

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 78/2020/DS-PT
Ngày: 15 – 6 - 2020
V/v “Tranh chấp Hợp đồng
cầm cố đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;
Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2020/TLPT-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng cầm cố đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2020/QĐXXPT- DS ngày 19 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 122/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Tấn L (tự là C), sinh năm 1973 (vắng mặt);

1.2. Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1978 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 07, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 96/6I, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 21/02/2020) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn R, sinh năm 1961 (vắng mặt);

2.2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 05, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang.

3. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn R và bà Lê Thị S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N (sau đây gọi tắt là ông Lg, bà N) trình bày:

Ngày 09/10/2014, ông Võ Văn R, bà Lê Thị S (sau đây gọi tắt là ông R, bà S) có cầm cố cho ông, bà đất trồng lúa tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang với diện tích 8.400m², tiền cầm cố là 245.000.000đ, thời hạn cầm cố là 03 năm. Ngày 19/4/2015, ông R, bà S cầm cố thêm cho ông, bà đất trồng lúa tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang với diện tích 1.000m², tiền cầm cố là 30.000.000đ, thời hạn cầm cố là 03 năm. Tổng diện tích đất cầm cố là 9.400m², tổng số tiền cầm cố là 275.000.000đ. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 09/10/2014 và ngày 19/4/2015 vô hiệu; yêu cầu ông R, bà S trả lại số tiền 275.000.000đ; ông, bà trả lại đất cho ông R, bà S.

Bị đơn ông R, bà S trình bày: Thống nhất như ý kiến của ông L và bà N về diện tích đất cầm cố và số tiền cầm cố. Theo hợp đồng cầm cố có thỏa thuận: Nếu đến thời hạn chuộc lại đất mà không chuộc thì ông L, bà N sẽ tiếp tục canh tác đất, nếu chuộc lại đất trước thời hạn thỏa thuận thì phải bồi thường cho ông L, bà N. Ông, bà không vi phạm hợp đồng cầm cố. Nay ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N. Khi ông, bà có tiền thì ông, bà sẽ trả 275.000.000đ cho ông L, bà N và nhận lại đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N.
- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N với ông Võ Văn R, bà Lê Thị S được lập vào ngày 09/10/2014 và ngày 19/4/2015 là vô hiệu.
- Buộc ông Võ Văn R, bà Lê Thị S cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).
- Ông R, bà S được nhận lại phần diện tích 9.400m² đất cầm cố tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang (phần đất này hiện nay không ai sử dụng và là đất trống).
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn R, bà Lê Thị S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2019, ông R và bà S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau đây: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N; khi có tiền ông, bà sẽ trả cho ông L và bà N để chuộc lại đất.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện của nguyên đơn trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông R: Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn bà S trình bày:

+ Thay đổi yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang lý do: Hoàn cảnh nghèo nên không có tiền trả cho ông L và bà N.

+ Bổ sung yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu giám định chữ ký của ông R tại hợp đồng cầm cố đất do ông L và bà N giao nộp cho Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R và bà S. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang về phần diện tích đất cầm cố theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 07/5/2020.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông R, bà S trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Ông R có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông R theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

[3.1]. Các đương sự thống nhất có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trồng lúa tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 9.161m² thuộc thửa số: 109 (diện tích 2.838m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03645 ngày 05/11/2012 do ông R và bà S đứng tên; thuộc các thửa số: 110 (diện tích 2.204m²), thửa số: 157 (diện tích 2.028m²), một phần thửa số: 132 (diện tích 2.091m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03643 ngày 05/11/2012 do ông R và bà S đứng tên; vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 07/5/2020. Các đương sự thống nhất số tiền cầm cố ông L và bà N đã giao cho ông R và bà S nhận là 275.000.000đ.

[3.2]. Tại Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định: Người sử dụng đất có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Như vậy, Luật đất đai không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông R, bà S với ông L, bà N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3]. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang không yêu cầu cơ quan chuyên môn phối hợp để đo đạc diện tích đất cầm cố do ông L và bà N đang quản lý, không thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất cầm cố là thiếu sót, Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang cần rút kinh nghiệm.

[3.4]. Cấp phúc thẩm đã yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc hiện trạng đất tranh chấp để khắc phục thiếu sót của cấp sơ thẩm.

[3.5]. Bà S yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; yêu cầu giám định chữ ký của ông R tại Tờ cổ đất nhưng bà S không nêu được những vấn đề cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được; ông R và bà S thừa nhận có cầm cố đất cho ông L và bà N như Tờ cổ đất đã ghi nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bà S về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu giám định chữ ký của ông R.

[3.6]. Ông R và bà S kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông R và bà S.

[3.7]. Theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 07/5/2020 thể hiện diện tích đất cầm cố do ông L và bà N quản lý tổng cộng là 9.161m² nhưng Tòa án nhân dân huyện Châu Phú buộc ông L và bà N giao trả cho ông R và bà S diện tích 9.400m² là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông L và bà N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 2.646.900đ. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông R và bà S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L và bà N chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 2.646.900đ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 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, ông R phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, bà S phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn R và bà Lê Thị S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Cụ thể:

2.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2014 và ngày 19/4/2015 giữa ông Lê Tấn L và bà Trần Thị Tuyết N với ông Võ Văn R và bà Lê Thị S vô hiệu.

2.2. Buộc ông Võ Văn R, bà Lê Thị S cùng có nghĩa vụ trả cho ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N số tiền 275.000.000 đồng.

2.3. Buộc ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N cùng có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn R và bà Lê Thị S diện tích 9.161m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH03645 ngày 05/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn R và bà Lê Thị S và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH03643 ngày 05/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Võ Văn R và bà Lê Thị S. Vị trí đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 07/5/2020 (kèm theo bản án).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn R và bà Lê Thị S về yêu cầu bồi thường danh dự, uy tín.

2.5. Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Ông Võ Văn R và bà Lê Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N chi phí xem xét, thẩm định là 500.000 đồng.

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn R và bà Lê Thị S cùng phải chịu 13.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Tấn L và bà Trần Thị Tuyết N được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0001443 ngày 18/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Võ Văn R và bà Lê Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Tấn L, bà Trần Thị Tuyết N chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc là 2.646.900 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005389 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Bà Lê Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

đã nộp theo Biên lai thu số 0005388 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh AG;
- TAND huyện Châu Phú;
- CC THADS huyện Châu Phú;
- Văn phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi