

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:23/2024/DS-PT

Ngày 10 – 01 – 2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất

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 Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tân

Bà Đinh Cẩm Đào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 12 năm 2023 và ngày 10 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 422/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 301/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc D: Ông Nguyễn Toàn T2, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Số 140, đường Đ, khóm 2, phường 9, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Võ Hoàng T1, sinh năm 1968 (Vắng mặt ngày 10/01/2024);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C .

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Tấn S (Vắng mặt);

2. Bà Tô Thanh N1, sinh năm 1962 (Vắng mặt ngày 10/01/2024);

3. Anh Võ Trọng N2, sinh năm 1999 (Vắng mặt ngày 10/01/2024);

4. Ông Võ Hoàng L, sinh năm 1972 (Có mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . .
- *Người kháng cáo:* Ông Võ Hoàng T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc D và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Toàn T2 trình bày:*

Ngày 21/7/2022 âm lịch, ông T1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà D diện tích 18.803,3m² tọa lạc ấp Thanh Tùng, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi bằng 750.000.000 đồng, thời hạn thế chấp 06 năm; hai bên thỏa thuận bà D cho ông T1 thuê lại mỗi năm bằng 70.000.000 đồng. Số tiền bà D nhận thế chấp 750.000.000 đồng bao gồm: Bà D giao tiền mặt cho ông T1 300.000.000 đồng, khoản tiền ông T1 vay Ngân hàng 380.000.000 đồng bà D nhận trách nhiệm thanh toán và tiền ông T1 thuê lại đất 70.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà D đã đóng lãi Ngân hàng được 02 quý bằng 24.142.817 đồng. Do ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang thế chấp cho người khác nên bà D khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà D với ông T1, buộc ông T1 trả lại cho bà D số tiền 394.142.817 đồng (số tiền bà D đã giao 300.000.000 đồng, tiền thuê đất 70.000.000 đồng, tiền bà D đóng lãi Ngân hàng 24.142.817 đồng).

- *Theo ông Võ Hoàng T1 trình bày:*

Ông T1 thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với bà D như bà D và ông T2 trình bày, nhưng ông không đồng ý trả số tiền 394.142.817 đồng theo yêu cầu bà D, vì bà D chỉ giao cho ông số tiền 300.000.000 đồng và đóng lãi Ngân hàng 2 quý bằng 24.142.817 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà D và ông T1 thống nhất thỏa thuận: Ông T1 có trách nhiệm trả cho bà D số tiền 363.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc D.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Ngọc D với ông Võ Hoàng T1 ngày 21/7/2022 vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoàng T1 trả cho bà Nguyễn Ngọc D số tiền 363.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 20/9/2023, ông Võ Hoàng T1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông T1 chỉ đồng ý trả cho bà D số tiền 331.935.057 đồng (363.000.000 đồng - 31.064.943 đồng = 331.935.057 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Hoàng T1 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông T1 phát biểu: Nếu không buộc ông chịu án phí sơ thẩm thì ông đồng ý trả cho bà D số tiền 363.000.000 đồng; nếu buộc ông chịu án phí thì ông chỉ đồng ý trả cho bà D số tiền 331.935.057 đồng.

Ông T2 phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hoàng T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Võ Hoàng T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

Ngày 21/7/2022 âm lịch, ông T1 ký hợp đồng thế chấp QSDĐ cho bà D diện tích 18.803,3m² tọa lạc ấp Thanh Tùng, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi bằng 750.000.000 đồng, thời hạn thế chấp 06 năm, hai bên thỏa thuận bà D cho ông T1 thuê lại mỗi năm bằng 70.000.000 đồng. Số tiền bà D nhận thế chấp 750.000.000 đồng bao gồm: Bà D giao tiền mặt cho ông T1 300.000.000 đồng, bà D nhận trách nhiệm thanh toán khoản tiền ông T1 vay Ngân hàng 380.000.000 đồng và tiền ông T1 thuê lại đất 70.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp, bà D đã đóng lãi Ngân hàng 2 quý bằng 24.142.817 đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thế chấp, do ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cho người khác nên bà D khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà D với ông T1, buộc ông T1 trả lại cho bà D số tiền 394.142.817 đồng, gồm: số tiền bà D đã giao 300.000.000 đồng, tiền thuê đất 70.000.000 đồng, tiền bà D đóng lãi Ngân hàng 24.142.817 đồng.

[2] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà D với ông T1, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà D với ông T1 được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện; Tuy nhiên, hợp đồng thế chấp giữa các bên không thực hiện việc công chứng, chức thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định, vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai nên bị vô hiệu.

[3] Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[4] Theo quy định trên thì ông T1 phải trả lại cho bà D số tiền ông T1 đã nhận 300.000.000 đồng và số tiền bà D đã đóng lãi cho Ngân hàng thay cho ông T1 là 24.142.817 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm bà D và ông T1 thống nhất thoả thuận ông T1 có trách nhiệm trả lại cho bà D tổng số tiền là 363.000.000 đồng; việc thoả thuận giữa bà D với ông T1 là hoàn toàn tự nguyện, nên Toà án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà D và ông T1, buộc ông T1 trả cho bà D số tiền bằng 363.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Đối với ý kiến tranh luận của ông T1 nếu không buộc ông T1 chịu án phí sơ thẩm thì ông T1 đồng ý trả cho bà D số tiền 363.000.000 đồng, nếu buộc ông T1 chịu án phí thì ông T1 chỉ đồng ý trả cho bà D số tiền 331.935.057 đồng, xét thấy là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

[6] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Võ Hoàng T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu án phí

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Hoàng T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc D.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Ngọc D với ông Võ Hoàng T1 được xác lập ngày 21/7/2022 vô hiệu.

Buộc ông Võ Hoàng T1 trả cho bà Nguyễn Ngọc D số tiền 363.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hoàng T1 phải chịu 800.000 đồng. Bà D đã dự nộp xong số tiền chi phí tố tụng 800.000 đồng, nên ông T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà D số tiền 800.000 đồng.

Kể từ ngày bà D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông T1 còn phải chịu thêm 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..

Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Võ Hoàng T1 phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Võ Hoàng T1 phải chịu 18.150.000 đồng. Bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí. Ngày 18/5/2023, bà D đã dự nộp 10.154.000 đồng theo biên lai thu số 0014153 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Hoàng T1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 20/9/2023, ông T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000378 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ chuyển thu án phí.

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

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 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, 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.

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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**

Nguyễn Thành Lập