TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2019/ DS-PT
Ngày: 15/3/2019
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Huyền

Ông Võ Minh Triều

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 03 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn M (M), sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

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

1. A Đinh Hùng A, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn thứ 11, huyện A, tỉnh K.

2. Chị Đinh Thị N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

3. A Đinh Hoàng V, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

Người đại diện hợp pháp của A Hùng A, chị N, A V: bà Trần Thị Ng, theo văn bản ủy quyền đề ngày 20/6/2017)

4. Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

5. Chị Đỗ Thị Mỹ H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

6. A Đỗ Trung K, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh K.

- *Người kháng cáo:* ông Đỗ Văn M là bị đơn

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Ng trình bày: Vào năm 1996 bà nhận cố 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị Tuyết giá là 04 chỉ vàng 24kra. Sau khi nhận cố nhà bà không có nhu cầu sử dụng nên đến năm 1997 bà cố lại căn nhà trên cho ông Đỗ Văn M với giá 04 chỉ vàng 24kra, việc cố nhà giữa bà với ông M có làm giấy tay "tờ cố nhà ngày 10/3/97 có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp Vĩnh phước 2 ngày 13/3/97". Theo thỏa thuận, nếu bà Tuyết có nhu cầu chuộc lại nhà thì ông M cho chuộc lại, nếu bà Tuyết không chuộc thì ông M có quyền sử dụng luôn. Năm 2015 bà Tuyết chết, các con bà Tuyết có nhu cầu sử dụng nhà trên, các con bà Tuyết và bà có liên hệ yêu cầu ông M chuộc lại nhà nhưng ông M không đồng ý. Nay yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố nhà giữa bà với ông M được xác lập ngày 10/3/1997, bà đồng ý trả cho ông M 04 chỉ vàng 24kra đã nhận của ông M và đồng ý hỗ trợ di dời, chi phí cải tạo, sửa nhà là 43.000.000đ.

Bị đơn ông Đổ Văn M trình bày: Ông M thống nhất năm 1997 bà Trần Thị Ng cố 01 nhà cho ông với giá 04 chỉ vàng 24kra, căn nhà cố cho ông nêu trên là của bà Nguyễn Thị Tuyết đã cố cho bà Ng vào năm 1996. Việc cố nhà giữa bà Ng với ông có làm giấy tay "tờ cố nhà ngày 10/3/1997". Vào ngày 20/3/1997 ông nhận nhà sử dụng cho đến khi bà Tuyết chết 2015 thì bà Tuyết cũng không có đến xin chuộc lại nhà, sau khi bà Tuyết chết các con bà Tuyết không có ai yêu cầu chuộc lại nhà, chỉ có bà Ng yêu cầu xin chuộc lại căn nhà vào khoảng tháng 6/2016 nên phía ông không đồng ý do đó các bên mới phát sinh tranh chấp. Quá trình sử dụng, ông có sửa chữa nhà 02 lần do căn nhà cầm cố loại nhà cây, lợp lá, nền đất thấp, nhà xiêu vẹo bị sập nên vào năm 1999 ông tháo dở toàn bộ nhà cũ để cất lại nhà mới bằng cây, lợp lá, nền đất với chi phí là 6.500.000đ, đến năm 2007 ông tiếp tục sửa nhà là tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ được cất năm 1999 để cất căn nhà mới loại nhà kệ, mái lợp tol, nền lót gạch tàu với tổng chi phí là 19.000.000đ. Ngoài ra, ông bồi đắp nền nhà từ nền đất thấp trũng ngập nước đến nay đã được cao ráo, sạch sẽ với số tiền là 18.000.000đ, tổng chi phí cải tạo, sửa chữa nhà là

43.000.000đ. Các lần sửa chữa nhà không báo cho bà Ng biết và cũng không có giấy tờ, chứng từ chứng minh. Nay ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng cầm cố giữa các bên được xác lập ngày 10/3/97, trường hợp nếu có căn cứ hủy hợp đồng cầm cố thì yêu cầu bà Ng trả lại ông số vàng 04 chỉ 24kra đã nhận, các chi phí cải tạo sửa chữa nhà là 43.000.000đ và tiền chênh lệch giá đất là 700.000.000đ (nhưng ông M không làm thủ tục phản tố đối với yêu cầu này).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Hùng A, chị Đinh Thị N, anh Đinh Hoàng V đã ủy quyền cho bà Trần Thị Ng và được bà Ng trình bày: Các con của bà Tuyết gồm anh Đinh Hùng A, chị Đinh Thị N, anh Đinh Hoàng V đều thống nhất không yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này, nếu Tòa án giải quyết xong vụ án này mà có ảnh hưởng hay thiệt hại gì thì họ sẽ tranh chấp khởi kiện thành vụ án khác. Tại phiên tòa bà Ng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất như ý kiến trên, không yêu cầu khởi kiện trong vụ tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Th, chị Đổ Thị Mỹ H và anh Đổ Trung Kiên (là vợ và các con ông M) trình bày: Lời trình bày của ông M là hoàn toàn đúng sự thật nên bà Th, chị H và anh Kiên đồng ý giao toàn quyền cho ông M quyết định sự việc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2018/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh K quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ng đối với bị đơn ông Đổ Văn M.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố nhà giữa bà Trần Thị Ng và ông Đổ Văn M được xác lập ngày 10/3/1997 là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị Ng có nghĩa vụ trả cho ông Đổ Văn M 04 chỉ vàng 24kra loại 98% và ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Ng hỗ trợ cho ông Đổ Văn M chi phí cải tạo, sửa chữa nhà là 43.000.000đ.

- Buộc ông Đổ Văn M, bà Đặng Thị Th, chị Đổ Thị Mỹ H, anh Đổ Trung K trả cho bà Trần Thị Ng căn nhà có chiều ngang 3,85m, dài 12,3m (loại nhà có nền xây gạch, cột gỗ loại trung, nền lót gạch tàu, vách lá + tấm cao su, đòn tay kèo gỗ, mái tol sóng vuông tròn, cửa chính lá sách, cửa sổ khung sắt), căn nhà tọa lạc tại khu phố V 2, thị trấn V, huyện V, tỉnh K. (Có tuyên vị trí tứ cạnh theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 42-2018 ngày 13/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

5- Tạm giao căn nhà nêu trên cho bà Trần Thị Ng được quyền quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và báo quyền kháng cáo.

Ngày 24/9/2018 ông Đỗ Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của bà Trần Thị Ng vì việc cầm cố giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Ông đã sử dụng căn nhà này trên 20 năm mà không có ai

tranh chấp. Ngoài ra, ông đã cải tạo, sửa chữa nhiều lần mới có được căn nhà như hiện nay.

Ngày 11 tháng 10 năm 2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K ban hành Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Ng phải chịu án phí đối với số tiền được ghi nhận tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 43.000.000 đồng và tuyên về quyền lưu cư của bị đơn sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị Ng xin rút lại toàn bộ đơn khởi kiện được phía bị đơn ông Đỗ Văn M đồng ý và ông M cũng xin rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn bà Trần Thị Ng tự nguyện rút toàn bộ nội dung đơn khởi kiện được bị đơn ông Đỗ Văn M đồng ý và ông M cũng tự nguyện rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K, Đại diện viện kiểm sát xin rút 1 phần nội dung kháng nghị về quyền lưu cư của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K về việc không buộc bà Ng phải chịu án phí đối với số tiền được ghi nhận tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 43.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng: phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Th, chị Đỗ Thị Mỹ H, anh Đỗ Trung Kiên không có đơn kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Xét nội dung kháng cáo của ông Đỗ Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy, Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn bà Trần Thị Ng tự nguyện xin rút lại toàn bộ nội dung đơn khởi kiện và được bị đơn ông Đỗ Văn M đồng ý, đồng thời ông M cũng xin rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Xét việc rút đơn khởi kiện và việc đơn kháng cáo của đương sự là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Vị đại diện viện kiểm sát rút một phần nội dung kháng nghị

đối với quyền lưu cư cho bị đơn vì nguyên đơn đã xin rút đơn khởi kiện, người kháng cáo xin rút đơn kháng cáo nên phần kháng nghị về quyền lưu cư là không cần thiết. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự thì các đương sự vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Ng phải chịu án phí 2.150.000 đồng trên số tiền tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 43.000.000 đồng là trái quy định pháp luật. Do đó, hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và điều chỉnh lại án phí sơ thẩm theo hướng không buộc bà Ng phải chịu án phí đối với số tiền được ghi nhận tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 43.000.000 đồng.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng phúc thẩm thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Buộc ông Đỗ Văn M phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng x 50% = 150.000 đồng theo quy định tại khoản 6 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2018 về việc trA chấp hợp đồng cầm cố nhà của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh K.

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 170/2018/DS-PT ngày 17 tháng 12 năm 2018 giữa nguyên đơn bà Trần Thị Ng với bị đơn ông Đỗ Văn M.

- Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M chịu án phí đối với hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Ng chịu án phí đối với nghĩa vụ trả 04 chỉ vàng 24k là 660.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0004248 ngày 19/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận, bà Ng phải nộp thêm 360.000 đồng (Ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đỗ Văn M phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng). khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0002161 ngày 27/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận, ông M được nhận lại 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng)

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh K;
- TAND huyện V;
- THA dân sự huyện V
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị B ích V ân

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Ki ên Giang;
- TAND huyện Vĩnh Thuận;
- THA d ân sự huyện Vĩnh Thuận
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Tấn **Phạm Đình Thi** **Lê Lâm Sơn**