TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 537/2024/DS-PT Ngày 26/12/2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 353/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 495/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

1. Bà Võ Thị R, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị T. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: 1.Ông Nguyễn Văn P là nguyên đơn.*

2.Bà Nguyễn Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn P yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền 130.000.000 đồng là tiền cố đất và 62.350.000 đồng tiền mất thu nhập do không canh tác được đất nhưng trừ lại tiền chi phí phải bỏ ra là 9.750.000 đồng, với các trình bày như sau:*

Vào ngày 05/10/2021, bà Nguyễn Thị H có cố đất cho ông 2,5 công tầm 3m thuộc số thửa mấy thì ông không biết nhưng ông biết vị trí đất do đất gần nhà, bà H không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ với số tiền cố 130 triệu đồng. Đồng thời bà H thuê lại với giá 9.000.000 đồng/năm/2,5 công đất ruộng. Khi cố có làm giấy tay có chữ ký của ông và bà H. Năm đầu tiên thì bà H đã trả tiền thuê xong. Đến hết năm đầu tiên bà H không có tiền chuộc lại ông yêu cầu bà H giao đất cho ông canh tác nhưng bà H không giao, ông có nộp đơn đến chính quyền địa phương. Tiếp đến bà H yêu cầu được thuê lại 1 năm 10 triệu, bà H đã giao tiền xong. Đến ngày 20/10/2023 là đến thời điểm chuộc nhưng bà H không chuộc cũng không giao đất cho ông làm. Nay ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền 130.000.000 đồng là tiền cố đất và bồi thường 1 năm 3 vụ lúa (thu hoạch 7.250 kg lúa đài thơm) quy ra thành tiền 62.350.000 đồng tiền mất thu nhập do không canh tác được đất nhưng trừ lại tiền chi phí phải bỏ ra nêu canh tác trực tiếp (mỗi công 1,3 triệu) là 9.750.000 đồng. Ông không yêu cầu cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đo đạc, thẩm định mà căn cứ vào lời trình bày và yêu cầu của ông để xem xét giải quyết. Đối với bà Võ Thị R là vợ của ông thì phía bà H nại ra vấn đề vay mượn tài sản theo ông là không liên quan gì trong việc cố đất giữa bà H với ông.

** Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn mà chỉ đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn P 130.000.000 đồng theo tờ thỏa thuận cố đất ngày 05/10/2021 với các trình bày như sau:*

Nguyên vào năm 2020, bà có đến nhà của bà Võ Thị R để hỏi tiền tháng số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà R không cho tiền bà hỏi vay mà bà R đưa tiền cho bà Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng cho bà. Khi bà nhận tiền từ bà T đưa cho bà với lãi suất 10.000.000 đồng/tháng. Trong khi đó bà nhận 3 lần mới đủ 100.000.000 đồng. Từ năm 2020 đến hết năm 2021, như vậy bà đã đóng lãi đầy đủ cho bà R. Đến năm 2022 bà R kêu bà cố đất 2,5 công tầm 3 m. Sau đó, bà cũng đồng ý cố 2,5 công đất cho bà R. Trong năm 2022 bà mướn 2,5 công đất cố đó, bà làm vậy một năm bà phải trả cho bà R 9.000.000 đồng. Cho đến năm 2023 bà R đòi bà phải trả là 10.000.000 đồng tiền cố đất bà cũng đồng ý đưa 10.000.000 đồng cho bà R tiền cố đất năm 2023. Trong năm 2024 bà R không cố đất cho bà nữa mà bà R lấy lại 2,5 công đất để bà R làm nhưng bà không đồng ý. Bà xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Bà chỉ đồng ý trả cho ông P 130.000.000 đồng theo hợp đồng cố đất chứ không đồng ý thanh toán khoản yêu cầu bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông P. Bà vay tiền của bà R cũng như các lần đóng lãi cho bà R đều không có làm giấy tờ gì.

** Bà Nguyễn Thị T (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:* Bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà không biết việc vay mượn giữa bà H với bà R. Bà có làm chứng và ký vào giấy thỏa thuận cố đất giữa ông P với bà H còn việc giao nhận tiền giữa bà H và ông P thì bà không biết. Ngoài ra bà không biết gì thêm.

** Bà Võ Thị R không có mặt theo thông báo và triệu tập của Toà án, không gửi văn bản nêu ý kiến nên không có lời khai.*

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 106/2024/DSST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

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

Chấm dứt hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê tài sản giữa ông Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị H ngày 05 tháng 10 năm 2021.

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn P 130.000.000 đồng tiền cố đất và 9.000.000 đồng tiền thuê tài sản.

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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Dành cho bà Nguyễn Thị H một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp đồng vay tài sản đối với bà Võ Thị R và bà Nguyễn Thị T (nếu có).

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn P chịu nộp 2.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển số tiền 2.150.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007735 ngày 28/5/2024 thành tiền án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền tạm ứng án phí 2.658.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007735 ngày 28/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/8/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu buộc bà H trả thêm khoản tiền mất thu nhập là 52.000.000 đồng và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 18/4/2024, bị đơn là bà Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị công nhận ổn định cho bà được sử dụng phần đất có diện tích 2,5 công và đề nghị cho trả dần mỗi năm 9.000.000 đồng cho đến khi trả xong khoản tiền 130.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên kháng cáo, không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng

quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của các bên là không có căn cứ nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy, các bên tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối với số tiền 130.000.000 đồng cầm cố quyền sử dụng đất, bị đơn thống nhất trả cho nguyên đơn. Đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả số tiền này cho ông P là có căn cứ. Bà H kháng cáo yêu cầu được trả dần mỗi tháng 9.000.000 đồng đến khi trả hết số tiền 130.000.000 đồng nhưng ông P không đồng ý. Do đó, Toà án không chấp nhận phương thức trả nợ mà bà H yêu cầu. Việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ được thi hành theo các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Bên cạnh đó, hiện phần đất vẫn do bà H quản lý sử dụng và đứng tên nên Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết việc giao trả đất là có cơ sở, kháng cáo của bà H về việc công nhận ổn định quyền sử dụng đất cho bà là quan hệ pháp luật khác, không thuộc phạm vi giải quyết vụ kiện này.

[3] Đối với kháng cáo của ông P về việc buộc bà H phải trả tiền mất thu nhập một năm 03 vụ lúa do không canh tác được với số tiền 52.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, số tiền mà ông P yêu cầu không có cơ sở chứng minh. Hợp đồng cầm cố cũng không có thoả thuận việc bồi thường mất thu nhập này. Mặt khác, khi kết thúc hợp đồng thuê đất mà hai bên không thanh lý được hợp đồng, bà H vẫn giữ đất thì hợp đồng thuê được duy trì. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc bà H trả thêm một năm tiền thuê là đúng pháp luật. Kháng cáo của các bên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Ngoài ra, ông P còn kháng cáo về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Thấy rằng, ông P yêu cầu bồi thường 52.000.000 đồng nhưng chỉ được Toà án chấp nhận ở mức 9.000.000 đồng. Do vậy, ông phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (43.000.000 đồng) theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án thì trường hợp này, ông P phải chịu 2.150.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên là đúng pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên các bên chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 05 tháng 10 năm 2021, giữa ông Nguyễn Văn P với bà Nguyễn Thị H.

-Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 139.000.000 đồng (Một trăm ba mươi chín 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

-Đối với quan hệ vay tài sản, các đương sự được quyền khởi kiện vụ án theo quy định của pháp luật.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P chịu 2.150.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp (4.808.000 đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007735 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, ông P được nhận lại 2.658.000 đồng.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004315 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành án phí, coi như ông P đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai
- THADS huyện Thới Lai
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh