TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 129/2024/DS-PT Ngày: 19-3-2024 V/v tranh chấp hợp đồng cố đất, thuê quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên 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 Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 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: 574/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn L (L1), sinh năm 1951 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hoàng P (có mặt); Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Trần Hoàng H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1950 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1980 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau; Nơi ở hiện nay: Ấp X, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

4. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn L (là nguyên đơn).

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:

Vào năm 2018, bà Nguyễn Thị L2 cầm cố cho ông Phạm Văn Đ phần đất cất nhà ở có chiều ngang 09 mét dài đến sông H với giá cố là 40.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị L2 phải trả lãi mỗi năm bằng 8.000.000 đồng, thời hạn cố đất là 03 năm. Ông Phạm Văn Đ đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị L2, riêng phần đất vẫn do bà Nguyễn Thị L2 quản lý, sử dụng. Đến ngày 07 tháng 07 năm 2021 thì hết hạn hợp đồng cầm cố đất với ông Phạm Văn Đ. Phần đất ông Phạm Văn Đ đang nhận cố được bà Nguyễn Thị L2 tiếp tục ký hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn L (cha của ông Phạm Văn Đ) cũng cùng giá cố là 40.000.000 đồng và lãi suất 8.000.000 đồng trên năm, thời gian cố là 03 năm. Số tiền nhận cố đất 40.000.000 đồng ông Phạm Văn L không giao cho bà Nguyễn Thị L2 mà được trả cho ông Phạm Văn Đ thay cho bà Nguyễn Thị L2 trong hợp đồng cố đất trước đó. Sau khi ký hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn L, do bà Nguyễn Thị L2 không trả tiền lãi theo thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp và ông Phạm Văn L khởi kiện.

Ông Phạm Văn L cho rằng, sau khi cố đất thì bà Nguyễn Thị L2 chỉ trả tiền lãi được 01 năm và không trả thêm. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 trả cho ông số tiền cố đất là 40.000.000 đồng và tiền lãi là 8.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị L2 thì cho rằng sau khi hết hạn hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn Đ thì bà tiếp tục ký lại hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn Đ chứ không có ký hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn L và bà cũng không có nhận tiền từ ông Phạm Văn L. Bà đồng ý còn nợ ông Phạm Văn Đ 40.000.000 đồng tiền cố đất, 8.000.000 đồng tiền lãi và chấp nhận trả cho ông Phạm Văn Đ chứ bà không chấp nhận trả cho ông Phạm Văn L vì bà không có cố đất cho ông Phạm Văn L. Chữ ký trong hợp đồng cố đất lập ngày 07/7/2021 do ông Phạm Văn L cung cấp không phải do bà ký.

Còn ông Phạm Văn Đ xác định sau khi hết hạn cố đất thì bà Nguyễn Thị L2 ký lại hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn L chứ không ký lại hợp đồng với ông. Số tiền 40.000.000 đồng dùng vào việc nhận cố đất thì không do bà Nguyễn Thị L2 trả cho ông mà do ông Phạm Văn L trả cho ông thay cho bà Nguyễn Thị L2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Văn L xác định là do ông nhầm lẫn, số tiền 8.000.000 đồng không phải là tiền lãi mà là tiền thuê nhà, do bà Nguyễn Thị L2 cố đất rồi thuê lại nhà, đất để ở và sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 07/7/2021 giữa ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L2 là vô hiệu và yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 trả cho ông L3 số tiền cầm cố đất là 40.000.000 đồng, tiền thuê đất là 8.000.000 đồng.

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

Ngày 02/11/2023, ông Phạm Văn L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị L2 trả lại 40.000.000 đồng tiền cố đất và 8.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Ngày 06/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển kháng nghị và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn L về việc tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 07/7/2023 giữa ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L2 vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị L2 trả cho ông Phạm Văn L số tiền 40.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn L về số tiền lãi 8.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn L thay đổi một phần nội dung kháng cáo là chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông với bà Nguyễn Thị L2 là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị L2 trả lại cho ông số tiền cố đất là 40.000.000 đồng. Đối với số tiền 8.000.000 đồng là tiền lãi chứ không phải tiền thuê nhà nhưng số tiền này ông không yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 trả lại cho ông. Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn L và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Phạm Văn L được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển trong hạn luật định và đúng thẩm quyền nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn L thay đổi một phần nội dung kháng cáo, ông chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất là vô hiệu, buộc bà Nguyễn Thị L2 trả lại số tiền nhận cố đất 40.000.000 đồng, còn tiền lãi 8.000.000 đồng ông không yêu cầu. Việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn L là phù hợp với quy định khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Xét về quan hệ pháp luật đang tranh chấp thì giữa ông Phạm Văn L với bà Nguyễn Thị L2 tranh chấp với nhau về Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Từ đó, cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất" và áp dụng dụng các Điều 166, 167 của Luật Đất đai; Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét nội dung tranh chấp và kháng cáo của các đương sự cho thấy: Việc bà Nguyễn Thị L2 cầm cố quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ vào năm 2018, giá cố là 40.000.000 đồng, lãi suất hàng năm 8.000.000 đồng và hợp đồng này đã hết hạn vào ngày 07 tháng 7 năm 2021. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng trên

được ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị L2 thừa nhận.

Sau khi hết hạn hợp đồng, bà Nguyễn Thị L2 không trả lại số tiền 40.000.000 đồng cho ông Phạm Văn Đ mà ký lại hợp đồng cầm cố đúng với nội dung đã nêu trên. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L2 chỉ thừa nhận là ký lại hợp đồng với ông Phạm Văn Đ chứ không ký hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn L, nên số tiền 40.000.000 đồng cố đất và 8.000.000 đồng tiền lãi là bà nợ ông Phạm Văn Đ chứ không nợ ông Phạm Văn L. Còn ông Phạm Văn L thì cho rằng, sau khi hết hạn hợp đồng với ông Phạm Văn Đ thì bà Nguyễn Thị L2 ký lại hợp đồng cố đất với ông chứ không phải ký lại với ông Phạm Văn Đ, số tiền 40.000.000 đồng cố đất là do ông trả cho ông Phạm Văn Đ thay cho bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị L2 trực tiếp ký và ghi họ tên vào hợp đồng cố đất. Việc ký lại hợp đồng như ông Phạm Văn L trình bày được ông Phạm Văn Đ thừa nhận đúng. Qua tất cả tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bà Nguyễn Thị L2 vẫn thừa nhận là bà còn nợ 40.000.000 đồng tiền cố đất và 8.000.000 đồng tiền lãi.

Việc ký lại Hợp đồng cố đất được lập ngày 07/7/2021, bà Nguyễn Thị L2 không thừa nhận chữ ký và họ tên của bà trong "Giấy cố đất" và bà xác định là không có cố đất cho ông Phạm Văn L nên không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tên của bà. Còn ông Phạm Văn L thì xác định bà Nguyễn Thị L2 cố đất cho ông, chữ viết và chữ ký của bà Nguyễn Thị L2 tại "Giấy cố đất" được lập ngày 07/7/2021 chính là do bà Nguyễn Thị L2 ký xác nhận, có nhiều người chứng kiến nên ông không yêu cầu giám định. Đối với những người chứng kiến xác định là việc ký xác nhận sau khi bà Nguyễn Thị L2 đã ký vào hợp đồng cố đất nhưng tất cả những người này đều biết rõ việc bà Nguyễn Thị L2 cố đất cho ông Phạm Văn L sau khi hết hạn hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn Đ. Bên cạnh đó, bà Nguyễn Thị L2 vẫn thừa nhận là phần đất của bà vẫn còn đang cố và bà còn nợ số tiền cố đất 40.000.000 đồng, tiền lãi là 8.000.000 đồng. Trên thực tế, khi hợp đồng cố đất giữa ông Phạm Văn Đ với bà Nguyễn Thị L2 đã hết hạn vào tháng 7/2021 thì không có chứng cứ nào để chứng minh việc bà Nguyễn Thị L2 và ông Phạm Văn Đ ký lại hợp đồng và bà Nguyễn Thị L2 cũng không trả lại số tiền cố đất 40.000.000 đồng cho ông Phạm Văn Đ mà số tiền này do ông Phạm Văn L trả thay cho bà Nguyễn Thị L2. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L2 xác định là sau khi ký lại hợp đồng cố đất với ông Phạm Văn Đ, bà có trả tiền lãi cho ông Phạm Văn Đ 4.000.000 đồng nhưng ông Phạm Văn Đ không nhận mà cho rằng hợp đồng cố đất đã chuyển sang cho ông Phạm Văn L, nên bà Nguyễn Thị L2 không còn nợ nần với ông Phạm Văn Đ.

Từ diễn biến trên cùng với các tài liệu, chứng cứ do ông Phạm Văn L cung cấp cũng như việc từ chối yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký của bà Nguyễn Thị L2 có căn cứ để xác định là bà Nguyễn Thị L2 cố đất cho ông Phạm Văn L tại "Giấy cố đất" lập ngày 07/7/2021. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc xác định của những người chứng kiến trong "Giấy cố đất" là sau khi bà Nguyễn Thị L2 đã ký và ông Phạm Văn L không cung cấp được chứng cứ về việc chuyển giao hợp đồng cố đất từ ông Phạm Văn Đ cho ông Phạm Văn L nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L là chưa đảm bảo về căn cứ.

[4] Xét Hợp đồng cố đất lập ngày 07/7/2021 giữa ông Phạm Văn L với bà

Nguyễn Thị L2 là không phù hợp với quy định của pháp luật và giao dịch này vô hiệu ngay từ khi xác lập. Từ đó, căn cứ vào các quy định tại Điều 166, 167 của Luật Đất đai và các Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự, tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 07/7/2021 giữa ông Phạm Văn L và bà Nguyễn Thị L2 bị vô hiệu là phù hợp.

[5] Xét về hậu quả, hợp đồng cố đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập, nhưng trên thực tế thì khi xác lập hợp đồng cố đất các bên cũng đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc bị đơn trả lãi hàng năm đối với số tiền gốc trong giao dịch cố đất, phần đất cố do bị đơn quản lý, sử dụng. Đồng thời, phía bị đơn là bà Nguyễn Thị L2 cũng đã sử dụng nguồn vốn này từ phía nguyên đơn là 40.000.000 đồng để phục vụ cho nhu cầu, lợi ích của bị đơn. Từ đó, buộc bà Nguyễn Thị L2 trả lại cho ông Phạm Văn L số tiền cố đất bằng 40.000.000 đồng là có căn cứ. Riêng đối với số tiền lãi 8.000.000 đồng thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn L đã tự nguyện không yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 phải trả lại số tiền lãi 8.000.000 đồng cho ông. Yêu cầu này của ông Phạm Văn L là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị L2 cho rằng bà việc cố đất chỉ có 32.000.000 đồng chứ không phải 40.000.000 đồng và bà đã trả xong tiền cố đất theo xác nhận của ông Phạm Văn Đ nên bà không có nghĩa vụ phải trả số tiền cố đất. Việc trả xong tiền cố đất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị L2 là mâu thuẫn với tất cả tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp, mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị L2 trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và bà Nguyễn Thị L2 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh là đã trả xong tiền, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Từ các nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Bà Nguyễn Thị L2 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hiển. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 166, 167 của Luật Đất đai; các Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn L với bà Nguyễn Thị L2 lập ngày 07/7/2021 bị vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị L2 trả cho ông Phạm Văn L số tiền cố đất là 40.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn L về việc không yêu cầu bà Nguyễn Thị L2 trả số tiền lãi là 8.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Phạm Văn L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong số tiền phải trả thì bà Nguyễn Thị L2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Bà Nguyễn Thị L2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiển;
- 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

Nguyễn Thế Phương