

Bản án số: 04/2018/DS-PT

Ngày 04 - 01 - 2018

*V/v tranh chấp giao dịch cầm cố
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: Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang

Ông Võ Văn Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

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

Ngày 04 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2017/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị P, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Kim K (Tên gọi khác: Chanh), sinh năm 1946 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1956 (Có mặt);

- Bà Viên Thị B, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Dương Thị P trình bày: Vào ngày 04/6/2009, bà nhận cổ đất của bà Huỳnh Kim K diện tích 08 công tầm lớn, đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang, với số tiền là 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999), thời hạn cổ là 02 năm, từ tháng 6/2009 đến tháng 6/2011. Việc cổ đất hai bên có làm giấy tay, bà K ký tên. Sau khi giao đủ tiền cổ đất, bà P đã canh tác trên đất của bà K. Tuy nhiên, khi hết hạn cổ đất, bà P nhiều lần yêu cầu bà K chuộc lại đất và trả tiền cho bà P, nhưng đến nay bà K vẫn không trả. Diện tích đất này sau đó đã phát mãi bán đấu giá, ông Nguyễn Văn Đ là người trúng đấu giá và hiện nay đang canh tác trên phần đất này nên bà P không thể tiếp tục canh tác được. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu bà K phải trả lại cho bà số tiền cổ đất là 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999).

Bị đơn bà Huỳnh Kim K trình bày: Bà thừa nhận có cổ 08 công đất tầm lớn tọa lạc tại khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang cho bà Dương Thị P như bà P trình bày. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà K không có tiền trả cho bà P. Nay theo yêu cầu của bà P thì bà K cũng đồng ý trả lại cho bà P số tiền cầm cổ đất là 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999) nhưng xin được trả dần số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông mua phần đất tranh chấp giữa bà P và bà K thông qua thủ tục bán đấu giá với số tiền trúng giá hơn 616 triệu đồng, hiện ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác phần đất này. Việc ông mua tài sản trúng đấu giá của cơ quan Thi hành án là phù hợp với quy định của pháp luật nên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Viên Thị B trình bày: Trước đây giữa bà P và bà K có cổ diện tích đất là 08 công tầm lớn, bà P nhờ bà đứng tên nhận cổ đất 03 công, nhưng mọi giao dịch cầm cổ đất, giao tiền và làm đất đều diễn ra giữa bà P và bà K, không liên quan gì đến bà. Do đó bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 18/8/2017, Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị P.

Hủy hợp đồng cầm cổ đất giữa bà Dương Thị P với bà Huỳnh Kim K.

2. Buộc bà Huỳnh Kim K phải trả cho bà Dương Thị P 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại 9999) khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 04/9/2017, bị đơn bà Huỳnh Kim K kháng cáo bản án sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 18/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện H yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ là người đang canh tác phần đất tranh chấp phải trả lại đất cho bà K để bà có điều kiện canh tác lấy tiền trả cho bà P. Hiện tại, bà không có khả năng thanh toán một lần cho bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên - đại diện Viện Kiểm sát thực hành quyền công tố và kiểm sát tại phiên tòa nhận định: Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhận định không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên đối với án phí sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà K phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà P là thiếu sót, do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đã tuyên về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Viên Thị B vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà B.

[2] Về nội dung vụ án: Theo trình bày của bà Dương Thị P, bà Huỳnh Thị K và bà Viên Thị B, đồng thời căn cứ vào hợp đồng cổ đất lập ngày 04/6/2009 giữa bà K và bà P, các hợp đồng cổ đất lập ngày 25/10/2011 và ngày 20/10/2011 giữa bà K và bà B, thì bà K đã cổ đất cho bà P diện tích hơn 08 công tầm lớn, đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn S, huyện H, tỉnh Kiên Giang, trong đó có 03 công tầm lớn bà P nhờ bà B đứng tên trong hợp đồng cổ đất. Việc này bà K cũng thừa nhận. Theo thỏa thuận và xác nhận của bà P và bà K thì giá cổ đất là 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999), thời hạn cổ đất là 02 năm, từ tháng 6/2009 đến tháng 6/2011 là hết hạn hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà K đã giao diện tích đất trên cho bà P sử dụng, nhưng khi hết hạn cổ đất, bà K không có tiền chuộc lại nên bà P vẫn canh tác trên đất. Diện tích đất này sau đó được Chi cục Thi hành án huyện H kê biên, phát mãi bán đấu giá để thi hành bản án dân sự số 94/2014/DS-ST ngày 06/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện H và hiện nay đã giao cho ông Nguyễn Văn Đ là người trúng đấu giá tài sản canh tác, quản lý. Do không tiếp tục canh tác được nên bà P yêu cầu bà K trả số tiền và vàng cầm cố cho bà. Xét thấy, theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai về các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, thì cá nhân sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, do đó bà K và bà P thỏa thuận giao kết

hợp đồng cầm cố đất là trái quy định của pháp luật. Vì vậy, căn cứ vào các điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà K và bà P vô hiệu là đúng pháp luật. Tuy nhiên, do diện tích đất cầm cố hiện nay đã giao cho ông Đ là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất canh tác và quản lý nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bà K phải trả cho bà P số tiền 40.000.000 đồng và 36 chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999) là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà K về yêu cầu ông Đ phải trả lại diện tích đất cho bà canh tác và yêu cầu của bà xin trả dần tiền, vàng cho bà P.

[3] Về án phí: Cấp sơ thẩm tuyên xử bà K phải nộp án phí có giá ngạch đối với số tiền bà phải trả cho bà P là không đúng hướng dẫn tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, vì số tiền và vàng bà K phải trả cho bà P thuộc nghĩa vụ hoàn trả lại tài sản do tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát sửa án bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn bà K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, Điều 148, Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; các điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 và Điều 29 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Kim K.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 67/2017/DS-ST ngày 18/8/2017, Tòa án nhân dân huyện H tỉnh Kiên Giang.

2.1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị P và bà Huỳnh Kim K vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Kim K phải trả cho bà Dương Thị P số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và 36 (ba mươi sáu) chỉ vàng 24 kara (loại vàng 9999).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền mà bị đơn chưa thi hành thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian

chậm thi hành án.

2.2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Kim K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Bà Dương Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà số tiền tạm ứng án phí là 3.790.000 đồng (Ba triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003449 ngày 09/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Kim K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà K số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009160 ngày 05/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 04/01/2018.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- THADS huyện H;
- TAND huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Võ Minh Triều