

Bản án số: 13/2023/DS-PT

Ngày: 11-01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng cố đất, thuê quyền sử dụng đất và vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 352/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cố đất, thuê quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Bé S, sinh năm 1967 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Cúc H, sinh năm 1967 (có mặt).

Cùng cư trú: Ấp 9, xã Khánh H, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1953

2. Bà Lê Thu B, sinh năm 1962

Cùng cư trú: Ấp 9, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Trí T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 9 năm 2022; có mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H (là nguyên đơn); ông Lê Văn M, bà Lê Thu B (là bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 09/02/2014 âm lịch, ông Lê Văn M và bà Lê Thu B có cố cho ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H 01ha đất với giá 10 chỉ vàng 24k và thuê lại mỗi năm 80 gia lúa, thời hạn là từ 02 năm trở lên. Ông Lê Văn M và bà Lê Thu B đã trả lúa thuê đến năm 2020 là 06 năm bằng 4.800kg lúa. Từ năm 2021 đến nay chưa trả lúa thuê đất. Ngày 01/4/2017 âm lịch, ông Lê Văn M và bà Lê Thu B có vay của ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H 10 chỉ vàng 24k, thời hạn 06 tháng đóng lãi 01 lần, lãi suất 700.000 đồng/tháng. Quá trình thanh toán nợ, các bên xảy ra tranh chấp.

Ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H xác định ông Lê Văn M, bà Lê Thu B còn nợ lại lúa thuê đất là 80 gia lúa và tiền lãi vàng do bị đơn nộp chỉ có 16.600.000 đồng. Nay yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với ông Lê Văn M và bà Lê Thu B lập ngày 09/02/2014 âm lịch; yêu cầu ông Lê Văn M và bà Lê Thu B trả 10 chỉ vàng 24k đã vay, 10 chỉ vàng 24k cố đất và 80 gia lúa thuê đất còn nợ chưa thanh toán bằng 8.000.000 đồng.

Ông Lê Văn M, bà Lê Thu B thừa nhận có cố đất và có vay 10 chỉ vàng 24k như nguyên đơn trình bày. Nay đồng ý hủy hợp đồng cố đất và đồng ý trả 10 chỉ vàng 24k cố đất nhưng yêu cầu đối trừ số lúa 06 năm thuê đã trả bằng 4.800kg tương đương 24.000.000 đồng; đồng ý trả 10 chỉ vàng 24k vàng vay và yêu cầu đối trừ lại số tiền lãi đã đóng 03 năm là 25.200.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố đất được ký kết ngày 09/02/2014 âm lịch giữa bà Lê Thị Cúc H với ông Lê Văn M đối với phần đất diện tích 10.000m² (01ha), tại ấp 9, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn M và bà Lê Thu B cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bé S và Lê Thị Cúc H số vàng đã nhận cầm cố đất là 5,257 chỉ vàng 24k và số vàng vay là 6,72 chỉ vàng 24k.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H về yêu cầu ông Lê Văn M và bà Lê Thu B trả 80 gia lúa thuê đất còn lại năm 2021 và 2022 tương ứng số tiền 8.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/10/2022, ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H kháng cáo yêu cầu không chấp nhận đối trừ giá trị của số lúa thuê đất và lãi suất vàng vay mà bị đơn đã trả.

Ngày 12/10/2022, ông Lê Văn M, bà Lê Thu B kháng cáo yêu cầu được đối trừ số tiền lãi vàng vay bằng 25.200.000 đồng và không chấp nhận chịu án phí sơ thẩm vì bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn M, bà Lê Thu B về án phí. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của tất cả các đương sự đều được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật đang tranh chấp thì giữa ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H cùng với ông Lê Văn M, bà Lê Thu B xác lập hợp đồng cầm cố đất; thuê đất và vay tài sản. Từ đó, cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất, thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” và áp dụng các Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai; Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét nội dung tranh chấp và kháng cáo của các đương sự cho thấy: Việc các bên xác lập hợp đồng cầm cố đất ngày 09/02/2014 là trái quy định của pháp luật và giao dịch này vô hiệu ngay từ khi xác lập. Từ sự thống nhất ý chí của các bên đương sự và căn cứ vào các quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự, cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng cầm cố đất lập ngày 09/02/2014 giữa bà Lê Thị Cúc H với ông Lê Văn M bị vô hiệu là có căn cứ.

Xét về hậu quả của hợp đồng cầm cố đất bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ khi xác lập, nhưng trên thực tế thì ngay sau khi xác lập hợp đồng cầm cố đất các bên cũng đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc bị đơn thuê lại phần đất cổ và canh tác trong thời gian dài và đã thanh toán tiền thuê hàng năm (06 năm bằng 4.800 kg lúa). Đồng thời các bên xác lập giá trị cổ đất là bằng vàng chứ không phải bằng tiền và phía bị đơn cũng đã sử dụng nguồn vốn này từ phía nguyên đơn là 01 lượng vàng 24 kara để phục vụ cho nhu cầu, lợi ích của bị đơn. Việc ông Lê Văn M, bà Lê Thu B đã sử dụng phần đất 01 héc-ta cho ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H ngay từ khi cổ đất và tự nguyện trả giá trị thuê đất bằng 4.800 kg lúa tương đương 24.000.000 đồng cũng là một sự bù đắp cho việc sử dụng vốn của nguyên đơn. Tuy phần tiền thuê đất hàng năm mà ông Lê Văn M, bà Lê Thu B chưa trả thì không buộc ông Lê Văn M, bà Lê Thu B phải tiếp tục trả nhưng cũng không chấp nhận cho yêu cầu của bị đơn trong việc đối trừ phần tiền thuê đất đã trả tương đương 4,743 chỉ vàng 24 kara để trừ vào phần vàng vốn cổ đất mà phía nguyên đơn đã bỏ ra.

Bên cạnh đó, việc ông Lê Văn M, bà Lê Thu B vay của ông Nguyễn Bé S,

bà Lê Thị Cúc H 01 lượng vàng 24 kara và cấp sơ thẩm xác định phía bị đơn đã trả lãi được 16.600.000 đồng tương đương 3,28 chỉ vàng 24 kara để trừ vào vốn vay. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chấp nhận việc trả lãi vàng vay cho nguyên đơn bằng 16.600.000 đồng và không yêu cầu xem xét phần lãi vàng đã trả là 25.200.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đối trừ lãi suất vàng vay đã trả vào phần vốn là không đảm bảo được quyền lợi của người cho vay. Tuy tại thời điểm các bên xác lập quan hệ vay tài sản bằng vàng thì pháp luật không quy định về lãi suất vàng khi cho vay nhưng phía bị đơn cũng đã sử dụng nguồn vốn 01 lượng vàng 24 kara của nguyên đơn từ tháng 4 năm 2017 cho đến nay. Việc bị đơn trả được cho nguyên đơn 16.600.000 đồng tiền lãi cũng xuất phát từ sự tự nguyện của bị đơn. Từ đó, không buộc ông Lê Văn M, bà Lê Thu B trả tiếp phần lãi suất chưa nộp theo sự tự nguyện của nguyên đơn nhưng cũng không đối trừ số tiền lãi đã nộp 16.600.000 đồng vào phần vốn vay của ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H là phù hợp.

Riêng đối với kháng cáo của ông Lê Văn M, bà Lê Thu B về án phí thì xét thấy ông Lê Văn M, bà Lê Thu B là người cao tuổi, thuộc đối tượng miễn án phí. Do vậy, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Lê Văn M, bà Lê Thu B.

[4] Từ các nhận định trên, có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn M, bà Lê Thu B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H; ông Lê Văn M, bà Lê Thu B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn M, bà Lê Thu B về án phí. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U.

2. Áp dụng các Điều 166, 167 của Luật Đất đai; các Điều 122, 123, 131, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Cúc H với

ông Lê Văn M lập ngày 09/02/2014 (âm lịch) là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn M và bà Lê Thu B cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H số vàng đã nhận cầm cố đất là 01 (một) lượng vàng 24 kara và số vàng vay là 01 (một) lượng vàng 24 kara.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H về việc yêu cầu ông Lê Văn M và bà Lê Thu B trả 80 gạ lúa thuê đất còn lại năm 2021 và 2022 tương đương 8.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn M, bà Lê Thu B về việc đòi trừ giá trị 4.800kg lúa thuê đất vào vàng vốn cố đất và 16.600.000 đồng tiền lãi vào số vàng vốn vay.

3. Ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) được đòi trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã dự nộp là 3.225.000 đồng theo biên lai thu số 0010561 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh, ông Nguyễn Bé S và bà Lê Thị Cúc H được nhận lại 2.825.000 đồng (Hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Ông Lê Văn M và bà Lê Thu B được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4. Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Bé S, bà Lê Thị Cúc H là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010728 ngày 12/10/2022 và hoàn lại cho ông Lê Văn M, bà Lê Thu B 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010726 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh.

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, 7a, 7b 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.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U;
- Chi cục THADS huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thế Phương

