

Bản án số: 136/2024/DS-PT
Ngày 21- 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

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 Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 566/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Công Q, sinh năm 1965.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thành C (Huỳnh Văn C1), sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn G (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thành C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/12/2022 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/6/2003 âm lịch, ông Phạm Công Q và ông Huỳnh Văn C1 có thỏa thuận lập giấy giao kèo ông C1 có phần đất diện tích 25 công tầm 3 mét tại ấp P huyện P, tỉnh Cà Mau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huỳnh Văn C1, nhận cổ đất với giá 10 (mười) lượng vàng 24K. Thời hạn cổ là 24 tháng. Hết 24 tháng mới có quyền chuộc, nếu quá 24 tháng không chuộc thì phải cho hay trước 03 tháng. Sau 24 tháng phía ông C1 không có thỏa thuận chuộc lại đất và không trả vàng cho ông Q. ông Q tiếp tục canh tác và chờ đến năm 2019. Được sự thống nhất của phía ông C1, đến ngày 03/5/2019 dương lịch, ông Q và ông Nguyễn Văn G thỏa thuận lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên với thời hạn 03 năm, giá mỗi năm là 25.000.000 đồng. Sau đó, phía ông C1 vẫn không chuộc lại đất. Đến ngày 01/5/2022 dương lịch, ông Q và ông G thỏa thuận lập lại hợp đồng cho thuê toàn bộ diện tích trong quyền sử dụng đất nêu trên với thời hạn 06 tháng (đến hết ngày 01/11/2022 dương lịch) với giá 25.000.000 đồng.

Sau đó, giữa ông Q và ông G hết hợp đồng nên ông Q lấy đất lại để canh tác. Đến ngày 09/11/2022 ông Q đến phần đất cất chòi để tiện sử dụng đất. Phía ông C1 vẫn không chuộc lại đất mà tỏ thái độ ngang ngược, cầm dao đe dọa (có quay video lại) bên ông Q không cho sử dụng đất. Phía ông C1 chiếm lại đất và quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc ông Q không chuộc lại đất, không trả vàng cổ đất, ngang nhiên quản lý sử dụng đất là gây thiệt hại cho gia đình ông Q.

Nay ông Q yêu cầu hủy bỏ việc cổ quyền sử dụng đất theo giấy giao kèo lập ngày 11/6/2003 âm lịch. Đồng thời buộc ông C1 trả cho ông Q 10 lượng vàng 24K.

Tại đơn yêu cầu ngày 01/8/2023, người đại diện cho ông Q chỉ yêu cầu hủy giao dịch cổ đất và yêu cầu ông C1 trả lại 10 lượng vàng 24K, không yêu cầu xem xét đến phần đất cổ vì đất ông Q đã trả lại cho ông C1.

Bị đơn là ông C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông G đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, đồng thời không cung cấp lời khai chứng cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 205/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Công Q.
 - Tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Q và ông Huỳnh Văn C1 (Huỳnh Thành C) là vô hiệu.
 - Buộc ông Huỳnh Văn C1 (Huỳnh Thành C) trả cho ông Phạm Công Q 10 (mười) lượng vàng 24K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/10/2023 ông Huỳnh Thành C kháng cáo bản án sơ thẩm phần án phí và xin được miễn án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ý kiến nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
Ý kiến bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Phản tranh luận tại phiên tòa: Các đương sự không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa phần án phí bản án dân sự sơ thẩm số 205/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Huỳnh Thành C còn trong hạn luật định.

Nhận thấy, việc ông Q và ông C xác lập giao dịch về cầm cố quyền sử dụng đất là thực tế có xảy ra, được thể hiện tại “Giấy giao kèo” lập ngày 11/6/2003 (âm lịch) có thể hiện nội dung cầm cố và chữ ký xác nhận của các bên. Theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai 2013 quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất, giao dịch cầm cố đất giữa ông C và ông Q là trái với quy định của pháp luật nên không được pháp luật thừa nhận, bảo vệ. Do đó, việc xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Q là vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận.

Án sơ thẩm buộc ông C hoàn trả lại cho ông Q 10 lượng vàng 24K là phù hợp có căn cứ.

[2] Ý kiến phát biểu của đại diện viện kiểm sát đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân là phù hợp với phân tích trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại đơn kháng cáo ông C yêu cầu xem xét miễn án phí sơ thẩm. Xét thấy ông C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn. Vì vậy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C sửa bản án sơ thẩm về phần án phí. Ông C không phải nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C không phải nộp

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thành C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 205/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Công Q.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Q và ông Huỳnh Văn C1 (Huỳnh Thành C) là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Văn C1 (Huỳnh Thành C) trả cho ông Phạm Công Q 10 (mười) lượng vàng 24K.

2. Về án phí:

Ông Phạm Công Q được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng phí là 13.120.000 đồng (mười ba triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) lai thu tiền số 0018612, ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Ông Huỳnh Thành C không phải chịu, do thuộc trường hợp được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Thành C được miễn án phí.

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 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, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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)

Dương Hùng Quang