

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 228/2022/DS-PT
Ngày: 22 - 8 - 2022
“V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2022/TLPT- DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc “V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2022/QĐPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1950 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp Liên Hòa, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1976 (có mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp Liên Hòa, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Khoảng năm 2019, ông có nhận cổ phần đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn V ngụ cùng ấp với diện tích 04 công lớn, giá 20 chỉ vàng 24K; việc có đất chỉ thỏa thuận miệng, không xác định thời hạn chuộc lại đất.

Sau khi có đất, ông không nhận đất mà cho ông V thuê lại canh tác, mỗi năm bằng 5.000.000đ, việc cho thuê cũng không làm hợp đồng bằng văn bản.

Quá trình thuê đất, ông V có trả tiền thuê được mấy năm đầu, còn 02 năm trở lại đây ông V không trả.

Từ nội dung trên, ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông V và ông C vô hiệu. Buộc ông V trả cho ông 20 chỉ vàng 24K và 10 triệu đồng.

** Quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn V trình bày:*

Năm 2017, ông có cổ phần đất nông nghiệp 04 công cho ông Nguyễn Văn C, giá 20 chỉ vàng 24K. Việc có đất không làm thành văn bản mà chỉ giao dịch bằng lời nói. Sau khi có đất, ông không giao đất cho ông C mà thuê lại để canh tác, giá thuê mỗi năm là 5.000.000đ; hàng năm ông trả tiền thuê đất cho con ông C tên Nguyễn Trí Thành (hiện Thành đã chết). Ông xác định còn nợ 20 chỉ vàng có đất và 10 triệu đồng tiền thuê đất. Tuy nhiên, năm 2020, ông và ông C có thỏa thuận trừ căn khoản nợ mà con ông C tên Nguyễn Trí Trung (Nuôi) đã nợ ông trước đây, được Tòa án giải quyết buộc anh Trung trả anh 100 triệu đồng (ông V đang yêu cầu thi hành án) thì coi như không ai nợ ai nữa. Do đó, nay ông C yêu cầu ông trả 20 chỉ vàng 24K và 10 triệu đồng, ông không chấp nhận do đã căn trừ xong.

** Ông C bổ sung ý kiến:* Giữa ông và ông V có thỏa thuận trừ căn khoản nợ như ông V trình bày nhưng ông V cho rằng bị lỗ nên không đồng ý. Vì vậy, ông yêu cầu ông V phải trả cho ông khoản nợ trên; còn anh Trung nợ ông V thì ông V tiếp tục yêu cầu thi hành án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V vô hiệu. Buộc ông V trả cho ông C 20 chỉ vàng 24K và 10.000.000đ.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C

Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập theo thỏa thuận miệng giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C 20 chỉ vàng 24K và 10.000.000đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-6-2022, ông Nguyễn Văn V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do số nợ của ông đã được căn trừ xong với anh Trung (là con ông C).

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về 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, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của người kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án ông C và ông V đều thừa nhận thống nhất với nhau việc ông C có nhận cầm cố của ông V một phần đất nông nghiệp diện tích 04 công tầm 3m tọa lạc tại ấp Liên Hòa, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời với giá 20 chỉ vàng 24K. Khi cầm cố đất các bên không lập hợp đồng cầm cố đất mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Thực tế, ông C đã giao đủ vàng nhưng không nhận đất mà cho ông V thuê lại để sản xuất. Nay, ông C yêu cầu ông V trả lại vàng cầm cố đất và trả tiền thuê đất, nhưng ông V không đồng ý (cho rằng số nợ của ông đã được cản trừ xong với anh Trung (là con ông C), từ đó giữa ông C và ông V phát sinh tranh chấp.

[3] Xét căn cứ khởi kiện của ông C về việc tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và ông V vô hiệu, Bản án sơ thẩm xác định: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông C với ông V được thực hiện là vi phạm điều cấm của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, đất đai là loại bất động sản, việc thực hiện quyền và nghĩa vụ về đất đai phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan cũng như việc đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Mặt khác, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản. Do vậy, việc cầm cố quyền sử dụng đất này là vô hiệu kể từ thời điểm giao kết hợp đồng nên các bên phải hoàn trả cho cho nhau những gì đã nhận. Từ nhận định này, Bản án sơ thẩm tuyên xử giao dịch của các bên vô hiệu, và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[4] Xét kháng cáo cho rằng: Do ông Nguyễn Trí Trung thiếu nợ ông V, nên ông C (là cha ông Trung) vào 02 năm trước đã chấp nhận cho ông Trung cản trừ nghĩa vụ ông Trung nợ ông V xong, từ đó ông V không còn nợ gì đối với ông C. Ông V cho rằng nghĩa vụ đã được đối trừ. Song, từ trước và trong quá trình giải quyết vụ án, ông C không thừa nhận điều này; ông V cũng không có tài liệu, hay biên nhận nào chứng minh. Đồng thời, đối với giao dịch giữa ông V và anh Trung là khoản nợ vay riêng (đã được Tòa án giải quyết và hiện Cơ quan thi hành án đang

thụ lý thi hành án), nên kháng cáo của ông V đặt ra trong vụ án này là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, đối với số tiền thuê đất 10.000.000 đồng, phía ông C cho rằng ông V còn nợ tiền thuê đất và tiếp tục đòi, xét thấy do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu ngay từ khi ký hợp đồng, nên việc ông C tiếp tục đòi ông V tiền thuê đất là không có cơ sở chấp nhận. Đối với các bên đã thực hiện thanh toán xong một phần tiền thuê đất không có tranh chấp, nên không đặt ra xem xét. Từ đó, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng cáo của ông V là phù hợp.

[5] Đại diện VKSND tỉnh Cà Mau đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm*: Buộc ông V phải chịu 5.280.000 đồng (chưa nộp). Ông C thuộc trường hợp được miễn án phí (do người cao tuổi).

- *Án phí phúc thẩm*: Do Sửa án sơ thẩm, ông V không phải chịu án phí, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

1. Tuyên bố: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập theo thỏa thuận miệng giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn V là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C 20 chỉ vàng 24K.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc buộc ông Nguyễn Văn V trả 10.000.000 đồng tiền thuê đất.

4. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm*: Buộc ông Nguyễn Văn V phải chịu 5.280.000 đồng. Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn C (do người cao tuổi).

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn V không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng, đã dự nộp theo biên lai thu số: 0005034 ngày 27-6-2022 tại Chi cục thi hành án huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Huỳnh Văn Út

