

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 158 /2021/DS-ST

Ngày 14 - 12 - 2021

“V/v tranh chấp HĐ cầm cố đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Từ Thanh Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Văn Năm

Ông Nguyễn Trường Hận

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 181/2021/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phan Thành D – sinh năm 1979 (vắng mặt)

Bà Lâm Thị M – sinh năm 19 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp , xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Lê Thị H tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 24.11.2019 ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M (là vợ chồng) có cổ cho bà Lê Thị H phần đất ngang 8,5m dài là 40m, giá cổ là 250.000.000 đồng, phần đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, trên đất có nhà của ông D và bà M, thời hạn cổ là 36 tháng ông D và bà M có quyền chuộc lại, việc cổ đất có làm giấy tay (có xác nhận của chính quyền địa phương), lãi suất hàng tháng là 3,5%. Quá trình cổ đất phía ông D và bà M

không có giao đất mà chỉ có giao giấy chuyển nhượng đất cho bà H giữ. Quá trình cổ đất ông D, bà M có đóng lãi được 43.750.000 đồng. Nay bà H yêu cầu ông D và bà M trả lại số tiền gốc là 250.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ khi cổ đất ngày 24.11.2019 đến ngày 24.3.2021 là 15 tháng x 1,66%/tháng x 250.000.000 đồng = 62.250.000 đồng – 43.750.000 đồng = 18.500.000 đồng. Yêu cầu bị đơn phải trả phần lãi là 18.500.000 đồng. Tổng số yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc và lãi là 268.500.000 đồng.

Đối với bị đơn Phan Thành D trình bày tại biên bản làm việc ngày 02.12.2021: Vào ngày 24.11.2019 vợ chồng tôi (D và M) có cổ miếng đất ngang 8,5m dài 40m trên đất có nhà ở của tôi, tại ấp Sào Lưới, xã Khánh Bình Tây Bắc, cho chị H với tiền là 250.000.000 đồng, lãi hàng tháng là 3,5% có đóng lãi được 43.750.000 đồng, đóng đến thời gian nào không nhớ. Nay đồng ý trả tiền gốc là 250.000.000 đồng và đồng ý đóng lãi tiếp là 18.500.000 đồng. Do anh D đi làm ăn xa nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt vợ chồng anh.

Đối với bị đơn Lâm Thị M: Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà M để hòa giải và để xét xử nhưng bà M vắng mặt không rõ lý do nên chưa ghi nhận được ý kiến của bà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo trình tự quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm thời hạn mở phiên tòa nhưng xét thấy đây là thời gian thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid - 19, nên Viện kiểm sát không kiến nghị.

Những người tham gia tố tụng nguyên đơn và bị đơn Phan Thành D đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, đối với bị đơn Lâm Thị M chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 24.11.2019 là vô hiệu, vì tài sản cầm cố là đất, đây không phải sở hữu riêng của bị đơn, nên bị đơn không được đem đi cầm cố tài sản này. Khi giao dịch nguyên đơn có giao cho bị đơn 250.000.000 đồng và hàng tháng phải đóng lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận là 3,5% và bị đơn có đóng lãi cho nguyên đơn với số tiền là 43.750.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo nhà nước quy định mỗi tháng là 1,66% kể từ khi vay đến ngày 24.3.2021 là phù hợp và đối trừ lại phần lãi đã đóng, như vậy bị đơn còn phải đóng tiếp cho nguyên đơn số tiền là 18.500.000 đồng là phù hợp. Do đó cần buộc bị đơn ông D và bà M trả lại cho nguyên đơn tiền gốc và lãi là 268.500.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn giấy “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 31.07.2019 cho bị đơn là có căn cứ.

Từ những nội dung trên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền Tòa án*: Nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện Trần Văn Thời, nguyên đơn làm đơn khởi kiện bị đơn về việc hợp đồng cổ đất, nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về quyền khởi kiện*: Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn, bị đơn bị xâm hại nên khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét về trình tự thủ tục*: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 2 lần đối với bị đơn Lâm Thị M để xét xử, nhưng bị đơn Lâm Thị M vắng mặt không rõ lý do, đối với bị đơn Phan Thành D có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] *Xét về điều luật áp dụng*: Việc tranh chấp này sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật chi tiết để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc cầm cố đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng cầm cố tài sản theo Điều 309 Bộ luật Dân sự.

[6] *Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ*:

Vào ngày 24.11.2019 ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M (là vợ chồng) có cổ cho bà Lê Thị H phần đất ngang 8,5m dài là 40m, giá cổ là 250.000.000 đồng, phần đất tọa lạc tại ấp Sào Lưới, xã Khánh Bình Tây Bắc, huyện Trần văn Thời, tỉnh Cà Mau, trên đất có nhà của ông D, thời hạn cổ là 36 tháng ông D và bà M có quyền chuộc lại, việc cổ đất có làm giấy tay (có xác nhận của chính quyền địa phương), lãi suất hàng tháng là 3,5%, hàng tháng phải đóng lãi. Quá trình cổ đất phía ông D và bà M không có giao đất mà chỉ có giao giấy chuyển nhượng đất “hợp đồng sang nhượng đất” ngày 31.7.2018 giữa ông Nguyễn Hữu Giàu với ông Phan Thành D cho bà H giữ và ông D, bà M có đóng lãi được 43.750.000 đồng. Nay bà H yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cổ đất là 250.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi nhà nước quy định là 1,66% từ khi vay đến ngày 24/3/2021 là 15 tháng x 1,66%/tháng x 250.000.000 đồng = 62.250.000 đồng – 43.750.000 đồng = 18.500.000 đồng. Yêu cầu bị đơn phải trả phần lãi là 18.500.000 đồng. Tổng số yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc và lãi là 268.500.000 đồng.

Đối với bị đơn Phan Thành D cũng thừa nhận đúng theo lời trình bày của bà H là đúng và đồng ý trả cho bà H số tiền là 268.500.000 đồng.

Đối với bị đơn Lâm Thị M: Tòa án đã triệu tập bị đơn M để hòa giải và để xét xử nhưng bị đơn M đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Xét về hình thức của hợp đồng “Giấy cổ đất” ngày 24.11.2019 có xác nhận của Trưởng ấp Sào Lưới xã Khánh Bình Tây, không được chứng thực hoặc công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không được đăng ký theo quy định. Tài sản giao dịch là bất động sản nhưng nguyên đơn và bị đơn không tuân thủ theo quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật dân sự.

Xét thấy hợp đồng cầm cố đất trên về hình thức không tuân thủ theo quy định tại Điều 117 và 119 BLDS. Về đối tượng đất là sở hữu của toàn dân, không phải sở hữu riêng của bị đơn, nên bị đơn không được phép đem đi cầm cố cho người khác do đó hợp đồng trên đã vi phạm vào Điều 309 BLDS, nên xét thấy hợp đồng cầm cố đất ngày 24 tháng 11 năm 2019 giữa nguyên đơn Lê Thị H và ông Phan Thành D với bà Lâm Thị M là vô hiệu là phù hợp với Điều 122, 123 BLDS.

Xét về nội dung: Xét thấy nguyên đơn Lê Thị H và bị đơn Phan Thành D đã thống nhất khoản tiền tại biên bản làm việc ngày 02/12/2021 ông D cũng xác định việc cổ đất là vợ chồng cùng cố, hơn nữa qua làm việc với ông Trần Văn An xác định khi giao dịch có mặt cả 3 người H, D, M và có bà Nguyễn Kim Soàn làm chứng và bà Soàn cũng xác định khi giao tiền có mặt vợ chồng D và M nhận nên xác định đây là nợ chung của vợ chồng, do đó cần buộc Lâm Thị M và Phan Thành D có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Lê Thị H số tiền gốc là 250.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với phần lãi xét thấy việc hợp đồng cầm cố giữa các bên có thỏa thuận lãi suất. Vì vậy để đảm bảo giá trị đồng tiền và quyền lợi của nguyên đơn nên chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là $1,66\%/tháng \times 250.000.000 \text{ đồng} \times 15 \text{ tháng} = 62.250.000 \text{ đồng} - 43.750.000 \text{ đồng} = 18.500.000 \text{ đồng}$. Hơn nữa bị đơn D cũng thừa nhận và đồng ý trả lãi 18.500.000 đồng cho nguyên đơn. Do đó cần chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi của nguyên đơn là phù hợp với Điều 468 BLDS. Như vậy tổng số tiền gốc và lãi buộc bị đơn ông D và bà M có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà H là 268.500.000 đồng. Theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình cầm cố nguyên đơn có giữ của bị đơn giấy “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 31.07.2018 giữa ông Nguyễn Văn Giàu và ông Phan Thành D, bản gốc nên cần buộc bà H có trách nhiệm trả lại cho bị đơn giấy trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Lê Thị H, buộc bị đơn ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M trả cho nguyên đơn số tiền 268.500.000 đồng đồng là phù hợp với các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự.

[7] *Xét về án phí*: Án phí sơ thẩm có giá ngạch ông D và bà M phải nộp 5% trên giá trị phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 186, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 122, 123, 309, Điều 468 điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí.

1. Tuyên xử:

-Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 24.11.2019 giữa bà Lê Thị H với ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M là vô hiệu

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H.

Buộc bị đơn ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M phải trả cho nguyên đơn bà Lê Thị H số tiền là 268.500.000 đồng. Trong đó có 250.000.000 đồng tiền gốc và 18.500.000 đồng tiền lãi.

Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn giấy “Hợp đồng sang nhượng đất ngày 31.7.2018 giữa ông Nguyễn Hữu Giàu và ông Phan Thành D.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả số tiền nói trên thì hàng tháng bị đơn phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch bị đơn ông Phan Thành D và bà Lâm Thị M phải nộp là 13. 425.000 đồng. Nguyên đơn Lê Thị H có dự nộp trước là 6.713.000 đồng theo biên lai số 0004015 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được hoàn lại toàn bộ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Từ Thanh Nhung