

Bản án số: 135/2017/DS-PT.
Ngày: 18-8-2017
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
QSD đất, thuê QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

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

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hương

Bà Ngô Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp “cầm cố quyền sử dụng đất”, “Thuê mướn đất” và “mua bán tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: 1. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1950.

2. Bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Thị D), sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp E, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2017.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V.

(Bà T, bà T1 có mặt; Ông B bà V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Kim T trình bày:

Vào ngày 19/02/2004 bà có nhận cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 24.643m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang của ông Phạm Văn B bà Nguyễn Thị V, giá cầm cố là 130 chỉ vàng 24k, loại 98%, thời hạn 02 năm, việc cầm cố đất có lập thành văn bản do bà giữ. Ông B bà V đã nhận đủ 130 chỉ vàng 24k (loại 98%) và giao giấy chứng nhận QSD đất trên cho bà. Kể từ khi nhận cầm cố bà không trực tiếp canh tác trên đất mà cho ông B bà V thuê mướn lại với giá 270 gia lúa/năm/tổng diện tích, ông B bà V đóng lúa đầy đủ. Đến năm 2006 ông B bà V xin gia hạn thời hạn chuộc đất nên bà tiếp tục cho ông B bà V thuê mướn lại diện tích đất trên, ông B bà V đóng lúa đến năm 2015 nhưng còn nợ lại bà lúa thuê của năm 2009 là 25 gia và năm 2015 là 18 gia. Từ năm 2016 ông B bà V không đóng lúa nữa và cũng không chuộc lại đất. Ngoài ra ông B bà V còn nợ bà 2.440.000 đồng tiền mua vật tư nông nghiệp.

Nay bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 24.630m² giữa bà và ông B bà V vô hiệu. Ông B bà V có trách nhiệm giao trả cho bà 130 chỉ vàng 24k (98%), trả lúa thuê đất quy đổi thành tiền 5.660 kg x 6.200 đồng/kg = 35.092.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B bà V trả 125 chỉ vàng 24k loại 98%, đổi với tiền thuê mướn đất và tiền nợ bà không yêu cầu.

Bị đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V trình bày:

Ông bà thừa nhận năm 2004 có cầm cố diện tích đất 24.630m² thuộc thửa số 02 tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang cho bà Trần Thị Kim T với giá 125 chỉ vàng 24k, loại 98%, việc cầm cố có lập thành văn bản giao cho bà T giữ. Ông bà đã nhận đủ số vàng trên từ bà T. Sau khi cầm cố diện tích đất trên bà T không nhận đất canh tác mà cho ông bà thuê mướn lại với giá 240 gia lúa/năm. Ông bà đóng lúa thuê đến năm 2016 thì không đóng nữa do thời hạn chuộc đất đã hết, ông bà có báo cho bà T để chuộc đất, tuy nhiên bà T đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho cán bộ Chi cục thi hành án dân sự huyện, sau đó giao lại cho cán bộ địa chính làm thủ tục tách diện tích 1.296m² và đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông G nhưng ông bà không biết và không đồng ý việc này vì lỗi do bà T. Nay bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu ông bà không đồng ý. Ông bà chỉ đồng ý giao trả bà T 125

chỉ vàng 24k loại 98% khi nào bà T khôi phục lại đúng diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất trước đây của ông bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Tuyên bố giao dịch cầm cố QSD đất thửa số 02, tờ bản đồ số 07, diện tích 24.630m², tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang (theo tờ cổ đất lập ngày 19/02/2004) giữa bà Trần Thị Kim T với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Thị D) vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Thị D) giao trả lại cho bà T 125 chỉ vàng 24k loại 98%.

Bà T chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông B bà V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 157593.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông B bà V giao trả 05 chỉ vàng 24k (98%) cầm cố đất, tiền thuê đất là 35.092.000 đồng và 2.440.000 đồng tiền mua bán vật tư nông nghiệp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 03/5/2017 ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của bà Trần Kim T, buộc bà Trần Kim T khôi phục lại diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất của ông B bà V là 24.630m² như ban đầu ông B bà V giao cho bà T để ông B chuộc đất đã cố cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn bà T yêu cầu giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong giai đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giao dịch cầm cố QSD đất giữa ông B bà V với bà T là vi phạm Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Cấp sơ thẩm tuyên giao dịch trên vô hiệu là phù hợp quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đối với khai nại của ông B bà V cho rằng bà T đưa giấy chứng nhận QSD đất của ông bà cho cơ

quan Thi hành án và Phòng Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh biến động cho ông G 1.296m². Thấy rằng cơ quan Thi hành án huyện B thi hành bản án số 117 ngày 18/9/2015 về việc ông B bà V thiếu nợ ông Võ Văn G và yêu cầu bà T giao nộp giấy chứng nhận của ông B bà V bà T đang giữ thì bà T giao nộp, việc cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng hay không thì ông B bà V có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện, bà T không có lỗi.

Tuy nhiên về án phí cấp sơ thẩm buộc ông B bà V chịu án phí có giá ngạch đối với 125 chỉ vàng 24k là không đúng theo quy định, đồng thời bản án không tuyên về lãi suất chậm thi hành án là có thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trần Kim T và bị đơn ông Phạm Văn B bà Nguyễn Thị V thống nhất có thực hiện giao dịch cổ quyền sử dụng đất ngày 19/02/2004, thời hạn cổ 02 năm, số tiền cổ đất 125 chỉ vàng 24k, sau khi cổ đất ông B bà V Tê lại để tranh tác đến nay; bản gốc giấy chứng nhận QSD đất diện tích cổ 24.630m², thửa số 02, tờ bản đồ số 07, tại ấp C, xã D, huyện B đứng tên bà Nguyễn Thị V do bà T giữ.

Về giao dịch cổ đất giữa hai bên không thuộc các quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003 và quy định về quyền chuyển quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy bản án sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng quy định pháp luật. Quyền sử dụng đất theo tờ cổ đất lập ngày 19/02/2004 hiện nay ông B và bà V đang sử dụng nên giữ nguyên.

[2] Bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn bà T khôi phục lại hiện trạng ban đầu diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất khi giao bà T giữ đối với diện tích đất 1.296m² do Văn phòng đăng ký QSD đất sang tên ông G ngày 09/7/2007. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn xác định ông B báo cho Cơ quan Thi hành án việc bà T đang giữ giấy chứng nhận QSD đất và yêu cầu bà T đưa thêm tiền cổ đất để trả cho ông G tại Cơ quan Thi hành án.

Xét thấy việc bà T nộp bản gốc giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà V cho cơ quan Thi hành án và Văn phòng đăng ký QSD đất thực hiện thủ tục sang tên ông G trong thời gian bà T giữ giấy chứng nhận QSD của ông B bà V là

không thuộc lỗi của bà T. Bởi việc sang tên ông G diện tích 1.296m² là do cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật đối với việc thỏa thuận thi hành án giữa ông B bà V với ông G ngày 12/10/2005 (theo Hợp đồng chuyển nhượng 13/10/2005).

Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn xác định Bản án sơ thẩm số 117/2015/DS-ST ngày 18/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện B đã có hiệu lực pháp luật về việc tranh chấp QSD đất do bị đơn chiếm lại diện tích đất sang tên cho ông G. Theo quyết định bản án trên buộc bị đơn giao trả QSD đất trên cho ông G. Do vậy nếu bị đơn không đồng ý việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tách QSD đất trên cho ông G khi bà V ông B không tự nguyện nộp giấy chứng nhận QSD đất thì có quyền khiếu nại theo quy định pháp luật.

Qua thảo luận trong nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện B về án phí sơ thẩm tính có giá ngạch trên số vàng bị đơn hoàn trả nguyên đơn trong hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

- **Về án phí:** Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Ông B bà V phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 đồng.

Bà T được nhận lại 1.978.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu của Cơ quan Thi hành án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B bà V không phải chịu do bản án bị sửa, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo phiếu thu của Cơ quan Thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 688, Điều 689, Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005;

Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003.

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DS-ST ngày 19/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

Xử:

1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất thửa số 02, tờ bản đồ số 07, diện tích 24.630m², tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Kiên Giang theo tờ cổ đất lập ngày 19/02/2004 giữa bà Trần Thị Kim T với vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Thị D) vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Thị D) giao trả lại cho bà T 125 (Một trăm hai mươi lăm) chỉ vàng 24 kara loại 98%.

Kể từ ngày nguyên đơn bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông B bà V không hoàn trả số vàng trên cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu lãi suất chậm trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước tương ứng thời gian chưa thi hành án.

Bà Trần Thị Kim T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 157593 do UBND huyện B cấp đứng tên bà Nguyễn Thị V ngày 28/11/1996 (đã sang tên ông Võ Văn G diện tích 1.296m² ngày 19/7/2007).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T buộc ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V giao trả 05 chỉ vàng 24 kara (98%) cầm cố đất, tiền thuê đất là 35.092.000 đồng và 2.440.000 đồng tiền mua bán vật tư nông nghiệp.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

Bà Trần Thị Kim T được nhận lại 1.978.000 (Một triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn L nộp thay theo lai thu số 0007384 ngày 11/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị V không phải chịu do bản án bị sửa. Được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo lai thu số 0002454 ngày 4/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Hương

