

Bản án số: 88/2024/DS-PT

Ngày: 06 - 3 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng
cầm cố quyền sử dụng đất

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

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh .

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2023/TLPT- DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 489/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đỗ Thành Đ, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Đỗ Thanh P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền

ngày 28/4/2023).

- *Người kháng cáo:* Anh Đỗ Thanh P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Đỗ Thành Đ trình bày:

Ngày 25/4/2017, anh có cổ của anh P phần đất lúa diện tích 4.500m² tại Tổ hợp tác số 2, thuộc thửa số 290, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.989m², tại xã B, huyện T, do anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn cổ là 03 năm, kể từ ngày 24/4/2017 (Mỗi năm 02 vụ: 01 vụ đông xuân và 01 vụ hè thu, tổng cộng 03 năm là 06 vụ), với số tiền là 60.000.000 đồng. Anh đã giao cho anh P số tiền 60.000.000 đồng cùng ngày. Việc cổ đất hai bên có làm Hợp đồng cổ đất sản xuất lúa ngày 25/4/2017.

Năm 2020, hết thời hạn cổ đất anh đã giao lại cho anh P toàn bộ phần đất cổ cho anh P và anh P đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác nhưng không trả cho anh số tiền 60.000.000 đồng.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng cổ đất sản xuất lúa ngày 25/4/2017 giữa anh với anh Đỗ Thanh P là vô hiệu và yêu cầu anh Đỗ Thanh P trả cho anh số tiền cổ đất là 60.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Đỗ Thanh P trình bày:

Anh thừa nhận có thỏa thuận cổ đất với anh Đỗ Thành Đ như anh Đ trình bày. Năm 2020, hết thời hạn cổ đất anh đã lấy lại đất chuyển nhượng cho người khác.

Đối với số tiền cổ đất anh đã nhận của anh Đ là 60.000.000 đồng, anh có ý kiến như sau: Năm 2018, mẹ anh là bà Cao Thị D có cho anh và anh Đ mỗi người 01 công đất ruộng (1.000m²). Phần đất này nằm chung trong phần đất diện tích khoảng 14,5 công của bà D. Trong đó có 10 công bà D đã tặng cho anh Đ trước đây, 2,5 công bà D bán cho anh Đ để lấy tiền dưỡng già, còn lại 02 công bà D cho anh và anh Đ mỗi người 01 công (Anh không biết phần đất thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy, chỉ biết đất ở xã B). Bà D, anh Đ và anh đều thống nhất bà D sẽ làm thủ tục tặng cho hết phần đất 14,5 công này cho anh Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kể cả 01 công bà D tặng cho anh, nhưng sẽ trừ vào số tiền 60.000.000 đồng mà anh cổ đất cho anh Đ. Cho nên, đối với số tiền cổ đất anh đã

nhận của anh Đ xem như anh đã trả cho anh Đ xong. Việc này có bà D và các anh em của anh đều biết.

Do đó, anh đồng ý Tòa án tuyên bố Hợp đồng cổ đất sản xuất lúa ngày 25/4/2017 giữa anh Đỗ Thành Đ với anh là vô hiệu. Anh không đồng ý trả cho ông Đ số tiền cổ đất là 60.000.000 đồng vì anh đã trả cho anh Đ số tiền cổ đất như nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Thành Đ.

Tuyên bố Hợp đồng cổ đất sản xuất lúa ngày 25/4/2017 giữa ông Đỗ Thanh P với ông Đỗ Thành Đ vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Thanh P trả cho ông Đỗ Thành Đ số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023 anh Đỗ Thanh P làm đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, anh không đồng ý trả cho anh Đ 60.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Thanh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Anh Đ và anh P đều thừa nhận có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng cầm cố đất sản xuất lúa” ngày 25/4/2017. Theo đó, anh P cầm cố cho anh Đ 4.500m² đất với giá 60.000.000đ, thời hạn cầm cố là 03 năm kể từ ngày 24/4/2017. Hai bên cũng đã giao nhận đất và tiền cầm cố đất xong. Hết thời hạn cầm cố anh Đ đã trả lại đất cho anh P và anh P đã chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác là ông Dương Công D1 và bà Huỳnh Thị B nhưng không trả lại tiền cầm cố đất cho anh Đ. Vì vậy, anh Đ yêu cầu anh P phải trả lại cho anh 60.000.000đ tiền cầm cố đất là có căn cứ.

[2] Anh P cho rằng anh đã trả cho anh Đ 60.000.000đ tiền cầm cố đất bằng hình thức giao 1.000m² đất của anh được mẹ anh là bà D cho vào năm 2018 cho anh Đ để trừ nợ, nhưng anh Đ không thừa nhận và anh cũng không có giấy tờ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[3] Đối với những người làm chứng gồm: Bà Cao Thị D, chị Đỗ Thị T, anh Đỗ Văn H, chị Đỗ Thị R, chị Đỗ Thị H1 và chị Đỗ Thị L trình bày: Năm 2018 bà Cao Thị D là mẹ các anh chị có bàn bạc với các anh chị em trong gia đình là cho anh Đ và anh P mỗi người 01 công đất ruộng. Bà D sẽ làm thủ tục tặng cho luôn 01 công đất mà bà D cho anh P sang cho anh Đ đứng tên QSD đất để trừ số tiền anh P đang nợ tiền cầm cố đất của anh Đ là 60.000.000 đồng. Bà D đã chuyển nhượng 01 công đất cho anh Đ xong nên anh P không còn nợ tiền cầm cố đất của anh Đ nữa.

Việc anh P và những người làm chứng trình bày như trên nhưng không được anh Đ thừa nhận và không phù hợp với các tình tiết, chứng cứ khác của vụ án. Bởi vì, năm 2018 chưa hết hạn Hợp đồng cầm cố đất (24/4/2017 – 24/4/2020) nên không thể có việc anh P trả tiền cầm cố đất cho anh Đ trước thời hạn. Đồng thời, bà D đã cho anh Đ quyền sử dụng đất từ năm 2018. Đến năm 2020 mới hết hạn hợp đồng thì anh Đ mới phải trả lại đất và anh P phải trả lại tiền cầm cố đất cho anh Đ. Vì vậy, anh P cho rằng anh đã giao 01 công đất của anh cho anh Đ vào năm 2018 để trừ 60.000.000 đồng tiền cầm cố đất là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc anh P phải trả cho anh Đ số tiền cầm cố đất 60.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Do đó, kháng cáo của anh P không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét ý của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Thanh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Thanh P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên anh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Thanh P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Thành Đ.
4. Tuyên bố Hợp đồng cổ đất sản xuất lúa ngày 25/4/2017 giữa anh Đỗ Thanh P với anh Đỗ Thành Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.
5. Buộc anh Đỗ Thanh P phải trả cho anh Đỗ Thành Đ số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

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

6. Về án phí:

+ Anh Đỗ Thanh P phải chịu 3.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Đỗ Thanh P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0002170 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thanh Bình.

+ Anh Đỗ Thành Đ được nhận lại 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001449 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thanh Bình.

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, người phải thi hành án 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./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA

Nguyễn Ngọc Vạng – Nguyễn Thị Vĩnh

Sỹ Danh Đạt

Nơi Nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Thanh Bình;
- CCTHADS huyện Thanh Bình;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt