

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 100/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 11 - 2019

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Chúc Ly - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 22, 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 105/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1965

Cư trú tại: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Phạm Hữu H, sinh năm 1984. Cư trú tại: Số 5A, ấp L1, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2018 (Có mặt).

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1982. Cư trú tại: Số 29, Ấp 3, xã X1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Anh Dư Văn P1, sinh năm 1994. Cư trú tại: Ấp L1, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 5 năm 2018 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – Là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Văn M1, sinh năm 1987. Cư trú tại: Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Anh Phạm Hữu H, sinh năm 1984. Theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 5 năm 2018 (Có mặt).

- *Người kháng cáo:*

+ Bị đơn chị Nguyễn Thị M.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Hữu H trình bày: Năm 2016, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn M1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị M căn nhà gắn liền với đất tại số 101, ấp Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu với giá 250.000.000 đồng. Hợp đồng do anh M1 (con trai bà L) soạn thảo đưa bà ký. Sau đó, anh M1 đến Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận, chứng thực hợp đồng nhưng không có mặt bà L. Sau khi ký hợp đồng, anh M1 đã giao nhà, đất cho chị M quản lý, sử dụng. Việc thực hiện giao nhà, đất không phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ tạm giao cho chị M quản lý đến khi nào bà L có đủ số tiền 250.000.000 đồng trả chị M thì chị M phải giao lại nhà cho bà L. Sau khi nhận nhà, chị M tự ý sửa chữa căn nhà mà không thông báo cho bà L biết.

Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đã ký kết với chị M vào năm 2016; yêu cầu phía bị đơn Nguyễn Thị M phải giao trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị L diện tích đất đã chuyển nhượng 113m² tọa lạc tại ấp Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu và căn nhà gắn liền với đất. Bà L sẽ hoàn trả cho chị M giá trị căn nhà theo định giá ngày 08/8/2018 là 319.096.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị M về số tiền cầm cố nhà ở 200.000.000 đồng và công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ở; không đồng ý trả số tiền 250.000.000 đồng mua bán nhà, đất ở theo hợp đồng vì bà L không nhận tiền mua bán đất chị M.

Bị đơn chị Nguyễn Thị M trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: không đồng ý hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập năm 2016, không đồng ý giao lại diện tích đất được đo đạc thực tế 113m². Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M1, cụ thể: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất

ở lập năm 2016; yêu cầu bà L, anh M1 cùng trả số tiền cầm cố nhà ở 200.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cầm cố là 51.633.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận hủy hợp đồng mua bán năm 2016, bị đơn không yêu cầu bồi thường mà yêu cầu bà L trả số tiền mua nhà đất ở 250.000.000 đồng do anh Nguyễn Văn M1 đã nhận theo hợp đồng, yêu cầu bà L trả giá trị nhà đã sửa chữa là 319.096.000 đồng. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1 ủy quyền cho anh Phạm Hữu H trình bày: Đồng ý với yêu cầu của chị Nguyễn Thị M đòi anh Nguyễn Văn M1 trả số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng cầm cố nhà lập ngày 03/7/2015. Anh M1 đồng ý trả cho chị Nguyễn Thị M số tiền đã nhận theo hợp đồng cầm cố nhà ở ngày 03/7/2015 là 200.000.000 đồng cùng với lãi phát sinh 51.633.000 đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu bà L cùng trả số tiền nợ với anh do bà L không liên quan đến số tiền nợ này.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 22, 27/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh thị xã G, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 295, 407, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L đối với bị đơn Nguyễn Thị M. Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thị L và bị đơn Nguyễn Thị M lập năm 2016.

Buộc chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả bà Nguyễn Thị L diện tích đất được đo đạc thực tế 113m² và căn nhà gắn liền với đất. Đất tọa lạc tại ấp Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí, kích thước như sau:

- + Hướng Đông giáp Châu Bá T3 cạnh dài 7,94m + 8,10m;
- + Hướng Tây giáp Trương Thành H2 cạnh dài 7,88m + 8,10m;
- + Hướng Nam giáp kênh Cà Mau – Bạc Liêu cạnh dài 7,30m;
- + Hướng Bắc giáp Quốc lộ 1A cạnh dài 6,90m.

Căn nhà gắn liền với đất có kết cấu như sau: Căn nhà chính chiều dài 16,25m, chiều ngang 7,3m + 6,94m, diện tích 115,70m² có kết cấu: nền lát gạch men; cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, sơn nước, có trét matit (tường hai bên là tường cũ tận dụng lại); trần nhựa khung nổi, mái lợp tol sóng vuông; khung kèo bê tông cốt thép. Mái che khung thép tiền chế ngang 6,94m, dài 4,8m diện tích 33,31m²; mái lợp tol sóng vuông. Sân xi măng chiều ngang 6,94m, dài 7,6m, diện tích 52,74m².

Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Thị M giá trị căn nhà với số tiền 319.096.000 đồng (ba trăm mười chín triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị L đối với chị Nguyễn Thị M về việc hoàn trả giá trị căn nhà cũ với số tiền 200.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị M đối với nguyên đơn Nguyễn Thị L và người có liên quan Nguyễn Văn M1 về việc đòi số tiền cầm cố nhà 200.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Tuyên hủy hợp đồng cầm cố nhà ở ngày 03/7/2015 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn M1.

Buộc anh Nguyễn Văn M1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị M số tiền 200.000.000 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử (ngày 22/8/2019) là 51.633.000 đồng. Tổng cộng 251.633.000 (hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị M đối với bà Nguyễn Thị L về việc liên đới cùng anh Nguyễn Văn M1 hoàn trả số tiền cầm cố nhà ở 200.000.000 đồng và lãi phát sinh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 550.000 đồng, bị đơn Nguyễn Thị M phải chịu, chị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số 550.000 đồng. Chi phí định giá lại theo yêu cầu của nguyên đơn là 5.000.000 đồng, anh Phạm Hữu H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị L dự nộp 5.000.000 đồng đã chi phí hết cho việc định giá nên không được hoàn lại.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng. Nguyên đơn Nguyễn Thị L không phải chịu án phí, bà đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012088 ngày 08/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G được hoàn lại đủ. Số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp cho yêu cầu khởi kiện bổ sung là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0012401 ngày 10/9/2018 được hoàn lại đủ cho bà Nguyễn Thị L do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung. Số tiền tạm ứng án phí của bị đơn đã dự nộp cho yêu cầu phản tố là 6.400.000 đồng theo biên lai thu số 0012402 ngày 11/9/2018 được căn trừ 300.000 đồng tiền án phí, chị Nguyễn Thị M được hoàn lại số tiền 6.100.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M1 phải chịu án phí số tiền 12.582.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, về tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, về áp dụng Luật thi hành án và về quyền kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

Ngày 09/9/2019, chị Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc bà L, anh M1 có trách nhiệm trả vốn và lãi cầm cố nhà gắn liền với đất cho chị M.

Ngày 06/9/2019, anh Nguyễn Văn M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc anh có nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Ngày 26/9/2019, Viện kiểm sát nhân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị bản án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Thị M1, anh Nguyễn Văn M1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị M trình bày: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở năm 2016. Đối với việc chuyển nhượng nhà thì phía chị M đã giao đủ tiền cho bà L, nên bà L mới giao nhà cho chị M quản lý. Đối với việc người đại diện bị đơn rút yêu cầu phản tố yêu cầu trả 200.000.000 đồng thì liên sau đó bị đơn đã có yêu cầu lại là yêu cầu anh M1 trả số tiền này và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết theo quy định. Yêu cầu chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, buộc bà L cùng anh M1 trả số tiền 251.633.000 đồng tiền cầm cố nhà và lãi phát sinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của chị M và anh M1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1 nộp trong hạn luật định được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 26/9/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Do đó, Kháng nghị còn trong hạn luật định được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và buộc bà L, anh M1 có trách nhiệm trả vốn và lãi cầm cố nhà cho chị M. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất giữa Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị M phát sinh vào năm 2016 là có xảy ra trên thực tế và được các bên thừa nhận. Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng có hiệu lực khi đảm bảo về nội dung và hình thức hợp đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất giữa bà L, anh M1 với chị M phải được công chứng, chứng thực (quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận (quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013).

[3.2] Căn cứ vào quy định nêu trên, hợp đồng được thực hiện khi bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là chưa đảm bảo về mặt nội dung; hợp đồng mặc dù được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã nhưng khi ký kết và chứng thực hợp đồng không có mặt người chuyển nhượng nhà, đất là chưa đảm bảo về mặt hình thức hợp đồng. Căn cứ Điều 117 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa bà L và chị M là vô hiệu do không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực hợp đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất đối với chị Nguyễn Thị M.

[3.3] Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trên đất có căn nhà do chị M sửa chữa, xây dựng vào năm 2017, giá trị căn nhà được Hội đồng định giá xác định ngày 08/8/2018 là 319.096.000 đồng. Do đó, buộc chị Nguyễn Thị M giao nhà, đất cho bà Nguyễn Thị L và bà L có nghĩa vụ giao trả giá trị căn nhà cho chị Nguyễn Thị M số tiền 319.096.000 đồng; chị Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ giao trả lại diện tích đất 113m² cùng với tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho bà L. Phần đất có vị trí, kích thước thể hiện tại biên bản đo đạc, kiểm kê ngày 08/8/2018 cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp Châu Bá T3 cạnh dài 7,94m + 8,10m;
- + Hướng Tây giáp Trương Thành H2 cạnh dài 7,88m + 8,10m;
- + Hướng Nam giáp kênh Cà Mau – Bạc Liêu cạnh dài 7,30m;
- + Hướng Bắc giáp Quốc lộ 1A cạnh dài 6,90m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: Căn nhà chính chiều dài 16,25m, chiều ngang 7,3m + 6,94m, diện tích 115,70m² có kết cấu: nền lát gạch men; cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, sơn nước, có trét matit (tường hai bên là tường cũ tận dụng lại); trần nhựa khung nổi, mái lợp tol sóng vuông; khung kèo bê tông cốt thép. Mái che khung thép tiền chế ngang 6,94m, dài 4,8m diện tích 33,31m²;

mái lợp tol sóng vuông. Sân xi măng chiều ngang 6,94m, dài 7,6m, diện tích 52,74m².

Đối với số tiền 250.000.000 đồng chị M không chứng minh được đã giao số tiền này cho bà L, anh M1 và phía bà L, anh M1 cũng không thừa nhận có nhận số tiền này, nên không có căn cứ buộc bà L, anh M1 trả số tiền 250.000.000 đồng cho chị M.

Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất giữa bà L và chị M vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như đã phân tích trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị M về phần này.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc anh có nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng và lãi phát sinh. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[4.1] Chị M yêu cầu bà L và anh M1 cùng trả số tiền cầm cố nhà 200.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 22/8/2019 là 51.633.000 đồng. Giấy cầm cố nhà ở được ký kết giữa anh Nguyễn Văn M1 và chị Nguyễn Thị M lập ngày 03/7/2015, có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật. Bởi lẽ, căn nhà được xem là tài sản cầm cố là của bà Nguyễn Thị L nhưng hợp đồng không có sự tham gia ký kết của bà L. Mặt khác, việc cầm cố tài sản là nhà ở không thuộc sở hữu của anh M1 nên giao dịch này là vô hiệu, có cơ sở hủy hợp đồng cầm cố trên.

[4.2] Mặc dù hợp đồng cầm cố tài sản phát sinh giữa anh M1 và chị M; anh M1 là người nhận tiền và thừa nhận nợ; bà L không nhận tiền, không ký tên vào hợp đồng cầm cố nhưng theo bà L khai nhận không bán căn nhà và đất mà chỉ thỏa thuận tạm giao căn nhà cho chị M sử dụng để bảo đảm khoản tiền vay của con bà là anh Nguyễn Văn M1 với số tiền vốn gốc và lãi là 250.000.000 đồng, khi nào bà L có đủ số tiền 250.000.000 đồng giao cho chị M thì chị M trả nhà lại cho bà L. Như vậy, việc anh M1 vay tiền của chị M, bà L là người đứng ra bảo lãnh khoản nợ cho anh M1 bằng việc cầm cố căn nhà của bà L cho chị M nên phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường. Chị M yêu cầu anh M phải trả theo mức lãi suất thể hiện tại Giấy cầm cố nhà ở là 0,5%/tháng đối với số tiền 200.000.000 đồng. Đây là sự thỏa thuận của chị M và anh M1, không trái với quy định của pháp luật, anh M1 thống nhất trả số tiền lãi như chị M yêu cầu nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét mà ghi nhận yêu cầu và ý kiến của các bên là có căn cứ. Tuy nhiên, chị M yêu cầu bà L cùng anh M1 có trách nhiệm trả số tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi suất tính đến ngày 22/8/2019 là 51.633.000 đồng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không đúng theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ liên đới. Cấp sơ thẩm chỉ buộc anh M1 có nghĩa vụ trả cho chị M là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chị M. Cần buộc bà L và anh M1 liên đới thực hiện nghĩa vụ trả số tiền gốc 200.000.000 đồng và lãi 51.633.000 đồng như chị M yêu cầu.

Như phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của anh M1 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu phản tố của chị M về việc buộc anh có nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000đồng và lãi phát sinh. Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị M về việc buộc bà L và anh M1 liên đới thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vay gốc 200.000.000đồng và lãi 51.633.000 đồng.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng cầm cố nhà ở ngày 03/7/2015 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn M1, buộc anh M1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị M số tiền nhận cầm cố 200.000.000đồng và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử (ngày 22/8/2019) là 51.633.000 đồng và tính án phí trên tổng số tiền 251.633.000đồng là 12.582.000đồng là không đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 quy định: *“Trường hợp một bên công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ”*. Căn cứ quy định nêu trên và Điều 288 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ liên đới thì bà L và anh M1 cùng phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do hợp đồng cầm cố nhà vô hiệu và chỉ phải chịu án phí có giá ngạch là 2.582.000đồng trên số tiền lãi phát sinh. Có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

[6] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị M và lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị M; có căn cứ chấp nhận kháng nghị của viện Kiểm sát và một phần đề nghị của Kiểm sát viên; không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn M1; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 22, 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn M1 cùng phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do hợp đồng cầm cố nhà vô hiệu và cùng phải chịu án phí có giá ngạch là 2.582.000đồng trên số tiền lãi phát sinh (5% của số tiền lãi 51.633.000đồng = 2.582.000đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị M nên chị M không phải chịu án phí dân phúc thẩm.

Do không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn M1 nên anh M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2019/DS-ST ngày 22, 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị M; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 22, 27 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 295, 407, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L đối với bị đơn Nguyễn Thị M. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất giữa nguyên đơn Nguyễn Thị L và bị đơn Nguyễn Thị M lập năm 2016.

Buộc chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả bà Nguyễn Thị L diện tích đất được đo đạc thực tế 113m² và căn nhà gắn liền với đất. Đất tọa lạc tại ấp X, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí, kích thước như sau:

- + Hướng Đông giáp Châu Bá T3 cạnh dài 7,94m + 8,10m;
- + Hướng Tây giáp Trương Thành H2 cạnh dài 7,88m + 8,10m;
- + Hướng Nam giáp kênh Cà Mau – Bạc Liêu cạnh dài 7,30m;
- + Hướng Bắc giáp Quốc lộ 1A cạnh dài 6,90m.

Căn nhà gắn liền với đất có kết cấu như sau: Căn nhà chính chiều dài 16,25m, chiều ngang 7,3m + 6,94m, diện tích 115,70m² có kết cấu: nền lát gạch men; cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, sơn nước, có trét matit (tường hai bên là tường cũ tận dụng lại); trần nhựa khung nổi, mái lợp tol sóng vuông; khung kèo bê tông cốt thép. Mái che khung thép tiền chế ngang 6,94m, dài 4,8m diện tích 33,31m²; mái lợp tol sóng vuông. Sân xi măng chiều ngang 6,94m, dài 7,6m, diện tích 52,74m².

Buộc bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Thị M giá trị căn nhà với số tiền 319.096.000 đồng (ba trăm mười chín triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị L đối với chị Nguyễn Thị M về việc hoàn trả giá trị căn nhà cũ với số tiền 200.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị M đối với nguyên đơn Nguyễn Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M1 về việc đòi số tiền cầm cố nhà 200.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Tuyên hủy hợp đồng cầm cố nhà ở ngày 03/7/2015 giữa chị Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Văn M1.

Buộc bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn M1 liên đới thực hiện nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị M số tiền 200.000.000 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/8/2019) là 51.633.000 đồng. Tổng cộng 251.633.000 (hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 550.000 đồng, bị đơn Nguyễn Thị M phải chịu, chị M có nghĩa hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số 550.000 đồng. Chi phí định giá lại theo yêu cầu của nguyên đơn là 5.000.000 đồng, anh Phạm Hữu H2 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị L dự nộp 5.000.000 đồng đã chi phí hết cho việc định giá nên không được hoàn lại.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng. Nguyên đơn Nguyễn Thị L không phải chịu án phí, bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012088 ngày 08/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G được hoàn lại đủ.

Số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp cho yêu cầu khởi kiện bổ sung là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0012401 ngày 10/9/2018 được hoàn lại đủ cho bà Nguyễn Thị L do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung. Số tiền tạm ứng án phí của bị đơn đã dự nộp cho yêu cầu phản tố là 6.400.000 đồng theo biên lai thu số 0012402 ngày 11/9/2018 được đối trừ 300.000 đồng tiền án phí, chị Nguyễn Thị M được hoàn lại số tiền 6.100.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn M1 cùng phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 2.582.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị M không phải chịu, chị M đã dự

nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001202 ngày 10/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ. Anh Nguyễn Văn M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đồng. Anh Nguyễn Văn M1 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0001197 ngày 06/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được chuyển sang thu án phí phúc thẩm dân sự.

6. 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thị xã G
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng