

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2023/DSPT
Ngày: 10 - 02 - 2023
V/v “tranh chấp hợp đồng
cầm cố nhà, đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải;

Ông Võ Bảo Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08, 10 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2022/TLPT- DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng cầm cố nhà, đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận A bị bị đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Ng; sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, phường C, quận A, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Minh Tr, sinh năm 1956 là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trương Minh Tr; địa chỉ: 13/54 D, phường E, quận F, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực G, phường H, quận A, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Võ Văn Ph, Sinh năm 1937; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, phường C, quận A, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông Huỳnh Công C, sinh năm 1969; (có mặt)

3.3 Anh Huỳnh D, sinh năm 2001; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực B, phường C,quận A, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện nguyên đơn trình bày:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Bà Lâm Thị Ng trình bày:

Ngày 21/9/2006, Ông Huỳnh Công C (chồng Bà Lâm Thị Ng) có ký hợp đồng cầm cố đất mặt bằng và căn nhà với bà Lê Thị Đ, nội dung cụ thể được ghi trong “Tờ hợp đồng v/v cầm cố đất mặt bằng và nhà” ngày 21/9/2006 (âm lịch), giá cầm cố nhà và đất là 50 chỉ vàng 24K, vợ chồng Bà Ng đã giao cho bà Đ đủ số 50 chỉ vàng 24K, bà Đ trực tiếp nhận, gồm 02 lần giao: Lần 1 ngày 21/9/2006 (âm lịch) giao 40 chỉ vàng 24K, Lần 2 ngày 01/10/2006 (âm lịch) giao thêm 10 chỉ vàng 24K. Vợ chồng Bà Ng nhận nhà sử dụng. Đến năm 2018, căn nhà xuống cấp đột mưa nên vợ chồng định sửa chữa lại ngôi nhà nhưng bị phía Ông Võ Văn Ph ngăn cản không cho sửa, nên căn nhà bị bỏ phế đến nay không ai sử dụng.

Khoảng giữa năm 2018, bà Đ kêu vợ chồng Bà Ng giao thêm số vàng cố là 20 chỉ vàng 24K mới cho sửa chữa nhà, nên Bà Ng đã giao thêm cho bà Đ 20 chỉ vàng 24K, gồm 02 lần giao: Lần 1 ngày 15/5/2018 (âm lịch) giao 10 chỉ vàng 24K, Lần 2 sau đó 01 tháng giao thêm 10 chỉ vàng 24K. Khi đó, Bà Lâm Thị Ng và con trai là Huỳnh D có ký với bà Lê Thị Đ “Giấy thỏa thuận v/v cố nhà và đất” ngày 15/5/2018 (âm lịch).

Số vàng cầm cố nhà đất là tài sản chung của vợ chồng, được sự đồng ý của Ông C, Bà Ng đứng ra khởi kiện yêu cầu bà Đ có trách nhiệm trả lại số vàng cầm cố nhà đất nói trên tổng cộng là 70 chỉ vàng 24K, vợ chồng Bà Ng sẽ giao trả lại nhà và đất cho bà Đ và Ông Ph.

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn là bà Lê Thị Đ đến Tòa án để hòa giải, nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi bất cứ văn bản ý kiến gì liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 24 tháng 6 năm 2022, Ông Huỳnh Công C cũng có ý kiến trình bày thống nhất như trình bày của Bà Ng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 6 năm 2022, Ông Võ Văn Ph trình bày rằng: Căn nhà bà Đ cho Bà Ng thuê (cầm cố) nằm trên phần đất do Ông Ph quản lý. Ông Ph không có nhận sổ vàng cầm cố nhà đất của Bà Ng, nên qua yêu cầu khởi kiện của Bà Ng đối với bà Đ, thì Ông Ph không có ý kiến gì.

Tại bản án số 81/2022/DS – ST ngày 29 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân quận A đã tuyên xử:

1. Buộc bà Lê Thị Đ có trách nhiệm trả cho Bà Lâm Thị Ng sổ vàng cầm cố nhà và đất là 70 (bảy mươi) chỉ vàng 24K.

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Ghi nhận Bà Lâm Thị Ng và Ông Huỳnh Công C tự nguyện giao trả lại căn nhà và đất cho bà Lê Thị Đ và Ông Võ Văn Ph.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đ phải chịu án phí là 18.252.500 đồng (mười tám triệu, hai trăm năm mươi hai ngàn, năm trăm đồng). Bà Lâm Thị Ng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.925.000 đồng (tám triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004175 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A – thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự. Bản án nêu trên đã bị bị đơn bà Lê Thị Đ kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn kiện, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

Theo đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm về thủ tục tố tụng cũng như nội dung giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn bồi hoàn giá trị căn nhà bị thiệt hại tương đương 20 chỉ vàng loại 24k, đồng thời có cung cấp cho Hội đồng xét xử bản photo “ bản phân tích vật tư cho 02 ngôi nhà ở chợ I ngày 24/03/2001”, 03 hình ảnh chụp hiện trạng căn nhà. Theo bà trường hợp hợp đồng vô hiệu bà phải trả cho nguyên đơn 70 chỉ vàng 24k thì phía nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bà Q sử dụng đất và căn nhà. Nhưng hiện tại căn nhà đã bị phá một bức tường, tháo dỡ mái tol không còn sử dụng được. Ngoài ra, bà Đ có yêu cầu định giá nhưng bà xác định hiện trạng căn nhà không còn sử dụng được nên không thể tiến hành định giá để xác định giá trị. Sổ vàng bà yêu cầu là căn cứ vào hợp đồng hai bên ký kết, nội dung thể hiện cầm cố nhà, đất với giá 70 chỉ vàng loại 24k, thời điểm xây căn nhà giá 36 triệu đồng tương đương 35 chỉ vàng 24k. Do đó, bà yêu cầu phía nguyên đơn phải hoàn lại cho bà 20 chỉ vàng loại 24k.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả lại giá trị căn nhà là 10 chỉ vàng 24k, vì căn nhà khi cố là loại nhà cấp 4, tiền chế, đến năm 2018 đã hư hỏng bà muốn sửa chữa lại nên có hỏi phía bị đơn, bị đơn đồng ý nên bà mới tháo dỡ một bức tường và phần tol lợp mái nhưng bị ông Võ Văn Ph ngăn cản, vì vậy không có ai sử dụng và có hiện trạng như hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về Thụ lý xét xử phúc thẩm (Điều 285); Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm (Điều 286); Cung cấp tài liệu, chứng cứ (Điều 287); Triệu tập những người tham gia tố tụng (Điều 294).

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng theo thẩm quyền được quy định tại Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn đúng theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

* Về việc giải quyết vụ án dân sự:

- Về hình thức: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ.

- Về nội dung vụ án nhận thấy: Bà Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là trả nhà lại cho bà và bà phải trả lại 70 chỉ vàng 24K cho phía nguyên đơn, nhưng lại không thẩm định giá trị căn nhà mà phía nguyên đơn đã sử dụng trên 12 năm, sau đó đã tháo dỡ không còn hiện trạng.

Nguyên đơn Bà Ng, trình bày: Yêu cầu bà Đ có trách nhiệm trả lại số vàng cầm cố là 70 chỉ vàng 24K, vợ chồng Bà Ng sẽ giao trả lại nhà và đất cho bà Đ và Ông Ph

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ông Võ Văn Ph cho rằng căn nhà bà Đ cầm cố cho Bà Ng nằm trên phần đất của ông quản lý, ông không có ý kiến gì trong mối quan hệ tranh chấp này.

Người làm chứng là ông Nguyễn Hồng N khai rằng ông có ký tên chứng kiến việc thỏa thuận cầm cố nhà đất giữa bà Lê Thị Đ với gia đình Bà Lâm Thị

Ng vào năm 2018, và Bà Ng có giao vàng cho bà Đ, số vàng cụ thể bao nhiêu thì không rõ.

Do vậy, các chứng cứ tài liệu phía nguyên đơn cung cấp là “Tờ hợp đồng v/v cầm cố đất mặt bằng và nhà” ngày 21/9/2006 (âm lịch) và “Giấy thỏa thuận v/v cố nhà và đất” ngày 15/5/2018 (âm lịch), là phù hợp với nhau, chứng minh được rằng bà Đ có cầm cố căn nhà gắn liền với đất cho gia đình Bà Ng. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm bà Đ không đưa ra chứng cứ gì chứng minh để phản bác yêu cầu của phía nguyên đơn. Ông Ph cho rằng đất mà bà Đ cầm cố là phần đất ông quản lý, bà Đ không phải là chủ sở hữu căn nhà và cũng không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất, nên không có toàn quyền thực hiện giao dịch đối với tài sản này.

Hơn nữa, việc thỏa thuận cầm cố nhà và đất nói trên là trái với quy định tại khoản 6 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai 2013 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, hợp đồng cầm cố nhà đất giữa bà Lê Thị Đ với Bà Lâm Thị Ng bị vô hiệu, nên các bên có trách nhiệm hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, tức bà Đ phải giao trả lại số vàng nói trên, vợ chồng Bà Ng giao trả lại nhà và đất đã nhận. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm Bà Đ đều vắng mặt và không đưa ra yêu cầu gì để đảm bảo quyền lợi của bà, nhưng sau khi xét xử sơ thẩm xong bà có kháng cáo yêu cầu định giá tài sản đối với căn nhà, nhưng hiện nay căn nhà đã tháo dỡ hoàn toàn nên không có căn cứ để xem xét thẩm định định giá, Ông Ph hiện đang quản lý đối với phần đất trên cũng không có yêu cầu gì liên quan đến căn nhà và đất cầm cố, còn Bà Ng cho rằng đã không còn chiếm hữu sử dụng nhà và đất khoảng 02 năm nay, do đó, không cần thiết xem xét thẩm định và định giá tài sản; nếu có phát sinh tranh chấp về nhà và đất sẽ giải quyết trong vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét định giá đối với nhà mà bà đã thế chấp cho Bà Ng, đồng thời buộc Bà Ng phải có trách nhiệm trả cho bà phần thiệt hại mới đảm bảo quyền và lợi ích của bà. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã triệu tập hợp bà Đ nhiều lần, nhưng bà không chấp hành theo yêu cầu, xem như bà từ bỏ quyền lợi ích của bà. Tại phiên tòa phúc thẩm bà yêu cầu vấn đề này, do cấp sơ thẩm bà không có yêu cầu phản tố nên cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét là phù hợp.

Ngoài ra, bà Đ cho rằng phía nguyên đơn Bà Ng khi nhận cầm cố nhà và sử dụng, nhưng sau đó tháo dỡ phần mái tôn và đập một vách nhà nên không còn nguyên hiện trạng, ngoài ra còn hư hỏng căn nhà bên cạnh, nên hiện nay bà trả lại nhà không còn như hiện trạng ban đầu làm thiệt hại đến quyền lợi ích của bà nên bà yêu cầu Bà Ng có trách nhiệm đối với phần thiệt hại, nên bà yêu cầu trả cho bà 20 chỉ vàng 24k (20 chỉ); Tại phiên tòa phía Bà Ng cho rằng hiện

trạng nhà khi bà nhận thả chấp từ năm 2006 nhà cấp 4, cột sắt tiền chế, mái tôn thiết..., do thời gian sử dụng đã lâu thì phải hư hỏng, việc phía bị đơn yêu cầu 20 chỉ vàng là quá cao bà không chấp nhận, tuy nhiên bản thân bà cũng có thiện chí giải quyết dứt điểm vụ việc nên đồng ý trả phần yêu cầu của bà Đ 01 lượng vàng 24 k (10 chỉ) cho bà Đ. Do đây là sự tự nguyện của nguyên đơn Bà Ng nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn là bà Lê Thị Đ có trách nhiệm trả lại cho Bà Lâm Thị Ng 70 chỉ vàng 24K (ghi nhận tại phiên tòa phúc thẩm Bà Ng đồng ý nhận 60 chỉ vàng 24k). Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên không chấp nhận. Tuy nhiên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Sửa bản án sơ thẩm (đối với phần tự nguyện hỗ trợ 10 chỉ vàng 24k cho bị đơn).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn hoàn lại giá trị căn nhà tương đương 20 chỉ vàng loại 24k.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ như “ tờ hợp đồng v/v cầm cố đất mặt bằng và nhà ngày 21/9/2006 (âm lịch) và “ Giấy thỏa thuận v/v cố nhà và đất” ngày 15/5/2018 (âm lịch) và lời trình bày của các đương sự cũng như sự thừa nhận của bị đơn, có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch về cầm, cố căn nhà và đất tại chợ ấp I, xã J, huyện K (cũ), thành phố Cần Thơ. Căn nhà có diện tích 4,6m * 14m = 64m². Giá thỏa thuận cầm cố năm 2006 là 50 chỉ vàng 24k đến năm 2018 thỏa thuận cầm cố tiếp và phía nguyên đơn đã giao cho bị đơn 20 chỉ vàng 24k. Do có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất nêu trên giữa bị đơn với Ông Võ Văn Ph nên hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cũng thừa nhận bị đơn tự định đoạt cho nguyên đơn cầm cố nhà, đất là không đúng vì bị đơn chỉ có quyền sở hữu căn nhà, còn phần đất còn đang tranh chấp với Ông Ph. Mặt khác, theo quy định của Luật đất đai, người sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất, không có quy định về quyền được cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó thỏa thuận cầm cố nhà và đất của nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu là có cơ sở. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, theo quy định tại khoản 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; nếu không trả được

bằng hiện vật thì phải trả bằng tiền..”. Như vậy, do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số 70 chỉ vàng loại 24k là có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết sơ thẩm bị đơn luôn vắng mặt và cũng không có phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại giá trị căn nhà nên cấp sơ thẩm chưa xem xét. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn có yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị căn nhà tương đương 20 chỉ vàng 24k, yêu cầu này của bị đơn là vượt quá phạm vi xử phúc thẩm nhưng yêu cầu của bị đơn cũng là để giải quyết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu giữa nguyên đơn và bị đơn cũng như nhằm giải quyết triệt để vụ án, mặt khác nguyên đơn cũng đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà cho bị đơn nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết yêu cầu này.

Tại phiên tòa, cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất tình trạng căn nhà đã bị phá vỡ một bức tường, tháo dỡ mái tol hiện không thể sử dụng tiếp nếu không có sửa chữa và không thể định giá trị. Như vậy, phía bị đơn yêu cầu hoàn trả giá trị tương đương căn nhà là có cơ sở. Tuy nhiên cần xem xét lại tính hợp lý về mức yêu cầu của phía bị đơn, cụ thể bị đơn yêu cầu hoàn giá trị căn nhà 20 chỉ vàng 24k là căn cứ vào hợp đồng hai bên ký kết, nội dung thể hiện nhà, đất có giá trị 70 chỉ vàng loại 24k, thời điểm xây căn nhà giá 36 triệu đồng tương đương 35 chỉ vàng 24k. Đối chiếu “tờ hợp đồng v/v cầm cố đất mặt bằng và nhà ngày 21/9/2006 (âm lịch) thì tại thời điểm cầm, cố cả nhà và đất chỉ với giá 50 chỉ vàng 24k, thỏa thuận không nêu rõ giá trị nhà bao nhiêu và đất bao nhiêu, bị đơn căn cứ vào “bản phân tích vật tư cho 02 ngôi nhà ở chợ I ngày 24/03/2001” để xác định căn nhà có giá trị 36.000.000đồng là chưa có căn cứ bởi Bản phân tích bị đơn cung cấp là bản phô tô và nguyên đơn cũng không thừa nhận giá trị này nên không thể xem Bản phân tích bị đơn cung cấp là chứng cứ. Mặt khác, tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất căn nhà bị đơn bàn giao cho nguyên đơn năm 2006 là loại nhà tiền chế toàn bộ khung, cột bằng sắt, tường gạch, vách chung, mái tol, cửa sắt kéo, đồng thời phía nguyên đơn cũng thừa nhận những hình ảnh do bị đơn cung cấp là hiện trạng của căn nhà hiện nay. Căn cứ vào các hình ảnh này cho thấy hiện trạng còn lại của căn nhà bao gồm toàn bộ khung, cột sắt, cửa sắt kéo, một bức tường bị tháo dỡ và không mái tol. Ngoài ra, phía bị đơn cũng cho biết, căn nhà được xây dựng xong từ khoảng năm 2001 – 2002 đến năm 2006 mới bàn giao cho phía nguyên đơn. Như vậy, quá trình sử dụng căn nhà đến nay gần 20 năm nên có sự xuống cấp và giá trị còn lại không cao; diện tích căn nhà không lớn; hiện tại toàn bộ phần khung, cột, cửa sắt, tường vẫn còn vì vậy bị đơn yêu cầu bồi hoàn giá trị căn nhà 20 chỉ vàng loại 24k là chưa phù hợp. Phía bị đơn đồng ý trả nguyên đơn 10 chỉ vàng loại 24k để sửa chữa lại nhà là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Vì vậy, sau khi khấu trừ thì bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho

nguyên đơn 60 chỉ vàng 24k. Nguyên đơn có nghĩa vụ trả giao trả lại nhà và đất cho bị đơn. Đối với Ông Võ Văn Ph cho rằng quyền sử dụng đất do ông quản lý, tuy nhiên trong vụ án này là tranh chấp về cầm cố nhà, đất giữa nguyên đơn với bị đơn, không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất và Ông Ph cũng không có yêu cầu độc lập nên trách nhiệm của nguyên đơn là giao trả lại nhà, đất cho bị đơn. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Ph với bị đơn nếu có sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những nhận định trên cho thấy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên bà Đ phải chịu số tiền 18.252.500đồng. Tuy bà Đ không có kháng cáo vấn đề này nhưng theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 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 thì bà Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có cơ sở chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Đ là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đ.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS - ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Cần Thơ.

2.1. Buộc bà Lê Thị Đ có trách nhiệm trả cho Bà Lâm Thị Ng số vàng cầm cố nhà và đất là 60 (sáu mươi) chỉ vàng loại 24K.

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết theo thẩm quyền trong quá trình thi hành án.

Ghi nhận Bà Lâm Thị Ng và Ông Huỳnh Công C tự nguyện giao trả lại căn nhà và đất cho bị đơn bà Lê Thị Đ.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đ được miễn nộp theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà Lâm Thị Ng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.925.000 đồng (*tám triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004175 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Đ không phải chịu.

Trong 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND quận A;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận A;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan