

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2021/DS-PT
Ngày: 26 - 01 -2021
“V/v tranh chấp hợp đồng cầm
cổ đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài;

Các Thẩm phán: Ông Thái Văn Chấn;

Ông Lê Thanh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cổ đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Minh K, sinh năm 1966;

Nơi cư trú: Ấp 1, xã A, huyện B, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2020); địa chỉ: số 477A/24 đường T, khóm 3, phường C, thành phố D, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Bị đơn: Bà Trương Thị Kim Hai, sinh năm 1964;

Nơi cư trú: Ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tự khai của Ông Hồ Minh K trình bày:

Vào ngày 24/6/2019 giữa ông Hồ Minh K và bà Trương Thị Kim H có thỏa thuận cầm cổ QSDĐ với nội dung cụ thể như sau: Ông K nhận cầm cổ đất diện tích 1800m² đất tọa lạc xã Đ với giá 150.000.000 đồng, thời hạn cổ là 05 tháng, trong

tờ cổ không ghi thời hạn cổ, sau khi hai bên thống nhất thì có lập tờ cổ đất ngày 24/6/2019, và ông K đã giao tiền 150.000.000 đồng cho bà Trương Thị Kim H, nhưng phía bà Trương Thị Kim H chưa giao đất cho ông K để canh tác. Do đó, ông K yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố QSDĐ vô hiệu, bà H trả lại số tiền 150.000.000 đồng thì phía bà Trương Thị Kim H có trả được số tiền 15.000.000 đồng hiện còn lại số tiền 135.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi không yêu cầu, xin rút lại yêu cầu tính lãi đối với số tiền 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trương Thị Kim H trình bày:

Bà thừa nhận có cầm cố QSDĐ diện tích 1800m² đất nông nghiệp cho ông K t với giá là 150.000.000 đồng, và hai bên có lập tờ cổ đất ngày 24/6/2019, bà đã nhận 150.000.000 đồng từ ông K, nhưng do ông K không vào nhận đất canh tác và đòi tiền lại, bà H đã trả cho ông K mỗi tháng 3.000.000 đồng và ông K đã nhận được 5 lần trả với số tiền 15.000.000 đồng. Nay bà H đồng ý trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền cầm cố đất còn lại là 135.000.000 (Một trăm ba mươi lăm triệu) đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện B đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244; Điều 217; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh K.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/06/2019 giữa ông Hồ Minh K và bà Trương Thị Kim H là vô hiệu. Buộc bà Trương Thị Kim H phải trả cho ông Hồ Minh K số tiền cầm cố đất là 135.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh K đối với bà Trương Thị Kim H số tiền cầm cố đất là 15.000.000 đồng và đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 31/8/2020, bị đơn bà Trương Thị Kim H kháng cáo xin được thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trả 3.000.000 đồng/tháng cho ông K đến khi dứt số tiền vốn cổ đất 135.000.000 đồng và xin được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và trong đơn trình bày: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà H trả cho nguyên đơn số tiền 135.000.000 đồng, không chấp nhận cho bà H trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Trương Thị Kim H là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn các phần còn lại của án sơ thẩm giữ nguyên. Bị đơn chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Phúc .

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Kim H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; lời khai của các đương sự và tại các biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện B giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có xác lập hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/6/2019 với nội dung cụ thể như sau: Ông K nhận cầm cố đất diện tích 1.800m² đất tọa lạc xã Đ với giá 150.000.000 đồng, trong tờ cổ đất không ghi thời hạn cổ đất, ông Hồ Minh K đã giao số tiền 150.000.000 đồng cho bà Trương Thị Kim H, nhưng phía bà H chưa giao đất cho ông K để canh tác, sau đó bà H có trả lại cho ông K 05 lần với tổng số tiền là 15.000.000 đồng (3.000.000đồng/1 lần). Từ đó phát sinh tranh chấp, ông K yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất vô hiệu, buộc bà H trả lại số tiền vốn cổ đất còn lại 135.000.000 đồng, bà H xin trả cho ông K mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền cổ đất còn lại là 135.000.000 đồng.

Xét, về hợp đồng cầm cố đất giữa ông Hồ Minh K và bà Trương Thị Kim H thì thấy, theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp QSDĐ, góp vốn QSDĐ. Ngoài các quyền giao dịch trên thì các giao dịch khác về đất đai đều trái quy định của pháp luật. Việc bà Hai và ông K thỏa thuận cầm cố đất là trái với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng cầm cố đất trên bị vô hiệu, bà H đã nhận tiền cố đất của ông K thì phải có nghĩa vụ trả lại cho ông K là hoàn toàn phù hợp, việc bà H xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi dứt số tiền cố đất còn lại 135.000.000 đồng, nhưng không được ông K chấp nhận, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không có căn cứ xem xét cho bà H.

Tại đơn khởi kiện ông K có yêu cầu bà H phải trả lại số tiền cố đất là 150.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền chậm trả. Trong quá trình giải quyết vụ án ông K rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H trả lại 135.000.000 đồng tiền cầm cố đất còn lại, không yêu cầu tính lãi suất.

Từ những tình tiết, nhận định sự việc nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bản án sơ thẩm đã đánh giá toàn diện chứng cứ và xử: Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/06/2020 giữa ông Hồ Minh K và bà Trương Thị Kim H là vô hiệu. Buộc bà Trương Thị Kim H phải trả cho ông Hồ Minh K số tiền cầm cố đất là 135.000.000 đồng. Đồng thời đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh K đối với bà Trương Thị Kim H về số tiền 15.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu lãi suất trên số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Do đó cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

Bà Trương Thị Kim H không thuộc diện được miễn, giảm án phí, nên bà phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Trương Thị Kim H;
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 114/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh K.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 24/06/2020 giữa ông Hồ Minh K và bà Trương Thị Kim H là vô hiệu. Buộc bà Trương Thị Kim H phải trả cho ông Hồ Minh K số tiền cầm cố đất là 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi năm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh K đối với bà Trương Thị Kim H số tiền cầm cố đất là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng)

và đình chỉ đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Kim H phải chịu 7.050.000 đồng (Bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Minh K theo biên lai thu số 0008545 ngày 27/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008797, ngày 09/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh An Giang.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện huyện B;
- Chi cục THDS huyện B;
- Phòng KTNV &THA;
- Tòa Dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ.

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

Phạm Tấn Tài