

Bản án số: 45/2021/DS-PT

Ngày: 18 – 3 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng cổ nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cổ nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DSST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Ngọc D1; Cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Trần Ngọc Duyên: Anh Lê Phan Hoàng D2 – Công ty Luật TNHH MTV Cửu Long thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Chị Võ Thị S; Cư trú tại: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Trần Ngọc D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 6 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trần Ngọc D1 trình bày:

Chị và chị Võ Thị S là bạn bè. Vào ngày 23/10/2018, chị cho chị S mượn số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K, hai bên không thỏa thuận lãi suất; chị S hứa khi nào có tiền, vàng sẽ trả lại chị D1. Việc mượn tiền, vàng chị S có làm giấy tay mượn tiền. Chị xác định giấy mượn tiền, vàng được lập thành hai bản; chị giữ 01 bản, chị S giữ 01 bản. Cùng ngày 23/10/2018 chị đã đưa đủ số tiền và vàng cho chị S. Thời gian gần đây, chị nhiều lần yêu cầu chị S trả 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K nhưng chị S chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Nay chị yêu cầu chị Võ Thị S có trách nhiệm trả chị số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K, không yêu cầu tính lãi.

Chị xác định chị không có cổ nhà có diện tích 60,3 m² trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, tọa lạc ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho chị S với giá 300.000.000 đồng nên chị không đồng ý yêu cầu phản tố của chị S.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 27/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Võ Thị S trình bày:

Chị xác định chị có nợ chị D1 số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K; chị đồng ý trả chị D1 số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K theo yêu cầu của chị D1. Việc mượn tiền, vàng của chị D1 chị có làm giấy tay mượn tiền vàng; chị xác định chỉ có 01 bản do chị D giữ, chị không có giữ bản nào.

Chị yêu cầu phản tố như sau: Vào ngày 11/3/2017 giữa chị và chị Trần Ngọc D1 có lập “Tờ cổ nhà ở”, bản viết tay. Tờ cổ nhà ở do chị viết, có chữ ký của chị và chị D1; với nội dung chị D1 cổ căn nhà ở cho chị S với giá là 300.000.000 đồng; căn nhà có diện tích 60,3 m² trên thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, tọa lạc ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; hiện căn nhà này do chị D1 đang ở và sử dụng. Theo nội dung hợp đồng thì thời hạn cổ vẫn còn (10 năm) nhưng do chị D1 kiện đòi số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K nên chị yêu cầu hủy hợp đồng cổ nhà ở ngày 11/3/2017 giữa chị và chị D1, buộc chị D1 trả lại chị số tiền 300.000.000 đồng. Do khi cổ nhà của chị D1, chị đã hết tiền nên chị yêu cầu hủy hợp đồng cổ nhà để khấu trừ số tiền và vàng mà chị đã nợ chị D1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 117, 177 Luật nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1

Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 161 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Ngọc D1.

Buộc chị Võ Thị S có trách nhiệm trả chị Trần Ngọc D1 số tiền 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) và 10 (mười) chỉ vàng 24K (99,99% Au).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Võ Thị S.

Vô hiệu “Tờ cổ nhà ở” ngày 11/3/2017 giữa chị Trần Ngọc D1 và chị Võ Thị S.

Buộc chị Trần Ngọc D1 có trách nhiệm trả chị Võ Thị S số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí giám định, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo luật định.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn chị Trần Ngọc D1 có đơn kháng cáo với nội dung không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị S về việc buộc chị phải trả cho chị Sen số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Trần Ngọc D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị D1 yêu cầu hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị S. Chị D1 cho rằng, trước đây giữa chị với chị S có mối quan hệ tình cảm nên chị S thường xuyên sinh sống tại nhà chị. Chị S đã lợi dụng lúc chị say rượu ép chị ký vào giấy cổ nhà ở, giữa chị với chị S không có thỏa thuận cổ nhà, đất và chị không có nhận số tiền 300.000.000 đồng của chị S.

Chị S yêu cầu hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của chị D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chị S thừa nhận tờ cổ nhà ở lập ngày 11/3/2017 tuy ghi cổ nhà ở nhưng hai bên thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất thửa 186 và nhà ở gắn liền. Chị đã giao đủ tiền số tiền 300.000.000 đồng cho chị D1 nhận nhưng cả hai không lập biên bản giao nhận tiền và không có người chứng kiến việc giao nhận tiền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chị Trần Ngọc D1 phát biểu đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị D1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Bác yêu cầu phản tố của chị Sen về việc yêu cầu chị D1 trả chị S số tiền 300.000.000 đồng, yêu cầu vô hiệu tờ cổ nhà ở lập ngày 11/3/2017 giữa chị S với chị D1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Ngọc D1, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Võ Thị S. Vô hiệu tờ cổ nhà ở lập ngày 11/3/2017 giữa chị S với chị D1. Không chấp nhận chị S yêu cầu chị D1 có trách nhiệm trả cho chị S số tiền 300.000.000 đồng.

Chi phí giám định mỗi người phải chịu 850.000 đồng.

Chị D1 không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét chị D1 khởi kiện chị S tranh chấp hợp đồng vay, chị Sen cư trú tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Còn chị S phản tố tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng cầm cố tài sản nhà, đất, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nhưng chị S yêu cầu Tòa án xem xét cho chị được bù trừ nghĩa vụ trả tiền cho chị D1 trong cùng vụ án và được chị D1 đồng ý. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Bình Tân thụ lý, giải quyết yêu cầu phản tố của chị S trong cùng vụ án là đúng quy định pháp luật.

[2] Ngày 11/3/2017, chị S với chị D1 xác lập “Tờ cổ nhà ở” đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, diện tích 60,3m² và căn nhà gắn liền, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do chị D1 đứng tên quyền sử dụng đất. Chị S cho rằng tuy ghi cầm cố nhà ở nhưng hai bên thỏa thuận cố nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, diện tích 60,3m². Việc thỏa thuận cầm cố nhà, đất hai bên chỉ lập giấy tay và tài sản nhà, quyền sử dụng đất vẫn do chị D1 quản lý, sử dụng.

Theo Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 của Luật nhà ở năm 2014 quy định không thừa nhận giao dịch về nhà ở, quyền sử dụng đất dưới hình thức cầm cố nên chị S, chị D1 thỏa thuận cầm cố nhà ở và phần đất gắn liền là vi phạm điều cấm và theo khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013 thì chị S, chị D1 đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch cầm cố nhà ở và thửa đất 186 giữa chị D1 và chị S xác lập ngày 11/3/2017 bị vô hiệu do vi phạm điều

cầm của luật. Do đó, chị S và chị D1 thống nhất vô hiệu “Tờ cổ nhà ở” lập ngày 11/3/2017 và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[3] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“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”*.

Chị S thừa nhận mặc dù hai bên thỏa thuận cổ nhà ở và thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, diện tích 60,3m² nhưng nhà và đất từ trước đến nay vẫn do chị D1 quản lý, sử dụng. Chị D1 thì cho rằng từ trước đến nay chị với chị S không có thỏa thuận cầm cổ nhà ở, phần đất, việc chị D1 ký tên vào “Tờ cổ nhà ở” do chị S cung cấp là do thời gian năm 2016 giữa chị D1 với chị S có quan hệ tình cảm nên chị S thường xuyên sinh sống cùng nhà với chị nên chị S lợi dụng lúc chị say rượu yêu cầu chị ký tên vào tờ cổ nhà ở. Chị D1 không biết nội dung văn bản chị D1 viết gì và sau khi lập tờ cổ nhà ở thì chị S giữ văn bản đến khi chị D1 khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng vay tại Tòa án cấp sơ thẩm chị S nộp văn bản trên thì chị D1 mới biết nội dung tờ cổ nhà ở. Tại phiên tòa chị S thừa nhận tuy hai bên lập văn bản cổ nhà, đất nhưng thực tế chị S cho chị D1 mượn số tiền 300.000.000 đồng để làm ăn nên nhà, đất vẫn do chị D1 quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định ngày 11/3/2017 giữa chị D1 với chị S không có thỏa thuận cầm cổ thửa đất 186, tờ bản đồ số 57, diện tích 60,3m² và nhà ở gắn liền.

[4] Xét chị S yêu cầu vô hiệu “Tờ cổ nhà ở” lập ngày 11/3/2017 và yêu cầu chị D1 trả lại số tiền đã nhận 300.000.000 đồng. Chị S cho rằng sau khi lập “Tờ cổ nhà ở” lập ngày 11/3/2017 xong thì chị đã giao đủ tiền số tiền 300.000.000 đồng cho chị D1 nhận cùng ngày 11/3/2017. Việc giao nhận tiền cho chị D1 nhận chị không lập biên nhận riêng do chị nghĩ nội dung “Tờ cổ nhà ở” lập ngày 11/3/2017 đã thể hiện chị giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho chị D1. Chị S thừa nhận, ngoài tờ cổ nhà ở thì giữa chị với chị D1 không lập văn bản khác về việc giao nhận tiền số tiền 300.000.000 đồng, khi giao tiền chỉ hai người biết không ai chứng kiến. Tuy nhiên, chị D1 không thừa nhận đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ chị S và cho rằng vì giữa chị và chị S có quan hệ tình cảm nên khi chị ký tên, chị không đọc, không biết nội dung văn bản Xét nội dung tờ cổ nhà ở ngày 11/3/2017 thể hiện *“Tôi tên: Trần Ngọc D1, địa chỉ: ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Có cổ một căn nhà ở, đại chỉ ấp T, xã P, huyện L, Đồng Tháp, diện tích 60,3m², thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57 cho chị Võ Thị S, địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn 10 năm, nếu không chuộc đúng hạn, chị S được quyền sử dụng căn nhà đã cổ, tôi không được quyền khiếu nại về sau”*. Sau đó, dưới mục người làm tờ cổ đất là chữ ký và chữ viết họ tên Trần Ngọc D1. Tiếp sau phần chữ ký và chữ viết

họ tên của chị D1 là phần nội dung chị S viết thể hiện nội dung “ *Tôi là người giao tiền cho chị D1 có 1 căn nhà ở viết bằng chữ là ba trăm triệu đồng và chữ ký, chữ viết họ tên Võ Thị S, T 11/3/2017*”. Xét nội dung trên thể hiện chị D1 đồng ý thỏa thuận có căn nhà diện tích 60,3m² gắn liền thửa đất số 186, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho chị S với giá là 300.000.000 đồng nhưng nội dung không thể hiện chị S đã giao cho chị D1 nhận số tiền 300.000.000 đồng. Phần cuối tờ có nhà ở chị S tự ghi cho rằng mình đã giao đủ số tiền cho chị D1 nhận nhưng không được chị D1 thừa nhận. Ngoài lời trình bày, chị S không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh chị S đã giao cho chị D1 nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Do đó, án sơ thẩm căn cứ vào nội dung “Tờ có nhà ở” lập ngày 11/3/2017 giữa chị S với chị D1 đã chấp nhận yêu cầu phản tố của chị S và buộc chị D1 trả cho chị S số tiền 300.000.000 đồng là không có căn cứ.

Vì vậy, chị D1 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị S về việc buộc chị trả cho chị S số tiền có nhà ở 300.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí giám định: Đã chi số tiền 1.700.000 đồng. Tại phiên tòa, chị D1, chị S thỏa thuận mỗi người nộp $\frac{1}{2}$ tương đương số tiền 850.000 đồng. Xét sự thỏa thuận các đương sự là phù hợp pháp luật nên được công nhận. Số tiền trên chị S, chị D1 mỗi người đã nộp tạm ứng 850.000 đồng xong nên được khấu trừ.

[6] Án phí dân sự:

Dân sự sơ thẩm: Chị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng là 300.000 đồng. Chị S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền 300.000.000 đồng không được chấp nhận là 300.000.000 đồng x 5% = 15.000.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng vay tài sản là 3.252.000 đồng.

Dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên chị D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc buộc chị S có nghĩa vụ trả cho chị D1 số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k (999,99% Au) không có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 40 và khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Ngọc D1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DSST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, Điều 309 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 117 của Luật nhà ở năm 2014.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn chị Võ Thị S.

Vô hiệu “Tờ cổ nhà ở” lập ngày 11/3/2017 giữa chị Trần Ngọc D1 và chị Võ Thị S.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Võ Thị S về việc yêu cầu chị Trần Ngọc D1 trả cho chị Võ Thị S số tiền 300.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự:

Chị Trần Ngọc D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do vô hiệu hợp đồng là 300.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.600.000 đồng theo biên lai thu số 11502 ngày 22/6/2020 và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 11795 ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho chị D1 số tiền 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm ngàn đồng).

Chị Võ Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.252.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 11551 ngày 27/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ. Sau khi khấu trừ buộc chị S phải nộp tiếp số tiền 10.752.000 đồng (Mười triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn đồng).

4. Về chi phí giám định: Đã chi số tiền 1.700.000 đồng. Chị S, chị D1 mỗi người phải chịu 850.000 đồng. Chị S, chị D1 đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên nên được khấu trừ.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về việc buộc chị S có nghĩa vụ trả cho chị D1 số tiền 16.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24k (999,99% Au) không

có kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành.

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

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.BT: 01;
- VKSND H.BT: 01;
- Chi Cục THADS H.BT: 01;
- Dương sự: 02;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca