TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 393/2023/DS-PT Ngày: 21 - 11 - 2023 V/v "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2023/QĐXX-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Quảng Thị H, sinh năm 1973, (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn O, sinh năm 1967, (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan:*

1/ Ông Trần Văn L, sinh năm 1972, (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967, (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Quảng Thị H trình bày:*

Vào năm 2010 bà Quảng Thị H và ông Nguyễn Văn L có cố của vợ chồng ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L diện tích 04 công với giá 25 chỉ vàng 24k, thời hạn cầm cố là 24 tháng. Sau khi cầm cố bà H, ông L không sản xuất mà cho ông O và bà L thuê lại mỗi năm bằng 8.500.000 đồng. Từ lúc cầm cố đến nay vợ chồng ông O, bà L trả được 20 chỉ vàng 24k và trả được tiền thuê đất ba năm từ năm 2011 đến 2013 với số tiền 25.500.000 đồng, số tiền thuê đất còn lại 50.660.000 đồng, vợ chồng ông O không trả. Nay bà H yêu cầu ông O và bà L có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà số vàng cố đất còn thiếu 05 chỉ vàng 24k và số tiền thuê đất bà H chỉ yêu cầu vợ chồng ông O trả là 20.000.0000 đồng.

** Bị đơn ông Trần Văn O trình bày:*

Ông O thừa nhận việc hợp đồng cầm cố đất và thuê đất đúng như bà H trình bày, ông O xác định năm 2017 ông có trả được 02 chỉ vàng cố đất, từ năm 2018 đến năm 2021 ông trả mỗi năm bằng 05 chỉ, bốn năm bằng 20 chỉ. Nay ông O xác định tổng vàng cố đất đã trả cho bà H là 22 chỉ, còn lại 03 chỉ ông O đồng ý cùng bà L có trách nhiệm trả cho bà H. Đối với tiền thuê đất ông O xác định vợ chồng ông đã trả đầy đủ mỗi năm bằng 8.500.000 đồng từ năm 2011 đến năm 2017, ông O không đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn L thống nhất lời trình bày của bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L thống nhất lời trình bày của ông O.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quảng Thị H. Buộc ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Quảng Thị H 05 chỉ vàng 24k.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quảng Thị H về việc yêu cầu ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L trả cho bà số tiền thuê đất 50.660.000 đồng.

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

Ngày 30/8/2023, ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo yêu

cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông O, bà L chỉ đồng ý trả cho bà Quảng Thị H 03 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bà Quảng Thị H trình bày: Năm 2015, vợ chồng ông O có trả cho bà 02 chỉ vàng 24k của phần vàng vốn cố đất, số 23 chỉ vàng còn lại trả dần, nhưng sau đó ông O đã cố phần đất cho người khác 06 lượng vàng mà không trả hết số vàng 23 chỉ cho bà, cho nên bà H chuyển 02 chỉ vàng trên quy ra thành khoản tiền ông O thuê lại đất của bà, được sự đồng ý của đôi bên.

Bị đơn, ông Trần Văn O trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, ông không đồng ý trả cho bà H 05 chỉ vàng 24k, hiện tại còn thiếu 03 chỉ, số vàng 02 chỉ ông đã trả của khoản vốn cố đất, ông không đồng ý chuyển 02 chỉ vàng này tính qua tiền thuê đất, tự bà H quy đổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông O, bà L; Sửa Bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông O, bà L trả cho bà H vàng cố đất bằng 03 chỉ vàng 24k; Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông O, bà L trả 02 chỉ vàng 24k.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L đều nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các đương sự tranh chấp số vàng phải thanh toán trong Hợp đồng cố đất, do đó quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất".

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: Ngày 08/11/2010 ông Trần Văn O và ông Trần Văn L lập "Giấy cố đất" có nội dung: *Ông O cố cho ông L 04 công đất nuôi tôm với số vàng 25 chỉ 24k, thời hạn 24 tháng ông O chưa có điều kiện*

chuộc thì ông L vẫn tiếp tục sản xuất. Nhưng sau đó ông L cho ông O thuê lại đất giá 8.500.000đ/năm.

Thấy rằng, theo quy định của Điều 15, 106 Luật Đất đai năm 2003, các Điều 12, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 và quy định của phát luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, nên giao dịch giữa bà H ông L với ông O bà L là trái với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ vào các Điều 122, 123, 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vô hiệu. Đối với tiền thuê đất, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện, các bên không tranh chấp về tiền thuê đất mà tranh chấp số vàng phải thanh toán trong Hợp đồng cố đất. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu trả 05 chỉ vàng 24k, bị đơn chỉ đồng ý trả 03 chỉ vàng 24k vì theo như bị đơn trình bày là năm 2017 bị đơn đã giao trả cho nguyên đơn 02 chỉ vàng trong số 25 chỉ vàng cố đất và từ năm 2018 đến 2021 mỗi năm bị đơn trả 05 chỉ, số vàng cố đất bị đơn còn thiếu là 03 chỉ 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H xác định vào năm 2015 ông O trả 02 chỉ vàng 24k là trả phần vàng cố đất như ông O khai là đúng, tuy nhiên sau đó ông O cố phần đất cho người khác 06 lượng vàng 24k nhưng không trả cho bà một lần 23 chỉ vàng, cho nên số 02 chỉ vàng trên bà tính qua phần tiền thuê đất. Như vậy, bà H xác nhận ông O đã trả cho bà 02 chỉ vàng cố đất của phần vốn cố 25 chỉ vàng là phù hợp với lời khai của vợ chồng ông O, việc bà H tự ý chuyển thành tiền thuê đất không được sự đồng ý của bị đơn, cho nên lời khai của bị đơn là có căn cứ, số vàng cố đất 25 chỉ 24k, bị đơn đã trả được 22 chỉ 24k, còn lại 03 chỉ vàng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận.

[4] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm có thay đổi; ông O bà L phải chịu 879.000 đồng; bà H phải chịu 586.000 đồng, bà H nộp tạm ứng án phí 1.968.000 đồng được đối trừ và được nhận lại 1.382.000 đồng (giá vàng 5.860.000đ/chỉ).

[6] Án phí phúc thẩm ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 198/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L thanh toán cho bà Quảng Thị H 03 (ba) chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L thanh toán 02 (hai) chỉ vàng 24k.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L trả tiền thuê đất.

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, lệ phí Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn O và bà Nguyễn Thị L phải chịu 879.000 đồng.

- Bà Quảng Thị H phải chịu 586.000 đồng, bà H nộp tạm ứng án phí 1.968.000 đồng tại biên lai số 0014441 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được đối trừ và được nhận lại 1.382.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn O, bà Nguyễn Thị L không phải chịu; mỗi đương sự đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai số 0000359 và 0000360 cùng ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được nhận lại toàn bộ.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, 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 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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thị Hiền