

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày 19-01-2022
V/v tranh chấp Hợp đồng cầm
cố nhà, hợp đồng vay

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Việt Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Đăng;

Ông Nguyễn Hải Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Hoàng Anh, Thư ký tòa án Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Vũ Linh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà, đất, hợp đồng vay” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn D1, sinh năm: 1977.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Văn D1, Nguyễn Thị H1: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C .

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm: 1980.

Bà Phan Thị D2, sinh năm: 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ban quản lý chợ Khánh H, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Ông Hồ Việt T2.

Địa chỉ: Ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C ..

(Ông T1, bà H1, ông D1, ông L, bà D1 có mặt khi xét xử, ông T1 vắng mặt khi tuyên án; ông T2, đại diện Ban quản lý chợ Khánh H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 8 năm 2020, các lời trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vợ chồng ông có thể chấp cho vợ chồng ông L và bà D1 01 căn nhà tại ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C . với số tiền 15.000.000 đồng vào tháng 9/2019 ÂL, thỏa thuận trả lãi mỗi tháng 900.000 đồng. Ông đóng lãi đến khoảng tháng 4/2020 ÂL thì ngưng đóng do dịch bệnh thì vợ chồng ông L đóng cửa nhà không cho vợ con ông ở. Hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã ông đồng ý đóng tiền lãi cho ông L 2 tháng nhưng ông L không đồng ý, do đó, ông yêu cầu cho ông được chuộc lại nhà đã cầm cố bằng số tiền 15.000.000 đồng và trả cho ông L 2 tháng tiền lãi chưa đóng.

- Quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Trong thời gian cố nhà thì bà có hỏi vay tiền bà D1 nhiều lần bằng là 8.000.000 đồng, khi này thì ông D1 không có ở nhà, bà có ký giấy chịu trách nhiệm do ông L viết. Ngoài số tiền cố nhà là 15.000.000 đồng và tiền hỏi vay 8.000.000 đồng tiền lãi mỗi ngày là 160.000 đồng/tháng, ngoài ra thì bà không thiếu tiền gì khác vợ chồng ông L. Bà D1, ông L đóng cửa nhà vào tháng 4/2020 âm lịch, khi đó bà còn thiếu 2 tháng tiền cố nhà mỗi tháng là 900.000 đồng và tiền lãi của số tiền 7.500.000 đồng, lãi 160.000 đồng/ngày, còn thiếu 10 ngày chưa đóng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Văn Trung trình bày: Vào tháng 9/2019 âm lịch bà H1 có cầm cố nhà cho ông L, bà D1 bằng số tiền 15.000.000 đồng, lãi 900.000 đồng/tháng, sau đó vay thêm số tiền 8.000.000 đồng, đã đóng lãi đến năm 2019. Từ năm 2020 không đóng lãi cho đến nay, do việc cầm cố nhà không đúng theo quy định của pháp luật nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà, đất giữa bà H1 với ông L, bà D1 là vô hiệu, ông D1, bà H1 trả lại cho ông L, bà D1 số tiền đã nhận là 23.000.000 đồng cùng với lãi suất 10%/năm theo quy định của Bộ luật dân sự, tổng số tiền phải trả cùng với lãi là 27.800.000 đồng; bà D1, ông L trả lại cho bà H1, ông D1 căn nhà và tài sản đã nhận. Đối với yêu cầu trả số tiền 7.500.000 đồng và 30.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì bà H1, ông D1 không có nhận số tiền này; đối với số tiền 16.000.000 đồng thực chất là tiền lãi của việc cầm cố nhà và tiền vay 8.000.000 đồng, bà H1 thực tế không nhận số tiền này nên không chấp nhận theo yêu cầu của ông L, bà D1.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 14/9/2020, ông Đặng Thanh L và bà Phan Thị D2 yêu cầu: Trừ số tiền cầm cố nhà tổng cộng là 52.500.000 đồng vào căn nhà, tài sản đã thế chấp, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 và ông D1 (tiền cố nhà là 15.000.000 đồng vào ngày 17/9/2019 âm lịch (nhằm ngày 15/10/2019 dl), sau đó bà H1 tiếp tục thế chấp toàn bộ vật dụng trong nhà bằng 7.500.000 đồng với lãi suất 450.000 đồng/tháng, ngày 24/10/2019 âl bà H1 nhận thêm tiền cố nhà, đất bằng 30.000.000 đồng lãi suất 1.500.000 đồng/tháng, tổng số tiền nhận là 52.500.000 đồng, đã trả lãi đến ngày 17/12/2019 âl). Yêu cầu bà H1 ông D1 hoàn trả và tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày chưa thanh toán cho đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 16.000.000 đồng bà H1 vay ngày 15/3/2020 âl (nhằm ngày 17/4/2020 DL).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Thanh L trình bày: Vợ chồng ông có nhận cầm cố nhà của vợ chồng ông D1 và bà H1 bằng số tiền 15.000.000 đồng, sau đó bà H1 nhận thêm 7.500.000 đồng và cầm cố thêm bằng số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng nhận tiền cầm cố nhà, đất là 52.500.000 đồng. Quá trình cố nhà thì chỉ có bà H1 ký giấy cầm cố do lúc đó bà H1 nói ông D1 bỏ nhà đi không có ở nhà, do đó ông đồng ý trả lại nhà cho bà H1, ông D1. Ông yêu ông D1, bà H1 phải trả lại tiền đã nhận tổng cộng là 52.500.000 đồng cùng với tiền lãi từ tháng 12/2019 cho đến nay, mức lãi theo quy định của pháp luật. Ông D1 đã đóng tiền lãi từ tháng 9/2019 âm lịch là 900.000 đồng, từ tháng 10 đến tháng 11/2019 âm lịch mỗi tháng 2.850.000 đồng, sau đó thì ngưng đóng. Đến tháng 02/2020 âm lịch do không đóng tiền lãi nên ông thỏa thuận với bà H1 là dứt căn nhà. Sau đó bà H1 thỏa thuận mượn lại nhà. Ngoài ra, bà H1 còn hỏi vay vợ ông 16.000.000 đồng tiền góp, ông yêu cầu trả tiền vay 16.000.000 đồng còn thiếu.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Phan Thị D2 trình bày: Đối với tiền vay 16.000.000 đồng bà yêu cầu bà H1 phải trả 16.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Đối với tiền cầm cố nhà thì bà thống nhất theo yêu cầu của ông L.

Kiểm sát viên phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Việc ông D1, bà H1 cầm cố nhà, đất khi chưa xác định được quyền sở hữu tài sản do quyền sử dụng đất thuộc quyền quản lý của Ban quản lý chợ Khánh H là vi phạm pháp luật dân sự, hợp đồng cầm cố đã bị vô hiệu kể từ thời điểm giao kết. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về số tiền vay của 7.500.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309, 312, 316, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cầm cố nhà đất ngày 17/9/2019 âm lịch, buộc bà D1, ông L giao trả cho ông D1, bà H1 căn nhà đã nhận tại ấp 3, xã Khánh Hội; ông D1, bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông L và bà D1 số tiền cầm cố là 15.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L, bà D1 đối với ông D1, bà H1 buộc bà H1, ông D1 trả cho ông L, bà D1

số tiền tổng cộng là 23.500.000 đồng (16.000.000 đồng và 7.500.000 đồng). Không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà D1 đối với số tiền 30.000.000 đồng. Án phí các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tranh chấp: Tranh chấp theo yêu cầu giữa ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Thanh L, bà Phan Thị Hằng được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà, đất; đối với yêu cầu phản tố của bà D1 và ông L là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Việt T2, đại diện Ban quản lý chợ Khánh H vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu của ông D1 bà H1, xét thấy, bà H1 có thực hiện cầm cố nhà đất cho ông L và bà D1 căn nhà tại ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C .. Nhà cất trên đất được giao cho Ban quản lý chợ Khánh H quản lý, do đó, việc cầm cố nhà, đất chưa được công nhận quyền sử dụng là vô hiệu. Việc hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, ông L, bà D1 cũng đồng ý giao trả nhà lại cho bà H1 nên bà D1, ông L có nghĩa vụ giao lại cho bà H1, ông D1 01 căn nhà tại ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C ., cùng tài sản trong nhà theo biên bản thẩm định tại chỗ nhà có chiều ngang 4,15 mét, chiều dài 21,5 mét, trong nhà có các tài sản gồm tủ tivi, bộ salon, 2 giường sắt, 01 giá võng sắt, 01 tủ chén, 01 két sắt, 01 tủ lạnh, 01 quạt gió đứng, 01 bếp ga có bình, 01 giàn chén inox. Đối với số tiền cầm cố các bên xác định là 15.000.000 đồng nên bà H1, ông D1 có nghĩa vụ giao lại cho bà D1, ông L số tiền 15.000.000 đồng. Về tiền lãi các bên có thỏa thuận tiền lãi, ông D1 bà H1 cũng đồng thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất của nhà nước nên tiền lãi được xác định từ tháng 01/2020 âm lịch nhằm tháng 02/2020 (do bị đơn xác định đã đóng lãi đến tháng 12/2019 âm lịch) tính đến thời điểm xét xử là 22 tháng số tiền lãi là $15.000.000 \times 1,67\% \times 24 \text{ tháng} = 6.000.000$ đồng, tổng cộng số tiền 21.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông L bà D1 về số tiền cầm cố thêm là 7.500.000 đồng và 30.000.000 đồng, xét thấy, bà H1 thừa nhận có vay 7.500.000 đồng và sau vay thêm 500.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000 đồng và đồng ý trả lãi tính từ thời điểm không đóng lãi là tháng 01/2020 âm lịch nhằm tháng 02/2020 đến thời điểm xét xử là 24 tháng nên ghi nhận sự thừa nhận của bà H1, số tiền lãi được tính bằng $8.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\% \times 24 \text{ tháng} = 3.200.000$ đồng. Về số tiền vay sau 30.000.000 đồng, bị đơn ông L cho rằng ngày 24/10/2019 âm lịch có cho bà H1 vay thêm số tiền này nhưng do sơ xuất nên ghi thành ngày 24/10/2020, xét thấy tài liệu này bà H1 không thừa nhận, mặt khác, chữ viết là do ông L ghi, thời gian ghi trên tài liệu do ông L cung cấp không phù hợp với lời trình bày của mình, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L, bà D1 về việc đòi số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi. Về số tiền

16.000.000 đồng nguyên đơn không chấp nhận và cho rằng đây là tiền lãi của số tiền 15.000.000 đồng cổ nhà đất và nhận thêm 8.000.000 đồng, xét thấy đối với số tiền thể hiện tại tờ tiền góp có chữ ký bà H1 nội dung có nhận tiền góp của bà D1 số tiền 16.000.000 đồng, không thể hiện nội dung gì thêm nên không có căn cứ cho rằng đây là tiền lãi, căn cứ vào nội dung tờ tiền góp và kết quả giám định xác định chữ ký người nhận là của bà H1 nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà H1 có nhận số tiền 16.000.000 đồng của bà D1, tại phiên tòa bà D1 chỉ yêu cầu trả số tiền 16.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông L, bà D1 buộc bà H1, ông D1 trả cho ông L, bà D1 số tiền tổng cộng là 48.200.000 đồng (gồm 15.000.000 đồng tiền cầm cố nhà, số tiền 8.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng là 9.200.000 đồng, số tiền 16.000.000 đồng) không chấp nhận yêu cầu của ông L, bà D1 đối với số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 12/2019 âm lịch là 25 tháng số tiền lãi là 12.500.000 đồng, tổng cộng số tiền không chấp nhận là 42.500.000 đồng

[3] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí giám định chữ viết có một phần không giám định được và kết quả giám định phù hợp với lời trình bày của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu chi phí giám định số tiền đã nộp 4.250.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D1, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ thanh toán là $48.200.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.410.000 \text{ đồng}$. Ông L, bà D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền không được chấp nhận là $42.500.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.125.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng án phí phải chịu là 2.425.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 147, Điều 163, Điều 227, Điều 271, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 131, 309, 312, 316, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị Quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà, đất ngày 17/9/2019 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Đặng Thanh L và bà Phan Thị D2 bị vô hiệu.

Buộc ông Đặng Thanh L, bà Phan Thị D2 giao lại cho ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị H1 01 căn nhà tại ấp 3, xã K, huyện U, tỉnh C. (Theo biên bản thẩm định tại chỗ nhà có chiều ngang 4,15 mét, chiều dài 21,5 mét, trong nhà có

các tài sản gồm tủ tivi, bộ salon, 2 giường sắt, 01 giá võng sắt, 01 tủ chén, 01 két sắt, 01 tủ lạnh, 01 quạt gió đứng, 01 bếp ga có bình, 01 giàn chén inox).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Thanh L và bà Phan Thị D2.

Buộc ông Trần Văn D1 và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Thanh L, bà Phan Thị D2 số tiền cổ, tiền vay và lãi tổng cộng là 48.200.000 (Bốn mươi tám triệu, hai trăm ngàn) đồng (trong đó tiền cổ nhà đất 15.000.000 đồng, tiền vay là 24.000.000 đồng và tiền lãi là 9.200.000 đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Thanh L và bà Phan Thị D2 đối với ông Trần Văn D1 và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi 12.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Chi phí giám định ông Trần Văn D1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu đã nộp xong 4.250.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn D1 và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu tổng cộng số tiền 2.410.000 (Hai triệu bốn trăm mười ngàn) đồng.

Ông D1, bà H1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 375.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005159 ngày 24/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển thu án phí, bà H1, ông D1 phải nộp tiếp số tiền 2.035.000 (Hai triệu không trăm ba mươi lăm ngàn) đồng.

Ông Đặng Thanh L, bà Phan Thị D2 phải chịu án phí số tiền 2.425.000 đồng. Ông L, bà D1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.710.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005175 ngày 14/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh chuyển thu án phí, bà D1 ông L phải nộp tiếp án phí số tiền 715.000 (Bảy trăm mười lăm ngàn) đồng.

- Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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, 7a và 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 U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

Huỳnh Việt Hằng