TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 36/2020/DS-PT
Ngày: 03 – 3 – 2020
V/v: "Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà"

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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 03 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà"*.

Do bản án dân sư sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn S , sinh năm 1985 (có mặt).

Chị Di Thị M , sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp N, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thúy H , sinh năm 1988 (có mặt).

Anh Nguyễn Phi Th , sinh năm 1989 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

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

1. Anh Huỳnh Văn H , sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn Nh , sinh năm 1950 (có mặt).

3. Bà Phạm Thị U (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân xã Tr , huyện Đ (có đơn xin vắng mặt).

Trụ sở: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Trần Văn S và chị Di Thị M thống nhất trình bày: Ngày 09/01/2019 al, anh Th và chị H được sự thống nhất của ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị U có cố cho anh chị căn nhà cấp 4, diện tích 54m^2, tại ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau có tứ cận: Bên phải cặp tiệm tóc Phú V ; bên trái cặp tiệm tạp hóa anh L ; mặt trước giáp Bưu điện xã Tr và mặt sau giáp sông Ch , với giá 200.000.00 đồng. Sau khi cố nhà các bên thỏa thuận, anh S, chị M cho anh Th, chị H thuê lại hai năm với giá 20.000.000 đồng/năm.

Sau khi thống nhất việc cố nhà các bên thỏa thuận việc giao tiền như sau:

Đợt 01: Đưa 100.000.000 đồng vào ngày 09/01/2019 al nhưng do các bên thỏa thuận anh S, chị M đưa số tiền 60.000.000 đồng và thống nhất cho anh Th, chị H thuê lại 02 năm với giá 40.000.000 đồng là đưa đủ số tiền của đợt 1.

Đợt 2: Ngày 15/4/2019 al giao phần còn lại 100.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến lần giao tiền đợt 2, anh chị biết được anh Th, chị H đã cố căn nhà trên cho anh Huỳnh Văn H . Do anh Th, chị H vi phạm hợp đồng nên anh chị yêu cầu hủy hợp đồng, anh Th, chị H trả lại cho anh chị số tiền đã nhận nhưng bị đơn không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện, anh chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả lại số tiền đặt cọc để cầm cố nhà là 60.000.000 đồng và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh chị xác định số tiền 60.000.000 đồng là tiền trả trước để tiếp tục thực hiện hợp đồng, không phải tiền đặt cọc nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu và yêu cầu anh Th, chị H trả số tiền 60.000.000 đồng, anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H thống nhất trình bày: Anh chị thống nhất lời trình bày của chị M về thời gian ký kết hợp đồng, căn nhà và số tiền cầm cố. Theo hai bên thỏa thuận đợt 1 vào ngày 09/01/2019 al, anh S, chị M đưa cho anh chị 100.000.000 đồng nhưng do thời điểm này nguyên đơn không có đủ tiền nên thỏa thuận đặt cọc 60.000.000 đồng, không có việc hai bên thỏa thuận cho thuê ngược lại nhà đất trong hai năm với số tiền 40.000.000 đồng cộng với số tiền 60.000.000 đồng để trả số tiền cho đợt 1 theo như nguyên đơn

trình bày. Anh chị xác định nhà đất anh chị cầm cố cho anh H không phải nhà đất anh chị cầm cố cho anh S, chị M nên anh chị không vi phạm hợp đồng. Do anh S và chị M vi phạm hợp đồng nên anh chị không đồng ý trả số tiền đã nhận, ngoài ra không có ý kiến gì trình bày thêm.

Tại phiên tòa, chị H xác định số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc và xác định không có thuê lại nhà theo lời trình bày của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của anh Th, chị H . Căn nhà anh Th, chị H cầm cố cho anh S, chị M đã được ông và bà Út tặng cho. Việc hai bên thỏa thuận cầm cố nhà ông có biết và thống nhất. Phần đất gắn liền với căn nhà cầm cố do Ủy ban nhân dân xã Tr quản lý, chưa được cấp quyền sử dụng.

Tại Công văn số 324/CV-UBND ngày 07/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã Tr thể hiện: Phần đất ông Nh cất nhà ở cho chị H trước đây là nguồn gốc của Nhà nước quản lý, đến khoảng năm 1995 ông Nh cất nhà ở. Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Đ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu dân cư chợ Ch và nằm trong quy hoạch khu dân cư đất ở xét cấp cho hộ dân. Hiện nay, Ủy ban nhân dân xã chờ cấp trên phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch cụ thể lại khu dân cư nơi ông Nh đang ở sau đó cho hộ dân đăng ký hồ sơ đưa ra xét duyệt chuyển về Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng hộ dân trong đó có phần đất chị H đang sử dụng.

Tại bản dân sự sơ thẩm số: 156/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn S và chị Di Thị M .

Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh Trần Văn S , chị Di Thị M với anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả cho anh Trần Văn S và chị Di Thị M số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử yêu cầu của anh Trần Văn S , chị Di Thị M về việc yêu cầu anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H trả tiền phạt cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 02/12/2019 anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tai phiên tòa, bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Sau khi phát biểu ý kiến về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội

đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, Kiểm sát viên đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 09/01/2019 al giữa anh S, chị M với anh Th, chị H có ký kết hợp đồng cầm cố căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019 tổng diện tích 65,91 m^2 với giá 200.000.000 đồng là thực tế có xảy ra. Điều 117 của Luật nhà ở quy định *"Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở"*.

Như vậy, giao dịch cầm cố nhà ở không được pháp luật cho phép nên vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại các Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *"Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."

Theo các đương sự xác định từ khi cầm cố nhà đến nay, bị đơn vẫn quản lý căn nhà và bị đơn đã nhận có nguyên đơn 60.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà vô hiệu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng và phải chịu án phí và các chi phí tố tụng là có căn cứ.

Tại phiên toa, Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không đượ chấp nhận kháng cáo, nên anh Th và chị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H , giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 156/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ .

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn S và chị Di Thị M .

Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh Trần Văn S , chị Di Thị M với anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả cho anh Trần Văn S và chị Di Thị M số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Đình chỉ xét xử yêu cầu của anh Trần Văn S , chị Di Thị M về việc yêu cầu anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H trả tiền phạt cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 3000.000 đồng. Ngày 26/6/2019 Anh Trần Văn S và chị Di Thị M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 3.000.000 đồng tại biên lai thu số 0009553 của Chi cục thi hành án dân sự được nhận lại.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Anh Trần Văn S , chị Di Thị M đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nên buộc anh Th, chị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh S và chị M 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền 60.000.000 đồng và chi phi xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 05/12/2019 anh Th và chị H mỗi người đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại các lai số 0009998 và 000999 được chuyển thu.

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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã Ký)

Hồ Minh Tấn

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Quốc Trạng

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 156/2019/DS-ST
Ngày 18-11-2019
V/v "tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trạng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Văn Hiển

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Huỳnh Ngọc Mai là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 257/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 448/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần Văn S , sinh năm 1985 (có mặt)
Chị Di Thị M , sinh năm 1989 (có mặt)
Cùng cư trú tại: Ấp N, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thúy H , sinh năm 1988 (có mặt)
Anh Nguyễn Phi Th , sinh năm 1989 (có mặt)
Cùng cư trú tại: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Anh Huỳnh Văn H , sinh năm 1983 (vắng mặt)
Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.
2. Ông Nguyễn Văn Nh , sinh năm 1950 (có mặt)
3. Bà Phạm Thị U (vắng mặt)
Cùng cư trú tại: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân xã Tr , huyện Đ (có đơn xin vắng mặt)

Trụ sở: Ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Trần Văn S và chị Di Thị M thống nhất trình bày:

Ngày 09/01/2019 al, anh Th và chị H được sự thống nhất của ông Nguyễn Văn Nh và bà Phạm Thị U có cố cho anh chị căn nhà cấp 4, diện tích 54m^2, tại ấp Ch, xã Tr, huyện Đ , tỉnh Cà Mau có tứ cận: Bên phải cặp tiệm tóc Phú V ; bên trái cặp tiệm tạp hóa anh L ; mặt trước giáp Bưu điện xã Tr và mặt sau giáp sông Ch , với giá 200.000.00 đ. Sau khi cố nhà các bên thỏa thuận, anh S, chị M cho anh Th, chị H thuê lại hai năm với giá 20.000.000 đồng/năm.

Sau khi thống nhất việc cố nhà các bên thỏa thuận việc giao tiền như sau:

Đợt 01: Đưa 100.000.000đ vào ngày 09/01/2019al nhưng do các bên thỏa thuận anh S, chị M đưa số tiền 60.000.000đ và thống nhất cho anh Thoàn, chị H thuê lại 02 năm với giá 40.000.000 đồng là đưa đủ số tiền của đợt 1.

Đợt 2: Ngày 15/4/2019al giao phần còn lại 100.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến lần giao tiền đợt 2, anh chị biết được anh Th, chị H đã cố căn nhà trên cho anh Huỳnh Văn H . Do anh Thoàn, chị H vi phạm hợp đồng nên anh chị yêu cầu hủy hợp đồng, anh Th, chị H trả lại cho anh chị số tiền đã nhận nhưng bị đơn không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện, anh chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả lại số tiền đặt cọc để cầm cố nhà là 60.000.000 đồng và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh chị xác định số tiền 60.000.000đ là tiền trả trước để tiếp tục thực hiện hợp đồng, không phải tiền đặt cọc nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu và yêu cầu anh Th, chị H trả số tiền 60.000.000đ, anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H thống nhất trình bày:

Anh chị thống nhất lời trình bày của chị M về thời gian ký kết hợp đồng, căn nhà và số tiền cầm cố. Theo hai bên thỏa thuận đợt 1 vào ngày 09/01/2019 al, anh S, chị M đưa cho anh chị 100.000.000đ nhưng do thời điểm này nguyên đơn không có đủ tiền nên thỏa thuận đặt cọc 60.000.000đ, không có việc hai bên thỏa thuận cho thuê ngược lại nhà đất trong hai năm với số tiền 40.000.000đ cộng với số tiền 60.000.000đ để trả số tiền cho đợt 1 theo như nguyên đơn trình bày. Anh chị xác định nhà đất anh chị cầm cố cho anh H không phải nhà đất anh chị cầm cố cho anh S, chị M nên anh chị không vi phạm hợp đồng. Do anh S và chị M vi phạm hợp đồng nên anh chị không đồng ý trả số tiền đã nhận, ngoài ra không có ý kiến gì trình bày thêm.

Tại phiên tòa, chị H xác định số tiền 60.000.000đ là tiền đặt cọc và xác định không có thuê lại nhà theo lời trình bày của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của anh Th, chị H . Căn nhà anh Th, chị H cầm cố cho anh S, chị M đã được ông và bà Út tặng cho. Việc hai bên thỏa thuận cầm cố nhà ông có biết và thống nhất. Phần đất gắn liền với căn nhà cầm cố do Ủy ban nhân dân xã Tr quản lý, chưa được cấp quyền sử dụng.

Tại công văn số 324/CV-UBND ngày 07/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã Tr thể hiện:

Phần đất ông Nh cất nhà ở cho chị H trước đây là nguồn gốc của Nhà nước quản lý, đến khoảng năm 1995 ông Nh cất nhà ở. Năm 2014, Ủy ban nhân dân huyện Đ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu dân cư chợ Ch và nằm trong quy hoạch khu dân cư đất ở xét cấp cho hộ dân. Hiện nay, Ủy ban nhân dân xã chờ cấp trên phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch cụ thể lại khu dân cư nơi ông Nh đang ở sau đó cho hộ dân đăng ký hồ sơ đưa ra xét duyệt chuyển về Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng hộ dân trong đó có phần đất chị H đang sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Sáu, chị Mộng. tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu. Buộc anh Th, chị H có trách nhiệm trả số tiền 60.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Th, chị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh H và bà Út nhưng anh H và bà Út đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến giải trình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Huỳnh Văn H và bà Phạm Thị U đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Ủy ban nhân dân xã Tr , huyện Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, anh S, chị M khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu. Buộc anh Th, chị H trả lại số tiền đã nhận 60.000.000đ và 60.000.000đ tiền phạt cọc. Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 60.000.000đ và xác định số tiền 60.000.000đ là tiền dùng để thực hiện hợp đồng. Theo hợp đồng cố nhà ngày 09/01/2019 al thể hiện bị đơn cố cho nguyên đơn căn nhà với giá 200.000.000đ. Nên quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án được xác định là hợp đồng cầm cố nhà.

[3] Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh S, chị M với anh Th, chị H vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả lại số tiền đặt cọc để cầm cố nhà là 60.000.000 đồng và

số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 60.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu phạt cọc. Xét thấy việc nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 60.000.000đ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc 60.000.000đ.

Xét thấy, ngày 09/01/2019 al giữa anh S, chị M với anh Th, chị H có ký kết hợp đồng cầm cố căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2019 tổng diện tích 65,91m^2 với giá 200.000.000đ là thực tế có xảy ra bởi các đương sự đều thống nhất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh do được các đương sự thừa nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc nguyên đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận bị đơn sẽ thuê lại căn nhà cầm cố với giá 40.000.000đ trong. Còn bị đơn cho rằng số tiền 60.000.000đ nguyên đơn đưa là tiền đặt cọc nhưng không được hai bên thừa nhận và hai bên cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận trên. Nên lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở.

Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh Th, chị H và anh S, chị M vô hiệu. Thấy rằng: Căn cứ Điều 117 của Luật nhà ở quy định "Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở". Theo điều luật viện dẫn trên, giao dịch cầm cố nhà ở giữa các bên không được pháp luật cho phép nên theo Điều 117, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự giao dịch trên giữa các đương sự là vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên không phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo các đương sự xác định từ khi cầm cố nhà đến nay, bị đơn vẫn quản lý căn nhà nên có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000đ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Sáu, chị Mộng. Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh Th, chị H và anh S, chị M vô hiệu. Buộc anh Th, chị H có trách nhiệm trả cho anh S, chị M số tiền 60.000.000đ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Anh S, chị M không phải chịu. Anh Th, chị H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Th, chị H phải chịu theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117 Luật nhà ở; Điều 117, Diều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Văn S và chị Di Thị M .

Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa anh Trần Văn S , chị Di Thị M với anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Phi Th và chị Nguyễn Thúy H trả cho anh Trần Văn S và chị Di Thị M số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 300.000đ (chưa nộp).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Trần Văn S và chị Di Thị M không phải chịu, ngày 26/6/2019 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 3.000.000đ tại biên lai thu số 0009553 của Chi cục thi hành án dân sự được nhận lại. Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 3000.000đ (chưa nộp).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Anh Trần Văn S , chị Di Thị M không phải chịu. Chị Mộng, anh S đã dự nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng) được nhận lại.

Anh Nguyễn Phi Th , chị Nguyễn Thúy H phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng). Buộc anh Th, chị H phải có nghĩa vụ nộp số tiền 3.000.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để hoàn trả cho chị Mộng, anh Sáu.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền 60.000.000đ và chi phi xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000đ, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Châu Trung Trực **Nguyễn Hải Âu** **Đặng Quốc Trạng**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Quốc Trạng