

Bản án số 49/2020/DS-PT

Ngày 28-5-2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự -
Cầm cố và thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Nguyễn Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự - Cầm cố và thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị B.

1.2. Ông Nguyễn Văn B1.

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã Thuận H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1 là bà Trần Thị B, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, có mặt.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Thuận H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, có mặt.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Thuận H, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Ngoài ra, trong vụ án còn có 03 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có tên như trong bản án sơ thẩm không có kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:
Nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày:

Vào ngày 29/10/2009 ông Nguyễn Văn B1 và bà Trần Thị B có cố cho ông Nguyễn Văn Đ 10 công đất tầm 03m với giá 30 chỉ vàng 24K (loại 9999), cố trong hạn 03 năm và có làm tờ cố đất. Sau đó ông Đ không sử dụng đất mà cho bà B, ông B1 thuê lại với giá 500 kg lúa khô/1.300m²/năm. Khi thuê đất có làm hợp đồng thuê đất chung với hợp đồng cầm cố cùng ngày 29/10/2009. Từ khi thuê đất đến nay thì

ông B1, bà B có trả tiền thuê đất cho ông Đ được 7 lần là 25 tấn lúa và 71.000.000 đồng. Những lần trả tiền và lúa thuê đất thì không có chứng cứ gì cũng như không có người làm chứng.

Nay bà B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long M giải quyết:

- Bà đồng ý chuộc lại đất với giá 30 chỉ vàng 24K (loại 9999).

- Bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố và cho thuê quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định trả lại cho bà B, ông B1 25 tấn lúa đã nhận trong 05 năm (từ năm 2010 đến năm 2014) và số tiền 71.000.000 đồng trong hai năm 2015- 2016 (cụ thể 02 năm tương đương 60.000.000 đồng và 11.000.000 đồng tiền lãi).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông thừa nhận có cố 10 công đất tầm 03m của bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 với giá 30 chỉ vàng 24K (loại 9999) thời hạn cố 03 năm như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau khi cố đất thì ông có cho bà B, ông B1 thuê lại với giá 500 kg/1.300m²/năm. Từ khi cho thuê đất đến nay thì ông B1, bà B đã trả đủ lúa và tiền cho ông. Đến ngày 25/10/2017 âm lịch bà B, ông B1 có giao cho ông 04 công đất ruộng để làm, khi nào bà B và ông B1 có tiền thì chuộc lại. Ông làm được 01 vụ lúa nhưng đến mùa thu hoạch thì bà B, ông B1 đứng ra thu hoạch lúa. Khi bà B, ông B1 giao đất thì không có làm giấy tờ gì nhưng lúc giao đất thì có chính quyền địa phương chứng kiến và lập biên bản, biên bản hiện do chính quyền địa phương giữ.

Nay ông đồng ý cho nguyên đơn chuộc lại đất với số vàng 30 chỉ vàng 24K (loại 9999). Ông không đồng ý trả lại cho bà B, ông B1 25 tấn lúa đã nhận trong 05 năm (từ năm 2010 đến năm 2014) và số tiền 71.000.000 đồng trong hai năm 2015-2016 (cụ thể 02 năm tương đương 60.000.000 đồng và 11.000.000 đồng tiền lãi).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Thông nhất theo lời trình bày của ông Đ và không trình bày gì thêm.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Ba trình bày:

Vào năm 2009 tới năm 2010 bà và chồng bà là Nguyễn Văn P hợp tác với ông Nguyễn Văn Đ cho bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 thuê đất. Việc thuê đất được thỏa thuận một năm là 05 tấn lúa. Vợ chồng bà được 2,5 tấn lúa. Khi đó, bà có gặp bà B nhận số tiền quy đổi từ 2,5 tấn lúa ra nhưng bà không nhớ rõ số tiền cụ thể là bao nhiêu. Sau năm đó thì vợ chồng bà không còn cho bà B thuê đất nữa.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P trình bày:

Vào năm 2009, ông và ông Nguyễn Văn Đ có cố đất của bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 với diện tích là 10 công đất với giá 30 chỉ vàng 24k loại 9999. Sau đó thì cho bà B thuê lại phần đất cố. Việc thuê đất được thỏa thuận một năm là 05 tấn lúa. Năm đó bà B có bán 2,5 tấn lúa đưa tiền cho vợ ông. Đến năm 2010 thì ông Đ đưa lại cho ông 15 chỉ vàng 24k loại 9999 nên từ đó về sau ông không biết gì nữa.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Vào năm 2009 ông có vay của bà Trần Thị B số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó bà B nói số tiền này bà hỏi của người khác dùm ông, lãi mỗi tháng là 5.000.000

đồng. Khi đó, ông không có khả năng trả nợ nên bà B cho ông mượn 10 công đất cổ cho ông Nguyễn Văn Đ để lấy 30 chỉ vàng 24k loại 9999 trả số nợ 100.000.000 đồng. Nhưng trên giấy tờ là bà Trần Thị B đứng ra cố cho ông Đ. Việc ký hợp đồng hay thỏa thuận cố đất như thế nào thì ông không biết do bà B trực tiếp giao dịch với ông Đ. Đối với việc đồng lúa thì ông đồng lúa cho bà B, không có đồng lúa cho ông Đ. Còn việc giao lúa giữa bà B và ông Đ thì ông không biết gì. Sau đó bà B khởi kiện ông yêu cầu ông trả 100.000.000 đồng thì ông cũng đã thi hành án xong. Nay tranh chấp giữa bà B và ông Đ thì ông không có yêu cầu hay ý kiến gì.

- Tại bản án sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long M, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị B, Nguyễn Văn B1 đối với bị đơn Nguyễn Văn Đ.

2. Tuyên bố hợp đồng cố đất theo tờ cố đất ngày 29/10/2009 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B1, bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Buộc nguyên đơn bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Nguyễn Văn Đ số tiền 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng) tương đương 30 chỉ vàng 24k loại 9999.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 buộc bị đơn Nguyễn Văn Đ trả cho nguyên đơn 25 tấn lúa và 71.000.000 đồng.

5. 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 năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, nguyên đơn bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn B1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long M, tỉnh Hậu Giang yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê vô hiệu, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 30 chỉ vàng 24k nhưng không buộc bị đơn trả 71.000.000đồng và 25 tấn lúa đã nhận của nguyên đơn là không đúng quy định. Thời điểm cầm cố giá vàng là 1.700.000đồng nhưng xử theo giá vàng hiện tại là 4.200.000đồng là thiệt thòi cho nguyên đơn. Nếu buộc trả vàng thì phải buộc bị đơn trả 71.000.000đồng và 25 tấn lúa.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo và yêu cầu bà B và ông B1 phải trả lại 30 chỉ vàng 9999 là vàng cố đất, không đồng ý nhận tiền.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 3

Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long M, do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng dân sự cầm cố, thuê quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Trần Thị B kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng như sau:

Ngày 26/4/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn xin rút hồ sơ khởi kiện.

Ngày 27/4/2018, Tòa án cấp sơ thẩm có mời các đương sự lên làm việc và lập biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự về việc nguyên đơn rút đơn. Trong biên bản giải thích bị đơn không đồng ý thì phải làm đơn yêu cầu phản tố và thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí phản tố để Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố và sẽ thay đổi tư cách tố tụng theo quy định và được bị đơn đồng ý. Trong cùng ngày bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 3 Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự quy định Tòa án thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho Tòa án biên lai thu tạm ứng án phí, ngày 04/5/2018 bị đơn mới nộp biên lai thu tạm ứng án phí cho Tòa án thì thời điểm thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là kể từ ngày 04/5/2018 và Tòa án sẽ ra quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Ông Đ), thay đổi địa vị tố tụng của đương sự kể từ ngày 04/5/2018. Như vậy Tòa án chưa thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn đã thay đổi địa vị tố tụng của đương sự và lại thay đổi trong quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 27/4/2018 là không đúng quy định, vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự vì khi đình chỉ giải quyết vụ án thì phải xóa sổ thụ lý xem như kết thúc một vụ án và nếu đương sự có nộp đơn yêu cầu phản tố sẽ hướng dẫn đương sự khởi kiện thành vụ kiện khác hoặc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án huyện Long M đã ban hành.

Mặc khác xét về nội dung vụ án, việc cấp sơ thẩm quy đổi số vàng cổ ra tiền để buộc các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận đối với giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng chưa có văn bản thống nhất của các đương sự quy đổi vàng ra tiền để thanh toán, việc tự quy đổi là vi phạm sự định đoạt của các đương sự tại Điều 5 Bộ luật dân sự, ngoài ra một số chứng cứ có trong hồ sơ có sự bôi xóa, sửa chữa ngày tháng như biên bản ghi nhận ý kiến của các đương sự, đơn yêu cầu phản tố nên khó xác định được ngày đương sự có đơn yêu cầu phản tố.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và việc vi phạm này ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, cấp phúc thẩm không khắc phục được, nên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị

của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, hủy bản án dân sự sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Long M xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn B1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001530 (bà B nộp thay), 0001529 ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long M, tỉnh Hậu Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long M, tỉnh Hậu Giang. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Long M xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm chưa ai phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn B1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001530 (bà B nộp thay), 0001529 ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long M, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 5 năm 2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND Huyện Long M, Hậu Giang;
- Chi cục THADS Huyện Long M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh