

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 420/2022/DS-PT
Ngày 27-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc
Các Thẩm phán Ông Nguyễn Phước Thanh
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 497/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 466/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị S, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số 302, Ấp 5, xã T1, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S là: Ông Trần Hữu T2, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: số 144, Ấp 2, xã T1, huyện T3, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phan Thành N, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 722, Ấp 5, xã T4, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị S là nguyên đơn.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Phan Thị S và ông Trần Hữu T đại diện theo ủy quyền của bà S thống nhất trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 17/11/2017, bà S có thỏa thuận với vợ chồng ông Phan Thành N, bà Nguyễn Thị D thuê 02 thửa đất số 59 và 67, tờ bản đồ số 26, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 5, xã T4, huyện T, tỉnh Long An của ông N, bà D. Hai bên có làm giấy thỏa thuận thuê đất ruộng được Ủy ban nhân dân xã T4 chứng thực vào ngày 17/11/2017. Thời hạn thuê là 03 năm (36 tháng) kể từ ngày 17/11/2017; giá thuê là 3,5 cây (lượng) vàng (tương đương 35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành. Tuy nhiên, khi hết thời hạn thuê đất, bà đã trả lại 02 thửa đất nêu trên cho ông N, bà D nhưng bà D, ông N không trả lại cho bà 3,5 lượng vàng 24K như đã thỏa thuận. Bà đã nhiều lần liên hệ nhưng vợ chồng ông N, bà D vẫn không đồng ý trả số vàng nêu trên cho bà. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Bà yêu cầu ông Phan Thành N, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới trả lại 3,5 lượng vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành theo giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2022, bị đơn ông Phan Thành N và bà Nguyễn Thị D thống nhất trình bày:

Ngày 17/11/2017, vợ chồng ông bà có cho bà Phan Thị S thuê 02 thửa đất số 59 và 67, tờ bản đồ số 26, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp 5, xã T4, huyện T, tỉnh Long An do ông N đứng tên quyền sử dụng đất, với giá cho thuê là 3,5 lượng vàng (tương ứng với 35 chỉ vàng) 24K. Thời hạn thuê là 03 năm (36 tháng) từ ngày 17/11/2017 đến ngày 17/11/2020. Theo giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017 chỉ có một mình ông N ký cho bà S thuê đất.

Mặc dù giá thuê đất ghi trong giấy thỏa thuận nêu trên là 3,5 lượng vàng 24K nhưng vợ chồng ông bà với bà S không có việc giao nhận vàng. Sau khi ký giấy thỏa thuận thì vợ chồng bà đã giao 02 thửa đất cho bà S thuê sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thì bà S có đưa tiền cho vợ chồng bà từng lần, mỗi lần đưa 3.000.000 đồng, 5.000.000 đồng, 8.000.000 đồng tính đến ngày 17/11/2020 thì bà S đã đưa đủ tiền quy đổi thành 3,5 lượng vàng 24K cho vợ chồng ông bà. Hiện tại, vợ chồng bà và bà S không có nợ gì nhau và bà S đã giao trả 02 thửa đất thuê nêu trên lại cho vợ chồng ông bà quản lý sử dụng. Nay bà S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lại 3,5 lượng vàng 24K thì vợ chồng bà không đồng ý. Đối với giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 27/11/2017 đã hết hạn và bà S đã giao 02 thửa đất thuê cho ông bà nên ông bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật; Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ án giữa các đương sự nhiều lần nhưng không được do bị đơn luôn vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc: Yêu cầu ông Phan Thành N, bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm liên đới trả lại 3,5 lượng vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành theo giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 14/10/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bà Phan Thị S đề ngày 14/10/2022 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; bà S vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại Giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017 hai bên thỏa thuận bà S thuê của ông N 3.510m² đất chuyên trồng lúa nước tại ấp 5, xã T4, huyện T, tỉnh Long An để canh tác lúa với giá thuê là 3,5 lượng vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành, thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 17/11/2017 đến ngày 17/11/2020; sau khi hết hạn thuê thì bà S trả lại cho ông N 3.510m² đất còn ông N trả lại cho bà S 3,5 lượng vàng 24k.

Xét thấy, tiêu đề văn bản thỏa thuận ghi giấy thỏa thuận thuê đất ruộng và từ ngữ các bên ghi trong văn bản là thuê đất nhưng bản chất thỏa thuận giữa các bên không phải thuê đất và trả tiền thuê mà là thỏa thuận cầm cố đất (thực đất). Bởi các lý do sau: giá thuê 3,5 lượng vàng 24k trên 3.510m² đất lúa trong hạn 03 năm là quá cao S với giá thuê thực tế; và khi hết hạn thuê thì bên cho thuê phải trả lại 3,5 lượng vàng 24k cho bên thuê (nếu 3,5 lượng vàng 24k chính là tiền thuê thì số vàng này phải thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mà không phải trả lại cho bên thuê). Do đó có cơ sở xác định quan hệ giao dịch giữa hai bên là cầm cố đất, bà S đã trả lại 3.510m² đất cho ông N nên ông N bà D phải có nghĩa vụ trả 3,5 lượng vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành cho bà S. Vì vậy kháng cáo của bà S là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị S có mặt, ông Phan Thành N và bà Nguyễn Thị D đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Tại giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017 (bản pho to có chứng thực) có ghi như sau:

Điều 2 có ghi: “*Khi thuê đất **bên B** phải đưa cho **bên A** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành*”

Điều 3 có ghi:

“* *Trách nhiệm của bên A:*

- *Trong thời gian thuê không được sang nhượng đất cho người khác. Nếu sang nhượng phần đất trên cho người khác thì phải trả lại cho **bên A** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành.*

- *Hết thời hạn thuê phải hoàn trả lại cho **bên A** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành.*

* *Trách nhiệm của bên B:*

- *Giao tiền thuê đất đúng thời hạn.*

- *Nhận lại của **bên B** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành”.*

[4] Tại giấy thỏa thuận thuê đất ruộng ngày 17/11/2017 (bản gốc) thì các nội D nêu trên là giống nhau, riêng câu “- *Nhận lại của **bên B** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành*” (trong bản pho to chứng thực) thì trong bản gốc ghi là “- *Nhận lại của **bên A** 3,5 cây vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành*” và chữ “*bên A*” có nét mực chỉnh sửa.

[5] Xét thấy, trong 02 tờ giấy thỏa thuận thuê đất ruộng đều có sự nhầm lẫn (ghi nhầm) giữa bên A hay bên B có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận nhưng căn cứ vào nội dung 02 giấy thỏa thuận từ Điều 1 đến Điều 3, lời trình bày của hai bên đương sự thì giấy thỏa thuận thuê đất ruộng nêu trên có nội dung như sau: bà S thuê của ông N 3.510,1m² đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa số 59 và 67, tờ bản đồ số 26, tại ấp 5, xã T4, huyện T, tỉnh Long An để canh tác lúa với giá thuê là 3,5 lượng vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành, thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày 17/11/2017 đến ngày 17/11/2020; trong thời hạn thuê ông N không được sang nhượng cho người khác, nếu sang nhượng thì phải

hoàn trả lại cho bà S 3,5 cây vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành; hết thời hạn thuê thì bà S trả lại cho ông N 3.510,1m² đất còn ông N trả lại cho bà S 3,5 lượng vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành.

[6] Căn cứ vào giấy thỏa thuận này Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch giữa hai bên là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, và khi bà S khởi kiện yêu cầu ông N trả 3,5 lượng vàng theo thỏa thuận, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” để thụ lý giải quyết vụ án. Trên cơ sở đó cấp sơ thẩm xác định bà S không chứng minh được có việc giao cho bị đơn 3,5 cây vàng 24k và vì là hợp đồng thuê đất nên bà S phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đất và trả lại đất khi hết thời hạn thuê. Bà S đã trả đủ tiền thuê, trả lại đất nên việc bà S yêu cầu bị đơn trả 3,5 cây vàng 24k là không có cơ sở nên xử bác yêu cầu khởi kiện của bà S.

[7] Thấy rằng tiêu đề văn bản thỏa thuận ghi giấy thỏa thuận thuê đất ruộng và từ ngữ thể hiện trong văn bản thỏa thuận là thuê đất nhưng bản chất thỏa thuận giữa các bên không phải thuê đất và trả tiền thuê đất. Bởi lẽ giá thuê 3,5 lượng vàng 24k trên 3.510,1m² đất lúa để canh tác lúa trong hạn 03 năm là quá cao so với giá thuê thực tế. Theo khảo sát giá đất thuê vào năm 2017 tại địa phương thì khoảng 02 triệu đến 2.500.000đ/1000²/năm, tức khoảng 7.020.000đ đến 8.775.000đ/3.510m²/năm nên tiền thuê 03 năm là 21.060.000đ đến 26.325.000đ; giá vàng vào tháng 11/2017 là khoảng 33 triệu đến 34 triệu/lượng nên khoảng 115.500.000đ đến 119.000.000đ/3,5 lượng; số tiền 115.500.000đ đến 119.000.000đ cho vay với lãi suất 1,5%/tháng, tiền lãi mỗi tháng là 1.732.500đ đến 1.785.000đ nên tiền lãi 03 năm là 62.370.000đ đến 64.260.000đ. Đồng thời trong giấy thỏa thuận thuê đất ruộng các bên còn thỏa thuận khi hết hạn thuê thì bên cho thuê phải hoàn trả lại 3,5 lượng vàng 24k cho bên thuê (nếu 3,5 lượng vàng 24k chính là tiền thuê thì số vàng này phải thuộc quyền sở hữu của bên cho thuê mà không phải trả lại cho bên thuê). Kết hợp các chứng cứ nêu trên, xét thấy lời trình bày của bà S cho rằng giao dịch giữa hai bên không phải là thuê đất mà là cầm cố đất, theo bà S thì bà đưa cho vợ chồng ông N 3,5 lượng vàng 24k còn bên ông N giao 2 thửa đất lúa diện tích 3.510,1m² để bà canh tác lúa trong hạn 03 năm, hết hạn ông N trả bà 3,5 lượng vàng 24k còn bà S trả ông N 2 thửa đất trên là có cơ sở. Do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định quan hệ giao dịch giữa hai bên là vay tài sản với biện pháp đảm bảo là cầm cố đất, theo đó hai bên thỏa thuận bà S cho ông N vay 3,5 cây vàng 24k với biện pháp đảm bảo là ông N cầm cố 3.510,1m² đất cho bà S, khi hết thời hạn 03 năm thì ông N trả 3,5 cây vàng cho bà S, đồng thời bà S trả đất lại cho ông N.

[8] Xét thấy, Luật đất đai không quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận cầm cố đất là trái pháp luật, bị vô hiệu theo khoản 4 Điều 12 Luật đất đai 2013, Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên các bên đã chấm dứt việc cầm cố đất, bà S đã giao trả đất cho ông N, các bên không tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp. Đối với giao dịch 3,5 cây vàng 24k là giao dịch vay tài sản, hai bên thỏa thuận hết thời hạn 03 năm (từ 17/11/2017 đến 17/11/2020) ông N phải trả cho bà S 3,5 cây

vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành do đó ông N phải có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận. Bà S khai bà đã đưa cho ông N bà D (vợ ông N) gồm vàng và tiền qui đổi ra vàng tổng cộng đủ 3,5 cây vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành, ông N và bà D khai ông bà không nhận 3,5 cây vàng 24k của bà S nhưng thừa nhận tổng số tiền bà S giao cho ông bà là tương đương với 3,5 cây vàng 24k. Do đó ông N và bà D phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà S 3,5 cây vàng 24k của tiệm vàng Kim Thành (bà S xác định địa chỉ tiệm vàng Kim Thành tại xã T4, huyện T, tỉnh Long An) là phù hợp với thỏa thuận giữa hai bên.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hình thức thỏa thuận giữa hai bên xác định đây là giao dịch thuê quyền sử dụng đất, giá thuê là 3,5 cây vàng 24k nên hết hạn thuê bà S phải trả đất còn 3,5 cây vàng 24k là tiền thuê đất mà bà S phải trả cho ông N như lời khai của ông N bà D, từ đó xử bác yêu cầu khởi kiện của bà S là chưa xem xét toàn bộ nội dung sự việc. Vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 357, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối với ông Phan Thành N, bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Phan Thành N và bà Nguyễn Thị D phải liên đới thanh toán cho bà Phan Thị S 3,5 lượng vàng (35 chỉ vàng) 24K của tiệm vàng Kim Thành (địa chỉ của tiệm vàng Kim Thành: tại xã T4, huyện T, tỉnh Long An).

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Thành N và bà Nguyễn Thị D phải liên đới trả cho bà Phan Thị S chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Phan Thành N và bà Nguyễn Thị D phải liên đới chịu 8.968.750 đồng (Tám triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) án phí dân

sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Phan Thị S tiền tạm ứng án phí do bà S đã nộp là 4.800.0000 theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007386 cùng ngày 24/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà S 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006241 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. 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, 7a 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

