TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 287/2023/DS-PT
Ngày 19-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2023/TLPT-DS ngày 19/5/2023 về "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1819/2023/QĐ-PT ngày 19/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Ú, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994

Địa chỉ: Số nhà C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Hoài P, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Khoa N - Đoàn Luật sư Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Hoài P, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Luật sư Nguyễn Khoa N - Đoàn Luật sư Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Ú và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/3/2004, ông Út t cho bà H diện tích đất khoảng 3.200m^2 thuộc thửa đất 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại xã C, huyện G với giá 35.000.000 đồng, thời hạn 06 năm từ ngày 30/3/2004 đến ngày 30/3/2010, theo hình thức bạc còn. Việc thục đất, hai bên có lập thành văn bản, nhưng không công chứng, chứng thực. Và hai bên có thỏa thuận miệng bà H chỉ thu hoa lợi trên đất, nếu ông Ú có tiền sớm sẽ trả cho bà H rồi nhận lại đất.

Tuy nhiên, do thửa đất trên là nguồn thu duy nhất, việc ông Ú giao đất cho bà H và đi làm thuê dẫn đến ông không có điều kiện về kinh tế để chuộc lại đất. Do đó, ông Ú đã nhiều lần gia hạn thời hạn thuê đất cho bà H đến năm 2017, giao cho bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận từ bà H tổng số tiền là 115.000.000 đồng.

Năm 2016, ông Ú trở về địa phương sinh sống. Do thời hạn thục đất sắp mãn nên ông Ú yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và thỏa thuận vay thêm của bà H số tiền 50.000.000 đồng để cất nhà trên phần đất nêu trên, số tiền đã nhận tổng cộng là 165.000.000 đồng. Ông hứa sẽ nhanh chóng trả đủ cho bà H nhưng bà H không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Do có nhu cầu nhận lại đất để canh tác nên ông Ú khởi kiện:

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị H lập vào ngày 30/3/2004;

- Yêu cầu bà H và anh P có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 thuộc phần đất có kí hiệu 25a, tờ bản đồ 27 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 262452 diện tích 3.264m^2 thửa đất 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C do UBND huyện G cấp cho ông Bùi Văn Ú ngày 16/3/2005;

- Ông Ú đồng ý trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 165.000.000 đồng; đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng cho bà H, anh P và hỗ trợ khác với số tiền là 70.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Hoài P (đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Ngày 30/3/2004, ông Ú cho bà H thuê diện tích đất khoảng 3.200m^2 thuộc thửa đất 25, tờ bản đồ 27, toạ lạc tại ấp P, xã C với giá 35.000.000 đồng, thời hạn 06 năm (từ 30/3/2004 đến 30/3/2010), theo hình thức bạc còn (khi hết thời hạn thuê thì bên thuê trả lại đất, bên cho thuê phải trả lại tiền). Sau khi giao kết hợp

đồng, bà H giao đủ tiền thuê cho ông Ú và nhận đất sử dụng.

Sau đó, từ 2004 đến 2017, tại nhà bà H, hai bên nhiều lần thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê, các lần thỏa thuận đều được lập thành giấy tay (01 bản, do bà H giữ) nhưng không có công chứng, chứng thực. Cụ thể:

- Ngày 12/11/2004, ông Ú nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng và gia hạn thời hạn thuê 04 năm (đến ngày 30/3/2014). Sau đó, ông Ú nhận thêm số tiền 5.000.000 đồng và gia hạn thời hạn thuê khoảng 02 năm (đến ngày 16/10/2016);

- Ngày 16/10/2016, ông Ú nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng và gia hạn thời hạn thuê 14 năm (từ ngày 16/10/2016 đến ngày 16/10/2030);

- Ngày 30/4/2017, ông Ú nhận thêm số tiền 15.000.000 đồng và gia hạn thời hạn thuê 03 năm (đến ngày 30/4/2034). Thời điểm này, do số tiền thuê khá lớn nên ông Ú giao cho bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê để làm tin.

Năm 2017, ông Ú có nhu cầu cất nhà trên đất thuê. Nhưng do ông Ú đưa về nhiều thành phần không tốt nên bà H không đồng ý. Từ đó, ông Ú tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và trình bày những vấn đề không đúng sự thật.

Từ năm 2004 đến nay, hiện trạng đất giữ nguyên, không thay đổi. Riêng cây trồng trên đất, ngoài dừa của ông Ú, bà H và anh P có trồng thêm một số dừa và cây trồng khác.

Đối với yêu cầu của ông Ú, bà H cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê, đồng ý trả lại cho ông Ú diện tích đất 3.009,5m^2 thuộc thửa đất 25a, tờ bản đồ 27 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 262452 diện tích 3.264m^2 thửa đất 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C do UBND huyện G cấp cho ông Bùi Văn Ú ngày 16/3/2005. Tuy nhiên, ngoài số tiền thuê đất là 165.000.000 đồng, bà yêu cầu ông Ú phải trả cho bà tiền mất thu nhập từ việc chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày chấm dứt hợp đồng đến năm 2034 là 11 năm với số tiền 255.000.000 đồng .

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã áp dụng Điều 691, 692, 693, 714, 716, 719, 720 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 689, 691, 703, 706, 707 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 157, 158, khoản 1 Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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 và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Bùi Văn Ú và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/3/2004 giữa ông Bùi Văn Ú và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 thuộc thửa đất 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh

Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Hoài P trả lại cho ông Bùi Văn Ú diện tích đất 3.009,5m^2 thuộc thửa đất 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 262452 diện tích 3.264m^2 thửa đất 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do UBND huyện G cấp cho ông Bùi Văn Ú vào ngày 16/3/2005.

Ông Bùi Văn Ú trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền thuê đất là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2. Ông Bùi Văn Ú có nghĩa vụ bồi thường cho bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Hoài P giá trị cây trồng trên đất và chi phí khác với số tiền là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng). Ông Ú được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng có trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bản chất giao dịch giữa hai bên là cầm cố tài sản là quyền sử dụng đất, từ khi giao kết đến khi thực hiện giao dịch các bên đều tự nguyện, phù hợp theo tập quán của địa phương. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và áp dụng quy định của hợp đồng thuê để giải quyết tranh chấp là chưa đúng. Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vi phạm về hình thức, ông Ú chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi giao kết hợp đồng, tuy nhiên hợp đồng cầm cố không cần công chứng chứng thực và thời gian thuê lâu dài, ông Ú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 nên nhận định của cấp sơ thẩm là chưa thuyết phục. Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả là không triệt để, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Theo tập quán của địa phương, trong trường hợp này khi chấm dứt hợp đồng thì nguyên đơn phải bồi thường hoa lợi cho bị đơn đối với thời gian còn lại của hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền 594.000.000 đồng tiền hoa lợi trên cơ sở biên bản xác minh ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Đ trình bày: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng quan hệ tranh chấp cầm cố tài sản là không đúng vì nếu cầm cố thì bên nhận cầm cố không được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi đối với tài sản cầm cố. Hơn nữa, trong quá trình tố tụng tại

cấp sơ thẩm, khi tiến hành đối chất các bên đều thống nhất quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Các bên thực hiện thỏa thuận từ năm 2004 đến năm 2017, quá trình thực hiện liên tục gia hạn hợp đồng nên áp dụng luật tại thời điểm ký kết hợp đồng là phù hợp. Đối với đề nghị áp dụng tập quán địa phương của bị đơn, do hiện tại chưa có bản án nào sử dụng tập quán như bị đơn trình bày nên đề nghị của bị đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, anh Nguyễn Hoài P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hoài P; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt anh P theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Ú yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Ú và bà H; yêu cầu bà H và anh P có trách nhiệm trả cho ông Ú phần đất thuê có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 thuộc phần đất có kí hiệu 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại các tờ hợp đồng cho thuê đất vườn: Bên A là Nguyễn Văn Ú1 đồng ý cho bên B là Nguyễn Thị H thuê 3.200m^2 vườn dừa với một số tiền nhất định, sau thời hạn thuê ông Ú1 sẽ hoàn trả lại số tiền đã nhận và bà H sẽ trả lại đất cho ông Ú1. Do đó, bản chất của giao dịch giữa ông Ú1 và bà H là hợp đồng cầm cố tài sản theo quy định tại Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là chưa xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất các bên tranh chấp hợp đồng cầm cố có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 có kí hiệu 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông Bùi Văn Ú, tuy nhiên bà H và anh P là người đang quản lý, sử dụng đất.

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa hai bên, yêu cầu bà H và anh P có trách nhiệm liên đới trả lại đất, ông Ú đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 165.000.000 đồng và bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất. Bị đơn bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà sẽ đồng ý chấm dứt hợp đồng trong trường hợp ông Ú trả cho bà số tiền mất thu nhập 255.000.000 đồng và 165.000.000 đồng mà ông Ú đã nhận.

[2.2] Các bên đương sự trình bày thống nhất: Ngày 30/3/2004, ông Ú lập giấy tay cho bà H thuê phần đất vườn có diện tích 3.200m^2 qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 thuộc thửa đất 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C với giá 35.000.000 đồng, thời hạn thuê 6 năm (từ ngày 30/3/2004 đến ngày 30/3/2010). Sau đó, từ ngày 12/11/2004 đến ngày 30/4/2017, hai bên nhiều lần lập giấy tay thỏa thuận gia hạn thời hạn thuê đến ngày 30/4/2034 và tổng số tiền thuê ông Ú đã nhận từ bà H là 165.000.000 đồng. Tại thời điểm lập văn bản gia hạn hợp đồng thuê vào ngày 30/4/2017, ông Ú có giao cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê để làm tin và thỏa thuận khi đến ngày mãn hạn thuê 30/4/2034 ông Ú sẽ trả lại cho bà H tổng số tiền đã nhận là 165.000.000 đồng. Đây là những tình tiết không phải chứng minh nên có cơ sở xác định giữa ông Ú và bà H có giao kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất đối với thửa đất 25, tờ bản đồ 27 vào ngày 30/3/2004, và thời hạn thực hiện hợp đồng thuê đất được gia hạn đến ngày 30/4/2034 với tổng số tiền thuê ông Ú đã nhận từ bà H là 165.000.000 đồng.

[2.3] Giá trị pháp lý của hợp đồng: Hiện nay pháp luật về đất đai không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch được xác lập giữa ông Ú và bà H là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 122, Điều 129, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013bố giao dịch giữa hai bên là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Mặc dù giao dịch giữa ông Ú và bà H chưa được pháp luật thừa nhận nhưng trên thực tế hai bên đã tự nguyện cam kết và thực hiện hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng ông Ú thừa nhận bà H không có vi phạm hợp đồng. Việc phát sinh tranh chấp là do ông Ú có nhu cầu lấy lại đất trước thời hạn, do đó yêu cầu về việc mất thu nhập của bà H đối với thời gian còn lại của hợp đồng là phù hợp. Tại cấp sơ thẩm, bà H đồng ý trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ú nếu ông trả cho bà 165.000.000 đồng đã nhận và số tiền mất thu nhập là 255.000.000 đồng. Xét thấy, số tiền này thấp hơn so với khảo sát lợi nhuận từ việc canh tác đất trồng dừa trung bình một năm sau khi trừ đi các chi phí tại địa phương theo Biên bản xác minh ngày 11/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm (54.000.000 đồng/năm) nên thiện chí của bà H cần được ghi nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H và anh P yêu cầu bồi thường số tiền 594.000.000 đồng, tuy nhiên việc yêu cầu này là vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu nên không được xem xét.

Đối với cây trồng trên đất, do số tiền bồi thường mất thu nhập của bà H được chấp nhận toàn bộ nên không buộc ông Ú phải hoàn trả lại giá trị cây trồng cho bà

H, anh P.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, tuy nhiên chưa giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu, kháng cáo của bị đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 255.000.000 đồng mất thu nhập và 165.000.000 đồng đã nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên khôngđược chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Văn Ú, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được được miễn.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hoài P không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hoài P;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 326, 333, 339 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 309, 315 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013khoản 1 Điều 157, 158, khoản 1 Điều 165, 166, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn Ú.

Tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 30/3/2004 giữa ông Bùi Văn Ú và bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 3.009,5m^2 thuộc phần có kí hiệu 25a, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Hoài P trả lại cho ông Bùi Văn Ú diện tích đất 3.009,5m^2 thuộc phần có kí hiệu 25a, thuộc một phần thửa 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 262452 diện tích 3.264m^2, thửa đất 25, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Bùi Văn Ú vào ngày 16/3/2005.

Buộc ông Bùi Văn Ú trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền cầm cố đất là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và 255.000.000đ (Hai trăm năm mươi lăm triệu đồng) tiền mất thu nhập.

[2] Chi phí tố tụng: Tổng cộng 6.205.000đ (Sáu triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) mỗi bên phải chịu một nửa (½). Do ông Ú đã nộp toàn bộ tiền tạm ứng và đã quyết toán xong nên buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Bùi Văn Ú số tiền là 3.102.500đ (Ba triệu một trăm lẻ hai nghìn năm trăm đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Văn Ú, bà Nguyễn Thị H được miễn.

[3.2] Án phí phúc thẩm: H2 lại cho anh Nguyễn Hoài P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003318 ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

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 của 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương