

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 10/2023/DS-ST

Ngày: 23/3/2023.

V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và hợp đồng vay tài sản.”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, TP. CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Thanh Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Thừa.
2. Bà Lê Thị Xuân Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Lưu Quốc Phú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố đất quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXX-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

2. Bị đơn: Ông Lê Văn N1, sinh năm 1969.

Bà Dương Thị Kim S, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, TP ..

Đại diện theo ủy quyền ông N1: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966.

Địa chỉ số 2, khu B, thị trấn V, huyện V, TP ..

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Nguyễn Phú V, sinh năm 1979.

Địa chỉ khu vực L, phường T, quận T, TP ..

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thanh P, sinh năm 1978. (có mặt)

Đ chỉ: khu vực P, phường T, quận T, TP .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 9 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị N trình bày: Ngày 22/6/2010, chị có cổ đất của chồng ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S tại thửa đất 868, thửa 869, diện tích 4.685m², giá cầm cố 100chỉ vàng 24k, thời

hạn cổ đất là 4 năm đến ngày 22/6/2014 là hết hạn. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, TP .. Nay, đã hết hạn cổ đất nhưng phía vợ chồng ông N1 không chuộc lại đất mặc dù nhiều lần chị yêu cầu chuộc lại đất. Sau đó, chị được biết vợ chồng ông N1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Phú V để vay 200.000.000đồng. Việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền đã ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Nay, chị khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2010 là vô hiệu, yêu cầu vợ, chồng ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S trả 100 chỉ vàng 24k.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn N1 có đại diện theo ủy quyền ông Trần Hùng D trình bày: Bị đơn thông nhất với trình bày của nguyên đơn về thời gian cổ đất, diện tích cổ đất, số vàng cổ đất là 100 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, hợp đồng cầm cố đất thể hiện đến khi hết hạn nếu bị đơn không có khả năng chuộc lại đất thì nguyên đơn tiếp tục canh tác đất, sử dụng đất. Do đó, bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Dương Thị Kim S được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phú V có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Thanh P trình bày: Ngày 16/10/2017 anh Nguyễn Phú V có cho vợ chồng ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S vay 200.000.000đồng, không lãi suất. Anh V giao tiền trực tiếp cho ông N1, việc vay tiền có làm biên nhận nợ. Nay, anh V yêu cầu vợ chồng ông N1, bà S trả số tiền 200.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2010 là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S trả cho chị Lê Thị N 100 chỉ vàng 24K. Chị Lê Thị N trả lại quyền sử dụng đất thửa đất 868, thửa 869, diện tích 4.685m² cho ông Lê Văn N1, bà Dương Thị Kim S.

Buộc ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Phú V số tiền 200.000.000đồng.

Anh Nguyễn Phú V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 868, thửa 869, diện tích 4.685m² cho ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng dân sự:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan hệ tranh chấp “ Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân

sự thi vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Tòa án đã tổ chức hòa giải để các bên đương sự thỏa thuận nhưng các bên không thỏa thuận được nên cần đưa vụ án ra xét xử.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng chị N và ông N1 đều thống nhất ngày 22/6/2010 vợ chồng ông N1 có cổ quyền sử dụng đất cho chị N phần đất thửa đất 868, thửa 869, diện tích 4.685m² với giá 100 chỉ vàng 24K, thời hạn cầm cố đất là 04 năm đến nay đã hết hạn cầm cố quyền sử dụng đất. Quá trình cầm cố quyền sử dụng đất phía vợ chồng ông N1 thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất cầm cố để vay anh Nguyễn Phú V số tiền 200.000.000đồng. Xét tờ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2010, Hội đồng xét xử nhận thấy người có quyền sử dụng đất không được cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai 2013. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu kể từ thời điểm các bên ký xác lập. Mặt khác, thời hạn cầm cố quyền sử dụng đất đã hết. Do đó, cần tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 100chỉ vàng 24k và nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất thửa 868, thửa 869, diện tích 4.685m² cho bị đơn là phù hợp.

Xét lời trình bày của bị đơn cho rằng hợp đồng cầm cố đất thể hiện đến khi hết hạn nếu bị đơn không có khả năng chuộc lại đất thì nguyên đơn tiếp tục canh tác đất, sử dụng đất nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phú V, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N1 đều thừa nhận có vay và nợ anh V 200.000.000đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông N1 vay nợ và thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 868, thửa 869 để vay tiền và ông N1, bà S là vợ chồng hợp pháp nên cần buộc vợ, chồng ông N1, bà S có trách nhiệm trả cho anh V 200.000.000đồng và anh V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị N, yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phú V được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S chịu án phí đối với số vàng 100chỉ (giá vàng 5.300.000đồng/chỉ tại thời điểm xét xử) và án phí đối với số tiền 200.000.000đồng. Án phí bị đơn phải nộp là 33.200.000đồng. Chị Lê Thị N và anh Nguyễn Phú V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 316, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ 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.

Tuyên án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị N đối với ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2010 giữa chị Lê Thị N với ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S trả cho chị Lê Thị N 100 (một trăm) chỉ vàng 24K.

Chị Lê Thị N trả lại quyền sử dụng đất thửa đất 868, thửa 869, diện tích 4.685m² cho ông Lê Văn N1, bà Dương Thị Kim S.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Phú V đối với ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S

Buộc ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Phú V số tiền 200.000.000đồng.

Anh Nguyễn Phú V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000432 cấp ngày 08/12/1999, thửa 868, thửa 869, diện tích 4.685m² cho ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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: Ông Lê Văn N1 và bà Dương Thị Kim S phải nộp 33.200.000 đồng. Chị Lê Thị N được nhận lại 12.500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009504 ngày 18/10/2022. Anh Nguyễn Phú V được nhận lại 5.000.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009714 ngày 23/12/2022. Nhận và nộp án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, TP ..

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo bản án, riêng đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân TP. Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. *Trường hợp 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, Điều 7a và Điều 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 TP.Cần Thơ;
- VKSND huyện Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Đào Thanh Huỳnh