TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 106 /2024/DS-ST
Ngày 30/9/2024
(V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ H - TỈNH BẠC LIÊU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thạch Thị Ngọc Bích

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tâm và ông Nguyễn Minh Hoàng

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 235/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1/. *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Ánh N, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp H I, xã Long Đ, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

2/. *Bị đơn*: Anh Lê Thanh C, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp Đại Đ, xã Long Đ, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

(Chị N có mặt, anh C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03/3/2023 và trong quá trình tố tụng chị Nguyễn Ánh N trình bày:

Vào ngày 07/8/2020 anh Lê Thanh C có cầm cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc ấp 5, thị trấn Hộ P, huyện Giá R, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm 5, phường Hộ P, thị xã Giá R) để lấy số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn chuộc giấy là 05 tháng. Khi cầm thì hai bên có làm giấy tay với nhau có sự chứng kiến của trưởng ấp Đại Điền. Chị chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh C, chứ không sử dụng phần đất. Sau khi hết thời hạn 05 tháng thì chị có yêu cầu anh C chuộc lại giấy chứng nhận và trả lại tiền cho chị nhưng anh C không trả. Nay chị yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị và anh Lê Thanh C đề ngày 07/8/2020, yêu cầu anh C trả số tiền 80.000.000 đồng. Chị đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Thanh C đứng tên. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn anh Lê Thanh C: Mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng anh C vẫn không đến Tòa án để làm việc theo nội dung giấy triệu tập của Tòa án và cũng không có lý do chính đáng. Do đó, Tòa án sẽ tiến hành giải quyết vắng mặt đối với anh C theo đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chấp hành chưa nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ánh N đối với anh Lê Thanh C.

Vô hiệu hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng giữa chị Nguyễn Ánh N và anh Lê Thanh C.

2. Buộc anh Lê Thanh C có nghĩa vụ giao trả số tiền 80.000.000 đồng cho chị Nguyễn Ánh N.

3. Chị Nguyễn Ánh N có trách nhiệm trả cho anh Lê Thanh C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 129, tờ bản đồ 24, diện tích 213m^2 ; tọa lạc ấp 5, thị trấn Hộ P, thị Giá R, tỉnh Bạc Liêu (nay là khóm 5, phường Hộ Phòng)

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm anh C phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trên cơ sở phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Nguyễn Ánh N khởi kiện tranh chấp hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với anh Lê Thanh C, bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện Đ H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ H.

Anh Lê Thanh C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] *Căn cứ vào các tài liệu được thu thập có lưu trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định*: Anh Lê Thanh C có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Ánh N để lấy số tiền 80.000.000 đồng. Chị N có cung cấp giấy viết tay « *Cầm đất nền nhà* » có chữ ký của chị Nguyễn Ánh N, anh Lê Thanh C và có sự chứng kiến của ông Phan Thanh N là trưởng ấp Đại Đ. Quá trình làm việc ông N xác định có chứng kiến việc giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị N và anh C, chị N có đưa cho anh C số tiền 80.000.000 đồng. Như vậy việc giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị N và anh C hoàn toàn xãy ra trên thực tế.

[3] *Xét về hình thức hợp đồng*: Theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì chuyển quyền sử dụng đất bao gồm các hình thức: Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa kế quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, Luật đất đai không quy định

việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị N và anh C không thuộc trường hợp Luật đất đai quy định. Do vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 Bộ luật dân sự 2015 nên hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu.

[4] *Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:* Theo Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự quy định hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Quá trình làm việc chị N không yêu cầu xác định lỗi, chỉ yêu cầu anh C trả tiền mà chị đã giao cho anh C. Chị N đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 129, tờ bản đồ 24, diện tích 213m^2 ; tọa lạc ấp 5, thị trấn Hộ Phòng, thị Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu do anh Lê Thanh C đứng tên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, cần vô hiệu hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng giữa chị N và anh C, anh C có trách nhiệm trả cho chị N số tiền 80.000.000 đồng, chị N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh C phải nộp 300.000 đồng và án phí có giá ngạch: 80.000.000 đồng x 5 % = 4.000.000 đồng. Hoàn lại cho chị N số tiền tạm ứng đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009543 ngày 06/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng đã chi 700.000 đồng. Chị N đã nộp tạm ứng số tiền 700.000 đồng. Buộc anh C phải có nghĩa vụ trả cho chị N số tiền trên.

Quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật đất đai năm 2013

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;

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ánh N với anh Lê Thanh C về tranh chấp hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Ánh N và anh Lê Thanh C bị vô hiệu.

2/. Buộc anh Lê Thanh C có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Ánh N số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng)*.

Chị Nguyễn Ánh N có trách nhiệm trả cho anh Lê Thanh C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 129, tờ bản đồ 24, diện tích 213m^2 ; tọa lạc ấp 5, thị trấn Hộ P, thị Giá R, tỉnh Bạc Liêu được UBND huyện Giá R cấp ngày 07/12/2012.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Lê Thanh C phải nộp 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 4.000.000 đồng. Hoàn lại cho chị N số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009543 ngày 06/10/2023. Các đương sự nhận và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng đã chi 700.000 đồng. Chị Nguyễn Ánh N đã nộp 700.000 đồng. Buộc anh Lê Thanh C phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Ánh N số tiền 700.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Đ H
- Chi cục THADS huyện Đ H
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

Thạch Thị Ngọc Bích