TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU** Bản án số: **482**/2024/DS-PT Ngày 06 – 12 - 2024 *(V/v tranh chấp HĐ cầm cố QSDĐ)*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 **Ninh Quang Thế**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**
Ông **Đặng Minh Trung**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Hứa Như Nguyện** – 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 **Nguyễn Văn Điện** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 435/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất và nợ vay".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 469/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lâm Thành Đ**, sinh năm 1987; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Lê Tấn L**, sinh năm 1954 (vắng mặt); Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1957 (có mặt); Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Đoàn Thị N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Lâm Thành Đ trình bày:

Vào ngày 24/4/2016 ông L và bà N có cầm cố cho anh diện tích đất 27.610m^2, với giá 380.000.000 đồng, thời hạn cầm cố là 05 năm, ông L và bà N chỉ cố cho ông 20.143,8m^2 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh quản lý. Sau khi mãn hợp đồng, hai bên thoả thuận anh Đ đưa thêm 20.000.000 đồng để gia hạn hợp đồng cầm cố thêm 05 năm.

Ngoài ra ông L và bà N vay thêm tiền và vàng của anh, cụ thể như sau: Vào ngày 06/01/2017al ông L và bà N vay 20 chỉ vàng 24k, ngày 11/4/2020 al vay số tiền 35.000.000 đồng, ngày 20/11/2020 al vay số tiền 40.000.000 đồng, ngày

20/5/2022 al vay 180.000.000 đồng, ngày 21/5/2022 al vay số tiền 20.000.000 đồng, ngày 27/5/2022 al vay số tiền 10.000.000 đồng. Tổng số tiền vay là 285.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm từ ngày 27/05/2022 al đến nay là 22 tháng với số tiền lãi 104.500.000 đồng. Ngoài ra ông L và bà N còn vay thêm: ngày 10/9/2022 al vay số tiền 14.000.000 đồng, ngày 30/3/2023 al vay số tiền 110.000.000 đồng, ngày 26/4/2023 al vay số tiền 20.000.000 đồng, ngày 30/9/2022 al vay số tiền 38.000.000 đồng. Tổng số tiền vay là 182.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm từ ngày 30/9/2023 al đến nay là 06 tháng với số tiền lãi 18.200.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền vốn vay của các lần là 467.000.000 đồng và tổng số tiền lãi là 122.700.000 đồng.

Ông Đ yêu cầu tuyên hợp đồng cầm cố đất ngày 24/4/2016 giữa ông với ông L, bà N vô hiệu. Buộc ông L và bà N trả số tiền cầm cố đất là 400.000.000 đồng, ông Đ sẽ trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà. Yêu cầu ông L và bà N trả tổng số tiền vay là 467.000.000 đồng, số tiền lãi là 122.700.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k. Đối với cống xổ trên phần đất cầm cố do ông xây dựng, ông đồng ý giao cho ông L và bà N.

* Tại biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày: Bà xác định tổng số tiền vốn bà vay là 90.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k, số tiền lãi bao nhiêu thì bà không biết được. Bà và ông L không có vay số tiền vốn như ông Đ trình bày, số tiền vay nhiều là do ông Đ kê lãi nhập vốn. Bà thừa nhận các biên nhận vay tiền đều do ông L và bà ký tên. Bà chỉ đồng ý trả số tiền lãi là 60.000.000 đồng. Qua yêu cầu khởi kiện ông Đ về tuyên hợp đồng cầm cố là vô hiệu bà không đồng ý, khi hết hạn hợp đồng cầm cố bà chuộc lại đất và bà không đồng ý nhận cống xổ.

* Đối với ông Lê Tấn L: Quá trình Toà án triệu tập ông L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành Đ.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông Lâm Thành Đ với ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N lập ngày 24/4/2016 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lâm Thành Đ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

1.3. Buộc ông Lâm Thành Đ trả cho ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C162287 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/11/1994

1.4. Buộc ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lâm Thành Đ số tiền vốn vay 467.000.000 đồng, số tiền lãi 122.700.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k.

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

- Ngày 02/10/2024 bà N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm cho rằng bà chỉ vay của ông Đ 20 chỉ vàng 24k và 90.000.000đ, có cố đất cho ông Đ số tiền 400.000.000đ, bà đồng ý trả khoản nợ trên và xin không đóng lãi, còn khoản tiền cố đất đến hết thời hạn cố bà sẽ chuộc lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ mới bảo vệ yêu càu kháng cáo của mình.

Ông Đ yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, các đương sự chấp hành đúng nội quy phiên toà và thực hiện được quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo được bà N thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, HĐXX sẽ xem xét kháng cáo của bà theo quy định. Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của bà N: Đối với hợp đồng cố đất mà hai bên thiết lập ngày 24/4/2016, mặc dù hợp đồng này hai bên đương sự ký kết trên tinh thần tự nguyện và đã thực hiện một thời gian dài, nhưng đối tượng mà hai bên thực hiện việc cầm có là QSDĐ, đây là đối tượng mà theo quy định tại khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai thì các đương sự không được thực hiện việc cầm cố, nên theo quy định tại Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự của BLDS thì việc cầm cố đất giữa hai bên được xác định là vô hiệu, khi đó các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, tức là bà N ông L hoàn trả cho ông Đ số tiền 400.000.000đ, ngược lại ông Đ hoàn trả cho bà N ông L phần đất và giấy chứng nhận QSDĐ mà ông đã nhận của vợ chồng bà N, do đó kháng cáo của bà N yêu cầu đến hết hạn hợp đồng sẽ hoàn trả tiền cho ông Đ không được chấp nhận.

Đối với khoản nợ theo kháng cáo bà N cũng thừa nhận còn nợ ông Đ 20 chỉ vàng không kháng cáo nhiều hay ít hơn nên HĐXX không can thiệp điều chỉnh. Đối với khoản nợ tiền bà N chỉ thừa nhận vay của ông Đ ba lần bằng 90.000.000đ, tuy nhiên theo các biên nhận nợ mà ông Đ cung cấp có chữ ký của bà N ông L, được bà N thừa nhận chữ ký trong các biên nhận mà ông Đ cung cấp, tổng số nợ trong các biên nhận này là 467.000.000đ trùng khớp với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, phía bà N cho rằng ngoài 90.000.000đ của ba biên nhận như bà trình bày ở phần nội dung thì tất cả các biên nhận còn lại đều là lãi, nhưng mức lãi bao nhiêu và cách tính thế nào ra số tiền đó thì bà không chứng minh được, trong khi ông Đ không thừa nhận đó là lãi. Do đó không có cơ sở xác định ngoài ba biên nhận bà N thừa nhận số nợ trong các biên nhận còn là nợ lãi, nên kháng cáo của bà N về vấn đề này không được chấp nhận.

Về khoản lãi tiền vay, bà N xác định có đóng được một thời gian nhưng cụ thể đóng được thời gian bao lâu, mức lãi thế nào, chứng cứ chứng minh cho việc đóng lãi bà không có gì chứng minh. Trong khi đó ông Đ không thừa nhận, nên không có cơ sở chứng minh cho việc bà N đã đóng lãi. Việc bà N yêu cầu xin lãi không được ông Đ đồng ý, hơn nữa giao dịch vay nợ giữa hai bên được xác định là vay có lãi, cấp sơ thẩm đã điều chỉnh mức lãi theo quy định 20%/năm là phù hợp nên kháng cáo của bà N về vấn đề này cũng không được chấp nhận.

Về cách tuyên án của cấp sơ thẩm dài và chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại các tuyên án cho phù hợp.

Ý kiến của đại diện VKS tham gia phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của N phù hợp với nhận định của HĐXX.

[3] Án phí phúc thẩm bà N là người cao tuổi nên được miễn dự nộp và miễn nộp theo quy định tại điều 148 Bộ Luật TTDS.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 302/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Thành Đ. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông Lâm Thành Đ với ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N (Trên cơ sở là tờ giao kèo) lập ngày 24/4/2016 vô hiệu.

1.1. Buộc ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lâm Thành Đ tổng số tiền 989.700.000 đồng (Trong đó gồm 400.000.000 đồng tiền cố đất, 467.000.000 đồng tiền vay, 122.700.000 đồng tiền lãi) và 20 chỉ vàng 24k.

1.2. Đồng thời ông Lâm Thành Đ có trách nhiệm trả cho ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C162287 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/11/1994 và phần đất có diện tích 20.670.000m^2 tại Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau mà ông L bà N đã cố cho ông Đ, theo bản vẽ ngày 26/8/2024 của Chi Nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện Đ *(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N phải liên đới chịu 4.068.000 đồng để hoàn trả cho ông Lâm Thành Đ.

Đối với các khoản tiền phải thi hành, Kể từ ngày anh Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong thì hàng tháng ông L và bà N phải chịu thêm

khoản lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm và phúc thẩm ông Lê Tấn L và bà Đoàn Thị N không phải chịu (thuộc trường hợp được miễn là người cao tuổi).

- Ông Lâm Thành Đ không phải chịu án phí, ngày 10 tháng 6 năm 2024 ông đã nộp tạm ứng số tiền 11.827.000 đồng tại lai thu số 0001336 của Chi cục thi hành án huyện Đầm Dơi, được hoàn lại.

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 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;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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

Ninh Quang Thế