

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2021/DS - PT

Ngày 22 - 01- 2021

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng vay tài sản và hui”.

**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 Võ Thị Phụng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Ông Hồ Văn Luông

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền
- Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2020/TLPT - DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng cầm cố đất, hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hui”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2020/DS - ST, ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2020/QĐPT - DS ngày 23 tháng 11 năm 2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 35/2020/QĐ – PT ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1967. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2020: Bà Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1994. (Có mặt)

Địa chỉ: Phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Hoàng Đ, sinh năm 1980.

2.2. Bà Nguyễn Chúc K, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2020) của bị đơn: Ông Lâm Thanh B, sinh năm 1969

Địa chỉ: Khu vực F, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn Y, sinh năm 1942. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K.

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 ông Dương Văn N trình bày: Nguyên trước đây, vợ củ của ông là bà Nguyễn Thanh L (mất ngày 25/8/2015) có làm chủ hụi và nợ các bị đơn là ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K số tiền là 93.935.000 đồng. Nhưng do các bị đơn nói bà Nguyễn Thanh L nợ các bị đơn khoảng hơn 300.000.000 đồng nên nguyên đơn mới giao cho các bị đơn phần đất có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174 và 899,1m² tại thửa số 84 để các bị đơn canh tác, phần đất này nguyên đơn được tặng cho riêng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi đối chiếu sổ hụi thì bà L 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 L có cổ đất với giá 25 chỉ vàng 24K.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bị đơn là ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281518 ngày 11 tháng 4 năm 2019 và 899,1m² tại thửa số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281520 ngày 11 tháng 4 năm 2019, đồng thời buộc các bị đơn bồi thường tổn thất hoa lợi với số tiền 76.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ rút yêu cầu đòi các bị đơn bồi thường tổn thất hoa lợi với số tiền 76.000.000 đồng, giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K trình bày: Khoảng tháng 11 năm 2010, nguyên đơn và vợ là bà Nguyễn Thanh L có cổ cho các bị đơn phần đất có diện tích khoảng hơn 3.000m². Sau khi cổ cất, đến ngày 25/8/2015 bà L chết, các bị đơn tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến nay. Đến ngày 20/8/2018, giữa

nguyên đơn và bị đơn có làm biên bản xác nhận tiền hui và tiền cổ đất là 193.935.080 đồng bao gồm: 93.935.000 đồng tiền hui, 10.000.000 đồng tiền mượn 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 103.935.000 đồng tiền hui và tiền mượn cùng 25 chỉ vàng 24K tiền cổ đất (quy đổi thành tiền là 90.000.000 đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Y trình bày: Ông Y là cha ruột của ông Dương Văn N, ông ngoại của bị đơn Lê Hoàng Đ. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông cho ông N, trên đất ông có trồng một số cây ăn trái, đến năm 2018 thì ông N làm thủ tục tách 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 hui và việc cổ đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông Đ. Tại cuộc họp, các bên thống nhất xác định số tiền bà L nợ tiền hui vợ chồng ông Đ là 93.935.000 đồng, việc cổ đất do các bị đơn nhận cổ đất của nguyên đơn và bà L vào năm 2010, trước khi cổ đất bà L có hỏi ý kiến ông và tại cuộc họp ông N cũng thừa nhận có việc cổ đất này và thừa nhận có nhận của các bị đơn số tiền là 10.000.000 đồng. Về việc giao dịch cổ đất như thế nào thì ông không rõ, không có chứng kiến việc giao nhận vàng cổ đất và không biết các bên có lập hợp đồng cổ đất hay không.

Người làm chứng ông Dương Hoàng Đ trình bày: Ông là em ruột của ông N, tại cuộc họp gia đình, ông là người ghi biên bản, tại cuộc họp nguyên đơn có thừa nhận có nợ tiền hui và tiền mượn của bị đơn số tiền là 103.935.000 đồng, thừa nhận có cổ cho bị đơn 02 công đất với giá 2,5 cây vàng, việc cổ đất không lập hợp đồng hay văn bản thỏa thuận nào khác.

Người làm chứng ông Dương Văn S trình bày: Ông là anh ruột của ông N. Tại biên bản họp gia đình ngày 20/8/2019 ông có tham gia, mục đích họp gia đình là để xác định nợ hui và việc cổ đất giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông Đ. Đối với nợ hui, ông Đ xác định bà L nợ khoảng hơn 200.000.000 đồng, sau khi đối chiếu thì xác định nợ hui là 93.935.000 đồng; đối với việc cổ đất thì ông không biết cụ thể mà chỉ nghe nói lại, nhưng ông N cũng thừa nhận việc cổ 02 công đất với giá 2,5 cây vàng và hứa khi nào có đủ vàng thì chuộc lại.

Người làm chứng ông Dương Hoàng T trình bày: Ông là em ruột của ông N. Trước đây, cha của ông là ông Dương Văn Y có cho ông một phần đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện P với diện tích khoảng 02 công tầm cây hiện nay là phần đất đang tranh chấp. Thời điểm này ông N cũng được cho một phần đất khoảng 02 công tọa lạc tại ấp Q, xã B, huyện P nên đến năm 2011 ông và ông N đổi đất cho nhau.

Người làm chứng ông Lê Hoàng G trình bày: Ông là em ruột của ông Đ. Trước đây ông có thuê phần đất tranh chấp từ bà L với giá 20 gia/công, thời gian thuê ông không nhớ rõ. Sau khi thuê đất được khoảng 01 đến 02 năm thì bà L có đất cho ông Đ nên ông tiếp tục thuê đất của ông Đ, việc thuê đất không lập thành văn bản và không có ai chứng kiến. Việc bà L có đất cho bị đơn ông chỉ nghe nói có với giá 2,5 cây vàng nhưng không trực tiếp chứng kiến.

Người làm chứng ông Lê Thành U trình bày: Ông là trưởng ấp T, xã B, huyện P. Ông có biết việc bà L cho ông G thuê đất để cản trở nợ hui, 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 sơ thẩm số 149/2020/DS - ST, ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Buộc ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Văn N phần đất có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281518 ngày 11 tháng 4 năm 2019 và 899,1m² tại thửa số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281520 ngày 11 tháng 4 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Dương Văn N.

Ông Dương Văn N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K số tiền là 103.935.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn N về việc đòi ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K bồi thường tổn thất hoa lợi số tiền là 76.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/9/2020, bị đơn ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy 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] Nguyên đơn ông Dương Văn N khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.612,5m² tại thửa số 174 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281518 ngày 11 tháng 4 năm 2019 và 899,1m² tại thửa số 84 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ281520 ngày 11 tháng 4 năm 2019.

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Dương Văn Y cho vợ chồng ông Dương Văn N và bà Nguyễn Thanh L (chết ngày 25/8/20015) canh tác từ năm 1978, không làm hợp đồng tặng cho, nhưng thực tế ông N và bà L đã quản lý sử dụng. Đến năm 2010 bà L có đất cho vợ chồng ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K. Đến ngày 11/4/2019 ông Dương Văn N đã được Cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo diễn biến của vụ án bà Nguyễn Thanh L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến phần đất tranh chấp, bà đã chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định những người kế thừa của bà L vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Mặt khác, trong hàng thừa kế thứ nhất của bà L có chị Dương Bảo V, sinh ngày 13/11/1992 là con chung của ông N và bà L đã xuất cảnh định cư tại Mỹ. Theo Công văn phúc đáp số 3863/QLXNC - P5 ngày 28/12/2020 Cục Quản lý xuất nhập cảnh của Bộ Công An, xác định chị Dương Bảo V xuất cảnh lần đầu vào ngày 02/4/2016 và xuất cảnh lần gần nhất vào ngày 19/02/2019, chưa có thông tin nhập cảnh lại. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 07/5/2019, thời điểm này chị Dương Bảo V không có mặt tại Việt Nam. Văn bản tường trình ngày 14/5/2019 (bút lục số 32) của chị Dương Bảo V nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm là không có cơ sở. Theo quy định tại Điều 35 và Điều 37 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án có yếu tố nước ngoài, không thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp huyện.

[2] Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả cho các bị đơn 103.935.000 đồng tiền hui và tiền mượn cùng 25 chỉ vàng 24K tiền cổ đất (quy đổi thành tiền là 90.000.000 đồng). Các bị đơn có xác định giao dịch hui và cổ đất, các bị đơn thực hiện trực tiếp với bà Nguyễn Thanh L. Ông Dương Văn N, chị Dương Bảo V và cha mẹ của bà L là ông Nguyễn Thanh X và bà Nguyễn Thị M, hiện nay ở ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà L, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định di sản thừa kế bà L để lại là những tài sản nào, ai là người đang quản lý

di sản, để xác định trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ do người chết để lại theo quy định tại Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại bản án sơ thẩm, không nhận định về yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở hay không có cơ sở ở phần nào. Đồng thời tại quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho ông Dương Văn N. Do đó, chưa có cơ sở xác định Cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Dương Văn N là đúng, để buộc bị đơn có nghĩa vụ giao trả phần đất cho ông N.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án không đưa chị Dương Bảo V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất, đến trách nhiệm đối với nợ hui của bà Nguyễn Thanh L là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Lê Hoàng G là người làm chứng là sai, ông G là người thuê quyền sử dụng đất đang tranh chấp, việc giải quyết vụ án liên quan trực tiếp đến quyền lợi của ông G nên tư cách tham gia tố tụng của ông G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Những sai sót như đã nhận định ở trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chưa xem xét kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự: Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 149/2020/DS - ST, ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn lại cho ông Lê Hoàng Đ và bà Nguyễn Chúc K số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0005806 ngày 14/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/01/2021).

*** Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Phượng