TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số:47/2023/DS-GĐT
Ngày: 09/3/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSDĐ, QSH nhà ở, đòi tài sản

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Vũ Phương - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đòi tài sản"; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Thanh Ph**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số DX đường số 4, khu SM, khóm BC, phường B, thành phố L, tỉnh A.

2. *Bị đơn*:

2.1 Ông **Lê Minh Ng**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số XA T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

2.2 Bà **Võ Thị Thúy H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số V khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh A.

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

3.1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (P Bank). Trụ sở: Số Z, đường N, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng P Bank: ông Lai Quốc H - chức vụ: Phó phòng giám sát nợ.

3.2 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh A. Trụ sở: Tổ C, khóm Đ, phường Đ, thành phố L tỉnh A.

LUẬT SƯ FDVN
web: fdvn.vn - fdvnlawfirm.vn

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Trung Hiền, chức vụ: Chi cục trưởng.

3.3 Cục Thi hành án dân sự tỉnh A. Trụ sở: Số S, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh A.

3.4 Ông Võ Tiến C, sinh năm 1952;

3.5 Bà Trần Kim H, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số Q, đường D, khu dân sự X, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 31/8/2020 và các đơn khởi kiện bổ sung vào các ngày 12/10/2020, ngày 25/11/2020, nguyên đơn ông Trần Thanh Ph trình bày:

Ngày 16/4/2019, ông và vợ, chồng ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H đã lập "*Hợp đồng cầm cố nhà và đất*" có diện tích 304,5m^2 tọa lạc tại số 534 Võ Thị Sáu, phường Mỹ Xuyên, thành phố L tỉnh A (*sau đây gọi tắt là nhà đất 534 Võ Thị Sáu*) do ông Ng, bà H đứng tên, được Ủy ban nhân dân (*sau đây gọi tắt là UBND*) thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25/11/2015 (*sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ*). Số tiền cầm cố là 11.500.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Ông Ng, bà H đã trả lãi đến ngày 16/8/2019 sau đó không trả và nhiều lần hứa trả tiền nhưng vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền đã nhận là 11.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2019 với mức lãi suất 0,8%/tháng.

- Yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng cầm cố nhà, đất đã ký giữa ông với ông Ng, bà H. Nếu ông Ng, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ông thì yêu cầu phát mãi tài sản là căn nhà, đất đã cầm cố để thu hồi nợ, trường hợp tài sản cầm cố không đủ trả nợ thì phải phát mãi các tài sản khác của ông Ng, bà H đã trả nợ cho ông.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 01/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Tiến C, bà Trần Kim H trình bày:

Theo Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền ngày 25/9/2014, ông Ng, bà H đã mượn của ông, bà số tiền 5.200.000.000 đồng. Ông, bà yêu cầu ông Ng, bà H phải trả cho ông, bà số tiền trên.

Bị đơn là ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H (ông Ng đại diện cho bà H) trình bày: thừa nhận việc cầm cố tài sản là nhà, đất tọa lạc tại số 534 Võ Thị Sáu cho ông Ph. Ông và bà H thống nhất yêu cầu của ông Ph và ông C, bà H đồng ý

trả cho ông Ph số tiền 11.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/8/2019 với mức lãi suất là 0,8%/tháng; trả cho ông C số tiền 5.200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (P Bank) có đại diện là ông Lai Quốc H trình bày: Tài sản nhà, đất tọa lạc tại số 534 Võ Thị Sáu, phường Mỹ Xuyên, thành phố L tỉnh A đang được thế chấp theo quy định pháp luật, nên yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền lợi của P Bank

Đại diện Cục Thi hành án dân sự tỉnh A trình bày: Quan hệ cầm cố, mượn tiền giữa ông Ph với ông Ng, bà H; giữa ông C, bà H với ông Ng, bà H là quan hệ dân sự, Cục Thi hành án dân sự tỉnh A không có ý kiến. Tài sản nhà, đất tọa lạc tại số 534 V, phường M, thành phố L, tỉnh A là tài sản đang được kê biên để thi hành án bảo đảm việc thi hành nghĩa vụ của ông Ng, bà H đối với bà Trần Bích Tr và sẽ được tiếp tục xử lý theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2021/QĐST-DS ngày 09/4/2021, Tòa án nhân dân thành phố L đã quyết định: (*tóm tắt*)

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Hợp đồng cầm cố ngày 16/4/2019 giữa ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H với ông Trần Thanh Ph chấm dứt hết hiệu lực kể từ ngày 31/3/2021.

Ông Lê Minh Ng và bà Võ Thị Thúy H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh Ph số tiền 11.680.219.178 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 11.500.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 16/4/2019 đến ngày 31/3/2021 là 180.219.178 đồng.

Ông Trần Thanh Ph bàn giao lại cho ông Lê Minh Ng và bà Võ Thị Thúy H nhà ở, đất ở gồm: Thửa đất số 205, tờ bản đồ số 18, diện tích 304,5m^2, tọa lạc tại số 534 Võ Thị Sáu, phường Mỹ Xuyên, thành phố L tỉnh A và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY946181 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 15/11/2018.

Ông Lê Minh Ng và bà Võ Thị Thúy H có nghĩa vụ trả cho ông Võ Tiến C và bà Trần Kim H số tiền 5.200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Quyết định còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả lãi và án phí.

Ngày 17/6/2022, bà Trần Bích Tr có thông báo phát hiện vi phạm, đề nghị giám đốc thẩm với lý do: Tòa án nhân dân thành phố L không đưa bà Tr vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Hợp đồng cầm cố tài

sản giữa ông Ph và vợ chồng ông Ng, bà H là hợp đồng ngụy tạo để tẩu tán tài sản.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 01/12/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2021/QĐST-DS ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh A, đề nghị hủy Quyết định nêu trên. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố L xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà, đất tại thửa số 205, tờ bản đồ số 18 có diện tích 304,5m^2, tọa lạc tại số 534 V, phường M, thành phố L, tỉnh A, được UBND thành phố L cấp GCNQSDĐ ngày 25/11/2015 cho ông Lê Minh Ng và bà Võ Thị Thúy H. Năm 2017, bà Trần Bích Tr khởi kiện yêu cầu vợ, chồng ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H trả nợ tiền vay. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 195/2019/DS-GĐT ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy Bản án phúc thẩm số 51/2019/DS-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh A đã tuyên xử "*Buộc vợ chồng ông Ng, bà H có nghĩa vụ trả số tiền gốc, lãi tổng cộng 11.335.500.000đ cho bà Tr*";

[2] Tại Thông báo phát hiện vi phạm ngày 17/6/2022, bà Tr cho rằng, nhà, đất số 534 V là 01 trong 04 tài sản của vợ chồng ông Ng, bà H đã bị kê biên theo Quyết định kê biên số 09/QĐ-CCTHADS ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà Tr theo Quyết định giám đốc thẩm số 195/2019/DS-GĐT ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, *"Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền"* ngày 25/9/2014 được lập giữa ông Võ Tiến C với vợ, chồng ông Ng, bà H và "*Hợp đồng cầm cố nhà và đất*" ngày 16/4/2019 được lập giữa ông Trần Thanh Ph với vợ, chồng ông Ng, bà H là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở" giữa nguyên đơn là ông Trần Thanh Ph, bị đơn là ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H, nhưng không đưa bà Tr vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

[3] Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ và Thông báo kết quả định giá tài sản ngày 23/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L nhà đất số 534 V (quán cà phê T) tại thời điểm tháng 9/2019: giá trị quyền sử dụng đất ở là 16.508.772.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là 2.342.926.080 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 18.851.698.080 đồng.

[4] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao thấy rằng:

[4.1] *Về nội dung kháng nghị nhà, đất số 534 V là tài sản dùng để thi hành án, đã được Chi cục Thi hành án ra quyết định kê biên, thi hành án cho bà Tr nên Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục thụ lý, giải quyết tranh chấp đối với nhà, đất 534 V theo đơn khởi kiện của ông Ph là trái pháp luật*:

Mặc dù tài sản là nhà, đất 543 V đã được Cơ quan Thi hành án cưỡng chế, kê biên để đảm bảo việc thi hành án cho bà Tr; tuy nhiên nguyên đơn là ông Trần Thanh Ph khi khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp "*Hợp đồng cầm cố nhà và đất*" giữa ông và vợ, chồng ông Ng, bà H có liên quan đến số tiền cầm cố và lãi suất; yêu cầu giải quyết việc cầm cố tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm sẽ làm rõ việc cầm cố tài sản là nhà, đất 534 V có đúng quy định của pháp luật hay không để xác định tính có hiệu lực của Hợp đồng cầm cố nên không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là trái pháp luật.

[4.2] *Về nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Bích Tr vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng*:

Theo "*Hợp đồng cầm cố nhà và đất*", ngày 16/4/2019, vợ chồng ông Ng, bà H cầm có tài sản là nhà, đất số 534 Võ Thị Sáu cho ông Ph. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph có yêu cầu nếu ông Ng, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ông thì phát mãi tài sản là nhà, đất đã cầm cố để thu hồi nợ.

Như vậy, yêu cầu của ông Ph có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Bích Tr vì tài sản là nhà, đất số 534 V đã bị Cơ quan thi hành án kê biên, cưỡng chế để thực hiện theo một bản án đã có hiệu lực pháp luật nhằm đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho bà Tr. Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án không đưa bà Tr vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] *Về nội dung kháng nghị các đương sự trong vụ án có mối quan hệ thân thích: Ông Võ Tiến C, bà Trần Kim H là cha mẹ ruột của bà Võ Thị Thúy H; ông Lê Minh Ph là cháu bà H nên "Hợp đồng cầm cố nhà và đất" ngày 16/4/2019 và "Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền" ngày 25/9/2014 giữa các đương sự là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án*:

[4.3.1] *Xét chứng cứ là "Hợp đồng cầm cố nhà và đất" ngày 16/4/2019 do ông Trần Thanh Ph giao nộp:*

Ngày 27/4/2016, ông Ng, bà H ký Hợp đồng số 0238/16/HĐBĐ-046 thế chấp nhà, đất 534 Võ Thị Sáu cho Ngân hàng TMCP P (P Bank) để vay 5.600.000.000 đồng.

Ngày 16/4/2019, ông Ng, bà H và ông Trần Thanh Ph lập *"Hợp đồng cầm cố nhà và đất"* bằng giấy đánh máy vi tính, có chữ ký của bên cầm cố là ông Ng, bà H, bên nhận cầm cố là ông Ph, người chứng kiến là Dương Cao Thiện, Hợp đồng có nội dung: vợ chồng ông Ng, bà H cầm cố cho ông Ph toàn bộ nhà, đất số 534 Võ Thị Sáu với số tiền 11.500.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Kèm theo*"Hợp đồng cầm cố nhà và đất" là "Biên nhận giao nhận tiền cầm cố tài sản*" cùng ngày 16/4/2019 thể hiện ông Ng, bà H đã nhận đủ số tiền 11.500.000.000 đồng và đồng ý giao toàn bộ nhà, đất cho ông Ph toàn quyền khai thác, sử dụng kể từ ngày 16/4/2019; khi ông Ng, bà H hoàn trả lại tiền cầm cố thì ông Ph sẽ bàn giao lại quyền khai thác, sử dụng tài sản cầm cố. Hiện ông Ph chưa có nhu cầu sử dụng tài sản cầm cố, nên ông Ph cho ông Ng, bà H thuê lại giá 90.000.000 đồng/tháng để kinh doanh. Do nhà, đất 534 V đang thế chấp tại Ngân hàng P Bank, trường hợp ông Ng, bà H trả tất nợ cho Ngân hàng PBank thì phải giao giấy tờ về tài sản cho ông Ph giữ. Trong thời gian cầm cố tài sản nếu ông Ng, bà H muốn bán tài sản thì ông Ph được quyền ưu tiên mua tài sản, hai bên sẽ làm việc trực tiếp với Ngân hàng P Bank để thỏa thuận việc thanh lý tài sản, trả nợ và giải chấp tài sản…..

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện trong tháng 9/2019, giữa Ngân hàng P bank với ông Ng, bà H và ông Ph cùng thống nhất đồng ý cho ông Ph trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thay cho vợ chồng ông Ng; sau khi trả nợ xong P bank sẽ giải chấp tài sản thế chấp, hỗ trợ gửi văn bản yêu cầu cơ quan thi hành án thu hồi các quyết định ngăn chặn, cưỡng chế kê biên đối với tài sản tranh chấp. Ngày 11/10/2019 ông Ng, bà H có văn bản gửi Ngân hàng P Bank tự nguyện giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá thu hồi nợ.

Do các bên không thực hiện theo thỏa thuận, Ngân hàng P bank đã khởi kiện ra Tòa án để tranh chấp hợp đồng tín dụng với vợ chồng ông Ng, bà H. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 143/2020/DS-PT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh A đã xét xử: Buộc ông Ng, bà H trả cho Ngân hàng Pbank số tiền gốc

1.599.624.771 đồng, tiền lãi (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 04/6/2020) là 213.358.327 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ các mâu thuẫn sau:

+ Lý do gì số tiền ông Ng, bà H thế chấp cho ông Ph 11.500.000.000 đồng nhưng lại không sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng Pbank trong khi số nợ của Ngân hàng Pbank cả gốc và lãi chỉ có khoảng 1.800.000.000 đồng? Số tiền 11.500.000.000 đồng vợ chồng ông Ng đã sử dụng vào mục đích gì?

+ Theo *"Hợp đồng cầm cố nhà và đất"* ngày 16/4/2019 ông Ng, bà H phải trả lãi suất là 1%/tháng/số tiền cầm cố nhà, đất 534 V là 11.500.000.000 đồng, thì việc ông Ng, bà H phải trả thêm tiền thuê lại nhà, đất ông Ng, bà H đã cầm cố với số tiền 90.000.000 đồng/tháng trong khi giá trị nhà, đất tại thời điểm cầm cố lớn hơn rất nhiều so với số tiền cầm cố là có dấu hiệu không bình thường. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án chưa thể hiện vợ, chồng ông Ng đã trả tiền thuê nhà hàng tháng cho ông Ph chưa? Ngoài ra, việc bàn giao nhà cho bên nhận cầm cố, sau đó cho thuê lại ngay trong ngày, trong cùng hợp đồng là mâu thuẫn với việc bàn giao tài sản và thỏa thuận này có dấu hiệu không bình thường trong việc lập hợp đồng cầm cố tài sản nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, làm rõ.

[4.3.2] *Xét chứng cứ là "Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền" ngày 25/9/2014 do ông Võ Tiến C giao nộp*:

Biên bản thỏa thuận trên bằng giấy đánh máy vi tính, có chữ ký của bên cho mượn tiền là ông Võ Tiến C (Bên A),và bên mượn tiền là vợ, chồng ông Ng, bà H (Bên B). Ông C đồng ý cho ông Ng, bà H mượn số tiền 5.200.000.000 đồng trước thời điểm vợ, chồng ông Ng, bà H nhận chuyển nhượng và xây dựng mới nhà, đất 534 V, giữa các bên không thỏa thuận thời hạn, nghĩa vụ trả nợ. Tại Biên bản hòa giải ngày 31/3/2021, ông C xác định đây là quan hệ vay mượn tiền nên nhà, đất 534 V đã nhận chuyển nhượng là tài sản thuộc về vợ chồng ông Ng, bà H. Như vậy, giao dịch này không phải quan hệ góp vốn, các đương sự chưa cung cấp được chứng cứ để chứng minh giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất, giá trị xây dựng mới sau khi nhận chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu chung tài sản và quyền sở hữu tài sản của ông C, ông Ng, bà H nên việc ông C cho rằng vợ, chồng ông Ng, bà H chỉ là người đứng tên dùm ông C và trong trường hợp ông Ng, bà H phải xử lý tài sản để trả nợ thế chấp, cầm cố thì phải trả cho ông C 50% giá trị tài sản mà không chịu bất kỳ ràng buộc nào được ghi nhận tại các **điểm 2** "*Bên A đồng ý để Bên B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản là đất ở và nhà ở nêu trên khi nhận chuyển nhượng tài sản này và khi hoàn tất thủ tục hoàn công đối với nhà ở sau khi xây dựng mới, khi cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử*

dụng mới sau khi xây dựng nhà xong."; **điểm 3** " *Bên A đồng ý cho bên B được sử dụng tài sản nêu trên để thế chấp, cầm cố để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên B.";* **điểm 4** "*Khi Bên B bán tài sản nêu trên hoặc xử lý tài sản nêu trên để trả nợ thế chấp, cầm cố hay phải xử lý tài sản nêu trên do bất kỳ nguyên nhân nào thì Bên A được quyền thu hồi lại ngay số tiền tương ứng với 50% giá trị tài sản từ số tiền bán hoặc xử lý tài sản nêu trên mà không phải chịu bất kỳ ràng buộc nào. Bên B chỉ được sử dụng tối đa 50% giá trị tài sản khi bán hoặc xử lý tài sản nêu trên để thực hiện nghĩa vụ thế chấp, cầm cố phát sinh nếu nghĩa vụ thế chấp, cầm cố phát sinh vượt quá 50% giá trị tài sản khi bán hoặc xử lý tài sản nêu trên thì Bên B tự chịu trách nhiệm thanh toán bằng tài sản khác*" của Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền ngày 25/9/2014 là không có có sở chấp nhận.

[5] Xét về nội dung giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm khi ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2021/QĐST-DS ngày 09/4/2021:

Tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn quyền sử dụng đất. Như vậy, Luật Đất đai năm 2013 không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Việc cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 310 Bộ luật Dân sự nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện nhà, đất 543 Võ Thị Sáu đã được thế chấp cho Ngân hàng Pbank ngày 27/4/2016 và đã được Cơ quan Thi hành án cưỡng chế, kê biên để đảm bảo việc thi hành án. Tuy nhiên Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vẫn công nhận các đương sự thỏa thuận Hợp đồng cầm cố ngày 16/4/2019 chấm dứt hết hiệu lực kể từ ngày 31/3/2021 (ngày hòa giải thành) là không đúng quy định của pháp luật (mặc nhiên Tòa án cấp sơ thẩm thừa nhận trước ngày 31/3/2021 hợp đồng cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất có hiệu lực).

Theo lời khai của ông Ph từ ngày cầm cố tài sản (16/4/2019), vợ chồng ông Ng, bà H đã trả lãi suất 1/% theo hợp đồng đến 16/8/2019 thì không trả nữa. Ông yêu cầu trả lãi suất kể từ ngày 16/8/2019 với mức lãi suất 0,8%/tháng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi suất từ ngày 16/4/2019 đến ngày 31/3/2021 (ngày hòa giải thành) mà không đối trừ lãi suất ông Ng, bà H đã trả là chưa đúng quy định của pháp luật.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào "*Hợp đồng cầm cố nhà và đất*" và *"Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền"* cũng như lời trình bày giữa các đương sự, trong khi các chứng cứ này có những nội dung thỏa thuận không

bình thường, chưa được chứng minh làm rõ để công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là chưa có căn cứ vững chắc. Theo Đơn yêu cầu giám đốc thẩm và Thông báo phát hiện vi phạm của bà Trần Bích Tr cũng như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định các đương sự trong vụ án có mối quan hệ thân thích: Ông Võ Tiến C, bà Trần Kim H là cha mẹ ruột của bà Võ Thị Thúy H (cha mẹ vợ của ông Ng); ông Lê Minh Phương là cháu của bà H. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ mối quan hệ thân thích này để xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện để giải quyết vụ án và đánh giá chứng cứ, xem xét *"Hợp đồng cầm cố nhà và đất"* và *"Biên bản thỏa thuận kiêm biên nhận mượn tiền"* là giả tạo nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ đối với bà Tr hay không như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo đúng theo quy định của pháp luật.

[7] Do trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ, chưa thực hiện đầy đủ việc chứng minh, dẫn đến kết luận trong Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chưa phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2021/QĐST-DS ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh A để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, Điều 337, Điều 342, Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 01/12/2022, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/2021/QĐST-DS ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh A, về vụ án "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, đòi tài sản", giữa nguyên đơn là ông Trần Thanh Ph, bị đơn là ông Lê Minh Ng, bà Võ Thị Thúy H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được liệt kê tại trang 1, trang 2 của quyết định này.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố L tỉnh A xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP.HCM (để biết);
- TAND thành phố L;
- Chi cục THADS TP L;
- Cục THADS tỉnh A;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKTIII, HSVA.
VPg

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Đức Xuân