TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 139/2024/DS-ST
Ngày: 17 - 9 - 2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Nhàn

2. Bà Nguyễn Thị Ly

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Nhựt Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa: Ông Lê Trần Long - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2024/TLST-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 509/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 442/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Mộng D, sinh năm 1984

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Phước G, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

2.3. Bà Trần Thị Bích K, sinh năm 1945 (chết ngày 28/6/2024)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích K:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Phước G, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Công M, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Mộng D trình bày:

Bà Võ Thị Mộng D cùng ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K có xác lập hợp đồng cầm cố đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K với tổng số tiền 175.000.000 đồng, bà Võ Thị Mộng D đã giao tiền số tiền 175.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K nhiều lần, cụ thể như sau: Vào ngày 05/10/2020, bà Võ Thị Mộng D giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K tại nhà của ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T; ngày 21/5/2021, bà Võ Thị Mộng D giao cho ông Nguyễn Phước G số tiền 65.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân Tấn M1 để ông Nguyễn Phước G trả tiền cho Q tín dụng nhân dân Tấn M1 và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K, việc này bà Trần Thị Bích K biết và đồng ý; ngày 30/7/2021, bà Võ Thị Mộng D có đưa thêm cho ông Nguyễn Phước G số tiền 10.000.000 đồng, bà Trần Thị Bích K cũng biết và đồng ý.

Đến ngày 15/6/2021, bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K xác lập "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" để xác nhận lại số tiền cầm cố của 03

lần mà bà Võ Thị Mộng D đã giao cho ông G, bà T, bà K với tổng số tiền cầm cố là 175.000.000 đồng. Văn bản này được ông Nguyễn Công M là lập giúp bà Võ Thị Mộng D. Ông M chỉ là bạn bè của bà D không có liên quan đến việc cầm cố.

Tất cả các chữ ký trong văn bản "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021 là chữ ký của ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K.

Bà Võ Thị Mộng D đã giao cho ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K số tiền 175.000.000 đồng; ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K đã giao cho bà Võ Thị Mộng D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

Hiện tại, bà Võ Thị Mộng D chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K, còn phần diện tích đất 2008m^2 trên thực tế đang do ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K quản lý, sử dụng.

Nay bà Võ Thị Mộng D yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" vô hiệu.

- Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Bà Võ Thị Mộng D đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K;

+ Yêu cầu ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T có vay tiền của bà Võ Thị Mộng D với số tiền là 100.000.000 đồng. Đến ngày 21/5/2021, ông Nguyễn Phước G cùng bà Nguyễn Thị Anh T có vay thêm số tiền 65.000.000 đồng để chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K. Sau đó, đến ngày 30/7/2021 ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có vay thêm số tiền 10.000.000 đồng của bà Võ Thị Mộng D. Tổng số tiền ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T nợ bà Võ Thị Mộng D là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Tuy nhiên, những lần vay tiền và giao, nhận tiền đều không có mặt bà Trần Thị Bích K nên bà Trần Thị Bích K cũng không biết việc này. Về chữ ký trong "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất)" là bà Võ Thị Mộng D yêu cầu ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T ký

vào "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất)" trên thực tế không có cấm cố đất; chữ ký và dấu vân tay của bà Trần Thị Bích K cũng là do ông G giả chữ ký và dấu vân tay của bà Trần Thị Bích K. Hiện nay, phần diện tích đất 2008m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K vẫn đang do ông G, bà T quản lý, sử dụng.

Nay ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đồng ý trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn bà Võ Thị Mộng D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Vào năm 2021, sau nhiều lần vay tiền của bà Võ Thị Mộng D nên bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K mới chốt lại số tiền mà ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K còn nợ bà Võ Thị Mộng D là 175.000.000 đồng và xác lập hợp đồng cầm cố đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K với tổng số tiền cầm cố là 175.000.000 đồng, thời hạn cố không xác định, việc cố đất các bên có lập "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đổ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021".

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T là người trực tiếp nhận số tiền 175.000.000 đồng của bà Võ Thị Mộng D; ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K cho bà Võ Thị Mộng D giữ mà không có giao phần diện tích đất 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 nên phần diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 hiện nay vẫn do ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K quản lý, sử dụng.

Nay bà Võ Thị Mộng D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng; bà Võ Thị Mộng D trả lại ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K. Bà Võ Thị Mộng D không đồng ý đối với yêu cầu xin trả dần với số tiền 5.000.000 đồng/tháng của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T.

Bị đơn ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trình bày:

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có vay tiền của bà Võ Thị

Mộng D nhiều lần, đến ngày 15/6/2021, do không có tiền trả nợ nên ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T với bà Võ Thị Mộng D xác lập "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đổ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" để cầm cố cho bà Võ Thị Mộng D phần diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T là người xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và nhận số tiền 175.000.000 đồng của bà Võ Thị Mộng D. Sau khi xác lập hợp đồng, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K cho bà Võ Thị Mộng D mà không có giao phần diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 cho bà Võ Thị Mộng D. Việc cầm cố phần diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 cho bà Võ Thị Mộng D thì bà Trần Thị Bích K không biết và không có nhận tiền của bà Võ Thị Mộng D; chữ ký của bà Trần Thị Bích K trong "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đổ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" là do ông Nguyễn Phước G giả chữ ký của bà Trần Thị Bích K.

Nay, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đồng ý tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T với bà Võ Thị Mộng D vô hiệu; đồng thời, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đồng ý trả lại cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh hiện nay đang gặp khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc buộc bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D:

+ Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T theo "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đổ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K vô hiệu.

+ Buộc ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ liên đới trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng.

+ Buộc bà Võ Thị Mộng D có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Võ Thị Mộng D khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K vô hiệu là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đồng thời, các bị đơn có nơi cư trú tại ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới mở phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/6/2024 thì bà Trần Thị Bích K chết vào ngày 28/6/2024. Căn cứ lời khai của ông Nguyễn Phước G, hàng thừa kế thứ nhất của bà Trần Thị Bích K gồm có: Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phước G; hiện nay, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn N không còn cư trú tại ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang, riêng ông Nguyễn Văn N đang ở Thụy Điển. Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã yêu cầu đương sự cung cấp địa chỉ hiện nay của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn N nhưng ông Nguyễn Phước G không cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Đồng thời, căn cứ Biên bản xác minh ngày 24/7/2024, chính quyền địa phương không xác định được nơi cư trú hiện nay của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn N do những người này khi đi không có trình báo chính quyền địa phương. Căn cứ Điều 11 Luật Cư trú, Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xác định nơi cư trú của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn N tại ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh An Giang để giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng theo quy định của pháp luật.

[1.3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích

K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 02 (hai) để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K được thể hiện theo "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Võ Thị Mộng D cho rằng, sau nhiều lần vay tiền của bà Võ Thị Mộng D và không có khả năng thanh toán nên bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K mới chốt lại số tiền mà ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T, bà Trần Thị Bích K còn nợ bà Võ Thị Mộng D là 175.000.000 đồng nên các bên xác lập hợp đồng cầm cố đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K với tổng số tiền cầm cố là 175.000.000 đồng, thời hạn cố không xác định, việc cầm cố quyền sử dụng đất các bên có lập "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021". Nay bà Võ Thị Mộng D yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K vô hiệu. Đồng thời, xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng; bà Võ Thị Mộng D trả lại ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T cho rằng, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có vay tiền của bà Võ Thị Mộng D nhiều lần, cụ thể: ngày 05/10/2020 vay số tiền 100.000.000 đồng, ngày 21/5/2024 vay số tiền 65.000.000 đồng, ngày 30/7/2021 vay số tiền 10.000.000 đồng. Tổng số tiền vay là 175.000.000 đồng. Do không có khả năng thanh toán nên ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T với bà Võ Thị Mộng D mới lập "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021". Theo đó, ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T cầm cố cho bà Võ Thị Mộng D diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95; giá cầm cố là 175.000.000 đồng, thời hạn cầm cố không xác định. Việc cầm cố phần diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ

bản đồ số 95 chỉ có ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T thực hiện và nhận tiền của bà Võ Thị Mộng D. Bà Trần Thị Bích K không có tham gia giao dịch và không có nhận tiền của bà Võ Thị Mộng D.

Lời khai của ông Nguyễn Công M tại Biên bản ghi lời khai ngày 21/6/2024 (BL 39) thể hiện: Ngày 15/6/2021, ông Nguyễn Công M được bà Võ Thị Mộng D nhờ viết "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021", văn bản được lập tại nhà của bà Võ Thị Mộng D. Sau khi ông Nguyễn Công M viết xong "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" thì ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có ký tên và lăn tay; còn chữ ký và dấu vân tay của bà Trần Thị Bích K thì ông Nguyễn Công M không biết được vì lúc đó chỉ có ông G và bà T đến nhà của bà D để ký tên và lăn tay. Sau đó, ông G, bà T mang "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" về nhà để bàn bạc, thỏa thuận với bà Trần Thị Bích K; ông M và bà D không có đi đến nhà của ông G, bà T để chứng kiến nên không biết được sự việc. Mặt khác, việc giao nhận tiền giữa bà Võ Thị Mộng D, ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K như thế nào thì ông Nguyễn Công M không biết và không chứng kiến.

Xét thấy, bà Võ Thị Mộng D có rằng bà Trần Thị Bích K có tham gia ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và có nhận số tiền 175.000.000 đồng của bà Võ Thị Mộng D nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà Võ Thị Mộng D là có căn cứ. Mặt khác, bà Võ Thị Mộng D từ chối giám định chữ ký, chữ viết của bà Trần Thị Bích K trong "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021", đồng thời, bà Võ Thị Mộng D cho rằng bà Trần Thị Bích K biết được việc cầm cố quyền sử dụng đất do thời điểm giao số tiền 65.000.000 đồng là giao tại Quỹ tín dụng nhân dân Tấn M1 và có mặt của bà Trần Thị Bích K, tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 30/7/2024 tại Quỹ tín dụng dân dân Tấn Mỹ thể hiện người vay thanh toán xong khoản nợ tại Quỹ tín dụng dân dân T4 thì có thể nhận lại tài sản thế chấp (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K) mà không cần có mặt người thế chấp là bà Trần Thị Bích K nên không xác định được có mặt của bà Trần Thị Bích K vào thời điểm ông Nguyễn Phước G tất toán xong khoản nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân Tấn Mỹ hay không.

Do đó, căn cứ Điều 91 và Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, chỉ đủ cơ sở để xác định: Giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có xác lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K. Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đã nhận của bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng; bà Võ Thị Mộng D đã nhận của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A

cấp cho bà Trần Thị Bích K. Bà Võ Thị Mộng D, ông Nguyễn Phước G, bà Nguyễn Thị Anh T và bà Trần Thị Bích K không có giao nhận phần diện tích đất 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95.

Đất đai là tài sản đặc biệt và pháp luật không cho phép dùng loại tài sản này làm tài sản đảm bảo trong giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 309 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 27 Luật Đất đai năm 2024) không ghi nhận quyền cầm cố của người sử dụng đất mà người sử dụng chỉ có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của bà Võ Thị Mộng D về việc tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T vô hiệu, đồng thời, xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định."

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Thời điểm xác lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95, bà Võ Thị Mộng D, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đều biết phần diện tích đất 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 không phải là tài sản của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T, đồng thời, việc cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật thừa nhận nhưng vẫn xác lập Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với diện tích này nên lỗi dẫn đến Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu của bên cầm cố (ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T) và bên nhận nhận cầm cố (bà Võ Thị Mộng D) là như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% mức độ lỗi.

Về việc giao nhận giữa các bên: Các đương sự đều xác định ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đã nhận của bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng; bà Võ Thị Mộng D đã nhận của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

Do đó, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng; hiện nay bà Trần Thị Bích K đã chết nên bà Võ Thị Mộng D có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K.

Về thiệt hại khác do hợp đồng vô hiệu: Các đương sự xác định không có thiệt hại khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Mộng D với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc buộc bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng.

[2.2] Đối với ý kiến xin trả dần mỗi tháng với số tiền 5.000.000 đồng/tháng của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T, Hội đồng xét xử xét thấy, việc xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng là nghĩa vụ của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T tại giai đoạn thi hành án nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, đồng thời, bà Võ Thị Mộng D không đồng ý đối với yêu cầu xin trả dần của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến xin trả dần 5.000.000 đồng/tháng của ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Võ Thị Mộng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D được chấp nhận nên ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu của bà Võ Thị Mộng D, đồng thời, ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T còn có nghĩa vụ về tài sản khi hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là trả lại cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 đồng nên phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bà Võ Thị Mộng D theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 27 Luật Đất đai năm 2024;

Điều 117, 122, 123, 131, 309, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[1] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D về việc buộc bà Trần Thị Bích K có nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T trả lại bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mộng D.

[2.1] Tuyên bố Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được thể hiện theo "Giấy cố đất vườn và chuột sổ đỏ (Giấy CNQSD Đất) ngày 15/6/2021" được ký kết giữa bên nhận cầm cố là bà Võ Thị Mộng D với bên cầm cố là ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.008m^2, thửa số 23, tờ bản đồ số 95 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K là vô hiệu.

[2.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Võ Thị Mộng D số tiền 175.000.000 (một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Bà Võ Thị Mộng D có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04657 ngày 18/02/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Trần Thị Bích K cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Bích K gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Phước G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Mộng D được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0015439 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Phước G và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu 9.050.000 (chín triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[5] Trường hợp bản án, quyết định 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 An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Phước Sang