

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

Bản án số: 94/2021/DS-PT
Ngày 05 – 5 – 2021
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền
sử dụng đất và tranh chấp tiền hụi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền hụi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tô Hoàng H, sinh năm 1979 (có mặt)
 2. Bà Nguyễn Mai T1, sinh năm 1978 (có mặt)
- Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Ông Quách Anh T2, sinh năm 1960 (có mặt)
 2. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1968 (có mặt)
- Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã V, huyện N, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị U, ông Quách Anh T2 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Mai T1 trình bày: Ngày 25 tháng 5 năm 2020, bà và chồng bà là ông Tô Hoàng H có cầm **cổ quyền sử dụng đất** của ông Quách Anh T2 và bà Nguyễn Thị U phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 38.259m², tọa lạc tại ấp Kinh Ranh, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiển với giá là 500.000.000 đồng, thời hạn

cổ là 03 năm. Ông T2, bà U giao cho bà biên bản bàn giao hiện trạng đất lâm nghiệp ngày 02/02/2018 và bản trích đo địa chính thửa đất. Sau đó, bà có cho ông T2, bà U thuê lại với giá là 50.000.000 đồng/năm nên bà giao cho ông T2, bà U số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu). Phần đất hiện nay, ông T2, bà U đang quản lý. Nay bà yêu cầu hủy tờ giao kèo ngày 25/5/2020 và yêu cầu ông T2, bà U trả lại số tiền 450.000.000 đồng. Bà đồng ý trả cho ông T2, bà U biên bản bàn giao hiện trạng đất lâm nghiệp ngày 02/02/2018 và bản trích đo địa chính thửa đất.

Ngoài ra, bà có tham gia chơi hụi do ông T2 và bà U làm chủ cụ thể như sau: Hụi 2.000.000 đồng mở ngày 15/02/2019 (âm lịch), hụi gồm 41 chân, tháng khai 02 lần vào ngày 15 và 30 hàng tháng, bà tham gia 02 chân. Hụi chết 34 kỳ, bà U, ông T2 đình hụi. Bà U, ông T2 nợ bà 34 kỳ với số tiền 136.000.000 đồng (34 kỳ x 2.000.000 đồng x 02 chân).

Hụi 1.000.000 đồng, mở ngày 15/9/2019 (âm lịch), hụi gồm 51 chân, tháng khai 02 lần vào các ngày 15 và 30 hàng tháng, bà tham gia 02 chân. Hụi chết 20 kỳ thì bà U, ông T2 đình hụi. Ông T2, bà U còn nợ 20 kỳ với số tiền 40.000.000 đồng (20 kỳ x 1.000.000 đồng x 02 chân).

Ngày 30/3/2019 (âm lịch), bà mua của bà U 01 chân hụi loại 2.000.000 đồng, khai ngày 15/02/2019 (âm lịch) gồm 41 chân, bà yêu cầu ông T2, bà U trả cho bà đến khi mãn hụi là 41 kỳ với số tiền 82.000.000 đồng (41 kỳ x 2.000.000 đồng).

Ngày 15/6/2019 (âm lịch), bà mua của bà U 01 chân hụi loại 2.000.000 đồng, khai ngày 15/02/2019 (âm lịch), hụi gồm 41 chân. Bà yêu cầu ông T2, bà U trả cho bà đến khi mãn hụi là 34 kỳ với số tiền 68.000.000 đồng (34 kỳ x 2.000.000 đồng).

Tổng số tiền hụi, vợ chồng ông T2 nợ là 326.000.000 đồng, trừ tiền cò, vợ chồng ông T2 còn nợ vợ chồng bà là 313.000.000 đồng, ông T2 có làm biên nhận. Do đó, bà yêu cầu ông T2, bà U có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà tổng số tiền 763.000.000 đồng.

Ông Tô Hoàng H trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Mai T1, không trình bày bổ sung.

Ông Quách Anh T2 trình bày: Vào ngày 25/5/2020, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị U có cổ cho ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 **quyền sử dụng** phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích 38.259m², tọa lạc tại ấp Kinh Ranh, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiển với giá là 500.000.000 đồng, thời hạn cổ là 03 năm, ông giao cho ông H, bà T1 biên bản bàn giao hiện trạng đất lâm nghiệp ngày 02/02/2018 và bản trích đo địa chính thửa đất. Sau đó, ông thuê lại phần đất đã cổ cho ông H, bà T1 với giá là 50.000.000 đồng/năm nên ông H, bà T1 đã giao cho vợ chồng ông số tiền 450.000.000 đồng. Phần đất hiện nay do vợ chồng ông quản lý.

Nay ông H, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và yêu cầu ông trả số tiền 450.000.000 đồng, ông không đồng ý vì theo thỏa thuận thì ông không vi phạm hợp đồng. Hiện nay, vợ chồng ông không có điều kiện để thanh toán số tiền 450.000.000 đồng cho ông H, bà T1.

Đối với phần tiền hui, ông H, bà T1 có tham gia chơi hui và mua hui do vợ chồng ông làm chủ đúng như bà T1 trình bày. Hiện nay, vợ chồng ông còn nợ tiền hui ông H, bà T1 và ông có viết biên nhận số tiền 313.000.000 đồng nhưng thực tế, ông chỉ còn nợ ông H, bà T1 số tiền 263.000.000 đồng, trong đó, hai chân hui ông H, bà T1 mua xin trả vốn. Nhưng do hiện nay vợ chồng ông không có khả năng thanh toán nên khi nào ông sang được đất ông sẽ thanh toán cho ông H, bà T1.

Bà Nguyễn Thị U trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Quách Anh T2, bà không trình bày bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và yêu cầu trả tiền hui đối với ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U.

Tuyên hợp đồng cầm cố đất ngày 25/5/2020 dương lịch giữa ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 với ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U là vô hiệu.

Buộc ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U trả cho ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 số tiền cầm cố đất và tiền hui là 763.000.000 (Bảy trăm sáu mươi ba triệu) đồng.

Buộc ông Tô Hoàng H và bà Nguyễn Mai T1 có nghĩa vụ trả cho ông Quách Anh T2 và bà Nguyễn Thị U biên bản bàn giao hiện trạng đất lâm nghiệp ngày 02/02/2018 và bản trích đo địa chính thửa đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2021, bà Nguyễn Thị U, ông Quách Anh T2 có đơn kháng bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý hủy hợp đồng cầm cố đất ngày 25/5/2020 giữa ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 với ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U và chỉ đồng ý trả nợ hui mua ngày 30/3/2019 số tiền 59.800.000 đồng và hui mua ngày 15/6/2019 số tiền 38.600.000 đồng (tại phiên tòa xác định trả vốn 32.000.000 đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị U, ông Quách Anh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa: Ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1, ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U không tham gia tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội

đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm. Lý do: Thứ nhất, Hợp đồng ngày 25/5/2020 về việc thế chấp đất nuôi trồng thủy sản là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên không đồng ý hủy hợp đồng vì không sai hợp đồng. Thứ hai, tiền hui chỉ thiếu 263.600.000 đồng. Thứ ba, không đồng ý đóng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 34.520.000 đồng. Xét kháng cáo của ông T2, bà U, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét Tờ giao kèo về việc thế chấp đất nuôi trồng thủy sản ngày 25 tháng 5 năm 2020 giữa ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U với ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Thị Thảo, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất diện tích 5,52 ha thuộc khoảnh 42 tiểu khu 211, tọa lạc tại ấp Kinh Ranh, xã Viên An Đông, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau là đất rừng phòng hộ do Nhà nước quản lý. Ban quản lý rừng phòng hộ Nhưng Miên được giao quản lý trực tiếp nên phần đất này không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân theo quy định tại Điều 19 Nghị định **số**: 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, phần đất trên không được thế chấp nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U với ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Thị Thảo là vô hiệu. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn xác định đây là quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất có cho thuê lại đất. Xét thấy, bản chất trong giao dịch trên, các bên trong hợp đồng có giao đất cho người nhận cầm cố, bên nhận cầm cố cho thuê lại đất. Theo quy định luật đất đai không quy định quyền cầm cố của người sử dụng đất. Mặc khác, phần đất này không thuộc quyền sử dụng đất của ông T2, bà U nên ông T2, bà U không được quyền cầm cố. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Án sơ thẩm buộc ông T2, bà U phải trả số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng; ông H, bà T1 phải trả giấy tờ về đất là có căn cứ.

[3] Đối với nội dung tranh chấp nợ hui thấy rằng: Dây hui 2.000.000 đồng mở ngày 15/02/2019 (âm lịch) và Hui 1.000.000 đồng, mở ngày 15/9/2019 (âm lịch) các đương sự thống nhất bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 171.800.000 đồng và không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Đối với chân hui mua ngày 30 tháng 3 năm 2019 (Hui khai ngày 15/02/2019 (âm lịch), tháng khai 02 lần, hui 2.000.000 đồng), gồm 41 chân. Chân hui này, bà U bán cho bà T1, ông H số tiền 59.800.000 đồng. Xét thấy, dây hui này bị đình tại lần khai 35 nên không thể buộc bà U trả tiền đến khi mãn hui như cấp

sơ thẩm tuyên mà chỉ buộc bà U trả tiền mua hụi và lãi suất theo quy định. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468, Điều 471 Bộ luật Dân sự; Nghị định số: 19/2019/NĐ - CP ngày 19 tháng 02 năm 2019, lãi suất điều chỉnh trong hợp đồng này là 20%/năm. Lãi trên số tiền mua hụi đến ngày xét xử phúc thẩm là 2 năm 01 ngày, cụ thể, lãi 20%/năm X 59.800.0000 đồng X 02 năm 01 ngày = 23.953.000 đồng. Vốn, lãi bà U phải trả chân hụi này là 83.753.200 đồng.

[5] Đối với chân hụi mua ngày 15 tháng 6 năm 2019 (Hụi khai ngày 15/02/2019 (âm lịch), tháng khai 02 lần, hụi 2.000.000 đồng), gồm 41 chân. Chân hụi này, bà U bán cho bà T1, ông H số tiền 32.000.000 đồng. Xét thấy, dây hụi này bị đình tại lần khai 35 nên không thể buộc bà U trả tiền đến khi mãn hụi như cấp sơ thẩm tuyên mà chỉ buộc bà U trả tiền mua hụi và lãi suất theo quy định. Theo quy định tại khoản 1 Điều 468, Điều 471 Bộ luật Dân sự; Nghị định số: 19/2019/NĐ - CP ngày 19 tháng 02 năm 2019, lãi suất được điều chỉnh trong hợp đồng này là 20%/năm. Lãi trên số tiền mua hụi đến ngày xét xử phúc thẩm là 21 tháng 16 ngày, cụ thể, lãi 20%/năm X 32.000.0000 đồng X 21 tháng 16 ngày = 11.484.400 đồng. Vốn, lãi bà U phải trả chân hụi này là 43.484.400 đồng.

[6] Như vậy, tổng số tiền Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm tiền cổ đất là 450.000.000 đồng + tiền hai chân hụi tham gia (sau khi trừ cò) là 171.800.000 đồng + tiền hai chân hụi mua là 127.237.600 đồng = 749.037.600 đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông ông T2, bà U trả cho ông H, bà T1 trả 763.000.000 đồng là cao so với quy định. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T1 số tiền 749.037.600 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T1 số tiền 13.962.400 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Các đương sự không phải chịu. Do sửa án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử điều chỉnh án phí như sau: Án phí dân sự có giá ngạch, ông H, bà T1 phải chịu án phí trên số tiền là 5% X 13.962.400 đồng = 698.000 đồng. Ông T2 bà U phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 với **số tiền là 20.000.000 đồng + 4% của số tiền 349.073.600 đồng = 33.962.600 đồng**. Ông T2, bà U kháng cáo không đồng ý chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không có cơ sở xem xét như nhận định trên.

[8] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị U, ông Quách Anh T2 không phải chịu.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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 án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, ông Quách Anh T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và yêu cầu trả tiền hối đối với ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U.

Tuyên hợp đồng cầm cố **quyền sử dụng** đất ngày 25/5/2020 giữa ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 với ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U là vô hiệu.

Buộc ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U trả cho ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 số tiền 749.037.600 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Tô Hoàng H và bà Nguyễn Mai T1 có nghĩa vụ trả cho ông Quách Anh T2 và bà Nguyễn Thị U biên bản bàn giao hiện trạng đất lâm nghiệp ngày 02/02/2018 và bản trích đo địa chính thửa đất.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 số tiền 13.962.400 đồng.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Các đương sự không phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U phải chịu là 33.962.600 đồng (chưa nộp).

Ông Tô Hoàng H, bà Nguyễn Mai T1 phải chịu số tiền 698.000 đồng. Ngày 02 tháng 10 năm 2020, ông H, bà T1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 8.125.000 đồng, biên lai thu tiền số 0006333 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền được chuyển thu đối trừ; ông H, bà T1 được nhận lại số tiền 7.427.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách Anh T2, bà Nguyễn Thị U không phải chịu. Ngày 28/01/2021, ông T2, bà U có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0006489 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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, 7b và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 Ngọc Hiển ;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiển;
- 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**

Đặng Minh Trung