

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông 1

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình d

2. Bà Bùi Thị h

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Nam q, thư ký Tòa án.

- *Viện kiểm sát nhân dân thành phố C:* Bà Phạm Thị Mỹ G, kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2023/TLST-DS, ngày 26/5/2023, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng cầm cố tài sản (*nhà ở, quyền sử dụng đất*)”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 381/2023/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Phượng L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ. Địa chỉ L hệ: Ấp Bình Huê 2, xã L, huyện B, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Ông Võ Phát T, Luật sư Văn phòng Luật sư Đức T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phan Kim P, sinh năm 1970;

2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà P, ông H: Ông Dương Minh T, sinh năm 1989, địa chỉ: Số 719, tổ 6, ấp 1, xã Mỹ Trà, thành phố C, tỉnh Đ – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023).

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

1. Bà Phan Kim H, sinh năm 1964;

2. Chị Phan Thị Kim N, sinh năm 2002;

Địa chỉ: đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ.

3. Chị Nguyễn Ngọc X, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Số 17, đường D, Phường 2, TP. C, tỉnh Đ.

4. Nguyễn Ngọc Thảo, sinh năm 2008.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Phan Thị Phượng L, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ. Địa chỉ L hệ: Ấp Bình Huê 2, xã L, huyện B, tỉnh T (mẹ ruột).

Địa chỉ: Ấp Bình Huê 2, xã L, huyện B, tỉnh T.

Bà Phan Thị Phượng L, ông Dương Minh T, ông Võ Phát T có mặt;

Bà Phan Kim H, chị Phan Thị Kim N, chị Nguyễn Ngọc X có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Phan Thị Phụng L trình bày:

Nguyên vào năm 2005, bà L có mua phần đất có (chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 12m) diện tích khoảng 72m², đất ở tọa lạc tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ của người cậu họ tên Nguyễn Thanh Liêm và đã thanh toán đủ tiền. Do đất ở vị T mé sông nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ làm giấy tay.

Sau đó bà L cất nhà ở vào năm 2006, căn nhà có chiều ngang 6m, chiều dài 8m diện tích 48m², kết cấu nhà cấp 4, nền gạch, vách tường, mái tol, giá trị căn nhà khoảng 50.000.000 đồng. Ngoài căn nhà ra trên đất không còn vật kiến trúc, cây trồng nào khác. Sau khi cất nhà xong bà L rước bà ngoại tên Nguyễn Thị Khả và các thành viên trong hộ gồm Phan Kim H, Phan Thị Kim N, Nguyễn Ngọc X, Nguyễn Ngọc Thảo về ở cùng. Năm 2015, bà L lấy chồng nên chuyển về Tsinh sống, nhưng bà L vẫn thường xuyên đi đi về về để thăm nom chăm sóc bà Khả. Bà Phan Kim H và Phan Thị Kim N dọn ra nhà trọ ở mặt tiền để tiện việc mua bán.

Năm 2018, bà Phan Kim P là dì ruột của bà L sinh sống ở tỉnh An Giang do nợ nần nên năn nỉ bà L cầm cố căn nhà cho bà P, với giá là 100.000.000 đồng để bà P ở và chăm sóc bà Khả khi nào bà Khả chết thì bà L sẽ trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà P, thì bà P sẽ di dời đi nơi khác trả lại căn nhà cho bà L. Việc cầm cố căn nhà này có lập bằng giấy tay mua bán nhà đất vào ngày 27/03/2018, bản chính do bà P giữ. Bà P ở một thời gian thì ông H (chồng bà P) đến ở chung tại căn nhà này. Năm 2020, bà L biết được bà P và ông H ngược đãi bà Khả nên bà L đưa bà Khả về tỉnh Tsống cùng bà L. Đến tháng 9/2022, bà Khả chết bà L chở bà Khả từ tỉnh Tvề tại địa chỉ số 230, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ để làm đám tang và thờ cúng nhưng bà P và ông H không cho đem vào nhà. Người thân và chính quyền địa phương vận động nhưng vợ chồng bà P vẫn không cho. Nay bà L và các thành viên trong hộ có nhu cầu sử dụng lại căn nhà và đất tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ nên yêu cầu bà P và ông H di dời đi nơi khác trả lại diện tích căn nhà và đất cho bà L và các thành viên trong hộ quản lý, sử dụng. Bà L đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó bà L có làm đơn yêu cầu hòa giải ở Ban nhân dân Khóm 1, Phường X, TP. C. Ngày 30/11/2022, tại Ban nhân dân Khóm 1 bà Phan Kim P đồng ý di dời trả lại nhà cho bà L, khi nào có chỗ sẽ di dời. Ngày 10/02/2022, tại Ủy Ban nhân dân Phường X, bà P và ông H không tham gia phiên hòa giải mà ủy quyền cho ông Dương Minh T tham gia với nội dung là không đồng ý di dời trả lại nhà cho bà L và cho rằng bà L đã bán nhà cho bà P. Bà L không đồng ý nên hòa giải không thành. Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ giữa bà L và bà Phan Kim P.

2. Yêu cầu bà Phan Kim P và ông Lê Văn H di dời đi nơi khác trả lại căn nhà và đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, tọa lại tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, Đ cho bà L.

Đồng ý trả giá trị cho bà P phần xây nhà phụ: Kết cấu sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole theo giá hội đồng định.

Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà L, bà L không yêu cầu bà P, ông H trả 04 trụ bê tông.

3. Bà L đồng ý trả lại tiền cầm cố căn nhà, đất là 100.000.000 đồng cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H.

- Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H có ông Dương Minh T đại diện trình bày:

Ngày 27/3/2018, bà Phan Thị Phụng L bán cho bà P, ông H căn nhà và diện tích đất tại số 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ), giá 100.000.000 đồng. Hai bên có làm văn bản “Tờ bán nhà đất”, hai bên giao nhận tiền và tài sản xong. Nay không đồng ý theo yêu cầu của bà L vì diện tích đất và nhà đã mua bán, giao tiền và tài sản xong. Không có việc cầm cố tài sản.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án và các văn bản quy phạm pháp luật có L quan.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phan Thị Phụng L.

Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà diện tích 72m² tọa lạc tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ giữa chị Phan Thị Phụng L và bà Phan Kim P là vô hiệu.

Chị L trả lại tiền cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H

Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H di dời đi nơi khác trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất có diện tích 72m², tọa lại tại tổ 5, Khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ cho chị L.

Chị L có trách nhiệm trả giá trị căn nhà phụ tiền chế do bà P cất theo biên bản định giá ngày 10/8/2023.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Phan Kim H, chị Phan Thị Kim N, chị Nguyễn Ngọc X có đơn đề nghị vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của Bà Phan Thị Phụng L tranh chấp về hợp đồng cầm cố tài sản (*nhà ở, quyền sử dụng đất*). Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đ.

[3]. Về nội dung:

Xét yêu cầu bà L hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà theo “Tờ mua bán nhà đất ngày 27/3/2018 giữa bà Phan Thị Phụng L với bà Phan Kim P” đối với tài sản theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ. Yêu cầu bà Phan Kim P và ông Lê Văn H di dời đi nơi khác trả lại căn nhà và đất, tọa lạc tại tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, Đ cho bà L.

Bà Phan Thị Phụng L gọi bà Phan Kim P là dì ruột, ông Lê Văn H là chồng bà P.

Vào ngày 27/03/2018, bà Phan Thị Phụng L và bà Phan Kim P lập văn bản có tiêu đề “Tờ mua bán nhà đất”, nội dung : “*Bà L đồng ý cầm (cố) căn nhà với diện tích ngang 6 mét x dài 8 mét, với giá 100.000.000 đồng cho bà Phan Kim P. Nếu có ai tranh chấp bà L hoàn T chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà P sẽ T quyền sử dụng căn nhà thay bà L. Nếu sau này bà P di dời đi nơi khác không ở căn nhà này nữa thì bà L hoàn lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng*”. Tờ mua bán này không có công chứng chứng thực, diện tích đất và căn nhà tranh chấp tại số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ.

Theo công văn số 3701/CNVPĐKĐĐTĐTPCL-KTĐC, ngày 07/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C : “*Diện tích đất tranh chấp 77 m² trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 tương ứng thửa đất số 13219, tờ bản đồ số 8, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thông tin về chủ sử dụng đất theo sổ địa chính, sổ mục kê*”.

Xét thấy, diện tích đất và căn nhà tranh chấp bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp quyền sở hữu nhà ở. Ngày 27/3/2018, bà L lập tờ mua bán nhà đất với bà P có nội dung cầm cố tài sản, tài sản là bất động sản, tuy nhiên, diện tích đất trên bà L chưa được cấp quyền sử dụng đất và bà L cầm cố quyền sử dụng đất là vi phạm theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai. Hơn nữa, đối tượng cầm cố không đúng quy định pháp luật theo quy định

tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự là giao dịch dân sự vô hiệu nên hủy hợp đồng. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Phụng L đồng ý trả cho bà P, ông H số tiền cầm cố 100.000.000 đồng.

Trên diện tích đất bà P, ông H xây dựng nhà phụ năm 2019, kết cấu: Sàn gỗ, vách tole, diện tích 22 m², trị giá 30.734.000 đồng. Bà L đồng ý trả giá trị nhà phụ cho bà P, ông H theo giá Hội đồng định giá, do đó chấp nhận sự tự nguyện của bà L trả cho bà P, ông H giá trị nhà phụ, trị giá số tiền 30.734.000 đồng. Bà L được sở hữu căn nhà phụ.

Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến Viện kiểm sát nhân dân thành phố C có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Phụng L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất) theo “Tờ mua bán nhà đất ngày 27/3/2018 giữa bà Phan Thị Phụng L với bà Phan Kim P” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H có trách nhiệm L đới trả cho bà Phan Thị Phụng L nhà ở (nhà chính, nhà phụ) và diện tích đất 77 m² trong các mốc 1, 2, 3, 4, 1, tại số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ.

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Phụng L, bà L đồng ý trả lại cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H số tiền 100.000.000 đồng và giá trị nhà phụ số tiền 30.734.000 đồng, tổng cộng số tiền 130.734.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Phụng L nên bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải chịu án phí theo quy định.

Bà Phan Thị Phụng L trả cho bà P, ông H số tiền 130.734.000 đồng nên phải chịu án phí số tiền 6.536.700 đồng (làm tròn 6.537.000 đồng).

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.632.000 đồng bà Phan Kim P và ông Lê Văn H chịu. Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong, do đó bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải trả lại cho bà L số tiền 4.632.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 26 của 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.

[2]. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Phụng L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất) theo “Tờ mua bán nhà đất ngày 27/3/2018 giữa bà Phan Thị Phụng L với bà Phan Kim P” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H có trách nhiệm L đối trả cho bà Phan Thị Phụng L nhà ở (nhà chính: Kết cấu: vách xây gạch, nền lát gạch hoa, mái lợp tole sóng vuông (một mái), nhà phụ: Kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole) và diện tích đất 77 m² trong các mốc 1, 2, 3, 4, 1, tại số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Bà Phan Thị Phụng L được sở hữu nhà phụ (kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole), tại số nhà 16 (số cũ 230), đường K, tổ 5, khóm 1, Phường X, thành phố C, tỉnh Đ (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Phụng L, bà L đồng ý trả cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H số tiền 130.734.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H được lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H L đối chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Bà Phan Thị Phụng L phải chịu án phí số tiền 6.537.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012324, ngày 22/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự TP. C. Bà L phải nộp tiếp án phí số tiền 3.737.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.632.000 đồng bà Phan Kim P và ông Lê Văn H chịu. Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong, do đó bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải trả lại cho bà L số tiền 4.632.000 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.