

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 19/2024/DS-PT

Ngày: 09-01-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và
hợp đồng vay tài sản.

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 Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2023/QĐXXPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1977

2. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1966

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M và ông Dương Hoàng Đ:
Ông Hồ Vũ P, cư trú tại: Đường E, khóm F, phường K, thành phố G, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 12 năm 2023, có mặt).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Kiều T, sinh năm 1976 (có mặt)

Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị Kiều T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/11/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ trình bày:

Vào ngày 11/6/2021 (dương lịch) ông, bà có nhận cổ của bà Đặng Thị Kiều T một phần đất có diện tích 5.101m², thửa đất số 0129, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại ấp Đầm Cùng, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời hạn cổ đất là 01 năm tính từ ngày 11/6/2021 (dương lịch). Khi lập hợp đồng có sự chứng kiến của trưởng ấp ông Trần Hùng V, đồng thời ông, bà cho bà T và ông L thuê lại phần đất với giá mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Đến ngày 11/12/2021 thì bà T và ông L không trả tiền thuê đất, tính đến tháng 11/2022 thì bà T và ông L còn thiếu ông, bà 11 tháng tiền thuê đất với số tiền là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Đã nhiều lần ông, bà yêu cầu bà T và ông L trả tiền thuê và tiền cổ đất nhưng ông L và bà T không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ông, bà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng cổ đất với bà Đặng Thị Kiều T đề ngày 11/6/2021, buộc ông L và bà T trả số tiền cổ đất là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền thuê đất tính đến tháng 11/2022 là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) và tiền thuê đất mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi Toà án giải quyết xong vụ án.

Tại phiên toà bà M và ông Đ trình bày:

Số tiền bà T và ông L nợ ông, bà là tiền vay chứ không phải là tiền cổ đất, cụ thể như sau: Vào ngày 11/6/2021 (dl) vợ chồng của bà Đặng Thị Kiều T và ông Nguyễn Văn L có đến nhà hỏi vay của ông, bà số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi suất hai bên thoả thuận mỗi tháng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Trong ngày ông, bà đưa đủ tiền cho bà T và ông L, đồng thời ông L và bà T có đưa cho ông, bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260238 cấp ngày 26/4/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2195 do ông Đặng Văn H đứng tên quyền sử dụng, cập nhật biến động để cho bà Đặng Thị Kiều T nhận thừa kế vào ngày 31/5/2021. Khi ông, bà giao tiền cho vợ chồng ông L, bà T và ông L, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà thì hai bên không có làm biên nhận hay văn bản gì, sau đó vài ngày thì ông, bà mới nhờ người soạn hợp đồng cổ đất đem đến nhà cho bà T và ông L ký để làm tin. Ngày ký hợp đồng cổ đất là tại nhà của bà T và ông L, khi đó chỉ có ông Đ và vợ chồng ông L, bà T. Sau khi vay thì bà T và ông L đóng lãi được 06 tháng với số tiền 30.000.000 đồng, tiền này là tiền lãi hàng tháng không phải là tiền thuê đất. Ông, bà xác định lại hợp đồng cổ đất ngày 11/6/2021 chỉ để bảo đảm cho khoản vay 200.000.000 đồng của ông L và bà T.

Do đó, ông, bà yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa bà M với bà Đặng Thị Kiều T ngày 06/11/2021 là vô hiệu, buộc bà T và ông L trả cho ông, bà số tiền vay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày vay 11/6/2021 (dương lịch) đến khi Toà án xét xử vụ án với mức lãi suất 20%/năm, trừ lại số tiền 30.000.000 đồng mà ông L và bà T đã đóng lãi trước đây. Ông, bà đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ

260238 cấp ngày 26/4/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2195 do ông Đặng Văn H đứng tên quyền sử dụng, cập nhật biến động để cho bà Đặng Thị Kiều T nhận thừa kế vào ngày 31/5/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Đặng Thị Kiều T trình bày:

Trước đây bà và ông L có hỏi vay của vợ chồng bà M và ông Đ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), lãi suất mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), khi vay tiền thì bà có đưa cho bà M và ông Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, tuy nhiên bà không nhớ là ngày tháng năm nào. Sau khi vay thì bà đóng lãi cho bà M và ông Đ được vài tháng đến ngày 11/6/2021 thì ông Đ có lập hợp đồng cổ đất đem lại nhà cho bà ký tên, do không xem kỹ nội dung nên bà đã ký tên vào hợp đồng cổ đất. Bà xác định chữ ký trong hợp đồng cổ đất là của bà, sau đó bà thấy bất thường nên có gọi điện thoại cho ông Trần Hùng V yêu cầu không xác nhận vào hợp đồng cổ đất (khi ký không có ông V chứng kiến). Sau khi ký tên vào hợp đồng cổ đất thì bà vẫn đóng lãi cho bà M và ông Đ đến tháng 11/2021 với số tiền là 50.000.000 đồng sau đó do tình hình dịch bệnh Covid nên không có khả năng đóng lãi cho bà M và ông Đ. Việc hỏi vay và đóng lãi thì chỉ có giữa bà, ông L với bà M ông Đ không có ai chứng kiến và cũng không có lập văn bản. Khi vay tiền thì bà và ông L cùng thống nhất vay mục đích là để làm cua. Bà đồng ý trả lại cho bà M, ông Đ số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng.

Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất được ký kết giữa bà và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu; đối trừ lại số tiền lãi mà bà và ông L đã đóng cho ông Đ, bà M vượt mức quy định vào số tiền gốc, cụ thể là 10 tháng với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); buộc bà M và ông Đ trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260238 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 26/4/2004 do ông Đặng Văn H đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên toà, bà T trình bày:

Trước đây bà trình bày số tiền bà và ông L nợ bà M và ông Đ là tiền vay là không đúng, nay bà xác định số tiền bà và ông L nợ bà M và ông Đ là số tiền cổ đất, cụ thể như sau. Vào ngày 11/6/2021 dương lịch bà có cổ cho bà M và ông Đ một phần đất có diện tích 5.101m², thửa đất số 0129, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời hạn cổ đất là 01 năm tính từ ngày 11/6/2021 (dương lịch). Sau đó thì ông Đ và bà M cho bà và ông L thuê lại mỗi tháng là 5.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của bà M và ông Đ buộc bà và ông L trả số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay 11/6/2021 (dương lịch) đến khi Toà án xét xử vụ án với mức lãi suất 20%/năm, đối trừ lại số tiền 30.000.000 đồng mà bà và ông L đã đóng lãi trước đây thì bà và ông L không đồng ý. Bà và ông L đồng ý trả lại cho ông Đ và bà M số tiền cổ đất là 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền thuê đất còn nợ.

Bà rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố đối với bà M và ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà T, ông xác định số tiền nợ bà M và ông Đ là nợ chung của ông và bà T. Đối với yêu cầu của bà M và ông Đ buộc ông, bà T trả số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay 11/6/2021 (dương lịch) đến khi Tòa án xét xử vụ án với mức lãi suất 20%/năm, đối trừ lại số tiền 30.000.000 đồng mà ông và bà T đã đóng lãi trước đây thì ông và bà T không đồng ý.

Ông và bà T đồng ý trả lại cho ông Đ và bà M số tiền cổ đất là 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền thuê đất còn nợ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ đối với bà Đặng Thị Kiều T và ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Đặng Thị Kiều T ngày 11/6/2021 là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị Kiều T và ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ tổng số tiền 255.222.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ trả cho bà Đặng Thị Kiều T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260238 cấp ngày 26/4/2004.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Kiều T đối với bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất được ký kết giữa bà Đặng Thị Kiều T và bà Nguyễn Thị M vào ngày 11/6/2021 là vô hiệu; đối trừ lại số tiền lãi chênh lệch mà bà T và ông L đã đóng cho ông Đ, bà M vượt mức quy định vào số tiền gốc; buộc bà M và ông Đ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260238 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 26/4/2004.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành và quyền kháng cáo.

Ngày 11/08/2023 bà Đặng Thị Kiều T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phần tiền lãi 85.222.000 đồng, đối trừ số tiền bà đã trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng, còn lại 170.000.000 đồng, không đồng ý chịu án phí không có giá ngạch. Tại phiên tòa, bà Đặng Thị Kiều T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết

vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Kiều T, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của bà Đặng Thị Kiều T, sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Theo quy định tại Điều 309 Bộ Luật dân sự: *“Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.”*

Như vậy, cầm cố tài sản là một biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ được pháp luật quy định. Việc cầm cố đất giữa bà T, ông L với ông Đ, bà M là nhằm để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay số tiền 200.000.000 đồng. Khi hợp đồng cầm cố đất vô hiệu nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Điều 463 Bộ luật dân sự quy định: *“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.”*

Về tiền lãi: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định, trong quá trình vay tài sản, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 30.000.000 đồng, với lãi suất thỏa thuận lãi suất 2,5%/tháng. Như vậy, việc thỏa thuận lãi suất của các bên đã vượt mức lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự quy định, nên bản sơ thẩm đã điều chỉnh lãi suất theo quy định của pháp luật và đối trừ với số tiền bà T và ông L đã thanh toán cho bà M và ông Đ là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T đối với nội dung này.

[3] Đối với kháng cáo của bà T về việc không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch thấy rằng: Khoản 2 điều 26 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 quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*, nên cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí không có giá ngạch là đúng. Tuy nhiên, bà T và ông L có điều kiện kinh tế khó khăn được Ủy ban nhân dân xã xác nhận nên cần giảm 50% án phí sơ thẩm cho bà T và ông L theo quy định, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đặng Thị Kiều T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ đối với bà Đặng Thị Kiều T và ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Nguyễn Thị M với bà Đặng Thị Kiều T ngày 11/06/2021 là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị Kiều T và ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ tổng số tiền 255.222.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bà M và ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, bà T và ông L không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà T và ông L phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ trả cho bà Đặng Thị Kiều T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 260238 cấp ngày 26/4/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2195 do ông Đặng Văn H đứng tên quyền sử dụng, cấp nhận biến động để cho bà Đặng Thị Kiều T nhận thừa kế vào ngày 31/5/2021.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Kiều T đối với bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ về việc: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất được ký kết giữa bà Đặng Thị Kiều T và bà Nguyễn Thị M vào ngày 11/6/2021 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L và bà T phải chịu là 13.061.000 đồng (Mười ba triệu không trăm sáu mươi một nghìn đồng), được giảm 50% lại phải nộp là: 6.530.500 đồng, đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008616 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông L và bà T phải tiếp tục nộp là 6.230.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị M và ông Dương Văn Đ không phải chịu án phí, bà M và ông Đ có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 6.375.000 đồng (Sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008563 ngày 11/11/2022 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

4. Án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kiều T không phải chịu, ngày 11/8/2023 bà Đặng Thị Kiều T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng tại lai thu số 0009435 được nhận lại.

Các quyết định khác 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.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

(ĐÃ KÝ)

Hồ Minh Tấn