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

Bản án số: 35/2019/DS-ST
Ngày 27-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng cố và cho thuê nhà đất ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HIỂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Thanh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Dương Thanh Hải.

Bà Bùi Ngọc Dung.

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Thế Bắc là Thư ký Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiển.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thúy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2018/TLST- DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cố và cho thuê nhà đất ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 và Quyết định Hoãn phiên tòa số: 24/2019/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Lưu Ngọc Ng, sinh năm 1972; cư trú tại ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Anh Ngô Trường L, sinh năm 1970;

2. Chị Mai Thanh Tr, sinh năm 1975;

Cùng cư trú tại ấp C, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Ngô Bích N, sinh năm 1967; cư trú tại số 208/14 đường L, khóm G, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của anh L và chị Tr theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018 (có mặt).

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

1. Anh Hồ Văn Th, sinh năm 1971; cư trú tại ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Ngô Trường N (vắng mặt);

3. Bà Trần Thanh H (vắng mặt);

Cùng cư trú tại ấp C, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2018 của chị Lưu Ngọc Ng và quá trình tố tụng tại Tòa án chị Ng trình bày: Vào ngày 09/7/2017 âm lịch, anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr cầm cố đất ở nhà ở có diện tích 94m^2, thửa số 116, tờ bản đồ số 30 tại ấp C, xã T, huyện N cho vợ chồng chị với giá 200.000.000 đồng, thời hạn cố 03 năm. Sau khi cầm cố nhà đất, anh L và chị Tr thuê lại với giá mỗi năm 40.000.000 đồng và được thanh toán theo hàng năm vào ngày 09/7 âm lịch, vợ chồng anh L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ chồng anh L cho vợ chồng chị giữ. Hợp đồng được lập thành văn bản đôi bên ký có xác nhận của Trưởng ấp, nhà đất cầm cố và cho thuê thể hiện theo vị trí như sau:

Phía đông giáp Phạm Hồng Ng.

Phía tây giáp Nguyễn Thị T.

Phía nam giáp lộ bê tông.

Phía bắc giáp ông B.

Anh L và chị Tr chỉ trả tiền thuê của năm thứ nhất được 40.000.000 đồng và đến thời hạn thuê của năm thứ hai theo thỏa thuận thì anh L và chị Tr không chịu thanh toán, nay chị yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và cho thuê nhà đất ở giữa vợ

chồng chị với vợ chồng anh L, yêu cầu anh L và chị Tr có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng chị số tiền 200.000.000 đồng. Vợ chồng chị chấp nhận trả lại cho anh L và chị Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ý kiến của bà Ngô Bích N là người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr trình bày: Anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr có xác lập hợp đồng cầm cố và cho thuê nhà đất ở đối với vợ chồng chị Lưu Ngọc Ng. Anh L và chị Tr giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Ng giữ và nhận 160.000.000 đồng, nay chấp nhận trả cho vợ chồng chị Ng số tiền 200.000.000 đồng và xin được trả dần hàng tháng theo khả năng.

Ý kiến anh Hồ Văn Th chấp nhận theo ý kiến của chị Ng và không bổ sung yêu cầu gì thêm.

Ý kiến ông Ngô Trường N: Anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr với vợ chồng chị Lưu Ngọc Ng xác lập hợp đồng cầm cố, cho thuê nhà đất ở thế nào anh không rõ, vợ chồng anh không có trách nhiệm đối với yêu cầu của chị Ng vì vợ chồng anh chỉ là người giữ nhà giùm cho vợ chồng anh L.

Đối với chị Trần Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng pháp luật. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của chị Lưu Ngọc Ng, buộc anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr trả cho vợ chồng chị Ng 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vụ việc yêu cầu của chị Lưu Ngọc Ng được Tòa án nhân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Ngô Trường N và bà Trần Thanh H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do chính đáng, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Ngô Trường N và bà Trần Thanh H.

[3] Hợp đồng cầm cố đất ở nhà ở giữa vợ chồng chị Ng với vợ chồng anh L thực tế có xảy ra, tuy nhiên theo quy định tại Điều 10 của Luật Nhà ở và theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai thì chủ sở hữu nhà ở, người có quyền sử dụng đất không có quyền cầm cố, việc cầm cố đất ở nhà ở giữa vợ chồng chị Ng với vợ chồng anh L đã vi phạm điều cấm của pháp luật và không tuân thủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự nên cần phải tuyên bố vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự theo yêu cầu của chị Lưu Ngọc Ng là phù hợp.

Mặc dù, hợp đồng cầm cố đất ở nhà ở là vô hiệu nhưng sau khi đôi bên xác lập hợp đồng cầm cố phía anh L và chị Tr thống nhất thuê lại nhà đất với giá 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa chị Ng chỉ yêu cầu anh L và chị Tr trả cho vợ chồng chị số tiền 200.000.000 đồng và được đại diện phía bị đơn chấp nhận. Như vậy, các đương sự đã thống nhất khoản nợ phải thanh toán nên buộc anh L và chị Tr trả cho chị Ng và anh Th số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp. Chị Ng và anh Th trả lại cho anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do anh L và chị Tr đứng tên.

Tòa án chỉ xem xét giải quyết trách nhiệm trả nợ giữa các bên, còn việc thanh toán thế nào và hình thức thanh toán ra sao thì các đương sự có quyền thương lượng, thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án. Trường hợp anh L và chị Tr chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho chị Ng và anh Th thì anh L và chị Tr còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ khi chị Ng và anh Th có đơn yêu cầu thi hành án. Do đó, không thể chấp nhận yêu cầu của đại diện phía bị đơn xin được trả dần hàng tháng theo khả năng.

[4] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (án phí tuyên bố hợp đồng vô hiệu) 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền thanh toán cho vợ chồng chị Ng: 200.000.000 đồng X 5% = 10.000.000 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Phần tạm ứng án phí chị Ng đã nộp chị Ng được nhận lại.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 10 của Luật Nhà ở; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 117, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 227, Điều 147, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 vắng mặt ông Ngô Trường N và bà Trần Thanh H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Ngọc Ng đối với anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cố đất ở nhà ở ngày 09/7/2017 âm lịch giữa chị Lưu Ngọc Ng và anh Hồ Văn Th với anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr là vô hiệu.

Buộc anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr có trách nhiệm trả cho chị Lưu Ngọc Ng và anh Hồ Văn Th số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ khi chị Lưu Ngọc Ng và anh Hồ Văn Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr còn phải chịu thêm khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh Ngô Trường L và chị Mai Thanh Tr phải chịu 10.000.000 đồng.

Phần tiền tạm ứng án phí của chị Lưu Ngọc Ng đã nộp 6.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005462 ngày 06/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, chị Ng được nhận lại.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Hải