TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 281/2023/DS-PT
Ngày 16-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga.

Ông Nguyễn Văn Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Lan - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn S, sinh năm: 1978.

2.2. Bà Lâm Thị Bích L, sinh năm: 1982.

NKTT: Ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày: Vào ngày 10/12/2018 ông có cầm cố quyền sử dụng đất của ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L diện tích 06hecta, số tiền 480.000.000đồng, thời gian 01 năm từ ngày 10/12/2018 đến ngày 10/12/2019, khi hết hạn cầm cố ông trả lại đất cho ông S, bà L và ông S, bà L trả lại tiền cho ông; sau khi thỏa thuận ông S, bà L đề nghị thuê lại quyền sử dụng đất của ông thời gian một năm với số tiền 90.000.000đồng; ông đồng ý và ông đã nhận đủ số tiền thuê đất là 90.000.000đồng. Đến ngày 10/12/2019 là ngày hết hạn cầm cố, ông S, bà L không có tiền chuộc lại đất nên có thỏa thuận gia hạn thuê thêm một năm (từ ngày 10/12/2019 đến ngày 10/12/2020) với số tiền 70.000.000đồng/06ha, ông đồng ý; việc thỏa thuận thuê đất chỉ có thỏa thuận miệng, không lập bằng văn bản. Ông S, bà L có trả cho ông được số tiền 10.000.000đồng và còn nợ lại số tiền 60.000.000 đồng đến nay chưa trả. Do ông S, bà L thiếu tiền thuê đất không trả nên vụ đông xuân 2020-2021 ông lấy đất sử dụng và đến hết vụ hè thu năm 2021. Sau khi ông thu hoạch xong vụ lúa hè thu năm 2021 ông S, bà L đã chuyển nhượng cho người khác mà không báo cho ông biết và hiện nay ông cũng không có đất sản xuất. Ông khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền cố đất 480.000.000đồng và tiền thuê đất còn nợ lại ông 60.000.000đồng nhưng nay ông đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông chỉ yêu cầu ông Phan Văn S, bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền cố đất 480.000.000đồng không yêu cầu tính lãi suất. Đối với số tiền thuê đất ông khởi kiện là 60.000.000đồng ông xin rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Phan Văn S trình bày: Ông là chồng của bà Lâm Thị Bích L, ông thừa nhận trước đây vào ngày 10/12/2018, vợ chồng ông có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H diện tích 06hecta số tiền 480.000.000đồng, thời hạn 01 năm, khi nào ông, bà có tiền sẽ chuộc lại đất. Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông có thuê lại 06ha đã cố của ông H thời gian 01 năm với số tiền 90.000.000đồng, ông đã trả cho ông H 90.000.000đồng tiền thuê đất, thực tế ông chỉ nhận của ông H 390.000.000đồng. Đến năm sau ông tiếp tục thuê lại phần đất trên với giá 90.000.000đồng và đã trả cho ông H xong. Tổng cộng vợ chồng ông đã trả cho ông Trần Văn H tiền thuê đất 180.000.000 đồng. Đến cuối năm 2021 đầu năm 2022 ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để trả các khoản nợ Nhà nước. Nay ông thừa nhận số nợ tiền cầm cố đất của ông Trần Văn H số tiền 480.000.000đồng nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông đồng ý liên đới với vợ ông là bà Lâm Thị Bích L trả cho ông Trần Văn H số tiền 300.000.000đồng, còn số tiền 180.000.000đồng ông xin ông H giảm lãi (vì đã trả được 180.000.000đồng tiền thuê đất và vợ chồng ông còn thiếu nợ nhiều người).

Bà Lâm Thị Bích L vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 129, 288, 401, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai; Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình; 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 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H đối với ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H số tiền 480.000.000đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn H đối với việc ông yêu cầu ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê quyền sử dụng đất 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông H 12.800.000đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003124 ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

Ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L phải liên đới chịu 23.200.000đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 12/5/2023 bị đơn ông Phan Văn S kháng cáo một phần nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm. Ông chỉ đồng ý hoàn trả cho ông H số tiền 194.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông S cho rằng ông thừa nhận có cầm đất cho ông H số tiền 480.000.000đồng, nhưng ông thuê đất lại để canh tác 03 vụ, mỗi vụ 90.000.000đồng x 3 = 270.000.000đồng, nên ông H không có đưa tiền đủ cho ông, nay ông yêu cầu khấu trừ lại số tiền trên vì ông cho rằng đó là tiền lãi, hoàn cảnh ông hiện khó khăn. Còn ông H không thừa nhận, chỉ nhận vụ đầu 90.000.000đồng, còn vụ thứ 2 chỉ cho thuê lại giá 70.000.000đồng, nhưng ông S

chỉ trả được 10.000.000đồng, vụ thứ 3 ông định lấy đất canh tác thì ông H đã bán đất cho người khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Hội đồng xét xử phúc thẩm,Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Việc nguyên đơn ông Trần Văn H khởi kiện ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L yêu cầu ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cầm cố quyền sử dụng đất 480.000.000đồng, ông S cũng thừa nhận việc cầm cố đất với giá 480.000.000đồng. Ông S cho rằng ông đã thuê đất lại của ông H để canh tác và có trả tổng cộng 270.000.000đồng yêu cầu khấu trừ lại, ông H không thừa nhận có nhận số tiền trên mà chỉ nhận vụ đầu 90.000.000đồng và vụ thứ 2 là 10.000.000đồng, ông S không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phan Văn S kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ông Phan Văn S kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng: Ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H diện tích 06hecta vào ngày 10/12/2018, với giá thỏa thuận số tiền 480.000.000đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông S trả tiền thì ông H trả đất lại. Ông S và bà L đã nhận tiền của ông H 480.000.000đồng nhưng chỉ giao đất cho ông H sử dụng được 02 năm, sau đó chuyển nhượng cho người nhưng không trả tiền lại cho ông H nên ông H khởi kiện, cấp sơ thẩm buộc ông S và bà Liên hoàn t lại cho ông H số tiền 480.000.000đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, ông S cho rằng ông đã thuê đất lại của ông H để canh tác và có trả tổng cộng 270.000.000đồng yêu cầu khấu trừ lại và cho đây là số tiền lãi ông H lấy trước, ông H không thừa nhận có nhận số tiền trên mà chỉ nhận vụ đầu 90.000.000đồng và vụ thứ 2 là 10.000.000đồng, ông S không cung cấp được giấy tờ gì để chứng minh. Do đó đề nghị của K sát viên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Phan Văn S không được chấp nhận nên ông S phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129, 288, 401, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 167 và Điều 168 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 27, 37 Luật hôn nhân gia đình;

Căn cứ 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 ông Trần Văn H đối với ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Buộc ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H số tiền 480.000.000đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Trần Văn H đối với việc ông yêu cầu ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê quyền sử dụng đất 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Trần Văn H 12.800.000đồng (Mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003124 ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng.

Ông Phan Văn S và bà Lâm Thị Bích L phải liên đới chịu 23.200.000đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn S phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng). Do ông Phan Văn S có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo B lại thu số 0003286 ngày 12/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, số tiền trên được chuyển sang án phí, ông Phan Văn S không phải nộp tiếp.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu thi hành ngay sau khi tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Đặng Văn Những