

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 99/2020/DS-PT

Ngày: 09-9-2020.

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- 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: Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 28, ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 18, ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*.

3. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P trình bày: Vào ngày 04/12/2014 (AI), ông Huỳnh Thanh P có nhận cầm cố của bà Nguyễn Thị Đ một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3919.1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp

C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá là 30 chỉ vàng 24k, vàng 9,7 tuổi. Đến ngày 24/4/2015 âm lịch bà Đ thỏa thuận nhận thêm số vàng là 05 chỉ vàng 24k, vàng 9,7 tuổi. Tổng cộng bà Đ trực tiếp nhận hai lần là 35 chỉ vàng 24k. Ngoài số vàng cầm cố đất, bà Đ còn yêu cầu ông trả thay tiền nợ hui cho bà Lê Thị N (Mẹ ruột của ông) với số tiền là 30.000.000 đồng và thỏa thuận với ông nhập vào tiền cầm cố đất. Khi nào bà Đ chuộc lại đất thì trả đủ cho ông P 35 chỉ vàng 24k và 30.000.000 đồng. Việc cầm cố đất có lập văn bản với nhau và bà Đ có ký tên vào tờ cố đất, thời hạn cầm cố đất là 03 năm, nay đã quá thời hạn cố đất.

Nay ông Huỳnh Thanh P yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 04/12/2014 âm lịch giữa ông P và bà Nguyễn Thị Đ. Yêu cầu bà Đ trả lại cho ông P số vàng cố đất là 35 chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 4.770.000 đồng/chỉ x 35 chỉ = 166.950.000 đồng và 30.000.000 đồng, tổng cộng là 196.950.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, ông P thống nhất trả lại diện tích đất cầm cố cho bà Đ.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Bà thống nhất với phần trình bày của ông Huỳnh Thanh P về diện tích đất cầm cố, số vàng đã nhận và số tiền ông P đã trả cho bà N theo yêu cầu của bà. Nay mặc dù đã quá hạn hợp đồng, nhưng ông P vẫn canh tác trên phần đất đã cầm cố và hiện nay hoàn cảnh kinh tế của bà khó khăn, còn nợ nhiều người nên chưa có khả năng trả lại cho ông P số vàng cố đất là 35 chỉ vàng 24k, vàng 97% và 30.000.000 đồng. Cho nên, khi nào có khả năng sẽ trả đủ số vàng và số tiền cầm cố đất cho ông P và yêu cầu ông P tiếp tục canh tác đất.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ cố đất lập ngày 04/12/2014 âm lịch” giữa ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.919,1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.*

2. *Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh P số vàng cố đất là 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 4.770.000 đồng/chỉ x 35 chỉ = 166.950.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và*

30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 196.950.000 đồng (Một trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Buộc ông Huỳnh Thanh P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.919,1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị T có số đo 31,73m.
- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có số đo 43,05m.
- Hướng Nam giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Đ có số đo 2,46m + 40,51m và giáp phần đất ông Ngô Văn P có số đo 63,54m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Hồ Văn A có số đo 85,28m + 5,36m + 2,71m + 2,24m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng sửa bản án sơ thẩm nêu trên về phần án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm phải chịu theo nội dung bản án đã tuyên là 9.847.500 đồng là chưa đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị theo quyết định số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của 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. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

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 đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng nghị, nội dung và hình thức quyết định kháng nghị, thời hạn kháng nghị là đúng theo quy định tại các điều 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp lệ và đúng theo luật định.

Về nội dung:

[2] Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Đ được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng tuyên vô hiệu, buộc bà Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh P số vàng cổ đất là 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 4.770.000 đồng/chỉ x 35 chỉ = 166.950.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 196.950.000 đồng (Một trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng). Đồng thời, buộc ông Huỳnh Thanh P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.919,1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] *Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thấy rằng:* Xét về lỗi làm cho hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 âm lịch giữa ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Đ bị vô hiệu là do các bên chưa hiểu rõ về các quy định của pháp luật nên đã nhầm lẫn đối tượng của hợp đồng cầm cố vì pháp luật về đất đai không cho phép người sử dụng đất được quyền cầm cố quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về quyền của người sử dụng đất. Do đó các bên có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu, cho nên khi xem xét nghĩa vụ thì mỗi bên phải chịu lỗi 50% do mình gây ra để xem xét nghĩa vụ chịu án phí, do đó ông P và bà Đ mỗi bên phải có trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với 50% nghĩa vụ thực hiện, nhưng bản án sơ thẩm buộc bà Đ có nghĩa vụ chịu án phí 5% trên tổng giá trị thực hiện 196.950.000đ là 9.847.500 đồng là chưa đảm bảo, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra, án phí đối với tranh chấp hợp đồng cầm cố tài sản và các bên không ai yêu cầu xử lý bồi thường thiệt hại thì theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 27 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: “*Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đều không có yêu cầu gì khác; nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì bên yêu cầu công nhận hợp đồng phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch; nếu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng thì bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu phải chịu án phí như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch*”. Do đó, bà Đ phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông P. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu xin miễn án phí Xét thấy, bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng miễn nộp tiền án phí sơ thẩm đối với bà Nguyễn Thị Đ.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2020/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 278, Điều 279 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 6 Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất lập ngày 04/12/2014 âm lịch” giữa ông Huỳnh Thanh P và bà Nguyễn Thị Đ đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.919,1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh P số vàng cổ đất là 35 (ba mươi lăm) chỉ vàng 24k, vàng 97%, quy đổi giá vàng thành tiền tại thời điểm xét xử là 4.770.000 đồng/chỉ x 35 chỉ = 166.950.000 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tổng cộng là 196.950.000 đồng (Một trăm chín mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Buộc ông Huỳnh Thanh P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.919,1m², thửa đất số 23, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị T có số đo 31,73m.
- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi có số đo 43,05m.
- Hướng Nam giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Đ có số đo 2,46m + 40,51m và giáp phần đất ông Ngô Văn P có số đo 63,54m.
- Hướng Bắc giáp phần đất ông Hồ Văn A có số đo 85,28m + 5,36m + 2,71m + 2,24m.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 6.950.000 đồng (sáu triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng). Do ông P đã nộp xong nên bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Thanh P số tiền 6.950.000 đồng (sáu triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh P phải chịu 4.923.750 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Thanh P đã nộp là 3.856.000 đồng (Ba triệu, tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008348 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ông P còn phải nộp thêm số tiền 1.067.750 đồng (Một triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

5.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.
- Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.
- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 (02);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện L (01);
- VKSND huyện L (01);
- Chi cục THADS huyện L (01);
- Lưu: HSVA, VP(03).

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng