

Bản án số: 1042/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 12 - 2024
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi bồi thường thiệt hại tài sản và tranh chấp hui*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hùng

Bà Nguyễn Thị Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Linh Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 635/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, đòi bồi thường thiệt hại về tài sản và tranh chấp hui*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7392/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1967; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Lê N1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1976 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2023); Nơi cư trú: 21, ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1980;
- Bà Nguyễn Chúc L, sinh năm 1990.

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lâm Thanh T1, sinh năm 1969 (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/3/2023); Nơi cư trú: Số B, đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Dương Văn T2, sinh năm 1942; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Nguyễn Thanh V.
- Bà Nguyễn Thị T3.

Cùng nơi cư trú: 153/5 ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Dương Bảo N2; Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà T3, bà N2: Ông Dương Văn N (Theo giấy ủy quyền ngày 18/11/2022 nhận đại diện theo ủy quyền cho ông V và bà T3; Theo giấy ủy quyền ngày 19/9/2022 nhận đại diện theo ủy quyền cho bà N2).

4. Người làm chứng:

- Ông Dương Hoàng Đ1.
- Ông Dương Văn N3.
- Ông Lê Hoàng G.
- Ông Dương Hoàng T4.
- Ông Lê Thành N4.

Người kháng cáo: Do có kháng cáo của nguyên đơn Dương Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2019 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Dương Văn N trình bày:

Nguyên trước đây, vợ cũ của ông là bà Nguyễn Thanh L1 (chết ngày 25/8/2015) có làm chủ hộ và nợ các bị đơn là ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L số tiền là 93.935.000 đồng. Nhưng do các bị đơn nói là bà Nguyễn Thanh L1 nợ các bị đơn khoảng hơn 300.000.000 đồng nên nguyên đơn mới

giao cho các bị đơn 02 phần đất để canh tác. Một phần đất có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ281518 ngày 11/4/2019 và một phần đất có diện tích 899,1m² tại thửa số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ2818520 ngày 11/4/2019. Hai phần đất trên nguyên đơn cho rằng được ông Dương Văn T2 tặng cho riêng và cả hai phần đất đều do nguyên đơn đứng tên. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu lại sổ nợ thì bà Nguyễn Thanh L1 chỉ nợ các bị đơn số tiền hụi là 93.935.000 đồng, phía nguyên đơn đã yêu cầu các bị đơn giải thích thì các bị đơn cho rằng, trước đó bà Nguyễn Thanh L1 có cổ đất với giá 25 chỉ vàng 24K nhưng không có giấy tờ cầm cố. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn là ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L phải trả lại hai phần đất trên và bồi thường tổn thất hoa lợi mỗi năm 19.000.000 đồng tạm tính từ năm 2015 đến thời điểm khởi kiện là: 19.000.000 đồng x 4 năm = 76.000.000 đồng.

Ngày 18/8/2023, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc các bị đơn là ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L phải trả thêm số tiền bồi thường tổn thất hoa lợi với lý do không được canh tác đối với hai phần đất trên với giá trị bồi thường là 76.000.000 đồng tạm tính từ ngày 06/5/2019 đến ngày 06/5/2023 và tính cho đến khi Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Tại đơn phản tố ngày 16/5/2019 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn Lê Hoàng Đ và Nguyễn Chúc L cùng trình bày:

Khoảng tháng 11/2010, nguyên đơn và bà Nguyễn Thanh L1 có cổ cho các bị đơn phần đất có diện tích khoảng hơn 3.000m². Sau khi cổ đất, đến ngày 25/8/2015 bà Nguyễn Thanh L1 chết, các bị đơn tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay. Đến ngày 20/8/2018, giữa nguyên đơn và các bị đơn có làm biên bản thỏa thuận xác định số hụi và tiền cổ đất là 193.935.000 đồng bao gồm: (93.935.000 đồng tiền hụi và 10.000.000 đồng tiền vay và 25 chỉ vàng 24K tiền cổ đất (được quy đổi thành tiền là 90.000.000 đồng)). Các bị đơn có yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn trả cho các bị đơn số tiền là 103.935.000 đồng, tiền vay và 25 chỉ vàng 24K tiền cổ đất (quy đổi thành 90.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T2 trình bày:

Ông là cha ruột của ông Dương Văn N, là ông ngoại của ông Lê Hoàng Đ. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông cho ông N, diện tích hơn 03 công (tầm 3m) gồm 02 phần đất, phần đất vườn cho vào năm 1978 khoảng 01 công và phần đất ruộng cho vào năm 1979 khoảng hơn 02 công, trên đất vườn ông có trồng một số cây ăn trái, đến năm 2018 thì ông N làm thủ tục tách giấy và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản họp gia đình ngày

20/8/2018 có sự chứng kiến của ông, nội dung cuộc họp nhằm xác định số tiền nợ hụi và việc cố đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông Đ, bà L. Tại cuộc họp, các bên thống nhất xác định số tiền bà Nguyễn Thanh L1 nợ hụi vợ chồng ông Đ là 93.935.000 đồng, việc cố đất do các bị đơn nhận cố đất của nguyên đơn và bà L1 năm 2010, trước khi cố đất bà L1 có hỏi ý kiến ông vì thời điểm đó ông còn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông đồng ý cụ thể việc giao dịch giữa các bên như thế nào thì ông không rõ. Tại cuộc họp gia đình ông N cũng thừa nhận có việc cố đất này và có nhận của các bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng. Do các bên thống nhất tổng số tiền hụi và tiền vay là 103.935.000 đồng nên ông N đồng ý giao khoảng 1.000m² đất vườn cho ông Đ và bà L canh tác.

Người làm chứng ông Dương Hoàng Đ1 trình bày:

Ông là em ruột của ông Dương Văn N, là cậu ruột của ông Lê Hoàng Đ. Tại cuộc họp gia đình ngày 20/8/2018 ông là người ghi biên bản, trong cuộc họp nguyên đơn thừa nhận có nợ tiền hụi của các bị đơn là 93.935.000 đồng và có nhận của các bị đơn là 10.000.000 đồng, các bên thống nhất tổng số nợ là 103.935.000 đồng, ông N đồng ý giao khoảng 1.000m² đất vườn cho các bị đơn. Ông N thừa nhận có cố 02 công đất cho các bị đơn với giá 2,5 cây vàng 24K, việc cố đất không làm văn bản. Ông N và các bị đơn thỏa thuận khi nào ông N có muốn chuộc lại diện tích 1.000m² đất vườn và 02 công đất ruộng thì trả lại cho ông Đ và bà L số tiền 103.935.000 đồng và 2,5 cây vàng 24K.

Người làm chứng ông Dương Văn N3 trình bày:

Ông là anh ruột của ông Dương Văn N, là cậu ruột của ông Lê Hoàng Đ. Tại biên bản họp gia đình ngày 20/8/2018 ông có tham dự, mục đích của cuộc họp là để xác định số tiền nợ hụi và tiền cố đất giữa vợ chồng ông N với vợ chồng của ông Đ. Đối với nợ hụi, ông Đ xác định bà L1 nợ khoảng hơn 200.000.000 đồng, sau khi đối chiếu thì xác định nợ hụi là 93.935.000 đồng, ông N thống nhất số tiền nợ hụi. Đối với việc cố đất thì ông không biết việc cụ thể mà chỉ nghe nói lại, nhưng ông N cũng thừa nhận việc cố 02 công đất với giá 2,5 cây vàng và hứa khi nào có đủ vàng thì sẽ chuộc lại. Ông N còn thừa nhận năm 2015 có nhận của các bị đơn 10.000.000 đồng, các bên thống nhất tiền hụi và tiền vay là 103.935.000 đồng ông N đồng ý giao khoảng 1.000m² đất vườn cho các bị đơn canh tác

Người làm chứng ông Dương Hoàng T4 trình bày:

Ông là em ruột của ông Dương Văn N. Trước đây, ông Dương Văn T2 (cha của ông) có cho ông một phần đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang với diện tích khoảng 02 công (tầm 3m). Thời điểm này, ông N cũng được cho

một phần khoảng 02 công đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Đến năm 2011, giữa ông và ông N đổi đất cho nhau. Phần đất hoán đổi chính là phần đất đang tranh chấp giữa ông N và các bị đơn.

Người làm chứng Lê Hoàng G (Dal) trình bày:

Ông là em ruột của ông Lê Hoàng Đ và là cháu gọi ông N bằng cậu. Trước đây, ông có thuê phần đất tranh chấp từ bà L1 với giá 20 giá/công, thời gian thuê ông không nhớ rõ. Sau khi thuê đất được khoảng 01 đến 02 năm thì bà L1 cố đất lại cho ông Đ vào khoảng năm 2010 – 2011, cố với giá 2,5 cây vàng khi cố có làm giấy tờ gì không thì ông không rõ. Sau đó, ông Đ cho ông thuê lại với giá 2.000.000 đồng/công, việc thuê đất không lập thành văn bản và không có ai chứng kiến. Việc bà L1 cố đất cho bị đơn ông chỉ nghe nói cố với giá 2,5 cây vàng nhưng không trực tiếp chứng kiến. Ông canh tác trên đất đó đến năm 2017 thì trả lại không thuê nữa nên hiện tại ông không còn canh tác, quản lý trên phần đất đang có tranh chấp giữa ông Đ và ông N.

Người làm chứng ông Lê Thành N4 trình bày:

Ông là Trưởng ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Ông có biết việc bà L1 có cho ông G thuê đất để cản trừ nợ hụi, nhưng không biết việc thuê đất diễn ra vào năm nào và hiện nay ông G còn sử dụng hay không thì ông không biết.

Tại bản án dân sự số 12/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, quyết định:

Căn cứ vào các Khoản 3 Điều 26, Khoản 3 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Căn cứ vào các Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 283, Điều 285, Điều 290, Điều 315, Điều 326 và Điều 327 Điều của Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 105 và 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn N đối với các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn C về việc yêu cầu đòi lại đất, bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do tổn thất hoa lợi.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L về việc yêu cầu trả tiền cố đất, nợ hụi và tiền mượn.

2. Tuyên bố thỏa thuận cầm cố đất ruộng, đất vườn giữa nguyên đơn ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thanh L1 với bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L giao trả cho nguyên đơn ông Dương Văn N đất ruộng có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174, tờ bản đồ số 05 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Dương Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ281518 ngày 11/4/2019 và đất vườn có diện tích 899,1m² tại thửa số 84, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Dương Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ2818520 ngày 11/4/2019 và toàn bộ các cây trồng có trên phần đất vườn cho nguyên đơn theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2019 gồm 01 cây dừa loại B, 02 cây dừa loại C, 17 cây sầu riêng loại A, 04 cây sầu riêng loại B, 05 cây sầu riêng loại C, 07 cây chuối loại A, 08 cây chuối cây loại B.

Buộc nguyên đơn ông Dương Văn N trả cho các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L số tiền 193.935.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 11 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Dương Văn N làm đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về nội dung đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm như sau:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập có cơ sở xác định: Căn cứ sự thừa nhận của chính ông N, lời khai của những người làm chứng và các biên bản họp cho thấy việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phía nguyên đơn kháng cáo liên quan đến phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc trả tiền cố đất, nợ hụi, tiền mượn và phần yêu cầu khởi kiện đòi bồi thiệt hại do tổn thất hoa lợi.

Xét thấy:

[1.1] Về nguồn gốc đất: Theo trình bày của nguyên đơn ông Dương Văn N thì phần đất ruộng diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174, tờ bản đồ số 5 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ281518 ngày 11/4/2019 và phần đất có diện tích 899,1m² tại thửa số 84, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ2818520 ngày 11/4/2019 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông đứng tên là của ông Dương Văn T2 (Cha ông N) cho ông canh tác từ năm 1978, 1979. Không làm hợp đồng tặng cho nhưng trên thực tế ông N và bà L1 đã sử dụng. Đến ngày 11/4/2019 (Sau khi bà L1 vợ ông N chết) ông N mới làm hồ sơ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn ông Dương Văn N cho rằng vì tin tưởng các bị đơn là con cháu, nên khi các bị đơn nói vợ cũ của ông N là bà Nguyễn Thanh L1 lúc còn sống có làm hụi và thiếu nợ các bị đơn số tiền 300.000.000 đồng nên vào năm 2015 ông đã giao 02 phần đất trên cho các bị đơn canh tác. Nhưng sau khi đối chiếu thì nợ hụi chỉ có 93.935.000 đồng, ông N yêu cầu các bị đơn giải thích thì các bị đơn cho rằng bà L1 có cầm cố đất với giá 2,5 cây vàng 24K cho các bị đơn, việc cố đất không lập thành văn bản chỉ thỏa thuận miệng. Từ đó, nguyên đơn ông Dương Văn N cho rằng các bị đơn lừa dối nhằm chiếm đoạt 02 phần đất trên, nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn trả lại đất. Đồng thời, yêu cầu bồi thường thiệt hại hoa lợi do ông không canh tác từ năm 2015 đến năm 2023 (Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2023) với số tiền 152.000.000 đồng.

[1.2] Phía bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L cho rằng vợ chồng ông có giao dịch hụi với bà Nguyễn Thanh L1, năm 2010 có cố phần đất ruộng khoảng 3.000m² việc giao dịch hụi và cố đất ông N biết. Sau khi bà L1 chết (25/8/2015), đến ngày 20/8/2018 có tổ chức họp gia đình để xác định tiền hụi và việc cố đất. Theo đó, xác định vào năm 2010 ông Đ, bà L có cố 02 công đất của bà L1, ông N sử dụng với giá 2,5 cây vàng 9999. Ngoài ra, vào cuối năm 2015 ông Đ, bà L có đưa thêm cho ông N số tiền 10.000.000 đồng. Tổng số tiền vàng ông Đ, bà L đã đưa và cố đất là 103.935.000 đồng (Trong đó: Tiền hụi 93.935.000 đồng và tiền đưa thêm là 10.000.000 đồng) và 2,5 cây vàng. Vào năm 2015, sau khi bà L1 chết ông N có tạm giao cho ông Đ, bà L khoảng 1.000m² đất vườn trồng sầu riêng. Hai bên cũng đã thống nhất về phần 02 công đất đã cầm cố ông Đ và bà L tiếp tục canh tác khi nào ông N có 2,5 cây vàng sẽ chuộc lại đất. Về phần tiền 103.935.000 đồng (Trong đó: Tiền nợ hụi 93.935.000 đồng và tiền đưa thêm 10.000.000 đồng) ông N thừa nhận hiện tại ông N đã giao khoảng 1.000m² đất vườn cho ông Đ, bà L sử dụng thu hoa lợi, hai bên thống nhất khi nào ông N có tiền sẽ chuộc lại với giá là 103.935.000 đồng. Do đó, phía

bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu ông N trả 2,5 lượng vàng 9999 (Quy đổi ra tương đương 90.000.000 đồng và số tiền hui tiền vay là 103.935.000 đồng) thì sẽ trả lại 02 phần đất cho ông N.

[1.3] Về 02 phần đất đang tranh chấp theo lời khai của ông Dương Văn T2 (tại Bút lục số 52) đối với 02 phần đất ông cho ông Dương Văn N vào năm 1978, 1979. Khi cho không làm giấy tờ, ông vẫn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2018 ông N mới làm thủ tục tách quyền và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với 02 công đất ruộng ông Đ, bà L cố của ông N, bà L1 vào năm 2010, trước khi cố bà L1 có hỏi ý kiến của ông T2 vì thời điểm đó ông T2 vẫn còn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó ông T2 có đồng ý, tuy nhiên việc giao dịch giữa 02 bên thế nào thì ông T2 không rõ. Tại buổi họp gia đình thì ông N có thừa nhận việc cố đất và ký tên vào biên bản. Ngoài ra, tại các lời khai của ông Dương Văn N3 (tại Bút lục 51), ông Dương Hoàng Đ1 (tại Bút lục E) xác định trong cuộc họp gia đình ngày 20/8/2018 giữa 02 bên thống nhất có sự cầm cố đất, giao dịch hui và thỏa thuận việc giao trả. Lời trình bày của các đương sự nêu trên là phù hợp với nội dung họp gia đình ngày 20/8/2018 (tại Bút lục 13-14). Theo đó, ông N thừa nhận có việc cầm cố đất ruộng 02 công và cho ông Đ, bà L tiếp tục canh tác khi nào ông N có 2,5 cây vàng 9999 thì chuộc lại. Từ những lời khai trên, xét thấy việc ông T2 cho đất vào thời gian năm 1978-1979 là cho vợ chồng ông N, bà L1. Tháng 11/2010 bà L1 cố cho ông Đ, bà L có hỏi ý kiến ông T2. Từ đó, có căn cứ xác định việc cầm cố đất giữa các bên là có thật, ông N cho rằng việc cầm cố là do vợ ông là bà L1 thực hiện ông không biết là không có căn cứ. Vì tại biên bản họp ngày 20/8/2018 ông đã thừa nhận có việc cầm cố đất với ông Đ và bà L, thỏa thuận việc trả nợ và xác định có ký tên vào biên bản, thừa nhận chữ ký trong biên bản là của mình, nên ông phải có trách nhiệm.

[1.4] Đối với phần nợ hui thấy rằng: tại biên bản ngày 20/8/2018, ông N cũng thống nhất có nợ 103.935.000 đồng (Trong đó: 93.935.000 đồng và 10.000.000 đồng). Ông N cho rằng nợ hui là do bà L1 làm, ông không biết việc bà L1 làm chủ hui là không thuyết phục, bởi lẽ việc giao dịch hui của bà L1 diễn ra 01 thời gian dài, qua xác minh của Tòa án ngày 05/3/2024 các đương sự như bà Mã Tuyết M, bà Nguyễn Thị Bạch L2, ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị Thanh T5, bà Bùi Hồng N5, bà Nguyễn Thị Minh N6 và ông Nguyễn Chí T6 xác định việc giao dịch hui của bà L1 ông N biết, ông N có trực tiếp nhận tiền hui của những người này để đóng hui cho bà L1. Mặt khác, tại biên bản ngày 20/8/2018 giữa ông N và ông Đ, bà L cũng đã xác định lại nợ là 103.935.000 đồng (Trong đó: Có 10.000.000 đồng ông N nhận năm 2015) và đã thống nhất thỏa thuận giao thêm 1.000m² đất vườn (năm 2015) cho vợ chồng ông Đ, bà L canh tác khi

nào ông N thanh toán số tiền 103.935.000 đồng thì sẽ chuộc lại phần đất này. Từ những phân tích trên cho thấy, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định và nhận định: việc cầm cố đất và nợ hụi đã được đối chiếu thống nhất và thỏa thuận việc giao lại đất và trả nợ giữa ông N với ông Đ, bà L tại biên bản họp ngày 20/8/2018 nên ông N phải chịu trách nhiệm. Nếu xác định giao dịch hụi, cầm cố là giao dịch riêng của bà L1 với ông Đ, bà L thì việc thỏa thuận nêu trên cũng thể hiện việc chuyển giao nghĩa vụ từ bà L1 sang ông N theo quy định tại Điều 315 Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ và đúng pháp luật. Đồng thời nhận định, việc cầm cố đất chỉ thỏa thuận miệng, không thể hiện bằng văn bản. Theo quy định tại các Điều 105 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 không quy định việc cầm cố nên việc cầm cố là vô hiệu, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông N phải trả lại tiền cố đất, ông Đ và bà L phải trả lại đất cho ông N là phù hợp.

[1.5] Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất hoa lợi: Theo đơn khởi kiện ngày 06/5/2019 ông N yêu cầu bồi thường tổn thất hoa lợi mỗi năm 19.000.000 đồng tính từ năm 2015 đến nay là 04 năm với số tiền 76.000.000 đồng và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2023, ông N yêu cầu bồi thường từ 06/5/2019 đến ngày 6/5/2023 là 04 năm đối với đất lúa 02 công là 5.000.000 đồng/năm, đất vườn là 14.000.000 đồng/năm số tiền của 02 phần đất trong 04 năm là 76.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông N yêu cầu trả là 152.000.000 đồng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại bổ sung từ ngày 06/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm thêm 01 năm với số tiền là 19.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận chuộc lại 02 phần đất ông N với ông Đ, bà L đã thỏa thuận tại biên bản họp gia đình ngày 20/8/2018 theo đó khi ông N trả đủ vàng, tiền thì nhận lại đất, hơn nữa việc yêu cầu của ông N không có chứng cứ gì chứng minh thu nhập đối với đất nên không có căn cứ. Đối với các cây trồng trên phần đất vườn, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất do ông Dương Văn T2 và nguyên đơn trồng. Quá trình giải quyết nguyên đơn không yêu cầu giải quyết các cây trồng trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy, các cây trồng có trước khi giao đất cho bị đơn, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn nên khi trả đất bị đơn phải có nghĩa vụ giao trả các cây trồng còn trên phần đất cho nguyên đơn theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2019.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện, ngày 16/5/2019 bị đơn ông Đ, bà L có đơn yêu cầu phản tố buộc ông N phải trả 2,5 cây vàng 9999 quy đổi thành tiền 90.000.000 đồng và tiền hụi, tiền vay là 103.935.000 đồng. Tổng số tiền là 193.935.000 đồng. Theo phân tích ở trên thì

việc cầm cố đất và tiền nợ hụi, tiền vay các bên đã thống nhất và thỏa thuận việc giao trả cho nhau, đối với tiền hụi, tiền vay 02 bên cũng thống nhất thành tiền cố đất vườn. Đối với phần vàng 2,5 cây cố phần đất ruộng theo đơn phản tố bị đơn đã quy đổi thành tiền và yêu cầu trả 90.000.000 đồng. Ngày 15/02/2022 phía bị đơn có đơn phản tố bổ sung yêu cầu tính giá vàng theo thời điểm là 53.000.000 đồng/cây, tổng cộng số tiền bồi thường là 132.500.000 đồng. Tuy nhiên, yêu cầu phản tố bổ sung của bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm phía bị đơn không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với phản tố bổ sung là có căn cứ

[3] Từ những nhận định trên cho thấy, trong tranh chấp này Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các chứng cứ, tài liệu và lời trình bày của các đương sự từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự số 12/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng vào các Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 283, Điều 285, Điều 290, Điều 315, Điều 326 và Điều 327 Điều của Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 105 và 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết 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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn N đối với các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn C về việc yêu cầu đòi lại đất, bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do tổn thất hoa lợi.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L về việc yêu cầu trả tiền cổ đất, nợ hụi và tiền mượn.

2. Tuyên bố thỏa thuận cầm cố đất ruộng, đất vườn giữa nguyên đơn ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thanh L1 với bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L là vô hiệu.

Buộc các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L giao trả cho nguyên đơn ông Dương Văn N đất ruộng có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174, tờ bản đồ số 05 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Dương Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CQ281518 ngày 11/4/2019 và đất vườn có diện tích 899,1m² tại thửa số 84, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Dương Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ2818520 ngày 11/4/2019 và toàn bộ các cây trồng có trên phần đất vườn cho nguyên đơn theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2019 gồm 01 cây dừa loại B, 02 cây dừa loại C, 17 cây sầu riêng loại A, 04 cây sầu riêng loại B, 05 cây sầu riêng loại C, 07 cây chuối loại A, 08 cây chuối loại B.

Buộc nguyên đơn ông Dương Văn N trả cho các bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L số tiền 193.935.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Dương Văn N phải chịu 17.296.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 4.972.000 đồng theo biên lai số 0020715 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và khấu trừ từ số tiền 1.900.000 đồng theo biên lai số 0000054 ngày 15/9/2023 của cục Thi hành án Dân sự tỉnh Hậu Giang, ông N còn phải nộp thêm 10.424.750 đồng. Bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.848.375 đồng theo biên lai số 0020744 ngày 20/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai số 0005806 ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Ông N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000345 ngày 16/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn N phải chịu số tiền 2.652.896 đồng tiền chi phí tố tụng (ông N đã nộp đủ).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21bTTLH.

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

Phạm Công Mười