

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ DUYÊN HẢI  
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 13/2019/DS-ST

Ngày: 02-8-2019

V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Truyên

*Các Hội thẩm nhân Dân:*

Bà Trần L Tuyết

Ông Dong Quốc Võ

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Thạch Rine – Thẩm tra viên Tòa án nhân Dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân Dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Cảnh, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân Dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2019/TLST- DS, ngày 24 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2019/QĐXX-ST ngày 17/7/2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị H, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp LBK, xã ĐCh, huyện DH, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

***- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị H:*** Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ ấp TL, xã AThĐ, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay ấp LBaCh, xã ĐCh, huyện DH, tỉnh Trà Vinh (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2018 và văn bản ngày 12/3/2019). (có mặt).

***- Bị đơn:*** Bà Nguyễn Kim Th, sinh năm 1960. Địa chỉ kh1, ph1, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh. (có mặt).

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Ông Lê Văn B, sinh năm 1977

Bà Lê Thị Quế M, sinh năm 1981

Ông Lê Trường S, sinh năm 1984

Bà Triệu Thị Thg, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp LBK, xã ĐCh, huyện DH, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lê Văn Bình, bà Lê Thị Quế Minh, ông Lê Trường Sơn và bà Triệu Thị Thương:* Ông Lưu Văn Đ sinh năm 1977. Địa chỉ ấp TL, xã AThĐ, huyện CLD, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở ấp LBCh, xã ĐCh, huyện DH, tỉnh Trà Vinh. (văn bản ủy quyền 12/3/2019). có mặt

Bà Châu Thị L sinh năm 1958. Địa chỉ ấp C, xã DTh, thị xã DH, tỉnh Trà Vinh. (có mặt).

Bà Thạch Thị D, sinh năm 1962. Địa chỉ ấp LBCh, xã ĐCh, huyện DH, tỉnh Trà Vinh. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2019, đơn thay đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/3/2019 nguyên đơn Trần Thị H trình bày: Vào năm 2003 chồng bà là ông Lê Văn D (đã chết ngày 11/4/2015) có cho bà Thạch Thị D mượn ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm thửa số 709, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.160m<sup>2</sup>; thửa số 710, tờ bản đồ số 09, diện tích 660m<sup>2</sup> và thửa số 739, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.540m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân Dân huyện TrC, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn D ngày 16/02/1998. Sau đó bà D đem ba giấy chứng nhận nói trên đưa cho bà Châu Thị L đi cầm cố cho bà Nguyễn Kim Th lấy tiền tiêu xài cá nhân. Đến năm 2006 bà Th có tìm đến nhà bà nói là bà Th có nhận cầm cố ba giấy chứng nhận từ bà L với số tiền 2.500.000 đồng, nếu như muốn chuộc lại thì bà Th cho bà chuộc giá 7.500.000 đồng, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà không có khả năng chuộc lại giấy. Đến năm 2015 thì bà Th tiếp tục yêu cầu bà chuộc giấy với giá 30.000.000 đồng nên bà không đồng ý. Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà L với Th là vô hiệu và yêu cầu bà Th hoàn trả cho bà ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 nói trên.

Tại phiên tòa, ông Lưu Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông Lưu Văn Đ cho rằng, quá trình Tòa án lấy lời khai của bà D thì bà D khai có đưa cho bà H 2.500.000 đồng, nhưng bà H không thừa nhận. Tuy nhiên, nếu như bà Th đồng ý trả cho bà H ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Th đang quản lý thì bà H sẽ tự nguyện hoàn trả cho bà Th tiền vốn mà bà L cầm ba giấy chứng nhận 2.500.000 đồng và tính lãi theo quy định của pháp luật đến ngày xét xử.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/3/2019 và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Kim Th trình bày: nghề nghiệp của bà không phải nghề người cho vay, do chỗ quen biết nên ngày 03/02/2003 bà có nhận cầm cố từ bà Châu Thị L ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) gồm: thửa số 709, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.160m<sup>2</sup>; thửa số 710, tờ bản đồ số 09, diện tích 660m<sup>2</sup> và thửa số 739, tờ bản đồ số 09, diện tích

1.540m<sup>2</sup>, ba thửa đất cùng tọa lạc tại xã ĐC, huyện TrC (nay là huyện DH), tỉnh Trà Vinh do ông Lê Văn D đứng tên quyền sử dụng đất. Giá cầm cố 2.500.0000 đồng, lãi suất bà L nói sẽ trả cho bà 2.000 đồng/ngày đối với số tiền gốc 1.000.000 đồng, bà L nói cầm tạm ít ngày khi có tiền thì qua chuộc lại. Từ ngày 03/02/2003 đến nay bà Châu Thị L không đóng lãi cũng không trả nợ gốc. Bà có tìm đến gia đình bà H để hỏi thì bà H thừa nhận ba giấy chứng nhận nói trên là của gia đình bà H, bà có nghe bà L nói là bà H thiếu nợ nên mới đưa ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà L vay lấy tiền trả nợ. Việc bà giao tiền cho bà L thì không có giấy tờ gì. Khi bà tìm đến nhà bà H thì bà H có nói sẽ chuộc lại giấy nhưng không đưa tiền chuộc mà còn hăm dọa sẽ đi kiện bà; giữa bà với bà H không có thỏa thuận là bà H sẽ chịu trách nhiệm trả tiền mà bà L đã nhận cầm cố từ bà, bà H chỉ hứa miệng chuộc lại nhưng bà H không chuộc. Bị đơn bà Th cho rằng nếu bà H muốn chuộc lại ba giấy chứng nhận thì phải trả cho bà 2.500.000 đồng nợ gốc và trả thêm cho bà 20.000.000 đồng (vì khi đưa tiền cho bà L xong bà phải bán sợi dây chuyền 05 chỉ lúc đó để bù vào phần tiền bà L nhận, nay bà H trả số tiền 20.000.000 đồng bà mới mua lại được 05 chỉ vàng như trước đây) bà Th không đồng ý tính lãi theo quy định của pháp luật như đại diện nguyên đơn đề nghị, còn nếu không thì Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc Tòa án giải thích cho bà phải đi kiện bà L đòi lại tiền thì bà cũng chấp nhận.

Tại biên bản hòa giải ngày 01/3/2019 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị L trình bày: Vào năm 2003 bà Thạch Thị D là em ruột bà nói với bà có người bán đất cho bà D và đưa cho bà D ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D mới đưa ba giấy đất nhờ bà đi cầm cố vay dùm 5.000.000 đồng. Sau đó bà vay dùm bà D 5.000.000 đồng, nhưng bà D không trả tiền cho bà nên bà phải đi vay tiền của bà Th 2.500.000 đồng và bà có cầm cho bà Th ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà Th trình bày để trả số nợ mà bà đã vay dùm cho bà D trước đó, đến nay bà chưa trả tiền cho bà Th được. Nay bà thống nhất ý kiến như bà Th là bà H muốn chuộc lại giấy chứng nhận thì bà H phải trả tiền cho bà Th như bà Th trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị D trình bày: vào năm 2003 bà H có giao cho bà ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc, nhưng bà không biết diện tích, số thửa) để nhờ bà đi cầm cố vay tiền dùm, bà nói nếu vay dùm thì phải chia cho bà một phần bà mới đi tìm chỗ vay thì bà H đồng ý. Sau đó bà đưa ba giấy chứng nhận của gia đình bà H cho bà L nhờ bà L cầm cố vay dùm số tiền 5.000.000 đồng, sau khi nhận tiền vay từ bà L xong thì bà giao cho bà H 2.500.000 đồng (lẽ ra giao cho bà H 3.000.000 đồng, nhưng do bà H còn thiếu tiền Cua của bà 500.000 đồng nên bà khấu trừ và chỉ đưa cho bà H 2.500.000 đồng). Nay bà có ý kiến nếu bà L yêu cầu bà trả nợ thì bà sẽ có nghĩa vụ trả nợ phần của bà 2.500.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật, phần còn lại thì bà H có trách nhiệm trả cho bà L.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án Dân sự sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Việc Tòa án xét xử vắng mặt bà D là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa thì có cơ sở xác định bà H không có giao ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 do ông Lê Văn D đứng tên đề nhờ bà D cầm cố vay tiền tiêu xài cá nhân mà do ông D giao cho bà D rồi bà D giao lại giấy cho bà L nhờ bà L cầm cố vay tiền của bà Th 2.500.000 đồng như bà Th trình bày. Hiện tại bà Th là người đang quản lý ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 nói trên.

Theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993 thì người sử dụng đất có các quyền như: Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao; được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo và bồi bổ đất; được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; được bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi và được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất. Luật đất đai năm 1993 không có quy định người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy theo quy định tại Điều 137, 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch cầm cố giữa bà L với bà Th là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà H kiện đòi bà Th giao trả ba giấy chứng nhận là có cơ sở chấp nhận.

Khi bà L cầm cố các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th thì không có sự thỏa thuận hay cam kết nào giữa bà L, bà Th với bà H là bà H sẽ có trách nhiệm trả cho bà Th tiền nợ gốc, nợ lãi để chuộc lại giấy chứng nhận trực tiếp từ bà Th. Vì vậy, số tiền mà bà L nhận 2.500.000 đồng của bà Th và thiệt hại xảy ra nếu có sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, bà H không nhận tiền của bà Th nên không có nghĩa vụ hoàn trả; giao dịch dân sự giữa bà L với bà D và bà D với bà H sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác, nếu có tranh chấp.

+ Kiến nghị khắc phục vi phạm: không

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Thạch Thị D vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà D. Ông Lê Văn D đã chết ngày 11/4/2015, bà Trần Thị H là vợ thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D nên bà H có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà H kiện bà Th tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu chứ không phải chỉ kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đơn thuần do bà Th chiếm giữ theo quy định tại mục 3 Công văn số 141/TANDTC-KHXX ngày 21/9/2011 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về thẩm quyền giải quyết các yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải 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.

[2] Bà Thạch Thị D có lời khai thừa nhận vào năm 2003 bà D có nhận từ bà Trần Thị H (không phải nhận từ ông D) ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 709, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.160m<sup>2</sup>; thửa số 710, tờ bản đồ số 09, diện tích 660m<sup>2</sup> và thửa số 739, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.540m<sup>2</sup>, cả ba thửa đất 709, 710, 739 tọa lạc ấp LBCh, xã ĐCh, huyện Tr(nay là huyện DuH), tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân Dân huyện Tr, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn D ngày 16/02/1998. Mục đích bà D nhận ba giấy chứng nhận nói trên từ bà H để giao cho bà Châu Thị L đi cầm cố lấy tiền cùng chia nhau tiêu xài. Bà Châu Thị L có lời khai thừa nhận bà D có giao cho bà L ba giấy chứng nhận do Ủy ban nhân Dân huyện TrC cấp cho hộ ông Lê Văn D như bà D khai và sau đó bà L đã cầm cố ba giấy chứng nhận bà D giao cho bà Th để nhận từ bà Th số tiền 2.500.000 đồng vào năm 2003. Bị đơn bà Nguyễn Kim Th cũng có lời khai thừa nhận đang quản lý ba bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 của gia đình ông D, bà H từ năm 2003 đến nay. Như vậy, có cơ sở xác định giao dịch dân sự bà L nhận của bà Th 2.500.000 đồng và giao cho bà Th ba giấy chứng nhận của gia đình bà H là giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Theo bà L khai thì cho đến nay bà L chưa thanh toán tiền nợ gốc, tiền lãi suất cho bà Th theo thỏa thuận. Như vậy, giao dịch dân sự giữa bà L với bà Th được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên về nguyên tắc việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp là áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 (pháp luật tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự). Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì Bộ luật Dân sự năm 2015 đang có hiệu lực thi hành và theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp như sau: *“Giao dịch Dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”*. Như vậy, giao dịch giữa các bên đương sự trong vụ án mà có nội D và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết, còn giao dịch mà có nội D và hình thức không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì sẽ áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết.

[4] Tại Điều 329 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: *“Cầm cố tài sản là việc bên có nghĩa vụ giao tài sản là động sản thuộc sở hữu của mình cho bên có quyền để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; nếu tài sản cầm cố có đăng ký quyền sở hữu, thì các bên có thể thỏa thuận bên cầm cố vẫn giữ tài sản cầm cố hoặc giao cho người thứ ba giữ”*. Theo Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ”*. Như vậy, theo các quy định đã viện dẫn trên thì đối tượng cầm cố đều là “tài sản” nhưng theo Bộ luật Dân sự năm 1995 thì tài sản chỉ là động sản, còn Bộ luật Dân sự năm 2015 tài sản cầm cố là động sản và bất động sản. Như vậy, đối tượng cầm cố quy định giữa hai Bộ luật là khác nhau nên nội D này sẽ áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 để giải quyết. Theo quy định tại Điều 329 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì tài sản cầm cố phải do chính chủ sở hữu thực hiện giao dịch cầm cố, trong trường hợp này chủ sở hữu ba giấy chứng nhận là ông D hoặc thành viên hộ gia đình ông D, chứ không phải bà L, nhưng chủ thể giao dịch cầm cố với bà Th lại là bà L trong khi gia đình ông D không có xác lập ủy quyền nào cho bà L để thực hiện giao dịch cầm cố với bà Th nên bà L không phải là chủ thể có quyền giao kết hợp đồng cầm cố với bà Th, giao dịch này không phù hợp với ý chí của ông D và hộ ông D.

[5] Theo Bộ luật Dân sự năm 1995 ngoài quy định tài sản là đối tượng cầm cố thì còn quy định *“Quyền tài sản được phép giao dịch cũng có thể được cầm cố”* và theo quy định tại Điều 181 của Bộ luật Dân sự năm 1995 tài sản bao gồm: *“Đất đai; Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định”*. Theo quy định tại Điều 105 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tài sản gồm: *“Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản”*. Căn cứ vào các quy định đã viện dẫn này thì đối tượng cầm cố giữa Bộ luật Dân sự năm 1995 và Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định có khác nhau, nên pháp luật áp dụng về “tài sản cầm cố” sẽ được áp dụng quy định tại Bộ luật Dân sự năm 1995. Như vậy, tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 có bao gồm “đất đai” nhưng đất đai là bất động sản, trong khi Điều 329 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định tài sản cầm cố chỉ là động sản nên đất đai không phải đối tượng cầm cố tại thời điểm các bên giao dịch. Mặt khác, mục đích giữa bà L, bà Th khi giao dịch chỉ hướng đến đơn thuần là ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải quyền sử dụng đất (không có việc thỏa thuận giao đất cho bà Th hoặc bên thứ ba chiếm giữ).

[6] Luật đất đai năm 1993 không quy định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại giấy tờ như thế nào. Theo quy định tại khoản 20 Điều 4 Luật đất đai năm 2003 quy định *“giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất để bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất”*. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu*

*nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Như vậy, theo các quy định trên đây thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là “giấy tờ có giá” và cũng không phải là tài sản nên không phải là đối tượng cầm cố.*

[7] Theo quy định tại Điều 181 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 163 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 đều không coi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là quyền tài sản. Theo điều 73 Luật đất đai 1993 thì những giao dịch người sử dụng đất được thực hiện với quyền sử dụng đất của mình bao gồm: *“được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao; được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo và bồi bổ đất; được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; được bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi và được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất”*. Theo Điều 6 Luật đất đai năm 1993 quy định *“Ng nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, huỷ hoại đất”*. Như vậy, Nhà nước không thừa nhận và nghiêm cấm việc chuyển quyền sử dụng đất, bản chất của giao dịch cầm cố cần có sự chuyển giao quyền chiếm hữu tài sản giữa bên cầm cố và bên nhận cầm cố mà quyền sử dụng đất là quyền tài sản nên không thực hiện được việc chuyển quyền chiếm hữu. Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch cầm cố ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 giữa bà L với bà Th là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 1 Điều 4 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Th là vô hiệu.

[8] Theo Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là giống nhau, cụ thể: *“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 xác lập. 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền”*. Do đó, pháp luật áp dụng giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án là quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Về nguyên tắc xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là bà Th hoàn trả ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710, 739 cho bà L và bà L hoàn trả giấy chứng nhận cho bà D rồi bà D hoàn trả cho bà H và việc hoàn trả tiền thì bà L hoàn trả cho bà Th, bà D hoàn trả cho bà L và bà H hoàn trả cho bà D, kể cả thiệt hại (nếu có). Tuy nhiên, trong vụ án này, bà D, bà L không có yêu cầu độc lập và bà H không giao dịch trực tiếp với bà Th, không nhận tiền của

bà Th nên không thể buộc bà H hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho bà Th. Từ những phân tích trên, xét thấy ông Lưu Văn Đ đại diện cho bà Trần Thị H yêu cầu bà Th giao trả ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận cầm cố từ bà Châu Thị L là có căn cứ chấp nhận.

[9] Giữa bà H với bà Th không phát sinh thỏa thuận là bà H có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà Th thay cho bà L. Đối với ý kiến của bà Th đề nghị bà H muốn chuộc lại giấy thì hoàn trả cho bà Th 22.500.000 đồng, đây là ý kiến của bị đơn không phải là yêu cầu phản tố với bà H. Vì vậy, giao dịch dân sự giữa bà Th với bà L; giữa bà L với bà D và giữa bà D với bà Trần Thị H, ông Lê Văn D sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác, nếu có tranh chấp.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Căn cứ điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, căn cứ Điều 26 của 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 L phí Tòa án bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 186, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 137, 181, 329 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ các điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 73 của Luật đất đai năm 1993, Điều 3 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 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 L phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H đã khởi kiện và ủy quyền cho ông Lưu Văn Đ làm đại diện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 709, 710 và 739 giữa bà Châu Thị L với bà Nguyễn Kim Th là vô hiệu;

2. Buộc bà Nguyễn Kim Th có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị H 03 (ba) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 709, tờ bản đồ số 09, diện tích 6.160m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân Dân huyện TrCú, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn D ngày 16/02/1998;



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 710, tờ bản đồ số 09, diện tích 660m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân Dân huyện TrC, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn D ngày 16/02/1998;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 739, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.540m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân Dân huyện TrC, tỉnh Trà Vinh cấp cho hộ ông Lê Văn D ngày 16/02/1998;

**3.** Đối với hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Kim Th với bà Châu Thị L; giữa bà Châu Thị L với bà Thạch Thị D và giữa bà Thạch Thị D với gia đình bà Trần Thị H sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác, nếu có tranh chấp.

**4.** Về án phí: Buộc bà Nguyễn Kim Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị H không phải chịu án phí (được miễn nộp tiền tạm ứng);

**5.** Quyền kháng cáo: bà Nguyễn Kim Th, bà Châu Thị L và bà Trần Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Thạch Thị D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp L.

*“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, 7b 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:**

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND thị xã Duyên Hải;
- CCTHADS thị xã Duyên Hải;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Truyền**



**HỘI THẨM**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hà Văn Quen- Trần L Tuyết**

**Nguyễn Văn Truyền**