

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 38/2023/DS-ST

Ngày: 12 - 5 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay
tài sản, cầm cố tài sản, thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Cẩm Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Hồng Gái

2. Ông Nguyễn Văn Dũng.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Thành Minh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòn Đất.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang:** Ông Bùi Đức Mậu – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòn Đất xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2023/TLST-DS, ngày 14 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng dân sự vay tài sản, cầm cố tài sản, thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2023/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1982; địa chỉ: P6-27 Đường 3/2 KĐT PC, phường AH, thành phố RG, tỉnh KG. (có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Lê Văn Tr sinh năm 1975 và bà Hồ Thị Kim Th sinh năm 1977; cùng địa chỉ: ấp TĐ, xã ML, huyện HĐ, tỉnh KG. (vắng mặt)

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Ngô Thị Thu B sinh năm 1971; địa chỉ: ấp TĐ, xã ML, huyện HĐ, tỉnh KG. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2023 nguyên đơn là Lê Thị Ng trình bày:

Ngày 25/6/2019 bà có cầm cố quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Tr, bà Hồ Thị Kim Th với số tiền là 100.000.000 đồng. Tài sản Trường, bà Thuỷ đã cầm cố gồm đất ở tại nông thôn số: CQ 277313 UBND huyện HĐ cấp ngày 31/01/2019; thửa đất số 08, Tờ bản đồ số 204-2018. Tổng diện tích đất: 45,6m². Địa chỉ đất: ấp TĐ, xã ML, huyện HĐ, tỉnh KG và đất ở tại nông thôn số CQ 277314 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 204-2018. Tổng diện tích đất: 537,8m² do ông Lê Văn Tr đứng tên được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Hòn đất cấp ngày 31/01/2019. Ông Tr, bà Th đã giao hai giấy chứng nhận bản gốc cho bà giữ.

Ngày lập hợp đồng, ông Tr, bà Thuỷ đã nhận đủ tiền 100.000.000 đồng và ký giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng. Bà cho ông Tr, bà Thuỷ thuê lại các tài sản cầm cố với giá 5.000.000 đồng/tháng.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng cầm cố ngày 25/9/2019 giữa bà và ông Tr, bà Th. Yêu cầu ông Tr, bà Thuỷ phải trả lại bà số tiền vốn gốc 100.000.000 đồng và tiền thuê lại các tài sản cầm cố từ ngày 25/9/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm mỗi tháng 5.000.000 đồng. Sau khi ông Tr, bà Th trả đủ tiền bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Ng rút một phần yêu cầu trả tiền thuê tài sản, bà yêu cầu ông Tr, bà Th trả tiền vốn gốc là 100.000.000 đồng và trả tiền thuê tài sản theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/6/2019 cho đến ngày xét xử làm tròn là 50.000.000 đồng. Bà cho ông Tr, bà Th thời hạn thanh toán nợ cuối cùng là ngày 30/6/2023.

Qua trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Hồ Thị Kim Th trình bày:

Vào ngày 10/07/2019 cháu bà là Ngô Thị Thu B có mượn vợ chồng hai quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn Tr đem thế chấp tài sản cho bà Ng để vay số tiền 100.000.000 đồng.

Sau thời gian quá lâu, bà có gặp bà B kêu trả tiền lấy lại giấy đất cho bà nhưng bà Ng nói là do hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng chuộc quyền sử dụng về trả cho bà. Bà cũng có nghe nói bà B năn nỉ bà Ng xin số tiền lãi để chuộc lại quyền sử dụng nhưng bà Ng không đồng ý.

Nay bà Ng khởi kiện, vợ chồng bà đồng ý chịu trách nhiệm trả cho bà Ng số tiền là 100.000.000 đồng và trả tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/9/2020. Nếu giữa bà bà Thu Ba có tranh chấp bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác, bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Thu B trình bày:

Vợ chồng bà Hồ Thị Kim Th, ông Lê Văn Tr có đứng vay giúp bà số tiền là 100.000.000 đồng của bà Ng. Hiện nay do hoàn cảnh bà khó khăn nên bà chưa có khả năng trả, sau này có khả năng bà sẽ trả dần cho bà Th, ông Tr.

Tại phiên tòa, bà Ng yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà Th trả số tiền vốn gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng là 50.000.000 đồng vào ngày 30/6/2023 bà đồng ý.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng, về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy quá trình giải quyết vụ án các bên đều xác định hợp đồng cầm cố tài sản và hợp đồng thuê tài sản do các bên ký kết để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản vì vậy đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản, hợp đồng thuê tài sản giữa các đương sự vô hiệu do che giấu hợp đồng chính là hợp đồng vay tài sản.

Quá trình giải quyết vụ án đương sự đều thống nhất số tiền vay vốn gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/6/2019 đến ngày xét xử làm. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Tr, bà Th phải liên đới thanh toán số tiền vốn gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 50.000.000 đồng. Ghi nhận sự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn thời hạn thanh toán để ngày 30/6/2023.

Buộc bà Ng phải giao trả cho ông Tr, bà Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277313 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277314 được UBND huyện HĐ cấp cùng ngày 31/01/2019 do ông Lê Văn Tr đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Lê Thị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Tr, bà Hồ Thị Kim Th trả số tiền vốn gốc và tiền thuê tài sản đã cầm cố nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp “Hợp đồng dân sự vay tài sản, cầm cố tài sản, thuê tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Bị đơn là ông Tr, bà Th có địa chỉ nơi cư trú tại xã Sơn Kiên, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông Tr, bà Th có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, sự vắng mặt của ông, bà không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, bà và không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 của BLTTDS.

Tại phiên tòa, bà Ng rút một phần yêu cầu buộc ông Tr, bà Th phải thanh toán tiền thuê tài sản, điều chỉnh tiền thuê từ 5.000.000 đồng/ tháng thành tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/6/2019 cho đến ngày xét xử nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà theo quy định tại khoản 2 Điều 144 của BLTTDS.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2023, ông Lê Văn Tứ là chồng của bà Lê Thị Ng xác định tài sản bà Ng khởi kiện trong vụ án là tài sản riêng của bà Ng, không phải là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, Tòa án không đưa ông Tứ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng và bà Th, bà B đều xác định vào ngày 25/6/2019 vợ chồng ông Tr, bà Th có cầm cố cho bà Ng diện tích đất 45,6m² thửa đất số 08, tờ bản đồ số 204-2018 tại ấp TĐ, xã ML, huyện HĐ, tỉnh KG đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 277313 ngày 31/01/2019 do ông Lê Văn Tr đứng tên và diện tích đất 537,8m² thửa đất số 06, tờ bản đồ số 204-2018 tại ấp TĐ, xã ML, huyện HĐ, tỉnh KG đã được Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số CQ 277314 ngày 31/01/2019 do ông Lê Văn Tr đứng tên với số tiền là 100.000.000 đồng.

Ông Tr, bà Th và bà Ng đã lập hợp đồng cầm cố tài sản ngày 25/6/2019, có chữ ký của hai bên. Ngoài ra, trong hợp đồng cũng thỏa thuận nội dung vợ chồng ông Tr, bà Th đồng ý thuê lại tài sản đã cầm cố với giá 10.000.000 đồng/ tháng. Thời hạn cầm cố là 02 tháng. Cùng ngày 25/6/2019, vợ chồng ông Tr, bà Th cũng có ký Giấy nhận nợ xác định có nhận của bà Ng số tiền cầm cố tài sản là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà B xác định ông Tr, bà Th cầm cố tài sản cho bà Ng nhằm mục đích vay tiền cho bà làm ăn, bà thống nhất số nợ gốc đã vay là 100.000.000 đồng. Tiền lãi thỏa thuận là 5%/tháng nhưng các bên ghi trong hợp đồng bằng việc trả tiền thuê hàng tháng, tiền thuê mỗi tháng bà phải trả cho bà Ng là 10.000.000 đồng. Bà thống nhất yêu cầu của bà Ng buộc ông Tr, bà Th phải trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính đến ngày xét xử làm tròn là 50.000.000 đồng nhưng yêu cầu bà Ng cho thời hạn thanh toán là ngày 31/12/2023. Bà không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

[2.1] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng cầm cố tài sản của bà Ng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa xác định giao dịch giữa các đương sự là vay tài sản, việc các bên lập hợp đồng cầm cố tài sản có nội dung thuê lại tài sản đã cầm cố là nhằm che giấu hợp đồng vay và lãi suất của hợp đồng vay tài sản.

Vì vậy, Hợp đồng cầm cố tài sản ngày 25/6/2019 giữa các đương sự là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố đối với quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, hợp đồng cầm cố được ký kết giữa các bên đã vô hiệu ngay tại thời điểm các bên xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Các bên ký kết hợp đồng cầm cố tài sản nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 124 của BLDS thì hợp đồng vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực.

Quá trình giải quyết vụ án, bà B, bà Th thống nhất xác định ông Tr, bà Th có vay của bà Ng số tiền vốn gốc là 100.000.000 đồng nên bà Ng khởi kiện yêu cầu ông Tr, bà Th phải liên đới thanh toán số tiền vốn gốc còn nợ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 466 của BLDS nên được HĐXX chấp nhận toàn bộ.

Bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tr, bà Th các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ.

[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi (tiền thuê tài sản cầm cố) của bà Ng:

Tại phiên tòa, bà Ng, bà B xác định tiền lãi các bên thỏa thuận là 5%/ tháng nhưng được thể hiện bằng hình thức trả tiền thuê tài sản. Quá trình giải quyết vụ án ông Tr, bà Th, bà B không yêu cầu xem xét khấu trừ số tiền lãi các bên đã giao nhận nên HĐXX không xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án bà Th, bà B thống nhất thanh toán tiền lãi cho bà Ng với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 25/6/2019 cho đến ngày xét xử. Tại phiên tòa, bà Ng chỉ yêu cầu ông Tr, bà Th liên đới thanh toán tiền lãi tổng cộng 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS nên được HĐXX chấp nhận.

Tổng gốc và lãi ông Tr, bà Th phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Ng là 150.000.000 đồng. Ghi nhận sự nguyện của bà Ng cho thời hạn thanh toán đến ngày 30/6/2023.

Bà Ng có nghĩa vụ trả cho ông Tr, bà Th các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277313 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277314 được UBND huyện HĐ cấp cùng ngày 31/01/2019 do ông Lê Văn Tr đứng tên.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Tr, bà Th phải liên đới chịu chi phí khai thác hồ sơ dữ liệu đất đai là 500.000 đồng. Do bà Ng đã tạm nộp chi phí là 500.000 đồng nên ông Tr, bà Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Ng số tiền là 500.000 đồng.

[4] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của 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: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 269 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124, Điều 288, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, 167 của Luật Đất đai;

Khoản 2 Điều 26 của 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;

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Nga đối với bị đơn là ông Lê Văn Tr, bà Hồ Thị Kim Th đối với số tiền thuê tài sản cầm cố.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng đối với ông Tr, bà Th.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản ngày 25/6/2019 giữa bà Ng và ông Tr, bà Th vô hiệu.

Buộc ông Tr, bà Th phải liên đới thanh toán cho bà Ng số tiền vay cả vốn lẫn lãi là 150.000.000 đồng (Hai trăm năm chục triệu đồng), trong đó: vốn gốc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và lãi là 50.000.000 đồng (Năm chục triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ng cho ông Tr, bà Th thời hạn thanh toán nợ đến ngày 30/6/2023 (dương lịch).

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.

Buộc bà Ng phải hoàn trả cho ông Tr, bà Th bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277313 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 277314 được Ủy ban nhân dân huyện HĐ cấp cùng ngày 31/01/2019 do ông Lê Văn Tr đứng tên vào ngày 31/8/2023 (dương lịch). Trường hợp bà Ng không tự nguyện giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tr, bà Th có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Tr, bà Th phải liên đới chịu chi phí khai thác hồ sơ dữ liệu đất đai là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), do bà Ng đã tạm nộp chi phí là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) nên ông Tr, bà Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Ng số tiền là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

4. Án phí:

Bà Ng rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu còn lại của bà Ng được Tòa án chấp nhận nên bà Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Ng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.625.000 đồng (hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004469 ngày 14/3/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Ông Tr, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ; Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Cơ quan Thi hành án huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã;
- Lưu.

Lê Cẩm Tú