

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

Bản án số: 374/2024/DS-PT
Ngày 13 – 9 – 2024
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm 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 13 tháng 9 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: 140/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành C, sinh năm 1997

Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hồ Văn K, sinh năm 1983; Địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2022, có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh K1 (đã chết ngày 16/10/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1985.

3. Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 1991.

Người đại diện hợp pháp của anh T1, anh H: Bà Phạm Thị Hồng H1, sinh năm: 2000; Địa chỉ cư trú: Lô T, tầng trệt lửng Chung cư L, số A, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024, có mặt).

4. Anh Nguyễn Thùy E, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của anh Thùy E: Bà Phạm Thị Hồng H1, sinh năm: 2000; Địa chỉ cư trú: Lô T, tầng trệt lửng Chung cư L, số A, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 02/5/2024 và ngày 07/7/2024, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thùy E: Luật sư Phan Mạnh T2 (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lương Thị T3, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Nguyễn Thị Cẩm C1, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Nguyễn Thị Cẩm T4, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.

4. Chị Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà T3, chị C1, chị T4, chị L: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; Địa chỉ cư trú: khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021, ngày 05/5/2022, ngày 09/5/2022 và ngày 27/5/2022, có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L1, 67 tuổi; Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Tiểu T5, sinh năm 1992 (có mặt).

7. Anh Nguyễn Thùy E, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

8. Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 1991.

9. Chị Võ Thị Tú Q, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Q: Bà Phạm Thị Hồng H1, sinh năm 2000; Địa chỉ cư trú: Lô T, tầng trệt lửng Chung cư L, số A, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024, có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thùy E là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T3, chị Nguyễn Thị Cẩm C1, chị Nguyễn Thị Cẩm T4 và chị Nguyễn Thị Trúc L là ông Hồ Văn K trình bày:

Ông Nguyễn Văn T6 và bà Nguyễn Thị L1 chung sống với nhau có 03 người con chung là chị Nguyễn Thị Cẩm C1, chị Nguyễn Thị Trúc L và chị Nguyễn Thị Cẩm T4 và không còn sống chung. Năm 1990, ông T6 chung sống với bà Lương Thị T3, có 01 người con chung là anh Nguyễn Thành C. Phần đất có diện tích 6.650m², tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau là tài sản riêng của ông T6 và ông T6 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2001.

Năm 1993, ông T6 cầm cố quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Minh K1 với số tiền 60.000.000 đồng và thỏa thuận khi ông T6 có tiền thì ông K1 cho chuộc lại, việc cầm cố chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Sau đó, ông T6 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 giữ. Tại thời điểm cầm cố, trên đất có ngôi mộ của cha ông T6, đến năm 2006 mẹ ông T6 chết cũng đưa về phần đất này chôn cất. Năm 2007, gia đình ông T6 xây nhà mồ và tháng 5/2021, gia đình ông T6 sửa chữa lại nhà mồ. Nay, anh Nguyễn Thành C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1993 giữa ông T6 với ông K1 và ông K1 giao trả lại phần đất có diện tích 6.650m², tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh C đồng ý trả lại ông K1 số tiền cố đất 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh C yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K1 tháo dỡ, di dời hai căn nhà của anh Thùy E, anh Chí H cất trên đất giao trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.348,8m² cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C. Anh C đồng ý trả số tiền 60.000.000 đồng. Các tài sản trên đất gồm: 20 cây dừa, 02 công xô nước, 05 bụi chuối, 05 bụi tre và 01 cây xà cừ đang trồng trên đất, anh C đồng ý trả giá trị tổng số tiền 21.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường giá trị đất, không bồi thường chi phí tháo dỡ, di dời nhà.

Bà T3, bà L1 cùng chị C1, chị T4, chị L thống nhất giao phần đất này cho anh C quản lý sử dụng. Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K1 trả lại chi phí đo đạc với số tiền là 9.063.332 đồng.

Anh Nguyễn Thùy E là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người đại diện hợp pháp của bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Chí H, chị Võ Thị Tú Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 6.650m², tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.348,8m² là của ông T6 cầm cố cho ông K1 năm 1993 với số tiền 100.000.000 đồng. Việc cầm cố chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Đến khoảng năm 2001 - 2002, ông T6 chuyển nhượng đất cho ông K1 với giá 40 chỉ vàng 24K và 100.000.000 đồng (tiền cầm cố đất) cùng 27 gia lúa mùa. Việc chuyển nhượng không lập thành văn bản chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông K1 cùng với ông T6 đến Ngân hàng trả nợ vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông K1 giữ nhưng không xác định được Ngân hàng nào. Đến năm 2011, anh cất nhà bằng cây gỗ địa phương trên đất để ở. Năm 2015, ông K1, bà T tặng cho diện tích đất này cho anh và giao giấy chứng nhận quyết sử dụng đất của ông T6 cho anh giữ. Sau đó, vợ chồng anh có cho vợ chồng anh H, chị Tú Q một nền đất để cất nhà ở.

Tại thời điểm nhận cầm cố quyền sử dụng đất trên đất đã có mộ của cha ông T6, đến năm 2006 mẹ ông T6 mất cũng đưa về đây chôn cất. Sau đó, gia đình ông T6 đã xây dựng nhà mồ vào năm 2007, sửa chữa nhà mồ vào tháng 5/2021 nhưng gia đình ông K1 và anh vẫn đồng ý với điều kiện không được coi nói.

Anh Thùy E không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên, anh yêu cầu anh C phải trả lại cho gia đình anh số tiền 100.000.000 đồng cùng 40 chỉ vàng 24K và bồi thường giá trị đất với giá theo giá Nhà nước quy định là 110.000.000 đồng/công, bồi thường chi phí tháo dỡ, di dời hai căn nhà cất trên đất nhưng hiện anh chưa xác định được số tiền bao nhiêu, anh sẽ yêu cầu sau, không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này. Đối với các tài sản trên đất gồm: 20 cây dừa, 02 công xô nước, 05 bụi chuối, 05 bụi tre và 01 cây xà cừ đang trồng trên đất, anh đồng ý giao lại cho anh C quản lý, sử dụng nhưng anh C phải hoàn trả lại giá trị số tiền 21.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Tiểu T5 trình bày: Chị là vợ của anh Thùy E, chị có cùng ý kiến với anh Thùy E, không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 6.650m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau là tài sản riêng của ông T6, việc các con ông K1 cho rằng ông T6 chuyển nhượng là không đúng vì theo bà được biết, ông T6 chỉ cầm cố đất cho ông K1 với số tiền 60.000.000 đồng nhưng bà không rõ việc cầm cố có làm giấy tờ gì không, cầm cố vào thời gian nào và bao lâu thì được chuộc lại đất, bà cũng không nhận tiền cầm cố đất trên. Hiện ông T6 đã chết, không để lại di chúc nên bà có cùng ý kiến với anh C và không đặt ra yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất trên mà giao cho anh C quản lý sử dụng, anh C có nghĩa vụ trả lại tiền cố đất cho gia đình ông K1. Đồng thời, do tuổi cao, việc đi lại gặp nhiều khó khăn nên bà L1 xin vắng mặt trong các lần Tòa án hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thành C.

Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 1993, giữa ông Nguyễn Văn T6 và ông Nguyễn Minh K1 là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E và anh Nguyễn Chí H là những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Minh K1 cùng chị Võ Thị Tú Q, chị Nguyễn Tiểu T5 tháo dỡ hai căn nhà cất trên đất trả lại cho anh Nguyễn Thành C quản lý, sử dụng phần đất tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH P ký ngày 17/8/2022 có diện tích là 5.348,8m² cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn T6 vào ngày 20/8/2001.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH P ký ngày 17/8/2022)

Anh Nguyễn Thành C hoàn trả cho bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E và anh Nguyễn Chí H số tiền 60.000.000 đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Thùy E, chị Nguyễn Tiểu T5 về việc giao các tài sản trên đất gồm: 20 cây dừa, 02 công xỏ nước, 05 bụi chuối, 05 bụi tre và 01 cây xà cừ cho anh Nguyễn Thành C được toàn quyền sở hữu. Anh Nguyễn Thành C có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) cho anh Thùy E, chị T5.

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

Ngày 02/5/2024, anh Thùy E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Thùy E sửa yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thùy E tranh luận:

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập người làm chứng, không đánh giá chứng cứ do bị đơn cung cấp dẫn đến xác định hợp đồng cầm cố là không chính xác.

Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi tuyên hợp đồng vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không xác định lỗi để tuyên trả giá trị đất chênh lệch.

Không đưa các cháu Nguyễn Minh T7 (sinh năm 2013), Nguyễn Tú Q1 (sinh năm 2015), Nguyễn Kim T8 (sinh năm 2017) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm

trọng thủ tục tố tụng. Kiến nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Người đại diện hợp pháp của ông **H**, chị **Q**, anh **T1** là bà **Phạm Thị Hồng H1** tranh luận: Thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Thùy E**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông **Hồ Văn K** tranh luận: Án sơ thẩm không vi phạm tố tụng. Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phải trả giá trị đất chênh lệch. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh **Thùy E**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh **Nguyễn Thùy E**. Sửa bản án sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của anh **Thùy E**, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 5.348,8m² thuộc thửa số 445, 449, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại **ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau** do ông **T6** được Ủy ban nhân dân huyện **P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 8 năm 2001.

[2] Người kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **K1** là anh **Thùy E** cho rằng vào năm 2001 - 2002, ông **T6** có chuyển nhượng cho ông **K1** phần đất diện tích 6.650m² và có cung cấp lời khai của ông **Ngô Tấn C2** cho rằng ông **T6** đã chuyển nhượng đất cho ông **K1**. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 21 tháng 6 năm 2021 do Ủy ban nhân dân **xã P1** lập, ông **K1** thừa nhận: Vào năm 2000, ông **K1** có nhận cầm cố của ông **T6** quyền sử dụng đất diện tích 6.650m². Nay, ông **K1** không đồng ý cho gia đình ông **T6** chuộc đất vì ông **K1** đã sử dụng đất hơn 20 năm và con ông **K1** đang cất nhà ở trên đất. Như vậy, chính ông **K1** thừa nhận là nhận cố đất từ ông **T6** chứ không phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh **Thùy E** trình bày ông **T6** chuyển nhượng đất cho ông **K1** là không có chứng cứ chứng minh.

[3] Khi thực hiện giao dịch cầm cố đất, trên đất có mộ của cha ông **T6**, nếu chuyển nhượng vì sao không thỏa thuận về ngôi mộ trên đất. Hơn nữa, năm 2006, ông **T6** lại tiếp tục chôn mẹ ông **T6** trên đất. Năm 2007, gia đình ông **T6** xây nhà mồ, đến năm 2021 sửa chữa lại nhà mồ nhưng gia đình ông **K1** không có ý kiến gì. Nếu

phần đất đã chuyển nhượng thì vì sao gia đình ông K1 vẫn đồng ý cho chôn cất mẹ ông T6 và làm nhà mồ trên đất. Điều này thể hiện, ông T6 chỉ cầm cố đất cho ông K1 như lời thừa nhận của ông K1.

[4] Xét giá trị hợp đồng cầm cố không có giấy tờ, nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được giá trị hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng đã giao cho ông T6 100.000.000 đồng, 40 chỉ vàng 24k và 27 giạ lúa. Nguyên đơn không thừa nhận. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Tại Biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã P1, huyện P ngày 21 tháng 6 năm 2021: Ông K1 cho rằng ông K1 trả cho Ngân hàng khoản vay vốn 70.000.000 đồng và lãi 30.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T6 không thể hiện có việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và ông K1 không có chứng cứ giao tiền, vàng, lúa cho ông T6 hoặc trả tiền cho Ngân hàng thay ông T6 nên trình bày này là không có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn trình bày, giá trị hợp đồng cầm cố là 60.000.000 đồng. Xét thấy, nhiều người sinh sống tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau: Bà Ca Bích T9, bà Nguyễn Thị Cẩm L2, ông Nguyễn Văn T10, bà Lê Ngọc A, ông Nguyễn Trọng N, bà Phan Thị H2, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Hoài N2, ông Nguyễn Phú M, ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Trọng X (bút lục số 70 - 93) biết ông T6 có cố cho ông K1 5 công đất giá 60.000.000 đồng nên chấp nhận trình bày này của nguyên đơn.

[5] Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Công ty cổ phần T11: Giá trị nhà của anh H 31.176.000 đồng và của anh Thùy E là 95.872.400 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, nhà của anh Thùy E nền tráng xi măng nếu di dời thì không còn giá trị sử dụng nên cần giao cho C sử dụng và hoàn tiền lại cho anh Thùy E để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Đối với, căn nhà của anh H đang cất chưa hoàn thành giá trị 31.176.000 đồng nên cần buộc anh C hoàn trả giá trị nhà cho anh H để anh H có một phần chi phí đi nơi khác sinh sống và anh Công nhận căn nhà của anh H. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần này. Đối với các tài sản trên đất gồm: 20 cây dừa, 02 công xô nước, 05 bụi chuối, 05 bụi tre và 01 cây xà cừ đang trồng trên đất, anh Thùy E đồng ý giao lại cho anh C quản lý, sử dụng, anh C phải hoàn trả lại giá trị số tiền 21.000.000 đồng do đó giao hai căn nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất cho anh Nguyễn Thành C được quyền sở hữu. Anh Nguyễn Thành C trả cho anh Nguyễn Thùy E, chị Nguyễn Tiểu T5 số tiền 116.872.400 đồng. Anh Nguyễn Thành C trả cho anh Nguyễn Chí H, chị Võ Thị Tú Q số tiền 31.176.000 đồng.

[6] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thùy E tranh luận: Án sơ thẩm không giải thích hậu quả của hợp đồng vô hiệu và trả giá trị đất chênh lệch, không đưa các cháu Nguyễn Minh T7 (sinh năm 2013), Nguyễn Tú Q1 (sinh năm 2015), Nguyễn Kim T8 (sinh năm 2017) vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng cầm cố thì

quyền sử dụng đất vẫn thuộc về người cầm cố nên khi tuyên hợp đồng vô hiệu thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận mà không thanh toán giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch. Các cháu Nguyễn Tú Q1 9 tuổi, Nguyễn Minh T7 11 tuổi, Nguyễn Kim T8 7 tuổi đang sống với cha mẹ và được sự giám hộ của cha mẹ nên không cần đưa các vào tham gia tố tụng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cháu vì cha mẹ của các cháu đã được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Đó đó, án sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc số tiền 9.063.332 đồng (nguyên đơn đã nộp thay). Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu định giá giá trị đất và tài sản trên đất với chi phí xem xét thẩm định giá số tiền 13.200.000 đồng. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng số tiền 13.300.000 đồng (bị đơn đã nộp thay). Qua đối trừ, nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền 4.136.668 đồng.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thùy E. Sửa bản án sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Thùy E không phải chịu án phí. Anh Thùy E có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được nhận lại.

[10] 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 2 Điều 308, Điều 309 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thùy E.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành C.

1. Tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 1993, giữa ông Nguyễn Văn T6 và ông Nguyễn Minh K1 là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E, anh Nguyễn Chí H, chị Võ Thị Tú Q, chị Nguyễn Tiểu T5 trả lại cho anh Nguyễn Thành Công q sử dụng phần đất diện tích là 5.348,8m², tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau theo bản

vẽ hiện trạng do Công ty TNHH P ký ngày 17/8/2022 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Nguyễn Văn T6 vào ngày 20/8/2001.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH P ký ngày 17/8/2022)

Anh Nguyễn Thành C trả cho bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E và anh Nguyễn Chí H số tiền 60.000.000 đồng.

Giao hai căn nhà, công trình kiến trúc và cây trồng trên đất cho anh Nguyễn Thành C được quyền sở hữu.

Anh Nguyễn Thành C trả cho anh Nguyễn Thùy E, chị Nguyễn Tiểu T5 số tiền 116.872.400 đồng.

Anh Nguyễn Thành C trả cho anh Nguyễn Chí H, chị Võ Thị Tú Q số tiền 31.176.000 đồng.

2. Về chi phí tố tụng:

Anh Nguyễn Thành C có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E và anh Nguyễn Chí H số tiền 4.136.668 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị T, anh Nguyễn Minh T1, anh Nguyễn Thùy E và anh Nguyễn Chí H phải nộp số tiền là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Thành C phải chịu án phí số tiền 10.402.400 đồng. Ngày 23/02/2022, anh C đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 1.800.000 đồng theo biên lai thu số 0017627, được đối trừ; anh C còn phải tiếp tục nộp số tiền 8.602.400 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thùy E không phải chịu án phí. Ngày 02/5/2024, anh Thùy E có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003456 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được nhận lại.

5. 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 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 và 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.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung