

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 68/2020/DS-PT
Ngày 26- 6 - 2020
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố,
cho thuê quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Danh

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng cầm cố, cho thuê quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị M, sinh năm 1939. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là: Bà Kiều Thị Út T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019. (Có mặt)

- Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1978 và bà Đoàn Thị Mỹ D, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ D là: ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2019. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T là: Bà Kiều Thị Út T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 9 năm 2019. (Có mặt)

2. Ông Đặng Văn H. Địa chỉ: Ấp Nguyễn Đ, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

3. Bà Đặng Thị V (D), sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

4. Ông Đặng Thanh N, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)

5. Bà Lê Thị N, sinh năm 1941. Địa chỉ: Ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị M và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T là bà Kiều Thị Út T trình bày: Ngày 15/3/2008, bà Lê Thị M và ông Đặng Văn C nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D diện tích 02 công tầm cây đất trồng lúa, với giá 10.000.000 đồng, thời hạn cố 02 năm (từ ngày 15/3/2008 đến ngày 15/3/2010), hai bên có viết giấy tay không có chính quyền địa phương ký xác nhận. Sau đó, ông C và bà M cho ông N, bà D thuê lại diện tích đất nêu trên để canh tác với giá 1.300.000 đồng/công/năm x 02 công = 2.600.000 đồng. Từ ngày 15/3/2008 đến ngày 15/3/2019, ông N, bà D đã thanh toán tiền thuê đất cho bà M (ông C đã chết ngày 18/9/2013) còn nợ lại số tiền 3.700.000 đồng.

Nay thời hạn cố đất đã hết nhưng ông N, bà D không chuộc lại đất, trả tiền lại cho bà M. Vì vậy, bà Mén yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 với ông N, bà D; buộc ông N, bà D trả lại 10.000.000 đồng tiền cố đất. Đối với tiền thuê đất còn lại là 3.700.000 đồng, bà M xin rút lại không yêu cầu ông N, bà D thanh toán số tiền trên; diện tích đất cầm cố hiện ông N, bà D đang canh tác nên bà M không phải trả lại đất cho ông N, bà D.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh N và là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của đồng bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ D trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về thời gian, địa điểm xác lập giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông và bà D với ông Đặng Văn C. Tuy nhiên, ông N thừa nhận chỉ có cầm cố cho ông C 01 công tầm cây đất trồng lúa với giá 10.000.000 đồng. Sau đó, ông C thỏa thuận cho vợ chồng ông thuê đất lại để canh tác hàng năm với giá 2.600.000 đồng/công. Nay ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M

yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên vì khi cổ đất không có thỏa thuận thời hạn chuộc lại đất. Đồng thời, ông N, bà D có yêu cầu phản tố đòi bà M hoàn trả lại số tiền thuê đất từ năm 2008 – 2018, mỗi năm 2.600.000 đồng, bằng 28.600.000 đồng, trừ vào tiền ông N cổ đất cho ông C, bà M, còn lại số tiền 18.600.000 đồng ông N yêu cầu bà M hoàn trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh N trình bày: Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M và lời trình bày của bà Kiều Thị Út T (đại diện theo ủy quyền của bà M) tại phiên tòa, ông N không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Từ những nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ là 3.700.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D. Xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 giữa ông Đặng Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D đối với diện tích 02 công tằm cấy đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D hoàn trả cho bà Lê Thị M 10.000.000 đồng tiền cổ đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D đối với bà Lê Thị M về việc yêu cầu hoàn trả số tiền thuê đất đã nhận là 28.600.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019, bị đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D, kháng cáo: Yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, bà D buộc bà Lê Thị M trả lại cho ông N, bà D số tiền thuê đất 28.600.000 đồng sau khi khấu trừ tiền cổ đất 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét thấy bị đơn ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, bà D buộc bà Lê Thị M trả lại cho ông N, bà D số tiền thuê đất 28.600.000 đồng sau khi khấu trừ tiền cổ đất 10.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Xét hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 giữa ông Đặng Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D là “Giấy cổ đất” đề ngày 15/3/2008 thể hiện ông N, bà D cầm cố cho ông C diện tích 02 công tằm cấy đất trồng lúa với số tiền 10.000.000 đồng, có chữ ký của ông N, bà D, nên có căn cứ xác định các bên có thực hiện cầm cố diện tích 02 công tằm cấy đất tọa lạc tại ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Sau khi nhận cổ đất, bà M cho vợ chồng ông N thuê lại đất với giá 2.600.000 đồng/02 công/1 năm. Bà M xác định vợ chồng ông N còn nợ tiền thuê đất 3.700.000 đồng, nên bà yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông N trả cho bà số tiền 10.000.000 đồng tiền cổ đất và 3.700.000 đồng tiền thuê đất còn nợ bà.

Hiện tại, đất do vợ chồng ông N đang canh tác, sử dụng. Ông N đồng ý trả bà M 10.000.000 đồng và ông N có yêu cầu phản tố cho rằng từ năm 2008 đến năm 2017 ông đã trả cho bà M 28.600.000 đồng tiền thuê đất, nên ông yêu cầu bà M trả lại cho ông số tiền này sau khi đối trừ 10.000.000 đồng tiền cổ đất.

[6] Xét yêu cầu của bà M đối với giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được lập không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật, nên Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 127, 137 Bộ luật Dân sự 2005 xác định hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà M với vợ chồng ông N bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập là có căn cứ.

[7] Về nguyên tắc khi giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì buộc các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, đất vẫn do vợ chồng ông N quản lý, sử dụng, nên Tòa cấp sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng ông N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà M 10.000.000 đồng tiền cổ đất là phù hợp.

[8] Xét yêu cầu phản tố của ông N đòi bà M hoàn trả lại số tiền thuê đất đã nhận từ năm 2008 đến năm 2017 là 28.600.000 đồng. Như đã phân tích trên, do hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu từ khi xác lập, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, việc cho thuê đất do các bên tự nguyện xác lập giao dịch, ông N, bà D đã nhận tiền cổ đất của ông C bà M và đã trực tiếp

canh tác, sử dụng đất được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc thuê quyền sử dụng đất nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho bà M theo quy định tại khoản 3 Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N, bà D đòi bà M hoàn trả lại số tiền thuê đất 28.600.000 đồng là có căn cứ.

[9] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D; có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[10] Đối với án phí sơ thẩm về yêu cầu phản tố của bị đơn, thì trong vụ án này chỉ có ông N có yêu cầu phản tố đòi bà M hoàn lại tiền thuê đất cho ông, còn bà D không có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, yêu cầu của ông N không được Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận, thì chỉ một mình ông N chịu án phí đối với yêu cầu phản tố này. Việc, Tòa cấp sơ thẩm buộc bà D cùng chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông N là chưa đúng, nên Tòa cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần án phí này cho phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm ông N, bà D phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, các Điều 217, 218, 219, 227, 228, 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 127, 137, 326, 410, 703, 707 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 203 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 86/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê đất còn nợ là 3.700.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/3/2008 giữa ông Đặng Văn C, bà Lê Thị M với ông Nguyễn

Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D đối với diện tích 02 công tằm cấy đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đông H, xã Vĩnh H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D hoàn trả cho bà Lê Thị M 10.000.000 đồng tiền cổ đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh N đối với bà Lê Thị M về việc yêu cầu hoàn trả số tiền thuê đất đã nhận là 28.600.000 đồng.

5. Kể từ ngày Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D phải chịu 300.000 đồng tranh chấp hợp đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông N không được Tòa án chấp nhận; ông N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 465.000 đồng theo Biên lai thu số 0004975 ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được đối trừ 465.000 đồng, ông N, bà D còn phải nộp tiếp số tiền 135.000 đồng. Bà M không phải chịu, bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004888 ngày 26/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu, được hoàn lại đủ.

6.2 Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh N và bà Đoàn Thị Mỹ D phải chịu 300.000 đồng. Ông N và bà D đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0005090 ngày 13/12/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

7. 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Lệ Kiều