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: 71/2024/DS-PT Ngày: 20 - 02 - 2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và 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 Võ Bích Hải

Ông Lương Phước Đại

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - 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: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 575/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Hữu L, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Bích P, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Văn K, sinh năm 1980; cư trú tại: Số A khu dân cư M đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/02/2024). Có mặt

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

1. Bà Trương Thị Thúy L1, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Ông Trần Văn C, sinh năm 1971; cư trú tại: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Lâm Văn K, sinh năm 1980; cư trú tại: Số A khu dân cư M đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/02/2024). Có mặt

- *Người kháng cáo: Bà Lê Thị Bích P là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Đặng Hữu L trình bày:*

Ngày 03/2/2019, ông và bà Trương Thị Thúy L1 có nhận cố đất của bà Lê Thị Bích P diện tích 04 công với giá 10 lượng vàng 24K, thời hạn cố đất là 02 năm. Hai bên có lập hợp đồng cố đất đề ngày 02/3/2019. Sau khi nhận cố đất thì ông cho bà P thuê lại canh tác với giá thuê 32.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, bà P chỉ đóng tiền thuê đất được 01 năm. Hiện hợp đồng cố đất đã hết thời hạn nhưng bên bà P chỉ mới trả lại cho ông 02 lượng vàng. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, buộc bà P trả cho ông 0 lượng vàng 24K và 64.000.000 đồng tiền thuê đất. Hiện ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000064 cấp ngày 27/7/1991 do ông Trần Văn C đứng tên, khi nào bà P trả vàng cố đất và tiền thuê đất thì ông đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà P.

** Bị đơn bà Lê Thị Bích P trình bày:*

Trước đây, bà P có đánh bạc với ông L nên có mượn ông L số tiền 210.000.000 đồng với lãi suất 210.000 đồng/ngày. Sau đó bà P không đóng lãi nên ông L kê thành 250.000.000 đồng. Do bà P không có khả năng đóng lãi nên ngày 02/3/2019, ông L mới làm giấy cố đất cho bà P ký. Ông L đe dọa bà P nếu không ký thì sẽ báo cho chồng bà P là ông C biết việc bà P đánh bạc nên bà P mới sợ mà ký tên vào giấy cố đất. Số vàng trong giấy cố đất là do ông L quy từ tiền nợ sang vàng chứ bà P không có cố đất và không có nhận vàng từ ông L. Đối với việc ông L trình bày là bà P có trả 02 lượng vàng thì bà không đồng ý do bà P không có trả vàng cho ông L. Giữa bà P và ông C không phải là vợ chồng do không có đăng ký kết hôn, quyền sử dụng đất là của cha mẹ ông C cho riêng ông C nên đây là tài sản riêng của ông C, bà P không có quyền cầm cố. Nay bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà P chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền 210.000.000 đồng.

** Bà Trương Thị Thúy L1 thống nhất lời trình bày của ông L.*

** Ông Trần Văn C trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2023:*

Ông có quyền sử dụng đất diện tích 4200m^2 không nhớ số thửa, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc ông đi làm xa thì bà P ở nhà đánh bạc và nợ tiền ông L nên đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ và làm giấy cố đất với ông L. Thực tế, bà P không có cố đất cho ông L. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông không

đồng ý, ông yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vì ông không có vay tiền của ông L và không có cố đất cho ông L.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu L.

2. Buộc bà Lê Thị Bích P phải trả cho ông Đặng Hữu L 80 (tám mươi) chỉ vàng 24K (loại vàng nữ trang) và 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 375, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Hủy hợp đồng cố đất theo "Hợp đồng cố đất" ngày 02/3/2019 được lập giữa ông Đặng Hữu L và bà Lê Thị Bích P.

4. Tách việc tranh chấp liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000064 cấp ngày 27/7/1991 đứng tên ông Trần Văn C thành vụ án khác theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Bích P phải nộp 23.344.000 đồng (hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

Ông Đặng Hữu L được nhận lại 11.696.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0005644 ngày 06/10/2022 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 07 tháng 9 năm 2023, bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, phía bị đơn xác định không có cầm cố quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Thực tế, bị đơn chỉ nợ nguyên đơn số tiền 210.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm chưa xem xét khách quan, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ. Bởi lẽ, nguyên tắc cố đất là phải nhận đất để canh tác nhưng nguyên đơn không có canh tác đất. Mặt khác, bị đơn không phải là chủ sử dụng đối với phần đất cầm cố nên không có quyền cầm cố. Ngoài ra, số vàng cầm cố quyền sử dụng đất lại cao hơn giá trị quyền sử dụng đất là không hợp lý, nguyên đơn cũng không chứng minh được đã giao vàng cầm cố cho bị đơn. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở. Đồng thời, yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Nguyên đơn xác định giữa các bên có thực hiện việc cố đất và nguyên đơn đã trả đủ tiền cố đất cho bị đơn tương đương với số vàng tại thời điểm cố đất nên đề nghị HĐXX xem xét. Ngoài ra, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu về việc nhận lại số tiền thuê như bản án sơ thẩm đã tuyên.

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, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, buộc bị đơn trả 80 chỉ vàng 24k và 32.000.000 đồng nhưng không buộc ông L có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C là chưa phù hợp. Bởi lẽ, khi tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thì phải có trách nhiệm hoàn trả. Ngoài ra, đối với số tiền 32.000.000 đồng, tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu số tiền trên nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại 80 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn, đình chỉ một phần đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà P trả số tiền 32.000.000 đồng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Toà án nhân nhân huyện T đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền 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] Nhận định về quan hệ tranh chấp, nguyên đơn khai rằng có nhận cầm cố quyền sử dụng đất và cho bị đơn thuê lại quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng không có các quan hệ này với nguyên đơn mà nợ tiền nguyên đơn là do thua đánh bạc. Nguyên đơn xuất trình Hợp đồng cố đất ngày 02/3/2019. Quá trình xét xử sơ thẩm, bị đơn thừa nhận do áp lực và lo sợ nên đã ký vào hợp đồng. Bị đơn không có tài liệu chứng minh cho lời khai của mình. Do vậy, về mặt pháp lý, Toà án cấp sơ thẩm xác định các bên có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng cho thuê đất là có cơ sở.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thấy rằng, bị đơn không phải là người có quyền sử dụng đất nhưng lại cầm cố quyền sử dụng đất trong khi không có sự chấp thuận của ông Trần Văn C (chủ đất) nên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu, kéo theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng vô hiệu. Do vậy, Toà án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng là chưa đúng, cần tuyên vô hiệu các hợp đồng này theo các Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, hợp đồng thể hiện: "Tôi là Lê Thị Bích P có giao cho cháu Đặng Hữu L một cái bằng khoán quyền sử dụng đất của chồng tôi là ông Trần Văn C với diện tích là 4.000m^2 để làm tin. Bà Lê Thị Bích P có gửi lại cho cháu Đặng Hữu L 2 cây vàng là còn lại 8 cây vàng". Do vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn 08 cây vàng đã nhận là đúng pháp luật. Về số tiền

thuê, như nhận định tại mục [3], bản thân bà P không có quyền sử dụng đất nên không có quyền cho cầm cố và sau đó bản thân bị đơn cũng không có quyền cho thuê lại. Hơn nữa, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý không nhận lại số tiền thuê như bản án sơ thẩm đã tuyên là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật.

[5] Bên cạnh đó, cũng về vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nguyên đơn cũng phải có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C mới đảm bảo nguyên tắc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Hữu L:

- Tuyên bố hợp đồng cố đất theo "Hợp đồng cố đất" ngày 02/3/2019 được lập giữa ông Đặng Hữu L và bà Lê Thị Bích P là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Bích P phải trả cho ông Đặng Hữu L 80 (tám mươi) chỉ vàng 24K (loại vàng nữ trang).

Ông Đặng Hữu L phải trả lại cho ông Trần Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000064 cấp ngày 27/7/1991 do Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp cho ông C.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Bích P phải nộp 22.064.000 đồng (hai mươi hai triệu sáu mươi bốn nghìn đồng).

Ông Đặng Hữu L được nhận lại 11.696.000 đồng (mười một triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0005644 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005315 ngày 05/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

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