

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 34 /2019/DS-ST

Ngày: 30 - 10 - 2019

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản
từ giao dịch cầm cố*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Thanh Điền**

2. Bà **Trần Thuý Kiên**

- *Thư ký Tòa án:* Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2019/TLST- DS, ngày 19 tháng 4 năm 2019, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản từ giao dịch cầm cố*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 360/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Văn L** – Sinh năm 1985. Có mặt

Cư trú: Khu vực T, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

Ông **Vưu Văn C** – sinh năm 1964. Vắng mặt

Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1958. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực T1, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

3. *Người làm chứng:*

Ông **Lê Văn V** – sinh năm 1978. Vắng mặt

Ông **Nguyễn Hữu T**. Vắng mặt

Cùng cư trú: Khu vực T, phường T, Q. Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn L trình bày:

Vào ngày 17/8/2017, vợ chồng ông Vưu Văn C và bà Trần Thị T có cố cho ông Phạm Văn L phần đất khoảng 1,5 công tầm đo (đất 2L), đất toạ lạc tại Khu vực T – phường T - Q. Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ; với giá là 17,5 chỉ vàng 24K; thời hạn cố đất là 01 năm kể từ ngày 30/10/2017 đến ngày 30/10/2018. Hai bên

có lập “Tờ cổ đất” ngày 30/10/2017, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu T. Tuy nhiên, sau khi nhận vàng cổ đất, ông C xin ông L cho thuê lại đất để trồng chuối. Do tin tưởng ông C nên ông L đồng ý cho ông C thuê lại đất với giá 6.750.000 đồng / năm. Chính vì vậy, ông L không có nhận đất từ ông C để sử dụng.

Tuy nhiên, đến khoảng tháng 9/2018, ông L phát hiện vợ chồng ông C đã đem 1,5 công đất nói trên cho ông Lê Văn V ngụ cùng khu vực với ông L. Từ đó, ông L nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C giao trả lại 17,5 chỉ vàng 24K nhưng vợ chồng ông C chỉ hứa hẹn mà không chịu trả. Do vậy, ông L có gửi đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết, nhưng vợ chồng ông C đã cố tình vắng mặt.

Nay ông L kiện yêu cầu vợ chồng ông Vu Văn C và bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông L số vàng cổ đất là 17,5 chỉ vàng 24K mà ông L đã giao cho vợ chồng ông C khi thỏa thuận cổ đất.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vu Văn C và bà Trần Thị T không đến tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án và cũng không cung cấp văn bản ý kiến hay yêu cầu gì. Theo Biên bản xác minh của Tòa án ngày 14/5/2019, vợ chồng ông C đã bỏ địa phương đi từ trước Tết Nguyên đán năm 2019, tức trước thời điểm ông L khởi kiện, khi bỏ đi cũng không trình báo gì với chính quyền địa phương.

* Người làm chứng là ông Nguyễn Hữu T khai rằng: Ông có chứng kiến việc ông C cổ đất cho ông L, hai bên có lập “Tờ cổ đất” ngày 30/10/2017. Chính ông T là người ký tên chứng kiến vào “Tờ cổ đất” ngày 30/10/2017.

* Người làm chứng là ông Lê Văn V khai rằng:

Ngày 27/3/2018, vợ chồng ông Vu Văn C và bà Trần Thị T có thỏa thuận cho vợ chồng ông V có thửa đất diện tích khoảng 1.300 m² tọa lạc tại Khu vực T – phường T - Q. Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ, với giá 12 chỉ vàng 24K, thời hạn 04 năm kể từ ngày 27/3/2018, nếu đến hạn mà vợ chồng ông C không chuộc lại thì vợ chồng ông V được tiếp tục sử dụng đất. Hai bên có lập “Tờ Hợp đồng cổ đất” ngày 27/3/2018, có ông Lê Văn T làm việc trong Ban khu vực Trảng Thọ B ký tên chứng kiến. Ông V đã giao đủ vàng cho ông C và nhận đất canh tác đến nay. Khi thỏa thuận nhận cổ đất của vợ chồng ông C thì vợ chồng ông V hoàn toàn không hay biết thửa đất đó ông C đã cổ cho người khác.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L, ông V cho rằng do vợ chồng ông nhận cổ đất của vợ chồng ông C là ngay tình, và đã giao đủ số vàng cổ đất cho ông C, nên ông V có ý kiến là sẽ tiếp tục sử dụng đất cho đến khi nào vợ chồng ông C chuộc lại đất, chứ ông V không có yêu cầu gì.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành của những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do có cơ sở.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại sổ vàng cổ đất. Đây là quan hệ “*Tranh chấp đòi lại tài sản từ giao dịch cầm cố*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định tại khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Thấy rằng, vợ chồng ông Vu Văn C thỏa thuận cổ đất cho ông Phạm Văn L thể hiện bằng “Tờ cổ đất” ngày 30/10/2017, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu T. Theo thỏa thuận, thời hạn cổ đất là 01 năm tính từ ngày 30/10/2017 đến ngày 30/10/2018. Sau khi hết thời hạn cổ đất, vợ chồng ông C có nghĩa vụ phải trả lại sổ vàng cổ đất là 17,5 chỉ vàng 24K cho ông L. Nhưng vào khoảng trước Tết Nguyên đán năm 2019, vợ chồng ông C đã bỏ đi khỏi địa phương mà không trình báo chính quyền địa phương, cũng như không thông báo cho ông L biết về địa chỉ mới. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015, thì trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ gắn với việc thực hiện nghĩa vụ, nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung mà pháp luật Tố tụng dân sự quy định. Quá trình thụ lý giải quyết, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng phía bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến gì đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hoà giải được, và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn theo quy định tại các Điều 207 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

Đối với những người làm chứng như ông T, ông V đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này là phù hợp theo khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Giao dịch dân sự về cầm cố đất giữa vợ chồng ông Vu Văn C và bà Trần Thị T với ông Phạm Văn L được thể hiện bằng “Tờ cổ đất” lập ngày 30/10/2017. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án, chưa làm việc được với phía bị đơn do họ cố tình vắng mặt khỏi địa phương, nhưng theo lời khai của ông Nguyễn Hữu T (cũng là người ký tên chứng kiến trên “Tờ cổ đất” ngày 30/10/2017) thì việc thỏa thuận cổ đất giữa hai bên là có thật.

Theo đó, vợ chồng ông C cố cho ông L phần đất khoảng 1,5 công tằm đo (đất 2L), đất tọa lạc tại Khu vực T – phường T - Q. Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ; với giá là 17,5 chỉ vàng 24K; thời hạn cổ đất là 01 năm kể từ ngày 30/10/2017 đến ngày 30/10/2018. Tuy nhiên, việc các đương sự thiết lập, thực hiện hợp đồng cầm cố đất là vi phạm các quy định của pháp luật. Bởi theo Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực điều chỉnh vào thời điểm xác lập giao dịch cầm cố đất giữa các đương sự) không thừa nhận quyền cầm cố đất của hộ gia đình, cá nhân. Do đó, giao dịch cổ đất được xác lập theo “Tờ cổ đất” lập ngày

30/10/2017 giữa vợ chồng ông C và ông L là vô hiệu. Hơn nữa, trên thực tế ông L cũng chưa có nhận đất để sử dụng, do ông C đã cố lại cho người khác là vợ chồng ông Lê Văn V. Ông L cho rằng khi lập “Tờ cố đất” ngày 30/10/2017 thì ông đã giao đủ số 17,5 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông C, mặc dù chưa được phía bị đơn thừa nhận việc giao vàng do họ cố tình trốn tránh, nhưng theo lẽ thông thường thì có cơ sở suy luận rằng thời điểm lập “Tờ cố đất” có ghi rõ số vàng cố đất, bên ông L giữ giấy tờ này thì cũng đồng thời là bên ông L đã giao đủ số vàng cho bên cố đất là vợ chồng ông C. Nếu bên ông C có ý kiến phản đối việc này thì họ có nghĩa vụ chứng minh ngược lại. Tuy nhiên, như đã đề cập, sau khi hết thời hạn cố đất, bên ông C đã không giao trả lại số vàng cố đất cho ông L mà còn bỏ đi khỏi địa phương để trốn tránh nghĩa vụ. Trở lại với nhận định giao dịch cố đất nói trên bị vô hiệu, thì các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, ông L kiện yêu cầu vợ chồng ông C trả lại số vàng cố đất như trên là phù hợp, nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật, thuộc loại án phí không giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

[5] Lời phát biểu ý kiến và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều: 5; 6; 26; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 207; 227; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Buộc ông Vuur Văn C và bà Trần Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn L **17,5 chỉ** (*mười bảy chỉ năm phân*) vàng 24K.

Thời gian và phương thức thanh toán do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết khi thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Vuur Văn C và bà Trần Thị T cùng chịu chung án phí là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*).

Ông Phạm Văn L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án Số AA/2016/004661 ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời

hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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 và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Văn Kiệt