

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 70/2024/DS-PT
Ngày: 27/02/2024
“V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự - cầm cố tài sản (nhà ở,
quyền sử dụng đất).”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Ông Đinh Chí Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 458/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng
11 năm 2023 về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - cầm cố tài sản (nhà ở, quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án
nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2024/QĐ-PT ngày
05 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 58/2024/QĐ-PT
ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Phương L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà A (số cũ 230), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành
phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Phát
T - Luật sư Văn phòng L2 - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ;

Địa chỉ: Số E, N, khóm M, phường M, thành phố C, Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phan Kim P, sinh năm 1970;

2.2. Ông Lê Văn H, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Số nhà A (số cũ 230), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B (số cũ), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông H: Ông Dương Minh T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số G, đường C, Tổ F, Ấp A, xã M, thành phố C, Đồng Tháp;

(Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024).

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

3.1. Bà Phan Kim H1, sinh năm 1964 (mẹ bà L);

3.2. Chị Phan Thị Kim N, sinh năm 2002 (em bà L);

Cùng địa chỉ: Đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Nguyễn Ngọc X, sinh năm 2000 (con bà L);

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Cháu Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 2008 (con bà L);.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T2: Bà Phan Thị Phụng L, sinh năm 1980 (mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: Số nhà A (số cũ 230), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên hệ: Ấp Bình Huệ 2, xã Đại Hòa Lộc, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre

4. Người kháng cáo: Bà Phan Kim P, ông Lê Văn H là bị đơn.

(Bà L, Luật sư T, anh T1, bà H1 có mặt; Chị N, chị X vắng mặt (có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Phụng L trình bày:

Nguyên vào năm 2005, bà L có mua một phần đất có diện tích khoảng 72m² đất ở (chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 12m) của người cậu họ tên Nguyễn Thanh L1; đất tọa lạc tại Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Do đất ở vị trí mé sông nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán hai bên chỉ làm giấy tay (hiện không còn giữ). Bà L đã trả đủ tiền cho ông L1.

Năm 2006, bà L cất nhà trên đất để ở. Căn nhà có chiều ngang 6m, chiều dài 8m, diện tích 48m², kết cấu nhà cấp 4, nền gạch, vách tường, mái tole, giá trị

căn nhà khoảng 50.000.000 đồng. Ngoài ra trên đất không còn vật kiến trúc, cây trồng nào khác. Sau khi cất nhà xong, bà L rước bà ngoại tên Nguyễn Thị K, mẹ, em và các con của bà L gồm bà Phan Kim H1, chị Phan Thị Kim N, chị Nguyễn Ngọc X, cháu Nguyễn Ngọc T2 về ở cùng. Năm 2015, bà L lấy chồng nên chuyển về Bến Tre sinh sống. Tuy nhiên, bà L vẫn thường xuyên đi, về để thăm nom, chăm sóc bà K. Bà Phan Kim H1 và chị Phan Thị Kim N thuê nhà trọ ở mặt tiền đường để tiện việc mua bán.

Năm 2018, bà Phan Kim P là di ruột của bà L sinh sống ở tỉnh An Giang do nợ nần nên năn nỉ bà L cầm cố căn nhà cho bà P với giá là 100.000.000 đồng. Bà P hứa sẽ chăm sóc bà K (mẹ ruột bà P) thay bà L, khi nào bà K chết, bà L có nhu cầu sử dụng nhà thì bà L sẽ trả lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng, bà P sẽ di dời đi nơi khác trả lại căn nhà cho bà L. Việc cầm cố căn nhà này có lập giấy tay ngày 27/3/2018, do bà L viết, tiêu đề “Tờ mua bán nhà đất” nhưng nội dung thể hiện là cầm cố căn hộ (nhà). Bản chính giấy tay do bà P giữ. Bà P ở một thời gian thì ông H (chồng bà P) đến ở chung tại căn nhà này.

Năm 2020, bà L biết được bà P và ông H ngược đãi bà K nên bà L đưa bà K về tỉnh Bến Tre sống cùng bà L. Đến tháng 9/2022, bà K chết, bà L chở bà K từ tỉnh Bến Tre về căn nhà trên (Tổ E, khóm A, phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) để làm đám tang và thờ cúng nhưng bà P và ông H không cho đem vào nhà. Người thân và chính quyền địa phương vận động nhưng vợ chồng bà P vẫn không cho, phải che trại tạm bên ngoài căn nhà để làm đám.

Sau đó, bà L và các thành viên trong hộ có nhu cầu sử dụng lại căn nhà và đất đã cố cho bà P nên yêu cầu bà P và ông H di dời đi nơi khác trả lại diện tích căn nhà và đất cho bà L và các thành viên trong hộ quản lý, sử dụng. Bà L đồng ý trả lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng. Bà L có làm đơn yêu cầu Ban N1, Phường F, thành phố C hòa giải. Ngày 30/11/2022, tại Ban N1, Phường F, bà P trình bày khi nào có chỗ ở khác, sẽ di dời trả lại nhà cho bà L. Ngày 10/02/2023, tại Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố C, bà P và ông H ủy quyền cho ông Dương Minh T1 tham gia hòa giải và trình bày: Bà P, ông H không đồng ý di dời trả lại căn nhà cho bà L, ông T1 cho rằng bà L đã bán nhà cho bà P, không phải là cầm cố.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, tại Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giữa bà L và bà Phan Kim P.

2. Yêu cầu bà Phan Kim P và ông Lê Văn H di dời đi nơi khác trả lại căn nhà và đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023, tọa lại tại Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, Đồng Tháp, cho bà L.

Bà L đồng ý trả giá trị phần nhà phụ do bà P xây, kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole theo giá hội đồng định giá đã định.

Trường hợp yêu cầu của bà L không được chấp nhận, bà L không yêu cầu bà P, ông H trả 04 trụ bê tông.

3. Bà L đồng ý trả lại tiền cầm cố căn nhà, đất là 100.000.000 đồng cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông Dương Minh T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Kim P và ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 27/3/2018, bà Phan Thị Phụng L thỏa thuận bán cho bà P, ông H căn nhà và diện tích đất tại số A (số cũ 230), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá 100.000.000 đồng. Bà L có làm văn bản “Tờ mua bán nhà đất” giao cho bà P giữ. Bà P đã giao đủ tiền cho bà L và bà L giao nhà cho bà P sử dụng từ đó đến nay. Bà P, ông H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L, vì nhà đất là do bà P, ông H mua của bà L, không phải là bà L cầm cố nhà cho bà P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 26/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố C, tuyên xử:

“Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị Phụng L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất) theo “Tờ mua bán nhà đất” ngày 27/3/2018 giữa bà Phan Thị Phụng L với bà Phan Kim P” là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phan Thị P1 Liên nhà ở (*nhà chính: Kết cấu: vách xây gạch, nền lát gạch hoa, mái lợp tole sóng vuông (một mái), nhà phụ: Kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole*) và diện tích đất 77 m² trong các mốc 1, 2, 3, 4, 1, tại số nhà A (số C), đường L, tổ E, khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (*theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*).

Bà Phan Thị Phụng L được sở hữu nhà phụ (*kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole*), tại số nhà A (số cũ 230), đường L, tổ E, khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (*theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C*).

Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Phụng L, bà L đồng ý trả cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H số tiền 130.734.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H được lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H liên đới chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Bà Phan Thị Phượng L phải chịu án phí số tiền 6.537.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012324, ngày 22/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự TP. C. Bà L phải nộp tiếp án phí số tiền 3.737.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.632.000 đồng bà Phan Kim P và ông Lê Văn H chịu. Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong, do đó bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải trả lại cho bà L số tiền 4.632.000 đồng.”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2023, bị đơn bà Phan Kim P và ông Lê Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị Phượng L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo.

Ông Dương Minh T1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà P, ông H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất, cho bà P, ông H ở lại căn nhà. Nguyên nhân, về nội dung tờ mua bán nhà, đất là do nhầm lẫn, do các đương sự không am hiểu pháp luật. Việc mua bán nhà, đất có người làm chứng là bà Nguyễn Ngọc T3, ông Võ Văn T4 xác nhận. Từ năm 2019, bà P là người đăng ký điện, Ủy ban nhân dân Phường F xác nhận thực tế bà P có ở căn nhà trên. Hiện bà P, ông H không có chỗ ở khác. Bà L có nhà ở Bến Tre, không có nhu cầu sử dụng nhà. Riêng bà H1 (mẹ bà L) cũng có xây nhà ở kế bên căn nhà bà P. Mặt khác, phần đất có nhà đang tranh chấp thuộc diện quy hoạch, Nhà nước tạo điều kiện cho người dân tái định cư. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất hai bên thừa nhận là của bà L. Bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Do đó, cho dù cầm cố hay mua bán cũng đều không đúng quy định. Mặt khác, nội dung tờ mua bán có giao kèo là khi nào bà L cần sử dụng nhà thì lấy lại. Do đó bản án sơ thẩm xét xử đúng quy

định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Công văn 3701/CNVPĐKĐĐTPTCL-KTĐC ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cung cấp thông tin: Thửa đất có nhà đang tranh chấp chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất, không có thông tin người sử dụng đất trên Sổ địa chính và Sổ mục kê. Việc cầm cố QSD đất, quyền sở hữu nhà giữa bà L với bà P vi phạm quy định của pháp luật, nên hủy, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Phần nhà phụ, nguyên đơn tự nguyện trả giá trị cho bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà P, ông H không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim N, chị Nguyễn Ngọc X được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt (có đơn xin vắng mặt). Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phan Kim P, ông Lê Văn H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Bà L trình bày nguồn gốc đất do bà L mua của ông Nguyễn Thanh L1 năm 2005. Năm 2006 bà L xây nhà trên đất. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 thể hiện: Phần đất tranh chấp trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1, diện tích 77m². Do đất ở vị trí mé sông nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P, ông H thống nhất nguồn gốc nhà, đất trên theo trình bày của bà L, không có ý kiến phản đối. Căn cứ Điều 92, Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này.

[2.2] Theo quy định của pháp luật, đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai là bất động sản. Đối với tài sản là bất động sản muốn được công nhận quyền sở hữu thì phải kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của Luật đất đai, Luật nhà ở. Khi thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng, cầm cố,... phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, phần đất bà L thỏa thuận mua của ông L1 năm 2005

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất ở mé sông, căn nhà bà L xây dựng trên đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Căn cứ Công văn 3701/CNVPĐKĐĐTTPCL-KTĐC ngày 07/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, cung cấp thông tin: Diện tích đất tranh chấp trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023, tương ứng thửa đất 13219, tờ bản đồ số 8, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không có thông tin người sử dụng đất trên Sổ địa chính và Sổ mục kê. Tuy bà L chứng minh việc mua đất từ 2005, xây nhà năm 2006, quản lý sử dụng nhà, đất đến năm 2018, nhưng bà L chưa được Nhà nước công nhận, cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSD nhà.

[2.3] Xét giao dịch giữa bà L và bà P: Theo “Tờ mua bán nhà đất” ngày 27/3/2018, thể hiện nội dung: “Bà L chủ hộ căn nhà tọa lạc tại Phường F, thành phố C, Đồng Tháp. Bà L đồng ý cầm (cố) căn hộ (nhà) với diện tích ngang 6 mét x dài 8 mét, với giá 100.000.000 đồng cho bà Phan Kim P (dì Năm của bà L). Bà L đã nhận đủ tiền 100.000.000 đồng, cam đoan căn nhà do bà L làm chủ hộ, không ai tranh chấp...Nếu sau này bà P di dời đi nơi khác không ở căn nhà này nữa thì bà Liên h lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng”. Văn bản này không có công chứng chứng thực. Bà L cho rằng bà chỉ cầm cố căn nhà cho bà P với giá 100.000.000 đồng, khi nào bà L có nhu cầu sử dụng thì bà L sẽ trả lại tiền cho bà P, bà P di dời đi trả lại nhà cho bà L. Bà P cho rằng căn nhà trên do do bà mua của bà L, chứ không phải bà L cầm cố cho bà. Tuy nhiên, trình bày của bà P, không được bà L thừa nhận và bà P không có chứng cứ nào khác chứng minh bà L bán nhà cho bà. Mặt khác, như phân tích trên: căn nhà gắn liền với phần đất chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu. Việc bà L cầm cố căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà P chưa đáp ứng điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, hình thức giao dịch chưa tuân thủ quy định tại Điều 119 của của Bộ luật dân sự 2015. Do đó, căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự, hợp đồng cầm cố tài sản (bất động sản) giữa bà L với bà P là giao dịch dân sự vô hiệu.

[2.3.1] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự:

“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.

...”

[2.3.2] Căn cứ quy định pháp luật trên, bà L yêu cầu bà P, ông H di dời đi nơi khác, trả lại tài sản là bất động sản (nhà, đất) cho bà L, bà L trả lại cho bà P số tiền đã nhận (cầm cố tài sản) là 100.000.000 đồng, đồng thời tự nguyện trả lại cho bà P giá trị phần nhà phụ bà P, ông H xây dựng thêm trong thời gian quản lý, sử dụng tài sản là 30.734.000 đồng (theo giá của Hội đồng định giá đã định) là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C là có căn cứ. Bà P, ông H kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Những văn bản lời khai người làm chứng, xác nhận của Ủy ban về việc bà P, ông H không còn chỗ ở khác, không phải là chứng cứ pháp lý chứng minh việc mua bán nhà với bà L là giao dịch hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên bổ sung điều luật áp dụng, điều chỉnh cách tuyên án cho khoa học, rõ ràng để dễ thi hành.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông H, nên bà P, ông H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 92, Điều 148, Khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Kim P, ông Lê Văn H.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 36; Điểm a Khoản 1 Điều 39 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Phượng L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất) theo “Tờ mua bán nhà đất” ngày 27/3/2018 giữa bà Phan Thị Phương L với bà Phan Kim P là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phan Thị P1 Liên căn nhà tọa lạc tại số nhà A (số C), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và phần đất gắn liền với căn nhà trên. Cụ thể:

- Nhà chính: Kết cấu: vách xây gạch, nền lát gạch hoa, mái lợp tole sóng vuông (một mái);

- Nhà phụ: Kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole;

- Diện tích đất 77 m² trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1;

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và Sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ kèm theo).

3. Bà Phan Thị Phương L được sở hữu nhà phụ, kết cấu: sàn gỗ, vách tole, mái lợp tole, gắn liền với căn nhà chính tọa lạc tại số nhà A (số cũ 230), đường L, Tổ E, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C và Sơ đồ đo đạc ngày 25/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.)

4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Phương L: Bà L trả cho bà Phan Kim P và ông Lê Văn H số tiền 130.734.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn đồng; trong đó: tiền cầm cố nhà là 100.000.000 đồng, giá trị căn nhà phụ bà L, ông H xây dựng là 30.734.000 đồng.*)

5. Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H được lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Phương L phải chịu 6.537.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 2.800.000 đồng bà L đã nộp ngày 22/5/2023 theo biên lai số 0012324 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được khấu trừ vào án phí phải nộp. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 3.737.000 đồng.

Bà Phan Kim P, ông Lê Văn H phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Kim P, ông Lê Văn H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng bà P nộp ngày 11/10/2023 theo biên lai số 0007008, số tiền 300.000 đồng ông H nộp ngày 11/10/2023 theo biên lai số 0007007 tại Chi cục

Thi hành án dân sự thành phố C được trừ vào án phí phúc thẩm phải nộp. (Bà P, ông H đã nộp án phí phúc thẩm xong).

8. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải chịu 4.632.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản. Bà L đã nộp tạm ứng và chi xong. Buộc bà Phan Kim P và ông Lê Văn H phải nộp 4.632.000 đồng để hoàn trả lại cho bà L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 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:

- Đương sự;
- Luật sư;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND TP C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự TP. C;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân