

Bản án số: 109/2022/DS-PT
Ngày 16/5/2022
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1954; nơi cư trú: ấp T1, xã TT, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Vương B, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp T1, xã TT, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Võ Thị A, sinh năm 1966; nơi cư trú: ấp T1, xã TT, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị Bích D, sinh năm 1991; nơi cư trú: ấp T1, xã TT, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Vào ngày 25/6/2014, bà L và bà A có thỏa thuận và tiến hành xác lập hợp đồng cổ đất, phần đất mà bà A cổ cho bà L là thửa 1190, tờ bản số 9, diện tích 4.317m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01769 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị A, giá cổ đất là 32 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ đất là 05 năm. Tuy nhiên, các bên có thỏa thuận thêm trong trường hợp khi hết thời hạn 05 năm mà bà A không có vàng để chuộc lại đất thì bà L có quyền tiếp tục canh tác đến khi bà A chuộc lại đất. Đến năm 2020 thì bà A chưa chuộc lại đất, bà L có thỏa thuận với bà A về việc bà L lên bờ phần đất cổ của bà A nhưng bà A không đồng ý. Nay bà L yêu cầu bà A trả lại 32 chỉ vàng 24k cho bà L. Ngoài ra, bà L yêu cầu bà A phải bồi thường thiệt hại do không canh tác được 5 vụ lúa, mỗi vụ 9.000.000đ, tổng số tiền bà L yêu cầu là 45.000.000đ. Về yêu cầu phản tố của bà A là yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại với số tiền là 45.000.000đ thì bà L không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà A.

Theo bị đơn bà Võ Thị A trình bày: Bà A thống nhất là có cổ cho bà L phần đất như bà L trình bày. Giá cổ đất là 32 chỉ vàng 24k, bà A đã nhận đủ số vàng này từ bà L. Thời hạn cổ đất là 05 năm kể từ ngày 25/6/2014. Tuy nhiên, nếu hết thời hạn cổ đất mà bà A không có vàng chuộc đất thì bà A vẫn để cho bà L tiếp tục canh tác đến khi nào bà A có vàng chuộc lại đất thì bà A sẽ chuộc lại. Bà A chưa có khả năng chuộc lại đất nên vẫn để cho bà L canh tác đến khi nào bà A có vàng chuộc lại đất thì hợp đồng cổ đất của các bên mới chấm dứt. Vì vậy, bà A không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà L về việc buộc bà A phải trả lại 32 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại là 45.000.000đ do bà A không ngăn cản việc bà L tiếp tục canh tác lúa trên đất đã cổ. Ngoài ra, bà A có đơn phản tố yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại do không canh tác được trong 5 năm cổ đất, mỗi năm thiệt hại là 9.000.000đ, tổng số tiền mà bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường là 45.000.000đ.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân huyện Đ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên như sau:

Tuyên bố “Hợp đồng cổ đất lập ngày 25/6/2014” giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với bà Võ Thị A bị vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị A.

Khi án có hiệu lực pháp luật, buộc bị đơn Võ Thị A phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L 32 (ba mươi hai) chỉ vàng 24k.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ giao lại cho bị đơn Võ Thị A quyền sử dụng đất tại thửa 1190, tờ bản số 9, diện tích 4.317m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01769 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị A.

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 22 tháng 3 năm 2022 bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng yêu cầu bổ sung yêu cầu kháng cáo là yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 25/6/2014, bị đơn cho rằng giữa các bên ký kết hợp đồng này đều đáp ứng đủ điều kiện theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không vi phạm Luật Đất đai 2013 nên các bên được phép cầm cố quyền sử dụng đất, đồng thời hợp đồng cầm cố đất ngày 25/6/2014 giữa nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L và bị đơn Võ Thị A vẫn còn thời hạn thực hiện nên yêu cầu chấp nhận buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đối với việc bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại là có căn cứ vì phía nguyên đơn cho rằng mỗi vụ thu hoạch lợi nhuận là 9.000.000 đồng nên phía bị đơn chỉ tính phần bồi thường thiệt hại trên phần lợi nhuận của nguyên đơn khi canh tác tại thửa đất cầm cố với tổng số tiền là 45.000.000 đồng, đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ do nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại vàng khi hợp đồng cổ đất vẫn còn hiệu lực là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, vì vậy, nguyên đơn phải chịu chi phí này.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung, qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng có căn cứ tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Võ Thị A vô hiệu, khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Võ Thị A trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L 32 chỉ vàng 24k, nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L phải trả đất lại cho bị đơn Võ Thị A sử dụng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố bồi thường thiệt hại của bị đơn. Phía bị đơn có kháng cáo nhưng không chứng minh được cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa phía nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng.

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị A trả lại vàng theo hợp đồng cầm cố đất được ký kết giữa hai bên, phía bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn do mất thu nhập do không canh tác được trong 05 năm cầm cố đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ngày 22/3/2022 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 08/4/2022, bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại và nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn có bổ sung nội dung kháng cáo mới là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cầm cố đất. Xét thấy việc bổ sung thêm yêu cầu này là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên căn cứ khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xét không xem xét nội dung này. Hội đồng xét xử chỉ xét đơn kháng cáo của bị đơn ghi ngày 22/3/2022 và đơn kháng cáo bổ sung ghi ngày 08/4/2022 như sau:

[3] Thứ nhất, bị đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại với số tiền 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) vì trong thời gian 05 năm không canh tác được do cô đất, mỗi năm là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng), bị đơn cho rằng do lỗi của nguyên đơn do nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng nên vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa hai bên có giao kết hợp đồng cầm cố đất ngày 25/6/2014, theo đó phía nguyên đơn sử dụng đất để canh tác và bị đơn được nhận 32 chỉ vàng từ giao dịch này, đây là sự trao đổi giữa các bên trong suốt thời gian cầm cố. Do đó, khi có phát sinh lợi nhuận từ tài sản thì chính người đang quản lý sẽ được thụ hưởng. Vì vậy cấp sơ thẩm nhận định vàng cố đất do nguyên đơn giao cho bị đơn thì bị đơn vẫn đang sử dụng nên không có thiệt hại xảy ra. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[4] Thứ hai, bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ý hủy hợp đồng với bị đơn nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu là không đúng. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L về việc yêu cầu bị đơn Võ Thị A trả lại 32 chỉ vàng 24k theo hợp đồng cố đất được ký kết giữa các bên vào ngày 25/6/2014. Bị đơn không đồng ý trả vàng theo yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng, hiện tại hợp đồng vẫn còn hiệu lực do theo hợp đồng cố đất có ghi thời hạn là 05 năm và trong trường hợp đến thời hạn mà bà A không chuộc lại đất thì bà L tiếp tục canh tác khi nào bà A có đủ vàng thì chuộc lại. Do bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cấp sơ thẩm xem xét và quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm

định là phù hợp. Bên cạnh đó, tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 08/4/2022 bị đơn cho rằng vì hợp đồng cầm cố đất ngày 25/6/2014 vô hiệu, nếu sai thì cả hai đều sai nhưng chỉ buộc bị đơn chịu chi phí này là không phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử ghi nhận sửa án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[5] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng), nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải nộp ½. Nguyên đơn đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

[8] Về án phí: Xét bị đơn là con của liệt sĩ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ. Như vậy, căn cứ theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa bản án sơ thẩm

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị A.

Tuyên bố “Hợp đồng cầm cố đất lập ngày 25/6/2014” giữa bà Nguyễn Thị Thanh L với bà Võ Thị A bị vô hiệu.

Khi án có hiệu lực pháp luật, buộc bị đơn Võ Thị A phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L 32 (ba mươi hai) chỉ vàng 24k.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh L có nghĩa vụ giao lại cho bị đơn Võ Thị A quyền sử dụng đất tại thửa 1190, tờ bản số 9, diện tích 4317 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01769 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị A.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Thời gian trả và cách trả được giải quyết tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

Bản án phúc thẩm 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 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 quy định tại các điều 6,7 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. TP. Cần Thơ;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phan Thị Tuyết Mai