

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

Bản án số: 114/2018/DS-PT
Ngày 21 - 6 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Trần Trọng Nhân

Bà Bùi Thị Phương Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2013/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Bản án giám đốc thẩm số 94/2017/DS-GĐT ngày 26/5/2017 hủy bản án phúc thẩm số 116/2015/DS-PT ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2018 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1941

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Minh H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu P – sinh năm 1927

Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1931

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Quốc T – sinh năm 1966; Địa chỉ: Số Y, N, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Minh H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

2. Anh Nguyễn Tấn K

3. Chị Trần Kim H

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Đ, Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T – Bị đơn
Anh H, anh T có mặt tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 12/5/2005, ông M có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông P và bà T phần đất có diện tích bằng 13.000 m² tọa lạc ấp T, xã N, huyện Đ; giá cầm cố là 120 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 04 năm. Ông M để cho con ông là chị Trần Kim H đứng tên. Khi hết thời hạn cầm cố, ông P và bà T không chuộc lại đất. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông với ông P và bà T; ông P và bà T phải trả lại cho ông 120 chỉ vàng 24k, ông trả lại diện tích đất nhận cầm cố cho ông P và bà T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận việc hợp đồng cầm cố đất giữa ông M với ông P và bà T là đúng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông M bị đơn đồng ý. Nhưng bị đơn yêu cầu do trên phần đất mà ông P và bà T cầm cố cho ông M và con trai là Anh H đã tự ý làm ao nuôi tôm công nghiệp, đưa cơ giới vào mức phần kênh trong đất ngang 04 mét, dài 200 mét làm thay đổi hiện trạng đất, nên yêu cầu Anh H phải san lấp lại phần ao nuôi tôm và ông M san lấp lại phần kênh đã mức để trả lại hiện trạng đất như ban đầu; trên phần đất hiện có 01 căn nhà, 01 cống xổ vuông, 01 cây nước của anh K, yêu cầu anh K phải di dời đi nơi khác để trả lại hiện trạng đất.

Anh Trần Minh H trình bày: Anh nhận có làm ao nuôi tôm công nghiệp trên phần đất ông M nhận cầm cố của ông P và bà T. Anh đồng ý trả bằng chi phí san lấp cho ông P và bà T với số tiền 10.000.000 đồng để ông P và bà T tự san lấp. Các yêu cầu khác của bị đơn anh không chấp nhận.

Tại đơn xin vắng mặt của anh Nguyễn Tấn K ngày 15/02/2012, anh K xin không tham gia hòa giải, xét xử tại Tòa án. Riêng về phần nhà ở, cống xổ vuông, cây nước khi Tòa án xét xử xong anh sẽ tự di dời, tháo dỡ khỏi phần đất của ông P và không yêu cầu gì đối với ông P.

Chị Trần Kim H trình bày: Chị thống nhất với nội dung và yêu cầu của ông M, anh K. Chị không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2013/DS-ST ngày 25/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 127, Điều 137 của Bộ luật dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông Trần Văn M với ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T, được thiết lập theo Tờ giao kèo ngày 12/5/2005 (do chị Trần Kim H đứng tên nhận cầm cố).

Buộc ông P và bà T trả lại cho ông M 120 chỉ vàng 24K.

Buộc ông M, Anh H, anh K và chị H trả lại cho ông P và bà T diện tích đất 9.554,4 m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Đ. Ranh giới: Phía đông giáp đất Trần Văn B; phía tây giáp đất chị C, anh C và đất Nguyễn Minh T; phía nam giáp kênh Khảo Nhòng; phía bắc giáp đất Trần Minh H.

Buộc anh Trần Minh H trả cho ông P và bà T chi phí san lấp của diện tích ao nuôi tôm bằng 20.178.000đ.

Bác yêu cầu của anh Q (được ông P và bà T ủy quyền) yêu cầu Anh H trực tiếp san lấp phần ao nuôi tôm và ông M phải san lấp lại phần kênh đã mức để trả lại hiện trạng đất.

Buộc anh Nguyễn Tân K và chị Trần Kim H phải di dời phần nhà, cống xô vuông, cây nước nằm trên phần đất mà ông M nhận cầm cố của ông P và bà T để trả lại hiện trạng đất cho ông P và bà T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết chi phí đo đạc, án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/7/2013 bị đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định án sơ thẩm về việc buộc Anh H trả cho ông P 20.178.000 đồng tiền san lấp ao nuôi tôm công nghiệp. Với lý do: Phần đất ông P cầm cố cho ông M, ông M và Anh H ngang nhiên đào ao nuôi tôm công nghiệp diện tích đất 1.710m², làm mất ranh giới bờ, phá vỡ một cái cống xô ngang 7,5 tấc, dài 05m bằng bê tông cốt thép mà không được sự đồng ý của ông P. Nay ông P già yếu không tự đứng ra san lấp được, nên yêu cầu ông M, Anh H phải có trách nhiệm san lấp trả lại hiện trạng ban đầu cho ông P thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày Tòa án giải quyết.

Tại bản án phúc thẩm số 116/2015/DS-PT ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng Q là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 25/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 94/2017/DS-GĐT ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy bản án phúc thẩm số 116/2015/DS-PT ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà, đại diện bị đơn vẫn bảo lưu nội dung kháng cáo. Căn cứ kháng cáo ông T xác định: Án sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán 20.178.000 đồng giá trị san lấp ao nuôi tôm công nghiệp là không phù hợp, không đủ chi phí san lấp thực tế trả lại hiện trạng ban đầu.

Theo nguyên đơn, chi phí san lấp theo biên bản định giá ngày 13/4/2018 là phù hợp, công bằng. Yêu cầu lấy giá trị định giá nêu trên làm căn cứ xử lý vụ kiện.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn: Thống nhất với kết quả định giá ngày 13/4/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau tiến hành.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát: Sau khi án sơ thẩm xử, bị đơn kháng cáo về giá trị san lấp mặt bằng, các đương sự thống nhất lấy giá trị được định giá ngày 13/4/2018 để làm căn cứ xác định giá trị san lấp và là căn cứ buộc ông M thanh

toán cho ông P, bà T là sự tự nguyện, hợp pháp. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của hai bên đương sự, sửa án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 12/5/2005 ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T thoả thuận cõ đất nuôi trồng thủy sản có diện tích bằng 13.000m², đo đạc thực tế bằng 9.554,4m² tại ấp T, xã N, huyện Đ cho ông Trần Văn M với giá là 120 chỉ vàng 24k là có thật. Theo thoả thuận tại giấy giao kèo ngày 12/5/2005 thời hạn cầm cõ là 04 năm.

Khi nhận cõ đất, ông M giao phần đất trên cho con là Anh H để đào ao nuôi tôm công nghiệp với diện tích đất 1.710m², phần còn lại chị Trần Kim H và anh Nguyễn Tuấn K là con và rể của ông M sử dụng, đã cất một căn nhà, làm cống xả vuông, khoan một cây nước trên phần đất này.

Sau khi hết hạn thoả thuận cõ đất ông P, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả vàng để nhận lại đất nên đến ngày 17/4/2011 ông M khởi kiện ông P yêu cầu thanh lý hợp đồng cõ quyền sử dụng đất, ông M trả đất cho ông P, ông P trả lại 120 chỉ vàng 24k cho ông M; ông P, bà T chấp nhận nhưng yêu cầu bên ông M trả lại nguyên hiện trạng đất như ban đầu ông P giao cho ông M.

Án sơ thẩm xác định Hợp đồng cầm cõ đất nêu trên là giao dịch trái với quy định của Luật đất đai nên tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng cõ quyền sử dụng đất ngày 12/5/2005 giữa ông Trần Văn M với ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên toà, đương sự có mặt thống nhất xử lý hợp đồng vô hiệu, ông P, bà T nhận lại đất; ông M nhận lại vàng.

Do quá trình nhận đất sản xuất, phía ông M tiến hành cải tạo 1.710m² để nuôi tôm công nghiệp nên ông P yêu cầu đào đắp trả lại hiện trạng ban đầu, ông M, Anh H thống nhất với cách xử lý trên nhưng hai bên không thống nhất khối lượng vật tư san lấp, giá trị, tiền công san lấp.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm các đương sự thống nhất yêu cầu Toà án trưng cầu Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng Cà Mau khảo sát, thẩm định để xác định khối lượng đất cần phải san lấp và giá trị vật tư, công san lấp.

Kết quả đo đạc, khảo sát của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng C lập vào tháng 7 năm 2014 được các đương sự thống nhất khối lượng san lấp ao, san lấp tạo lại bờ trong khuôn viên đất vuông bị đào nuôi công nghiệp và giá trị san lấp ao, ban gạt tạo lại bờ do Hội đồng định giá nêu giá tham chiếu ở địa phương ngày 13/4/2018, cụ thể khối lượng và giá trị hai bên đương sự thống nhất xác định như sau:

- Khối lượng đất san lấp ao bằng 1.136,77m³.
- Khối lượng đất lấp tạo lại bờ bằng 424,23m³.

Kết quả định giá ngày 13/4/2018 xác định giá trị san lấp chung như sau:

- Khối lượng đất san lấp ao bằng 1.136,77m³ x giá trị san lấp bằng 50.000đồng/m³, thành tiền: 56.838.500 đồng.

- Khối lượng đất lấp tạo lại bờ bằng 424,23m³; Giá trị san lấp cho hạn mục này bằng 50% giá trị san lấp bằng – tức 25.000đồng/m³, thành tiền: 10.605.750 đồng.

Tổng cộng hai khoản bằng 67.444.250 đồng, số tiền này phù hợp với kết quả định giá ngày 13/4/2018 của Hội đồng định giá huyện Đ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số: 18/2013/DS-ST ngày 25/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ về phần thanh toán giá trị san lấp mặt bằng, buộc ông M phải thanh toán chi phí san lấp ao, san lấp tạo lại bờ cho ông P, bà T bằng 67.444.250 đồng.

[5] Lệ phí định giá lại tại Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng C 3.206.000 đồng, do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên Anh H phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho bị đơn.

Lệ phí định giá tài sản tại huyện Đ vào ngày 13/4/2018 Anh H phải chịu bằng 2.000.000 đồng, Anh H đã thanh toán xong.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 25/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M với ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T, được thiết lập theo tờ giao kèo ngày 12/5/2005 (do chị Trần Kim H đứng tên nhận cầm cố).

Buộc ông P và bà T trả lại cho ông M 120 chỉ vàng 24K.

Buộc ông Trần Văn M, anh Trần Minh H, anh Nguyễn Tuấn K và chị Trần Kim H trả lại cho ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng phần đất có diện tích 9.554,4m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện Đ. Ranh giới: Phía Đông giáp đất Trần Văn B; phía Tây giáp đất chị C, anh C và đất Nguyễn Minh T; phía Nam giáp kênh Khạo Nhòng; phía Bắc giáp đất Trần Minh H.

Buộc anh Trần Minh H trả cho ông P và bà T chi phí san lấp diện tích ao nuôi tôm bằng 67.444.250 đồng.

Buộc anh Nguyễn Tấn K và chị Trần Kim H phải di dời phần nhà, cống xô vuông, cây nước nằm trên phần đất mà ông M nhận cầm cố của ông P và bà T để trả lại hiện trạng đất cho ông P và bà T.

Lệ phí định giá lại tại Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng C 3.206.000đ, do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên Anh H phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho bị đơn.

Lệ phí thành lập Hội đồng định giá tại huyện Đ vào ngày 13/4/2018 bằng 2.000.000 đồng anh Trần Minh H thống nhất dự nộp và đã thanh toán xong.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh H phải nộp bằng 3.372.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn không phải chịu, ngày 08/7/2013 đã dự nộp 200.000 đồng lai thu số 07162 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

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

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 Đ;
- 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**

(Đã ký)

Huỳnh Văn Yên