

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PH  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-ST  
Ngày 03 – 6 – 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng về quyền  
sử dụng đất và bồi thường thiệt hại  
về tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PH, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Thái Thơ

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Bùi Văn Phục

2. Ông Nguyễn Văn Dương

**- Thư ký phiên tòa:** ông Phan Công Trộn – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:** bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXX-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 03/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác: Nguyễn Văn B); Địa chỉ: ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Phan Văn H, luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Phan H, đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang (có mặt),

*Bị đơn: ông Lê Văn D (đã chết)*

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn D:*

1. Nguyễn Thị C (vắng mặt)
2. Lê Thị Cẩm N (vắng mặt)
3. Lê Văn T (vắng mặt)
4. Lê Văn V (vắng mặt)
5. Lê Hữu Ng (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ 1; Địa chỉ: số 50, đường B, khu phố a, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)
2. NLQ2; Địa chỉ: ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt)
3. NLQ3; Địa chỉ: ấp H, thị trấn B, huyện PhH, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày như sau:*

Vào ngày 29/10/2016, nguyên đơn có đồng ý cổ 04 công đất của ông Lê Văn D với số vàng là 2,5 cây vàng 24K, với thời hạn 02 năm trở lên có làm tờ cổ đất.

Sau khi cổ đất nguyên đơn thực hiện canh tác trên phần đất này, thời hạn chuộc lại đất là ngày 29/10/2018 ông Lê Văn D không có tiền chuộc đất nên yêu cầu nguyên đơn tiếp tục canh tác trên phần đất này, khi nào có tiền ông D sẽ chuộc lại. Nguyên đơn đã bỏ vốn và công ra 35.000.000 đồng để trồng mía.

Sau này mới biết là trước đây ông D có thể chấp ngân hàng, trong đó có phần đất đã cổ cho nguyên đơn. Do ông D không có tiền trả cho ngân hàng

nên vừa qua Ngân hàng có hoá giá bán phần đất này, thu hồi nợ còn thừa bao nhiêu tiền thì phía bên Ngân hàng trả lại cho ông D.

Ngày 15/5/2020, nguyên đơn có hỏi ông D việc ông D có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn 25 chỉ vàng loại 24K và số tiền mía 35.000.000 đồng, ông D có hứa trong vòng 1 tháng sẽ trả đủ. Nhưng đến nay bị đơn không thực hiện. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Toà án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng loại 24K và số tiền mía là 35.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn D trình bày:*

Trước đây, bị đơn có cổ cho cậu vợ là ông Nguyễn Văn L diện tích khoảng 7000 mét vuông, tọa lạc tại ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Số vàng cổ đất là 2.5 cây vàng loại 24K. Do chưa có điều kiện nên bị đơn chưa chuộc lại đất.

Do làm ăn thua lỗ, nợ ngân hàng nên phần đất cổ cho ông Nguyễn Văn L bị kê biên thi hành án để khấu trừ nợ. Sau khi bán đấu giá thì phần đất bị đơn bán được. Đến tháng 4/2020 bị đơn có thông báo cho ông L là cho bị đơn chuộc lại đất để giao đất, đồng thời lúc này ông L có trồng mía và đánh là chân, bị đơn đồng ý hỗ trợ thiệt hại về mía cho ông L với số tiền 35.000.000 đồng. Đến 10 ngày sau bị đơn thông báo cho ông L biết là tiếp tục canh tác khi nào chuộc lại đất thì tính sau nhưng ông L có hành vi chửi mắng, kể từ đó ông L bỏ mía không trồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại về mía với số tiền 35.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý. Đây không phải là lỗi của bị đơn, phần mía do ông L tự bỏ không chăm sóc kể từ khi bị đơn thông báo cho nguyên đơn tiếp tục làm lại, đồng thời bị đơn cũng có cổ đất cho ông Bùi Văn G cũng trồng mía, sau đó cũng thông báo lại và ông G đã thu hoạch mía do ông đã chăm sóc mía trở lại.

Đồng thời tại các buổi hoà giải ở ấp và xã đều bác yêu cầu của ông L về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường cho ông L 35.000.000 đồng.

Về phần vàng thì bị đơn đồng ý trả cho ông L.

Ngày 10/2/2022, bị đơn ông Lê Văn D chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lê Văn D thống nhất với trình bày của ông Lê Văn D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 thống nhất với lời trình bày của bị đơn.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 vắng mặt nên không có ý kiến.*

*Tại phiên tòa:*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong đó phần 2,5 cây vàng loại 2,4K bị đơn đã thừa nhận và đồng ý trả cho nguyên đơn. Đối với phần cây mía thiệt hại 35.000.000 đồng là do lỗi của bị đơn nên đề nghị buộc bị đơn phải trả toàn bộ.

Nguyên đơn và NLQ3 thống nhất với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa thống nhất giá trị thị trường của vàng 24K tại thời điểm xét xử và trên địa bàn huyện PH là 5.300.000 đồng 01 chỉ vàng loại 24K làm cơ sở để xác định án phí.

*Ý kiến của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 2,5 cây vàng loại 24K. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường 35.000.000 đồng. Các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật.

## 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 sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại 24 chỉ vàng loại 24K do cố đất của bị đơn và 35.000.000 đồng thiệt hại cây trồng trên đất. Căn cứ Điều 500, Điều 584 Bộ luật dân sự và khoản 3, 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

[2] Về thẩm quyền xét xử: bị đơn có địa chỉ tại ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện PH.

[3] Về thủ tục tố tụng: tất cả người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, bà NLQ2, bà NLQ 1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại vàng: Ngày 29/10/2016, bị đơn ông Lê Văn D có cố cho ông Nguyễn Văn L (tên gọi khác là Nguyễn Văn B) phần diện tích 4 công, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn B, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Qua đo đạc thực tế phần đất này có diện tích là 6361,3 mét vuông. Theo thỏa thuận thì bị đơn phải giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn nhận đất canh tác và giao cho bị đơn 2,5 cây vàng loại 24K, thời hạn hợp đồng là 02 năm. Sau 02 năm nếu bị đơn trả lại 2,5 cây vàng thì nguyên đơn giao lại đất. Việc thỏa thuận giữa hai bên có được lập thành văn bản là “*Tờ cố đất*” viết tay. Sau khi thỏa thuận thì nguyên đơn đã giao vàng

cho bị đơn và nhận đất để trồng mía. Đối chiếu Tờ cổ đất được hai bên lập ngày 29/10/2016 với Điều 122, Điều 500 Bộ luật dân sự và Điều 12 và Điều 179 Luật đất đai 2013. Hội đồng xét xử xác định hợp đồng về cổ đất của nguyên đơn và bị đơn là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu. Do vậy, nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn phần đất đã nhận cổ và bị đơn phải trả cho nguyên đơn phần vàng đã nhận cầm cố. Xét thấy, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ về trả lại đất trước khi khởi kiện và phần đất này bị đơn cũng đã giao lại cho người nhận chuyển nhượng là bà NLQ1. Quá trình giải quyết vụ án bà H không có ý kiến gì nên không xem xét. Tại các phiên hoà giải và bản tự khai của mình bị đơn đều trình bày tự nguyện trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng loại 24K. Sự tự nguyện của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn đã chết nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn sẽ thực hiện nghĩa vụ tài sản của bị đơn trong phạm vi di sản do bị đơn để lại.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại về tài sản: Hội đồng xét xử xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất số mía trên phần đất tranh chấp là do nguyên đơn trồng, nếu trừ hết các chi phí sau thu hoạch thì giá trị còn lại là 35.000.000 đồng. Nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi bị đơn thông báo lấy lại đất thì cũng có thông báo lại cho nguyên đơn tiếp tục canh tác nhưng nguyên đơn không tiếp tục canh tác nữa. Xét, mía là tài sản của nguyên đơn nên nguyên đơn có toàn quyền quyết định đối với phần tài sản của mình tuy nhiên, nguyên đơn lại không tiến hành thu hoạch mía dẫn đến thiệt hại toàn bộ mặc dù không có ai ngăn cản, cản trở. Đối chiếu với quy định tại khoản 5 Điều 585 Bộ luật dân sự: *“Bên có quyền, lợi ích bị xâm phạm không được bồi thường nếu thiệt hại xảy ra do không áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình”*. Như vậy, nguyên đơn hoàn toàn có điều kiện để hạn chế thiệt hại cho chính mình nhưng nguyên đơn bỏ mặc mà không áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa

thiệt hại dẫn đến hậu quả là toàn bộ tài sản không còn giá trị. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có trách nhiệm bồi thường 35.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu một nửa chi phí tố tụng và bị đơn phải chịu một nửa chi phí tố tụng.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 585, Điều 615 Bộ luật dân sự; Điều 12, Điều 179 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L**

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lê Văn D về việc trả cho ông Nguyễn Văn L 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng, loại vàng 24K. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm có bà NLQ2, Lê Thị Cẩm N, Lê Văn T, Lê Văn V, Lê Hữu Ng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Lê Văn D trong phạm vi di sản của ông Lê Văn D để lại.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về việc buộc bị đơn ông Lê Văn D phải bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

## 2. Về án phí:

Buộc bị đơn ông Lê Văn D phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm 6.625.000 đồng (sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm có bà NLQ2, Lê Thị Cẩm N, Lê Văn T, Lê Văn V, Lê Hữu Ng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Lê Văn D trong phạm vi di sản của ông Lê Văn D để lại.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) đã nộp trước đó theo biên lai thu tiền số 0005954 ngày 28 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Ông Nguyễn Văn L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm chục nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

**3. Chi phí tố tụng khác:** Tổng chi phí tố tụng trong vụ án là 3.035.000 đồng (ba triệu không trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu một nửa chi phí tố tụng với số tiền 1.517.500 đồng (một triệu năm trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 5.000.000 đồng năm triệu đồng. Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn một nửa chi phí tố tụng với số tiền 1.517.500 đồng (một triệu năm trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng), buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn gồm có bà NLQ2, Lê Thị Cẩm N, Lê Văn T, Lê Văn V, Lê Hữu Ng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho ông Lê Văn D trong phạm vi di sản của ông Lê Văn D để lại. Nguyên đơn được nhận lại số tiền 1.965.000 đồng (một triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tại Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

**4. Quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc



không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**5.** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

***Nơi nhận:***

- VKSND H PH;
- Chi cục THADS H PH;
- Đường sự;
- Lưu: HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Hà Thái Thơ**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**CÁC HỘI THẨM**

**CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Dương**

**Bùi Văn Phục**

**Hà Thái Thơ**