

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 58/2020/DS-PT

Ngày: 18/5/2020

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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Bùi Thị Nguyễn

Các Thẩm phán : Ông Hoàng Ngọc Linh

: Ông Nguyễn Văn Thiện

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Trung Châu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 69/2020/TLPT-DS, ngày 12/02/2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 224/2019/DS-ST, ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2020/QĐXX-PT, ngày 25 tháng 02 năm 2020; các Quyết định hoãn phiên tòa: Số 67/2020/QĐ-PT ngày 01/4/2020 và số 74/2020/QĐ-PT, ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1969;

Cư trú: Số 40, tổ 8, ấp Vĩnh H, xã Cần Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

+ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1977;

+ Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1981;

Cùng cư trú: Số 465, tổ 16, ấp T, xã M, huyện P, tỉnh An Giang.

Do có kháng cáo của: Ông Huỳnh Văn L là nguyên đơn; ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị K là bị đơn.

Tại phiên tòa, có mặt các ông, bà: Ông Huỳnh Văn L và bà Huỳnh Thị K; vắng mặt ông Lê Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn: ông Huỳnh Văn L trình bày:*

Ngày 26/10/2014 âm lịch, ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K có cổ cho ông Huỳnh Văn L 30.010m² đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã P, huyện T, tỉnh An Giang. Thời hạn cổ đất là 02 năm kể từ ngày 24/10/2014 âm lịch đến ngày 24/10/2016 âm lịch hết hạn, với số tiền là 550.000.000đ, có làm giấy tay hợp đồng cổ đất.

Đến nay, Hợp đồng cổ đất đã quá hạn mà ông Đ, bà K không chuộc lại đất. Tuy nhiên, sau đó ông Trần Văn T (anh rể của ông Đ) đã lấy 20.010m² trong diện tích 30.010m² đất cổ để chuyển nhượng cho người khác. Còn lại 10.000m² (đo đạc thực tế 10.022m²) đang được ông L canh tác.

Ông L yêu cầu ông Đ, bà K trả lại số tiền cổ đất 550.000.000đ thì ông L trả lại diện tích 10.000m² đất cổ cho vợ chồng ông Đ, bà K.

Yêu cầu ông Đ, bà K trả tiền lãi từ ngày 20/10/2016 âm lịch đến nay đối với số tiền 370.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L yêu cầu hủy hợp đồng cầm cổ đất giữa ông với ông Đ, bà K, yêu cầu ông Đ, bà K trả lại số tiền cổ đất 550.000.000đ, đồng thời yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật trên số tiền 370.000.000đ theo thỏa thuận là tiền cổ của diện tích đất 20.010m² ông đã giao cho cơ quan thi hành án từ tháng 02/2019 đến ngày xét xử, ông L sẽ trả lại diện tích 10.000m² cho ông Đ, bà K.

** Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K trình bày:*

Ông Đ, bà K thừa nhận có cổ cho ông L diện tích 30.010m² đất trồng lúa, tọa lạc ấp T, xã P, huyện T, tỉnh An Giang. Thời hạn cổ đất 02 năm, có làm hợp đồng cầm cổ (từ ngày 24/10/2014 đến ngày 24/10/2016), với số tiền cổ đất 550.000.000đ. Hiện nay, ông L đang canh tác diện tích 10.000m². Còn diện tích 20.010m² do bà Lê Thị K đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho người khác. Việc ông L cho rằng ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 20.010m² đất trồng lúa là không đúng sự thật vì đất đã được thi hành án. Do diện tích 20.010m² đất bị thi hành án và đang trong thời gian chờ kết quả giải quyết khiếu nại giám đốc thẩm đối với phần diện tích 20.010m², nên vợ chồng ông Đ, bà K thỏa thuận với ông L sẽ bồi hoàn lại số tiền cổ đất cho ông L sau khi có kết quả giải quyết giám đốc thẩm. Về tiền lãi mà ông L yêu cầu thì ông Đ, bà K không đồng ý chịu lãi. Vì lý do, từ năm 2016 đến nay, ông L đang trực tiếp canh tác trên đất diện tích 20.010m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà K đồng ý trả lại số tiền cổ đất cho ông L là 550.000.000đ, nhưng xin trả dần mỗi tháng 2.000.000đ (Hai triệu đồng), không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông L.

Tại Bản án số 224/2019/DS-ST, ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện P đã xử:

“Căn cứ vào:

- Điều 26; Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K.

- Tuyên bố Hợp đồng cổ đất ngày 24-10-2014 âm lịch giữa ông Huỳnh Văn L với ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn L số tiền cổ đất 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Huỳnh Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K diện tích 10,022m² đất trồng lúa thuộc các điểm 7, 3, 4, 5, 6, 13, 14 theo bản đồ hiện trạng ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T.

Kể từ ngày bản án, 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 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông L đối với ông Đ, bà K trên số tiền 370.000.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đ, bà K phải trả lại cho ông L số tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.290.000đ (Hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

- Về án phí:

+ Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp, ông L Đ nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 12.700.000đ (mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0001255 ngày 28 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

+ Ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K phải chịu 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong 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 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”

- Ngày 08/01/2020, bà Huỳnh Thị K và ông Lê Văn Đ kháng cáo yêu cầu: Trả dần số tiền 550.000.000đ; không đồng ý chịu lãi vì ông L đã canh tác đất đã 06 năm và hiện tại ông vẫn đang sử dụng đất.

- Ngày 10/01/2020, ông Huỳnh Văn L kháng cáo yêu cầu ông Đ, bà K phải trả lãi trên số tiền 370.000.000đ kể từ ngày 24/01/2018, vì ông nhận cổ đất 30.032m², nhưng thực tế ông chỉ sử dụng được 10.020m², còn lại 20,022m² ông T, anh rể của ông Đ đã lấy lại chuyển nhượng cho người khác, nếu quy đổi diện tích 20,022m² đất tương đương 370.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông L, bà K vẫn giữ nguyên ý kiến như trình bày trên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng: Thời hạn kháng cáo của ông L, ông Đ, bà K trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa 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 qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà K; Ông Đ được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không lý do, xem như từ bỏ quyền kháng cáo, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đ; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2]. Về thủ tục kháng cáo: Bản án sơ thẩm được tuyên án ngày 27/12/2019, đến ngày 08/01/2020, bà K, ông Đ kháng cáo; ngày 10/01/2020, ông L kháng cáo. Nhận thấy, các đương sự kháng cáo trong hạn 15 ngày theo quy định tại Khoản 1, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3]. Việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đ là người kháng cáo được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, xem như đã từ bỏ quyền kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đ theo quy định tại Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Đ đã nộp được sung quỹ Nhà nước theo quy định tại Khoản 2, Điều 18 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..

[4]. Về nội dung kháng cáo: Bà K kháng cáo yêu cầu được trả dần số tiền 550.000.000đ; không đồng ý chịu lãi vì ông L đã canh tác đất đã 06 năm và hiện tại ông vẫn đang sử dụng đất; ông Huỳnh Văn L kháng cáo yêu cầu ông Đ, bà K phải trả lãi trên số tiền 370.000.000đ kể từ ngày 24/01/2018 vì ông nhận cổ đất 30.032m², nhưng thực tế ông chỉ sử dụng được 10.020m², còn lại 20,022m² do ông T là anh rể của ông Đ đã lấy lại chuyển nhượng cho người khác, nếu quy đổi diện tích 20,022m² đất tương đương 370.000.000đ.

[5]. Xem xét yêu cầu kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cầm cố đất giữa ông và bà K, ông Đ là trái quy định của pháp luật về đất đai, nên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc bà K, ông Đ trả lại cho ông L 550.000.000đ tiền cổ đất, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông L đối với số tiền 370.000.000đ là có căn cứ.

[6]. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông L không Đ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Xem xét yêu cầu kháng cáo của bà K. Hội đồng xét xử xét thấy, tại cấp sơ thẩm và phúc yêu cầu xin trả dần của bà K không Đ ông L đồng ý, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà K. Về phương thức trả tiền có thể được xem xét ở giai đoạn thi hành án.

[8]. Đối với Bản án sơ thẩm có những sai sót cần rút kinh nghiệm như sau:

[9]. + Bản án buộc ông L trả đất cho bà K, ông Đ, nhưng không nêu vị trí khu đất tọa lạc sẽ gây khó khăn giai đoạn thi hành án, nên cần sửa án sơ thẩm, bổ sung vị trí khu đất đang tọa lạc.

[10]. + Về án phí sơ thẩm: Ông L yêu cầu bà K, ông Đ trả lãi của số tiền 370.000.000đ theo quy định của pháp luật từ tháng 02/2019 đến khi xét xử sơ thẩm là 27/12/2019, trường hợp này là án phí có giá ngạch. Theo Quyết định số 2868/QĐ.NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước quy định lãi suất cơ bản là 9%/năm bằng 0.75%/tháng thì số tiền lãi ông L yêu cầu là 27.750.000đ, yêu cầu tính lãi của ông L không Đ chấp nhận thì ông phải chịu án phí 5%/27.750.000đ = 1.387.000đ, nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc ông L nộp án

phí không giá ngạch 300.000đ là không đúng quy định tại Điểm b, 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. Do đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về án phí, nên căn cứ Điều 220 của Bộ luật Tố tụng dân sự “Phạm vi xét xử phúc thẩm” Hội đồng xét xử không sửa án về án phí mà chỉ giới thiệu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[11]. Về án phí phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo không Đ chấp nhận, nên ông L, bà K mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

[12]. Xem xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13]. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2, Điều 308, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2, Điều 18, Điểm đ, Khoản 1, Điều 29 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.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn L, bà Huỳnh Thị K.
- Sửa Bản án sơ thẩm số 224/2019/DS-ST, ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện P về cách tuyên án:
 - + Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L đối với bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K.
 - + Tuyên bố “*Hợp đồng có đất*” ngày 24/10/2014 âm lịch giữa ông Huỳnh Văn L với ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K là vô hiệu.
 - + Buộc ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Văn L số tiền có đất 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng).
 - + Ông Huỳnh Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K diện tích 10,022m² (Mười ngàn không trăm hai mươi hai) đất trồng lúa được xác định bởi các điểm 7, 3, 4, 5, 6, 13, 14 theo Bản đồ hiện trạng ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh An Giang.
- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông L đối với ông Đ, bà K trên số tiền 370.000.000đ.
- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đ, bà K phải trả lại cho ông L số tiền chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.290.000đ (Hai triệu hai trăm chín mươi nghìn đồng).

- Về án phí:

+ Sung quỹ Nhà nước số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn) do ông Đ nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số TU/2017/0006128, ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang.

+ Ông Huỳnh Văn L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Án phí chung 600.000 đ (Sáu trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu: Số TU/2017/0001255, ngày 28 tháng 3 năm 2019 và số TU/2017/0006132, ngày 10/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang. Sau khi khấu trừ, ông L Đ nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 12.700.000đ (Mười hai triệu bảy trăm ngàn đồng).

+ Ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị K phải chịu 26.000.000đ (Hai mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà K phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số TU/2017/0006127, ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh An Giang. Bà K đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày Bản án 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 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện P ;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P ;
- Đương sự;
- Lưu: HS, Phòng KTNV và THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Bùi Thị Nguyễn