

Bản án số: 118/2023/DS-PT

Ngày: 28 - 3 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Trung Quốc – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 28 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 455/2022/TLPT-DS ngày 29/12/2022 về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Phan Văn B, sinh năm 1967;

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Long, xã Phú Thành B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Đinh Minh S, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp An Phú, xã An Long, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đinh Minh S là: Luật sư Huỳnh Thanh Xuân – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Nga, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Đinh Minh S là Bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Văn B và bà Trần Thị N trình bày:

Vào năm 2021, vợ chồng bà có thỏa thuận thuê của ông Đinh Minh S khoảng 60 công (60.000m²) đất ruộng tại xã Phú Thành B để canh tác lúa. Thời hạn thuê là 1 năm (Tính từ vụ Đông xuân năm 2021 đến vụ hè thu năm 2022) với giá thuê là 140.000.000đ/60 công. Sau khi 2 bên thỏa thuận việc thuê đất, vợ chồng bà với ông S có lập hợp đồng thuê đất (Hợp đồng ngày 29/3/2021). Vợ chồng bà đã đưa cho ông S số tiền thuê đất là 140.000.000đ và nhận đất để chuẩn bị xuống giống. Đến khi vợ chồng bà mang lúa giống vào chuẩn bị canh tác thì con của ông S là Đinh Thị Kim Phụng và Đinh Thị Phương Loan vào tranh chấp không cho vợ chồng bà canh tác. Vì bà Loan và bà Phụng cho rằng phần đất trên không phải của ông S. Do vợ chồng bà trả tiền thuê đất cho ông S mà không nhận được đất canh tác nên vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu ông Đinh Minh S phải trả lại số tiền thuê đất đã nhận là 140.000.000đ và yêu cầu ông S phải bồi thường hợp đồng cho vợ chồng bà với số tiền là 140.000.000đ. Tổng cộng là 280.000.000đ.

Vào ngày 27/11/2021, ông S có đến nhà vợ chồng bà để hỏi mượn số tiền 300.000.000đ, khi mượn tiền ông S có nói khoảng 7 ngày sẽ trả lại. Do vợ chồng bà thấy ông S khó khăn nên thống nhất cho ông S mượn số tiền 300.000.000đ. Khi mượn tiền, ông S có làm giấy thế chấp cho vợ chồng bà 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CQ 867798, số vào sổ CS03818, thửa đất số 1852, tờ bản đồ số 1, diện tích 490m² do ông S đứng tên để làm tin, nhưng từ khi vợ chồng bà cho ông S mượn số tiền trên cho đến nay, ông S không trả lại cho vợ chồng bà. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà đang giữ.

Vì vậy, vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu ông Đinh Minh S phải trả lại số tiền đã mượn là 300.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng, kể từ ngày 03/12/2021 cho đến nay. Sau khi ông S trả đủ tiền cho ông bà, thì ông bà sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

- Bị đơn ông ông Đinh Minh S trình bày:

Thừa nhận vào năm 2021, ông có cho vợ chồng ông B thuê diện tích khoảng 60 công (60.000m²), với giá là 140.000.000đ/năm/60 công. Thời hạn cho thuê là 1 năm (2 vụ lúa). Giữa ông với vợ chồng ông B có lập hợp đồng cho thuê đất (Hợp đồng ngày 29/3/2021). Sau khi 2 bên ký hợp đồng thuê đất, ông có nhận của vợ chồng ông B số tiền thuê đất là 140.000.000đ và ông đã giao phần đất trên cho vợ chồng ông B canh tác. Tuy Nên, phần đất ông cho vợ chồng ông B thuê là của bà Phụng và bà Loan (Con ông S) nên khi vợ chồng ông B chuẩn bị xuống giống thì các con của ông là Đinh Thị Kim Phụng và Đinh Thị Phương Loan vào tranh chấp không cho vợ chồng ông B canh tác và lấy đất lại. Sau đó, ông S có thuyết phục các con của ông cho vợ chồng ông B thuê đất, nhưng lúc này vợ chồng ông B không đồng ý thuê nữa nên ông phải tự canh tác phần đất trên.

Nay ông chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông B số tiền thuê đất đã nhận là 140.000.000đ. Không đồng ý bồi thường hợp đồng với số tiền là 140.000.000đ.

Đối với hợp đồng vay tài sản: Từ trước đến nay ông không có mượn hay vay tiền của vợ chồng ông B. Nguyên nhân ông lập giấy thế chấp ngày 27/11/2021 là do trước đây ông có cho vợ chồng ông B thuê 60 công đất với giá là 140.000.000đ, nhưng phần đất ông cho vợ chồng ông B thuê bị bà Loan và bà Phụng (con ông S) tranh chấp lấy lại, nên ông có ghi Tờ giấy thế chấp trên để hăm dọa các con ông để các con ông giao đất cho vợ chồng ông B thuê. Giấy thế chấp trên ông viết và để trong ba lô tư trang của ông. Do thời gian này, ông ở tạm nhà của vợ chồng ông B. Do có mâu thuẫn với nhau trong việc cho thuê đất nên vợ chồng ông B không cho ông ở tạm trong căn nhà của vợ chồng ông B nữa. Khi ông kiểm tra trong ba lô tư trang của mình thì phát hiện mất tờ giấy cổ đất mà ông đã viết và mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Ông có hỏi thì vợ chồng ông B trả lời không biết. Khi vợ chồng ông B khởi kiện ông cho rằng ông có vay 300.000.000đ và thế chấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, ông mới biết vợ chồng ông B đã lấy tờ giấy thế chấp do ông viết và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Ông không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của vợ chồng ông B, vì ông không có vay mượn tiền gì của vợ chồng ông B. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông B phải trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CQ 867798, số vào sổ CS03818, thửa đất số 1852, tờ bản đồ số 1, diện tích 490m² do ông đứng tên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 10/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1/ Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S về việc yêu cầu trả lại tiền thuê đất.

Hủy hợp đồng thuê đất ngày 29/3/2021 giữa ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S.

Buộc ông Đinh Minh S có trách Nệm trả lại cho ông Phan Văn B và bà Trần Thị N số tiền thuê đất đã nhận là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

2/ Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S về việc yêu cầu trả lại tiền vay.

Buộc ông Đinh Minh S có trách Nệm trả lại cho ông Phan Văn B và bà Trần Thị N số tiền vay gốc còn thiếu là 300.000.000đ và tiền lãi từ ngày 03/12/2021 (ngày vi phạm hợp đồng) đến ngày xét xử (ngày 10/9/2022) là 23.074.000đ. Tổng cộng là 323.074.000đ (ba trăm hai mươi ba triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2021 giữa ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S.

Buộc ông Phan Văn B và bà Trần Thị N có trách Nệm trả lại cho ông Đinh Minh S 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa 867798, số vào sổ CS03818, thửa số 1852, tờ bản đồ số 1, diện tích 471m² cấp ngày 22/02/2019, do ông Đinh Minh S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2022 ông Đinh Minh S làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho ông S phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, sửa bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông S về thời hạn tính tiền lãi suất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông S cho rằng không có vay tiền của vợ chồng ông B, bà N. Việc ông làm “Tờ thế chấp” ngày 27/11/2021 là để hăm dọa các con ông, để các con ông giao đất cho vợ chồng ông B, bà N thuê. Ngoài ra, ông cho rằng Giấy thế chấp nêu trên ông để trong ba lô tư trang của ông bị vợ chồng ông B lấy nhưng ông không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng do tinh thần của ông không ổn định nên ở Tòa án cấp sơ thẩm ông có trình bày như trên. Thực tế ông không có vay tiền của ông B, bà N. Ông làm “Tờ thế chấp” là để làm tin với vợ chồng ông B, bà N và để đảm bảo cho hợp đồng thuê đất. Tuy Nên, nội dung “Tờ thế chấp” ngày 27/11/2021 do ông S viết và ký tên không thể hiện nội dung như ông trình bày ở trên mà thể hiện nội dung: “*Có thế chấp cho ông Phan Văn B và Trần Thị N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng chẵn)*”. Thực tế, ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà N giữ. Từ đó, có đủ căn cứ để xác định ông S có vay của ông B, bà N 300.000.000đ. Việc ông S kháng cáo không đồng ý trả 300.000.000đ và lãi cho ông B, bà N là không có căn cứ. Tuy Nên, do việc vay của các đương sự không thể hiện có lãi, không quy định thời hạn trả nợ và không có chứng cứ chứng minh thời hạn trả nợ là 07 ngày kể từ ngày vay nên ông S chỉ phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật. Thời gian được tính từ thời điểm ông B, bà N làm đơn khởi kiện ngày 16/02/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 10/9/2022, tương đương là 07 tháng với mức lãi suất 0,83%/tháng ($3000.000.000đ \times 0,83\% \times 7 \text{ tháng} = 17.430.000đ$) là 17.430.000đ. Tổng cộng vốn, lãi là $3000.000.000đ + 17.430.000đ = 317.430.000đ$.

Xét ý kiến đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S là phù hợp một phần như đã nhận định ở trên.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian tính lãi.

Do ông S là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 317, Điều 319, Điều 322, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 188 Điều 203 Luật Đất đai; 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 một phần kháng cáo của ông Đinh Minh S.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST, ngày 10/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.
3. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S về việc yêu cầu trả lại tiền thuê đất.
4. Hủy hợp đồng thuê đất ngày 29/3/2021 giữa ông Phan Văn B và bà Trần Thị N với ông Đinh Minh S.
5. Buộc ông Đinh Minh S có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn B và bà Trần Thị N số tiền thuê đất là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).
6. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N đối với ông Đinh Minh S số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng).
7. Chấp nhận 1 phần yêu cầu của ông Phan Văn B và bà Trần Thị N với ông Đinh Minh S về việc yêu cầu trả lại tiền vay.
8. Buộc ông Đinh Minh S có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn B và bà Trần Thị N số tiền vay còn thiếu là 300.000.000đ và tiền lãi là 17.430.000đ. Tổng cộng là 317.430.000đ (Ba trăm mười bảy triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/11/2021 giữa ông Phan Văn B và bà Trần Thị N với ông Đinh Minh S.

10. Buộc ông Phan Văn B và bà Trần Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Minh S 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa 867798, số vào sổ CS03818, thửa số 1852, tờ bản đồ số 1, diện tích 490m² cấp ngày 22/02/2019, do ông Đinh Minh S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

10. Về án phí:

- Ông Đinh Minh S được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự.

- Ông Phan Văn B và bà Trần Thị N phải chịu 7.882.000đ, tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 14.500.000đ tiền tạm ứng án phí mà ông B và bà N đã nộp theo biên lai số 0003656 ngày 05/5/2022 và số 0003657 ngày 05/5/2022, của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Ông Phan Văn B và bà Trần Thị N còn được nhận lại 6.600.000đ.

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, người phải thi hành án 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt