

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày: 15-4-2024

V/v tranh chấp HĐ vay tài sản + thế chấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Sĩ Hùng

Bà Vũ Thị Mỹ Linh

- **Thư ký phiên toà:** Ông Trần Đình Chương - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản + thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2023/QĐXXST-DS, ngày 10/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/ Ông Quách Văn T. sinh năm 1979.

2/ Ông Quách Minh T1, sinh năm 1986.

3/ Ông Quách Minh T2, sinh năm 1981

4/ Ông Quách Thị H G, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ cư trú: Số 130, đường L, khóm 7, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, T2, G: Ông Quách Minh T1 (có mặt).

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh), sinh năm 1970 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đình Gi - 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú; Ấp 1, xã V, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Quách Minh T1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trong cùng vụ án trình bày:

Các nguyên đơn có cha tên là Quách Văn Th và mẹ tên Nguyễn Thị H. Cụ Th và cụ H có 04 người con là Quách Văn T, Quách Minh T1, Quách Minh T2, Quách Thị H G.

Vào ngày 20/3/2007, cụ Th và cụ H có vay của bị đơn bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), lãi suất thỏa thuận 180.000 đồng/tháng/3.000.000 đồng. Khi vay cụ Th có thể chấp cho bà V 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiến cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006.

Việc vay tiền không có làm hợp đồng, chỉ có viết tay “Giấy thế chấp quyền sử dụng đất”, không có công chứng, chứng thực.

Từ khi vay đến khi cha, mẹ của các nguyên đơn mất, thì các nguyên đơn không xác định được cụ Th và cụ H có thanh toán cho bị đơn khoản tiền nào hay không.

Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do bị đơn quản lý, còn đất là do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Giấy thế chấp quyền sử dụng đất), ngày 20/3/2007 vô hiệu. Buộc bị đơn trả lại cho các nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiến cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006. Các nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền vốn vay 3.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm/3.000.000 đồng từ ngày 20/3/2007 đến ngày 20/3/2024 (làm tròn năm) = 10.200.000 đồng. Tổng vốn và lãi là 13.200.000 đồng.

Ngoài ra các nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) trình bày: Vào ngày 20/3/2007, cụ Quách Văn Th và cụ Nguyễn Thị H là cha mẹ ruột của các nguyên đơn Quách Văn T, Quách Minh T1, Quách Minh T2, Quách Thị H G có vay của bị đơn bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), lãi suất thỏa thuận 180.000 đồng/tháng/3.000.000 đồng. Khi vay cụ Th có thể chấp cho bà V 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiến cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006.

Việc vay tiền không có làm hợp đồng, chỉ có viết tay “Giấy thế chấp quyền sử dụng đất”, không có công chứng, chứng thực.

Từ khi vay đến nay cụ Th, cụ H và các nguyên đơn không thanh toán cho bị đơn khoản tiền nào.

Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do bị đơn quản lý, còn đất là do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Nay bị đơn đồng ý Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Giấy thế chấp quyền sử dụng đất), ngày 20/3/2007 vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại cho các nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiển cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006. Bị đơn yêu cầu các nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền vốn vay còn Thấu là 3.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm/3.000.000 đồng từ ngày 20/3/2007 đến ngày 20/3/2024 (làm tròn năm) = 10.200.000 đồng. Riêng 06 tháng đầu từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2007 thì lãi suất là 180.000 đồng/tháng/3.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Gi trình bày:

Việc vay tiền, thế chấp Giấy chứng nhận trên do vợ ông Gi là bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) với phía nguyên đơn thực hiện. Ông Gi không biết, không tham gia. Nay ông Gi để một mình bà Vinh toàn quyết định. Ông Gi không có yêu cầu gì.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất xác định:

Vào ngày 20/3/2007, cụ Quách Văn Th, cụ Nguyễn Thị H có vay của bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) số tiền 3.000.000 (ba triệu đồng), lãi suất thỏa thuận 180.000 đồng/tháng/3.000.000 đồng. Khi vay cụ Th có thế chấp cho bà V 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiển cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006.

Việc vay tiền không có làm hợp đồng, chỉ có viết tay “Giấy thế chấp quyền sử dụng đất”, không có công chứng, chứng thực.

Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do bị đơn quản lý, còn đất là do các nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

Trên đây là các chứng cứ được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa các nguyên đơn yêu cầu “Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy thế chấp quyền sử dụng đất), ngày 20/3/2007 vô hiệu. Xét yêu cầu của nguyên đơn được bị đơn đồng ý, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Bị đơn yêu cầu các nguyên đơn trả cho bị đơn tổng số tiền vốn vay còn Thấu là 3.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 20/3/2007 đến ngày 20/3/2024 (làm tròn 17 năm). Riêng 06 tháng đầu từ tháng 3 đến tháng 9 năm 2007 thì lãi suất là 180.000 đồng/tháng/3.000.000 đồng. Xét yêu cầu của bị đơn Hội đồng xét xử thấy:

Khi vay các bên có thuận lãi suất, nên cần áp dụng mức lãi suất 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Buộc các nguyên đơn thanh toán cho bị đơn khoản lãi là 20%/năm/3.000.000 đồng, từ ngày 20/3/2007 đến ngày 20/3/2024 (làm tròn 17 năm) = 10.200.000 đồng. Tổng vốn và lãi là 13.200.000 đồng.

[4] Khi vay, cụ Th có thể chấp cho bị đơn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiến cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006. Hiện bị đơn đang quản lý Giấy chứng nhận này, do đó cần buộc bị đơn trả lại cho các nguyên đơn Giấy chứng nhận nói trên.

[5] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 463, 468, 500 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Quách Văn T, Quách Minh T1, Quách Minh T2, Quách Thị H G về việc “Tuyên bố hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy thế chấp quyền sử dụng đất), ngày 20/3/2007 giữa cụ Quách Văn Th, cụ Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) vô hiệu.

Buộc các nguyên đơn ông Quách Văn T, Quách Minh T1, Quách Minh T2, Quách Thị H G trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị H V (Nguyễn Thị Thùy Vinh) số tiền vay còn Thấu là 13.200.000 đồng (mười ba triệu, hai trăm nghìn đồng). Trong đó tiền vốn là 3.000.000 đồng, tiền lãi là 10.200.000 đồng.

Buộc bị đơn trả cho các nguyên 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 191358, do UBND huyện Ngọc Hiến cấp cho hộ ông Quách Văn Th, ngày 27/6/2006.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nói trên, thì còn phải chịu khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm các nguyên đơn phải nộp 660.000 đồng. Ngày 25/10/2023, các nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0008548, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Đối trừ, các nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 360.000 đồng.

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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

