

Bản án số: **36/2018/DS-PT**

Ngày: 27 - 02 - 2018

V/v “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD
đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Hoàng Anh**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Phạm Hùng Nuôi**.
2. Bà **Tăng Thị Thúy Nga**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Quốc Việt**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:* Bà **Tăng Thị Thúy Hằng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2018/QĐPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **T**; địa chỉ: ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà **M**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Ông **N**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2.3. Ông **P**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2.4. Ông **Q**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bị đơn N:* Bà **M**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2018) (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn M:* Luật sư **X** - Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người kháng cáo: Bà M và ông N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông T trình bày:* Ngày 09/10/2014, ông H có cổ cho ông 02 công đất tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng với giá 02 cây vàng 24k, hai bên có làm giấy tay thỏa thuận từ 03 năm trở lên mới có quyền chuộc lại đất, nếu phía ông H không chuộc đất thì ông tiếp tục canh tác, có 03 người chứng kiến. Sau khi có đất thì ông trồng cỏ nuôi bò.

Năm 2015, ông H chết. Vợ ông H là bà M cùng các con là ông N, ông P và ông Q đòi lấy 02 công đất của ông đang trồng cỏ mà không đồng ý trả 02 cây vàng 24k lại cho ông. Sự việc được Ủy ban nhân dân xã B hòa giải động viên ông giao trả đất cho vợ con ông H nhưng phía bà M không chịu trả vàng có đất lại cho ông nên ông không đồng ý giao đất. Do đó hai bên không thỏa thuận được. Ngày 09/8/2017, bà M kêu ông N, ông P và ông Q đem thuốc cỏ đến xịt chết hết 02 công cỏ của ông đang trồng cho bò ăn hàng ngày, trị giá số cỏ chết khoảng 10.000.000 đồng.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông với ông H lập ngày 09/10/2014 âm lịch; Buộc bà M, ông N, ông P và ông Q (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H) trả lại cho ông 02 cây vàng 24k, ông đồng ý trả lại cho vợ con ông H 02 công đất mà ông đang trồng cỏ tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Ông xin rút lại yêu cầu bồi thường số tiền 10.000.000 đồng do xịt chết cỏ ông đang trồng vì hiện nay cỏ cũng đã mọc trở lại.

- *Bị đơn bà M trình bày:* Năm 2012, bà và ông H ly hôn, được Tòa án giải quyết về phân tài sản chung sau khi phân chia phía ông H phải thối lại cho bà 98.247.500 đồng nhưng đến năm 2015, ông H chưa trả tiền cho bà.

Ngày 17/6/2015, Chi cục thi hành án dân sự huyện A có lập biên bản thỏa thuận thi hành án giữa bà với ông H, phía ông H đồng ý giao 02 thửa đất số 1143 và 1144 (là thửa 78 cũ do ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà sử dụng để trừ các khoản nợ mà ông H nợ bà, sau khi nhận đất thì bà cho lại con là ông P đứng tên đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi giao đất thì ông T ra tranh chấp nói rằng thửa đất này trước đây ông H đã có cho ông T bằng 02 cây vàng, sự việc tranh chấp Ủy ban nhân dân xã B có hòa giải nhưng không thành, ông T mới kiện bà ra Tòa án.

Nay bà M không đồng ý trả vàng theo yêu cầu của ông T, vì phần đất này bà mua lại từ Chi cục thi hành án dân sự huyện A phát mãi bằng hình thức giao đất trừ tiền.

- *Các bị đơn ông N, ông P và ông Q trình bày:* Năm 2013, cha mẹ các ông ly hôn, bà ngoại các ông có cho cha mẹ và 03 anh em mượn cái nền nhà gần Ủy ban nhân dân xã B để cất nhà ở từ đó cho đến nay. Năm 2016 cha các ông chết, các ông không biết và cũng không liên quan gì đến việc cầm cố đất giữa cha các ông với ông T. Còn phần đất 3.596m² tại thửa 1144 và 212m² tại thửa 1143 (là thửa 78 cũ do cha các ông đứng tên) là của mẹ các ông mua lại từ Chi cục thi hành án dân sự huyện A rồi giao lại cho ông P đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Nay các ông mong Tòa án xem xét, giải quyết.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2017/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2017 đã quyết định căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 12 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. **Tuyên xử:**

- Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông T.

- Hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông T với ông H (đã chết) được thiết lập vào ngày 09/10/2014 âm lịch.

- Buộc ông N, ông P, ông Q (là con ruột của ông H) phải trả cho ông T 20 chỉ vàng 24k (vàng 98%) trong đó:

Ông P trả 6,67 chỉ;

Ông N trả 6,67 chỉ;

Ông Q trả 6,67 chỉ.

- Ông T có trách nhiệm giao trả 02 thửa đất số 1143; 1144 (là thửa 78 cũ tách ra) tọa lạc ấp C, xã B, huyện A cho ông P sử dụng (có tuyên vị trí, tứ cận đất kèm theo).

- Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại do các bị đơn xit thuốc làm chết cỏ là: 10.000.000 đồng của ông T do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án, chi phí thẩm định đo đạc, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 22/11/2017, các bị đơn M và N kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc buộc các bị đơn N, P và Q trả cho nguyên đơn T 20 chỉ vàng 24k.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; các bị đơn M và N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn M phát biểu tranh luận cho rằng sau khi ông H chết thì không có để lại tài sản gì nên việc cấp sơ thẩm buộc những người thừa kế của ông H trả cho ông T 20 chỉ vàng 24k là không có căn cứ, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn M và N, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T về việc buộc các bị đơn N, P và Q trả cho nguyên đơn T 20 chỉ vàng 24k.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, do trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- **Về tố tụng:** Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn P và Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

- **Về nội dung, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có các sai sót sau đây:**

[1] Xác định sai quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, ngoài yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 09/10/2014 âm lịch thì ông T còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M, ông N, ông P và ông Q (là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H) trả lại cho ông T 02 cây vàng 24k cầm cố đất và ông T đồng ý trả lại cho bà M, ông N, ông P và ông Q 02 công đất cầm cố. Đối với yêu cầu bà M, ông N, ông P và ông Q bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng do xit chết cô ông T đang trông thì ông T rút lại. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”* là chưa đầy đủ. Bởi vì, trong vụ án này còn có quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là *“Yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”*, thuộc các tranh chấp khác về dân sự theo quy định tại khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do xác định sai quan hệ pháp luật nên trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có mắc phải hàng loạt các sai sót sau:

- Không tiến hành thu thập chứng cứ (cụ thể là giấy chứng tử của ông H) để xác định xem ông H có thật sự đã chết hay chưa mà chỉ căn cứ vào lời khai của các đương sự trong vụ án cho rằng ông H đã chết;

- Không tiến hành thu thập chứng cứ để xác định chính xác thời điểm ông H chết (thời điểm mở thừa kế) mà chỉ căn cứ vào lời khai của các đương sự trong vụ án cho rằng ông H đã chết vào năm 2016. Bởi vì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản của người chết để lại theo quy định tại Điều 645 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng là Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015) là 03 năm kể từ thời điểm mở thừa kế, nên phải xác định chính xác thời điểm ông H chết thì mới xác định được yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc những người thừa kế của ông H thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông H chết để lại có còn trong thời hiệu khởi kiện hay không;

- Không yêu cầu những người thừa kế của ông H (gồm những con ruột ông H là ông N, ông P và ông Q cũng là các bị đơn trong vụ án) cung cấp Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông H để xác định những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H (*gồm có vợ, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của ông H*) là những người được hưởng thừa kế di sản của ông H chết để lại gồm có những người nào để có cơ sở giải quyết buộc những người này thực hiện nghĩa vụ về tài sản của ông H chết để lại đối với ông T, mà chỉ căn cứ vào lời trình bày các đương sự trong vụ án xác định những người thừa kế của ông H chỉ có ông N, ông P và ông Q;

- Không tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ khối di sản của ông H chết để lại gồm có các tài sản gì, hiện nay ai là người đang quản lý, sử dụng và được thừa hưởng các tài sản này... Giá trị khối di sản của ông H chết để lại này là nhiều hay ít hơn 20 chỉ vàng 24K có trách nhiệm hoàn trả cho ông T;

- Không tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ quá trình thi hành án đối với vụ án ly hôn giữa ông H và bà M thì ông H có thỏa thuận giao phần đất tranh chấp (diện tích đất ông H cầm cố cho ông T) cho bà M hay không mà hiện nay phần đất này lại do ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng, để xem xét về thỏa thuận giữa ông H và bà M;

- Không áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự có liên quan đến *“Yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”*.

[2] Cách tuyên án chưa chính xác: Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất gồm *“Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”*. Pháp luật không cấm việc người sử dụng đất thỏa thuận giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất nhưng loại giao dịch

này không được pháp luật thừa nhận nên không có giá trị pháp lý và đã bị vô hiệu theo Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng là Điều 117 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015). Do đó, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T vào ngày 09/10/2014 âm lịch là vô hiệu mà lại giải quyết hủy hợp đồng này, là chưa chính xác.

[3] Qua xem xét, đối chiếu giữa Sơ đồ hiện trạng tại BL số 72, Sơ đồ thẩm định tại BL số 28, hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại BL từ số 73 đến 76 và theo nội dung Công văn số 409/CV-CCTHA ngày 20/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A tại BL số 69 thấy rằng: Trước đây tại giai đoạn thi hành án bản án ly hôn giữa bà M và ông H thì thửa đất 78 đã được ông H thỏa thuận giao cho bà M, khi đó theo kết quả đo đạc thực tế của Chi cục thi hành án dân sự huyện A thì thửa 78 gồm có 02 phần:

- Phần thứ nhất, diện tích 3.808m², sau này đã được tách ra thành thửa 1143 và thửa 1144 cho ông P đứng tên theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 558942 và CD 558941, cùng ngày 29/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp. Thửa 1143 (212m²) và thửa 1144 (3.596m²) được ngăn cách nhau bởi con lộ đat 2m, trong đó thửa 1143 nằm ở phía ngoài giáp sông X - Y còn thửa 1144 nằm ở phía bên trong giáp Kênh thủy lợi và thửa 964.

- Phần thứ hai, có diện tích 250m² (05m x 50m) là phần còn lại của thửa 78, có nhà của ông Võ Văn Thuận đang ở, hiện do ông P đang quản lý.

Như vậy, phần đất tranh chấp (diện tích đất ông H cầm cố cho ông T) nằm ở phía bên trong giáp Kênh thủy lợi và thửa 964 nên thật ra đây chỉ là một phần của thửa 1144 (được tách ra từ thửa 78 cũ). Do đó, nội dung của bản án sơ thẩm tuyên buộc “Ông T có trách nhiệm giao trả 02 thửa đất số: **1143; 1144 (là thửa 78 cũ tách ra)** tọa lạc ấp C, xã B, huyện A cho ông P sử dụng. Vị trí, tứ cạnh theo sơ đồ đo đạc ngày 14/9/2017...” là không chính xác, tuyên như vậy là không thể thi hành án được vì thửa 1143 hiện nay không có tranh chấp và ông T cũng không quản lý thửa đất này thì lấy đâu ra đất để giao trả cho ông P.

Ngoài ra, nội dung này của bản án sơ thẩm cũng chỉ tuyên số thửa mà không tuyên số tờ bản đồ của phần đất buộc giao trả là không đầy đủ.

[4] Xét thấy, trong các sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm thì có một số thiếu sót là do việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, đặc biệt là về vấn đề cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ người thừa kế tài sản của ông H gồm có những ai, di sản ông H để lại gồm có các tài sản gì, hiện nay do ai đang quản lý, sử dụng, thừa hưởng... nhưng lại giải quyết buộc ông N, ông P, ông Q phải trả cho ông T 20 chỉ vàng 24k là không có căn cứ, gây thiệt thòi cho quyền lợi của ông N, ông P, ông Q. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm thì mới bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[5] Do án sơ thẩm bị hủy như đã phân tích nêu trên nên kháng cáo của các bị đơn M và N, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

- * Ý kiến của Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn M tại phiên tòa là chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

- * Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên các bị đơn M và N không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Đối với án phí sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2017/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản*”, giữa nguyên đơn ông T với các bị đơn bà M, ông N, ông P và ông Q. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Các bị đơn bà M và ông N không phải chịu án phí phúc thẩm và mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu số 0009045 (bà M) và số 0009046 (ông N), cùng ngày 23/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Đã ký

Võ Hoàng Anh