TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN MINH
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày: 22/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố nhà và QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Huệ

Bà Phạm Thị Cẩm Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên toà*:** Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về "tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà và quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Huỳnh Văn T** , sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn T1 ,** sinh năm 1957 và bà **Châu Thị U** , sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

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

+ Bà **Nguyễn Thị D** (vợ ông T), sinh năm 1966

+ Ông **Phan Trọng T2**, sinh năm 1970

+ Bà **Nguyễn Thị Ánh N** (vợ ông T2), sinh năm 1970

+ Chị **Nguyễn Thị Kiều T3** (con ông T1), sinh năm 1985

+ Anh **Phù Xê H** (con rể ông T1), sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

(Ông T , ông T1 , bà D có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Vào ngày 24/10/2021 ông có thỏa thuận cầm cố nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang của vợ chồng ông T1 , bà U với số tiền 500.000.000 đồng. Khi thỏa thuận cầm cố thì hai bên có làm giấy tay với nhau và phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất này là của vợ chồng ông T1 viết giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Phan Trọng T2, bà Nguyễn Thị Ánh N.

Hai bên thỏa thuận sau 2 hoặc 3 tháng vợ chồng ông T1 không trả tiền lại cho ông thì vợ chồng ông T1 sẽ giao cho ông nhà đất. Đến hẹn vợ chồng ông T1 không trả lại tiền như thỏa thuận, nhưng có trả lãi cho ông mỗi tháng 15.000.000đồng. Ông có yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông T1 không trả lại tiền, không trả lãi, nhà đất vợ chồng ông T1 vẫn đang quản lý, sử dụng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà đất nêu trên là vô hiệu, yêu cầu ông T1 , bà U trả lại cho ông số tiền nhận cầm cố là 500.000.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông thừa nhận vào ngày 24/10/2021 vợ chồng ông có cầm cố nhà đất nêu trên cho ông T với số tiền 500.000.000 đồng, nội dung thỏa thuận đúng như ông T trình bày. Sau khi thỏa thuận cầm cố xong thì ông T vẫn giao nhà đất cho vợ chồng ông tiếp tục sử dụng, hàng tháng vợ chồng ông thỏa thuận trả lãi cho ông T số tiền 15.000.000đồng. Vợ chồng ông trả lãi cho đến tháng 8/2022 thì không trả nữa. Hiện tại nhà đất vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng.

Đối với Nguyễn Thị Kiều T3, Phù Xê H là con gái và con rể của ông, khi thỏa thuận còn sống chung với ông nên ông kêu ký tên để chứng kiến, chứ tài sản cầm cố là của vợ chồng ông, người nhận tiền cũng là vợ chồng ông.

Nay ông T khởi kiện thì ông đồng ý hợp đồng cầm cố nhà đất vô hiệu; vợ chồng ông cũng đồng ý trả lại cho ông T số tiền là 500.000.000đồng, xin ông T không tính thêm tiền lãi, đồng thời do hoàn cảnh khó khăn, xin hẹn đến khi nào bán được nhà đất sẽ trả đủ tiền cho ông T .

* Bị đơn bà Châu Thị U vắng mặt, không có lời trình bày.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng là ông T , không bổ sung gì thêm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Trọng T2, bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày: Trước đây ông bà có viết giấy tay chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông T1 , vì phần đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên. Ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T1 . Nay ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì với vợ chồng ông T1 , cũng không có liên quan đến việc thỏa thuận giữa ông T và vợ chồng ông T1 . Do không có điều kiện đến Tòa án nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phù Xê H, chị Nguyễn Thị Kiều T3 vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và quyền sử dụng đất ngày 24/10/2021 giữa ông T và vợ chồng ông T1 , bà U vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông T1 , bà U hoàn trả lại tiền cố nhà đất là 500.000.000đồng. Ông cho vợ chồng ông T1 trả trong thời gian 4 tháng (đến ngày 22/12/2023). Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông T1 đồng ý trả lại tiền cố đất cho ông T là 500.000.000đồng; đồng thời xin ông T cho thời gian 4 tháng để trả lại tiền vì hiện nay chưa có điều kiện trả.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn ông T , bị đơn ông T1 và bà D , ông T2, bà N đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bà U , anh H, chị T3 vắng mặt tại phiên họp và phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 , bà Châu Thị U trả lại tiền cố nhà đất mà hai bên đã thỏa thuận. Theo Điều 116 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật trong vụ án này là "tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà và quyền sử dụng đất".

[2] Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà Châu Thị U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phù Xê H, chị Nguyễn Thị Kiều T3 vắng mặt, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng bà U , anh H, chị T3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Còn ông T2, bà N có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] Ông T khởi kiện cho rằng vợ chồng ông T1 , bà U có cố cho ông căn nhà và quyền sử dụng đất với giá 500.000.000đồng, thỏa thuận cố nhà đất đã hết hạn. Ông đã yêu cầu nhiều lần nhưng đến nay vợ chồng ông T1 , bà U chưa trả.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh, "biên bản tự nguyện thế chấp tài sản" ngày 24/10/2021, lời khai của các đương sự tại biên bản hòa giải ngày 15/6/2023, ngày 04/7/2023 và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm có đủ cơ sở để kết luận ngày 24/10/2021 ông T có cố của vợ chồng ông T1 , bà U quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá là 500.000.000đồng, thỏa thuận cầm cố nhà đất giữa các đương sự đã hết hạn, ông T đã yêu cầu nhiều lần nhưng đến nay vợ chồng ông T1 , bà U chưa trả lại tiền (bút lục 3, 26, 27, 37, 38). Đây là những tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và quyền sử dụng đất ngày 24/10/2021 vô hiệu, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T1 , bà U trả lại tiền cố là 500.000.000đồng. Còn ông T1 cũng đồng ý trả lại số tiền nhận cầm cố cho ông T là 500.000.000đồng. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận, vợ chồng ông T1 có nghĩa vụ trả lại ông T số tiền cầm cố nhà đất là 500.000.000đồng.

[5] Đối với ý kiến cũng như yêu cầu của ông T1 xin ông T cho thời gian 4 tháng để trả lại tiền vì hiện nay chưa có điều kiện trả. Tại phiên tòa vợ chồng ông T đồng ý cho vợ chồng ông T1 trả trong thời gian 4 tháng (đến ngày 22/12/2023). Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T cho vợ chồng ông T1 trả số tiền 500.000.000đồng trong thời gian 4 tháng.

[6] Đối với nhà đất cầm cố tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện A, tỉnh Kiên Giang, ông T không có quản lý, sử dụng nên không có nghĩa vụ giao trả. Các đương sự không có yêu cầu, không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận, Hội đồng xét xử nghị án nên chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông T1 , bà U có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền cố nhà đất là 500.000.000đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Vợ chồng ông T1 , bà U được miễn án phí vì thuộc đối tượng người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 131, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 xử:

1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà và quyền sử dụng đất ngày 24/10/2021 giữa ông T và vợ chồng ông T1 , bà U là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Châu Thị U có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T số tiền cố nhà và đất là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông T , bà D cho vợ chồng ông T1, bà U thời gian 4 tháng tính từ ngày tuyên án (ngày 22/8/2023) để trả xong số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Vợ chồng ông T1 , bà U được miễn án phí vì thuộc đối tượng người cao tuổi.

Ông T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền đã nộp là 12.150.000đồng (mười hai triệu một trăm năm chục nghìn đồng) theo lai thu số 0001202 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

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 thoả 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 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:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bảnh