

Bản án số: 191/2018/DS-PT

Ngày: 20-11-2018

V/v: "Tranh chấp giao dịch cầm cố
và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo

Các Thẩm phán: 1- Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

2- Bà Đặng Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Bảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2018 và tuyên án vào ngày 20 tháng 11 năm 2018,
tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ
lý số: 144/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018 về "Tranh chấp giao dịch
cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án
nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2018/QĐ-PT ngày
07/11/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Hồng Đ, sinh năm: 1970

Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm: 1956

Địa chỉ: ấp M1, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

NLQ1

Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NLQ2

Địa chỉ: ấp S, xã M, huyện H , tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Bị bị đơn bà Lê Thị L .

(Chị Đ, bà L, NLQ2 có mặt tại phiên tòa, NLQ1 xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày:** Ngày 04/9/2012 vợ chồng chị và bà L có ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 12.473m² tọa lạc tại ấp M1, xã M, huyện H , tỉnh Kiên Giang, thời hạn cầm cố đất là 02 năm với giá là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì vợ chồng chị với bà L thỏa thuận miệng là bà L thuê lại phần đất này với giá 30.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 04/9/2012. Tuy nhiên, khi hết hạn cố đất bà L không chuộc lại đất, cũng không trả tiền thuê đất cho chị như thỏa thuận và bà L vẫn tiếp tục sử dụng đất đến nay.

Nay chị yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 04/9/2012 giữa vợ chồng chị với bà L , buộc bà L trả cho chị tiền cầm cố đất là 100.000.000 đồng và tiền thuê đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng, ngoài ra vợ chồng chị không có yêu cầu gì khác.

* **Bị đơn bà Lê Thị L trình bày:** Bà thừa nhận ngày 04/9/2012 bà có ký hợp đồng cố quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị Đ với diện tích đất, giá và thời hạn như chị Đ trình bày. Sau đó hai bên thỏa thuận miệng, bà thuê lại phần đất cầm cố của chị Đ với giá 30.000.000đồng/năm, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 04/9/2012. Khi hết thời hạn cố đất và thuê đất thì bà không có khả năng trả tiền cho chị Đ như thỏa thuận. Bà thừa nhận hiện nay bà còn nợ vợ chồng chị Đ số tiền cố đất là 100.000.000 đồng và tiền thuê đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 160.000.000 đồng.

Nay hoàn cảnh gia đình quá khó khăn, bà xin giao phần đất thổ cư của bà cho chị Đ để trừ số tiền cầm cố đất là 100.000.000 đồng, còn tiền thuê đất 60.000.000 đồng thì bà xin được trả dần 20.000.000đồng/năm cho đến khi hết nợ, nếu vợ chồng chị Đ không chịu lấy đất thổ cư trừ nợ thì bà xin trả dần mỗi năm 40.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

* **NLQ1 trình bày:** Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị Đ.

* **NLQ2 trình bày:** Vào năm 2012 mẹ của anh là bà Lê Thị L có cố đất cho chị Đ với số tiền là 100.000.000 đồng, anh chỉ là người làm chứng, số tiền bà L

sử dụng vào việc gì anh cũng không biết. Anh xác định anh không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa chị Đ và bà L .

*** *Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng Đ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung đòi tiền thuê đất của chị Đ vào ngày 02/5/2018 đối với số tiền 20.000.000 đồng.

Hủy hợp đồng cầm cố đất sản xuất nông nghiệp được lập ngày 04/9/2012 giữa chị Nguyễn Thị Hồng Đ, NLQ1 với bà Lê Thị L .

Buộc bà Lê Thị L phải giao trả cho chị Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền 160.000.000 đồng.

Do phần đất diện tích 12.473m² hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng nên không phải buộc chị Đ giao lại.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

*** *Ngày 27/8/2018 bị đơn bà Lê Thị L kháng cáo với nội dung:*** Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bà L chấp nhận trả cho chị Đ số tiền là 100.000.000 đồng, nhưng trả bằng số đất dưới mé sông chiều rộng 10m; xin miễn trả phần lãi suất chậm trả; không chấp nhận trả số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng; yêu cầu xem xét lại số tiền thuê đất bà L đã trả là 81.000.000 đồng; xin miễn giảm án phí.

Tại phiên tòa, bị đơn bà L đồng ý trả cho chị Đ số tiền là 100.000.000 đồng, nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền thuê đất bà đã trả là 81.000.000 đồng; không chấp nhận trả số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng; không đồng ý trả phần lãi suất chậm trả và xin miễn án phí. Nguyên đơn chị Đ yêu cầu bác kháng cáo của bà L , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*** *Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị hướng giải quyết vụ án:***

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L đối với số tiền thuê đất 60.000.000 đồng và số tiền án phí, bác yêu cầu kháng cáo của bà L về việc yêu cầu trừ số tiền 81.000.000 đồng bà L đã trả cho chị Đ tiền thuê đất vào số tiền cầm cố đất 100.000.000 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ1 không có kháng cáo và xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn chị Đ với bị đơn bà L thống nhất thừa nhận, ngày 04/9/2012 chị Đ có nhận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 12.473m² tọa lạc tại ấp M1, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang của bà L, thời hạn cầm cố đất là 02 năm với giá là 100.000.000 đồng (bút lục 05). Sau khi ký hợp đồng thì hai bên thỏa thuận miệng với nhau, bà L thuê lại phần đất này với giá 30.000.000đồng/năm, thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 04/9/2012. Nhưng khi đến hạn, bà L không chuộc lại đất, cũng không trả tiền thuê đất cho chị Đ như thỏa thuận mà bà L tiếp tục sử dụng đất cho đến nay.

Tại phiên tòa, bà L đồng ý trả cho chị Đ số tiền là 100.000.000 đồng, nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền thuê đất bà đã trả là 81.000.000 đồng; không chấp nhận trả số tiền thuê đất là 60.000.000 đồng; không đồng ý trả phần lãi suất chậm trả và xin miễn án phí. Nguyên đơn chị Đ yêu cầu bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà L về việc bà L đồng ý trả cho bà Đ số tiền cố đất 100.000.000 đồng, nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền thuê đất bà đã trả là 81.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch giữa các đương sự là không phù hợp quy định pháp luật cụ thể:

Theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự.

Điều 128 Bộ luật Dân sự có quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

"Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định".

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự có quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

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 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; nếu không trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền cổ đất 100.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Do đó, bà L yêu cầu khấu trừ số tiền thuê đất 81.000.000 đồng mà bà L đã trả cho chị Đ vào số tiền cổ đất 100.000.00 đồng là không có cơ sở xem xét, do đây là giao dịch tự nguyện giữa các bên và đã thực hiện xong. Mặc khác, trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà L cũng không yêu cầu gì đến số tiền này.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà L không đồng ý trả số tiền thuê đất 60.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền thuê đất 60.000.000 đồng phát sinh từ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất bị vô hiệu do vi phạm quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất thì không quy định người sử dụng được phép cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, việc thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất giữa các đương sự là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả pháp lý

của giao dịch dân sự bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà L , bác yêu cầu của chị Đ về việc chị Đ yêu cầu bà L trả số tiền thuê đất 60.000.000 đồng.

[5] Xét nội dung kháng cáo của bà L về việc không đồng ý trả phần lãi suất chậm trả.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 357 quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thì người vi phạm phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà L .

[6] Xét nội dung kháng cáo của bà L đối với án phí sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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 quy định: “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. Do đó, buộc bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$, nhưng do bà L là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn toàn bộ số tiền án phí.

Buộc nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu bị bác với số tiền $60.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.000.000 \text{ đồng}$.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L , sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Kiên Giang.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 128, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12, khoản 2, khoản 9 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị L .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2018/DS-ST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ về việc “Tranh chấp giao dịch cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị L .

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ đối với số tiền thuê đất 20.000.000 đồng.

3. Hủy giao dịch cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp được lập ngày 04/9/2012 giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ và NLQ1 với bị đơn bà Lê Thị L .

4. Buộc bị đơn bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền từ giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án

5. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ đối với bị đơn bà Lê Thị L về việc nguyên đơn chị Lê Thị Hồng Đ yêu cầu bị đơn bà Lê Thị L trả số tiền thuê đất 60.000.000 đồng.

Diện tích đất 12.473m² tọa lạc tại ấp M1, xã M, huyện H , tỉnh Kiên Giang hiện nay bị đơn bà Lê Thị L đang quản lý, sử dụng, nên không phải buộc nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Đ giao lại.

6- Về án phí:

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0000601 ngày 13/12/2017 với số tiền 300.000 đồng và lai thu số

0003523 ngày 29/5/2018 với số tiền 4.500.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H .

Bị đơn bà Lê Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 5.000.000đồng, nhưng do bị đơn bà Lê Thị L là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn án phí, nên bị đơn bà Lê Thị L được miễn toàn bộ số tiền án phí.

Hoàn trả cho bị đơn bà Lê Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo lai thu 0006983 ngày 28/8/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện H .

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

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 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./.

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H ;
- THA dân sự huyện H ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Bình Đảo