

Bản án số: 202/2022/DS-PT

Ngày 29-12-2022.

*V/v “Tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê
đất và đòi lại tài sản”*

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất và đòi lại tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2022/QĐ-PT, ngày 24/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 252/2022/QĐ-PT, ngày 14/12/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên đơn Đ và H ủy quyền cho bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*** Bị đơn:** 1. Ông Tiền Minh B, sinh năm 1950 (có mặt).

2. Bà Đặng Hồng T, sinh năm 1957 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Châu Văn H1 (vắng mặt).
2. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

** Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H là các nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Đặng Thị H trình bày:* Vào ngày 01/8/2000 âm lịch, vợ chồng bà có cho vợ chồng ông B mượn số tiền là 22.917.500 đồng để cho vợ chồng B đi trả nợ cho người khác. Sau khi đi trả nợ xong thì vợ chồng ông B mới quay lại nhà bà để làm biên nhận, từ số tiền mượn quy ra thành số vàng là 61,5 chỉ vàng 24K, sau đó vợ chồng ông B mới hỏi mượn thêm 02 chỉ vàng 24K nữa mới thành số vàng là 63,5 chỉ vàng 24K. Đối với tờ giao kèo ngày 02/8/2000 thì do ông B cùng vợ lập tại nhà bà và cùng ký tên vào. Ông B và bà T có hẹn đến vụ lúa đông xuân năm 2001 trả 10 chỉ vàng 24K, số còn lại thì mỗi vụ Đông xuân hàng năm sẽ trả 10 chỉ 24K cho đến khi hết số vàng đã mượn, tất cả đều không có tính lãi. Đến ngày 02/8/2001 âm lịch như đã thỏa thuận trước là trả 10 chỉ vàng 24K nhưng phía ông B và bà T không có vàng để trả nên đã hẹn lại và bà cũng đồng ý. Sau đó, đến ngày 06/7/2001 âm lịch thì ông B và bà T có đến gặp vợ chồng bà để thỏa thuận là cổ phần đất ruộng diện tích 7,5 công tầm cây để trừ số nợ đã mượn là 60 chỉ vàng 24K, còn nợ lại 3,5 chỉ vàng 24K, không có thỏa thuận thời gian chuộc lại. Lý do, ông B và bà T làm ruộng không có lời nên không trả nợ được. Sau khi thỏa thuận cổ đất xong thì vợ chồng bà có cho vợ chồng ông B thuê lại phần đất này với giá là 1.600kg lúa/năm. Hai bên có làm giấy cổ do ông B tự viết và ký tên, bà T cũng có ký tên vào giấy cổ và thỏa thuận thuê lại đất.

Đến ngày 06/7/2002 thì vợ chồng ông B có trả cho bà được 500kg lúa là không đúng như thỏa thuận ban đầu, vợ chồng bà đã nhiều lần đến yêu cầu phía vợ chồng ông B trả đủ số lúa như trong thỏa thuận. Tuy nhiên, phía ông B cứ hẹn cho qua loa và cho đến nay cũng không trả. Đối với giá vàng tại phiên tòa bà yêu cầu với giá là 5.200.000 đồng/chỉ vàng 24K. Đối với giá lúa bà yêu cầu giá lúa bình quân của địa phương là 6.000 đồng/kg.

Tại phiên tòa hôm nay bà Đặng Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà 63,5 chỉ vàng 24K. Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố lập ngày 06/7/2001 là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu ông B và bà T trả số lúa từ khi thỏa thuận đến nay tổng cộng là 28.300kg.

* *Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:* Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Đặng Thị H, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

* *Bị đơn ông Tiền Minh B trình bày:* Vợ chồng ông không có mượn 63,5 chỉ vàng 24K như vợ chồng ông Đ trình bày. Trước đây do hai gia đình có mượn tiền qua lại với nhau nhiều lần. Sau đó, khoản năm 1999 hay 2000 thì tổng kết lại vợ chồng ông còn nợ phía vợ chồng ông Đ và bà H tổng số tiền là 22.917.500 đồng, khi mượn không có làm giấy tờ gì. Trước đây ông có đem tiền đến trả nhưng phía vợ chồng ông Đ không nhận. Do ông Đ đòi tiền lãi, nhưng thực tế thì ông mượn không có lãi nên không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông Đ. Đến nay ông thừa nhận vẫn còn nợ ông Đ số tiền này. Đối với chữ viết và chữ ký trong tờ giao kèo ngày 02/8/2000 và giấy cổ đất ruộng ngày 06/7/2001 không phải của ông và vợ ông. Vợ chồng ông hoàn toàn không có lập giấy tờ gì với vợ chồng ông Đ. Hai vợ chồng ông chỉ có phần đất là 08 công tầm cây. Vào năm 1999 thì cổ cho ông Đinh Văn T1 04 công tầm cây. Đến năm 2001 thì chuyển nhượng luôn cho ông T1. Còn lại 04 công thì phát sinh tranh chấp giữa ông với ông Châu Văn H1. Vụ việc được Tòa án giải quyết xong vào năm 2008, với kết quả là buộc ông trả lại đất cho ông H1. Do phần đất của ông đều do ông T1 và ông H1 canh tác nên ông không còn đất để cổ cho vợ chồng ông Đ cũng như thuê lại như vợ chồng ông Đ trình bày.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H thì ông không đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đ và bà H số tiền còn nợ là 22.917.500 đồng.

* *Bị đơn bà Đặng Hồng T trình bày:* Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Tiền Minh B. Ngoài ra, không có yêu cầu gì.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T1 trình bày:* Vào năm 1999 ông có cổ của vợ chồng ông T2 Minh B diện tích là 04 công tầm cây. Đến năm 2001 thì phía vợ chồng ông B đã chuyển nhượng phần đất này cho ông luôn với giá là 08 chỉ vàng/công tầm cây. Từ khi ông cổ và chuyển nhượng thì vợ chồng ông canh tác phần đất này nhưng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Hiện ông chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, do phía ông B có tranh chấp với ông H1 nên ông chưa làm thủ tục chuyển tên được. Nay ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST, ngày 15/4/2022 đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157 và Điều 165, khoản 3 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 4 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H.

Buộc các bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có trách nhiệm liên đới trả cho các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H tổng số tiền là 22.917.500 đồng (Hai mươi hai triệu chín trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu các bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T trả 63,5 chỉ vàng 24K, tương đương số tiền là 330.200.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu hai trăm nghìn đồng).

3/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H về việc tuyên bố hợp đồng đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất “Giấy cố đất ruộng” lập ngày 06/7/2001 là vô hiệu.

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H về việc yêu cầu các bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T trả tiền thuê đất tổng cộng là 28.300kg tương đương số tiền là 169.800.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng).

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

Ngày 28-4-2022, nguyên đơn Phạm Văn Đ và Đặng Thị H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm - Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 63,5 chỉ vàng 24K, tương đương số tiền 330.200.000đ.

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 28.300kg lúa tương đương số tiền 169.800.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Văn Đ và Đặng Hồng T thay đổi một phần kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm - Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết cụ thể như sau:

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 63 chỉ vàng 24K theo nội dung “Tờ cổ đất ruộng” ngày 06-7-2001, tương đương số tiền 327.600.000đ.

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 28.300kg lúa tương đương số tiền 169.800.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đ và H không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn Đ và H, bị đơn B và T cùng người liên quan T1 đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo:*

- Kết luận giám định của P đã kết luận chữ viết trong “Tờ cổ đất ruộng” ngày 06.7 không rõ năm là do bà Đặng Thị T3 viết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đ và H, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn B và T3 phải trả số vàng cầm cố cho nguyên đơn Diễm và H là 63 chỉ vàng 24Kra và quy đổi ra thành tiền theo giá ngày xét xử phúc thẩm.

- Đối với hợp đồng thuê đất, do xuất phát từ hợp đồng cầm cố bị vô hiệu nên cũng bị vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn Đ và H đối với số lúa thuê đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của các nguyên đơn Phạm Văn Đ và Đặng Thị H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ,

được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Văn H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt người liên quan H1.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Văn Đ và Đặng Thị H thay đổi một phần kháng cáo của nguyên đơn Đ và H. Xét thấy, việc thay đổi một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn Đ và H là trong phạm vi kháng cáo ban đầu, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, theo quy định tại Khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đ và H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết, cụ thể như sau:

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 63 chỉ vàng 24K theo nội dung “Tờ cổ đất ruộng” ngày 06-7-2001, tương đương số tiền 327.600.000đ.

- Buộc ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H 28.300kg lúa tương đương số tiền 169.800.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn B và T không đồng ý trả vàng cầm cố đất và trả lúa thuê đất theo yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của các nguyên đơn Đ và H, vì cho rằng không ký tên thỏa thuận cầm cố đất và thuê đất như các nguyên đơn trình bày. Bị đơn B và T đồng ý trả số tiền còn thiếu cho các nguyên đơn Đ và H là 22.917.500đ theo nội dung bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn Đ và H về việc yêu cầu bị đơn B và T phải trả 63 chỉ vàng 24K theo nội dung “Tờ cổ đất ruộng” ngày 06-7-2001, tương đương số tiền 327.600.000đ, thì thấy rằng:

Các nguyên đơn Đ và H cho rằng: Khi cho mượn tiền và vàng, sau đó là thỏa thuận cô đất các bên có lập “Giấy giao kèo” ngày 02/8/2000 và “Giấy cổ đất ruộng” ngày 06/7/2001 do chính bị đơn T là người viết và các bên cùng ký tên nhưng bị đơn B và T không thừa nhận có viết và ký tên vào 02 giấy tờ nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, bà Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn H có đơn yêu cầu giám định chữ viết của bị đơn T trên 02 tài liệu nêu trên.

Kết luận giám định số 4252/KL-KTHS, ngày 27/10/2022 của Phân viện khoa học hình sự của Bộ C tại thành phố Hồ Chí Minh, kết luận:

1. Chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc: “Cộng hòa xã ...một ngàn sáu... Người cổ đất... Tiền Văn B1” (trừ chữ “Phạm Ngọc Đ1” dưới mục “Người nhận”) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 (Ký hiệu A2 là Giấy cổ đất ruộng ngày 06.7 không rõ năm) so với chữ viết đứng tên Đặng Hồng T trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 (Ký hiệu M2 là Biên bản về việc thu thập chữ ký, chữ viết phục vụ cho việc giám định ngày 15/4/2021 của bị đơn B1 và T do Tòa án nhân dân thị xã N thu thập. Ký hiệu M3 là mẫu chữ viết của bị đơn T tại biên bản lấy mẫu chữ ký, chữ viết ngày 15/7/2022 do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thu thập) là do cùng một người viết ra.

2. Chữ viết có nội dung bắt đầu và kết thúc: “Cộng hòa xã hội... không tính lãi... Ngày 02/08/2000... Tiền Văn bá” (trừ nội dung: “63” trong nội dung “63 chỉ rưỡi”; “Sáu”, “ba” trong nội dung “Sáu mươi ba chỉ rưỡi”) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết đứng tên Đặng Hồng T trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 là không phải do cùng một người viết ra.

3. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Đặng Hồng T (Đặng Thị T3) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Đặng Hồng T trên 02 tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

4. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Tiền Văn B1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Tiền Minh B trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 là có phải do cùng một người ký ra hay không.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận: Bị đơn T là người trực tiếp viết “Giấy cổ đất ruộng” ngày 06.7 không rõ năm, trong đó có nội dung bà T cùng chồng là ông Tiền Minh B có cổ đất cho nguyên đơn Đ và H với số vàng là 63 chỉ vàng 24Kra. Vì vậy, bị đơn B và T có nghĩa vụ phải trả lại 63 chỉ vàng đã nhận cho nguyên đơn Đ và H theo thỏa thuận cầm cố đất giữa các bên.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Đ và H yêu cầu xác định là 01 chỉ vàng 24Kra có giá thành tiền là 5.200.000đ. Xét thấy, giá vàng ngày xét xử phúc thẩm 29/12/2022 cũng tương ứng và thấp hơn 5.200.000đ/chỉ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định là giá vàng ngày 29/12/2022 là 5.200.000đ/chỉ. Số tiền các bị đơn B và T phải trả cho nguyên đơn Đ và H là: 63 chỉ vàng 24Kra x 5.200.000đ/chỉ = 327.600.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Các nguyên đơn Đ và H không nhận đất của các bị đơn B và T canh tác sử dụng. Vì vậy, các nguyên đơn Đ và H không có nghĩa vụ phải giao trả đất.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn Đ và H về việc buộc bị đơn B và T phải trả số lúa thuê đất là 28.300kg, tương đương số tiền 169.800.000đ (1kg lúa = 6.000đ) thì thấy rằng:

Các bên thực hiện giao dịch cầm cố đất trong khoảng thời gian từ năm 2000 đến năm 2001. Vì vậy, pháp luật áp dụng lúc này là Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993.

Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định như sau:

“Người sử dụng đất có những quyền sau đây:

- 1- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*
- 2- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao;*
- 3- Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;*
- 4- Hưởng các lợi ích do công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất mang lại;*
- 5- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo và bồi bổ đất;*
- 6- Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; được bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi;*
- 7- Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất;*
- 8- Được quyền khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”.*

Theo quy định được viện dẫn nêu trên, người sử dụng đất không có quyền “cầm cố”. Vì vậy, thỏa thuận về cầm cố đất giữa các bên là vô hiệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Khoản 1 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định như sau:

“Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, thì vô hiệu; tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu, sung quỹ nhà nước”.

Thỏa thuận thuê đất giữa các bên xuất phát từ hợp đồng cầm cố bị vô hiệu nên cũng bị vô hiệu như những quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Đ và H về việc buộc các bị đơn B và T trả lúa thuê đất, tổng cộng là 28.300kg tương đương số tiền là 169.800.000đ.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, phù hợp với các căn cứ và phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên các chi phí tố tụng cũng phải sửa cho phù hợp, cụ thể:

Về án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm đã miễn án phí sơ thẩm cho các đương sự do các đương sự có đủ điều kiện để được miễn án phí sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đ và T về tranh chấp hợp đồng cầm cố đất được chấp nhận. Vì vậy, bị đơn B và T phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo của các nguyên đơn được chấp nhận nên các nguyên đơn không phải chịu.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157 và Điều 165, khoản 3 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 173 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điểm đ, Khoản 1 Điều 12 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Phạm Văn Đ và Đặng Thị H.

Sửa bản bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

1- Buộc các bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T có trách nhiệm liên đới trả cho các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H số vàng cầm cố đất là 63 chỉ vàng 24K, quy đổi ra thành tiền là 327.600.000đ (*ba trăm hai mươi bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H về việc buộc các bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng

T trả lúa thuê đất, tổng cộng là 28.300kg, tương đương số tiền là 169.800.000 đồng (*một trăm sáu mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng*).

3- Ân phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu do có thân nhân là liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ và đến ngày xét xử phúc thẩm, các đương sự đều đã hơn 60 tuổi nên thuộc đối tượng người cao tuổi.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H đã nộp là 10.500.000 đồng (*mười triệu năm trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007294, ngày 17/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4- Về chi phí thẩm định và định giá ở cấp sơ thẩm là 8.000.000đ (*tám triệu đồng*): Do các nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H đã nộp và đã sử dụng hết cho việc thẩm định và định giá. Vì vậy, buộc bị đơn ông Tiền Minh B và bà Đặng Hồng T phải trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn Đ và bà Đặng Thị H chi phí thẩm định và định giá với số tiền là 8.000.000đ (*tám triệu đồng*).

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

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, 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Trần Nam Trung