TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 43/2020/DS-ST
Ngày: 15-5-2020
V/v tranh chấp: "*Cầm cố quyền sử dụng đất"*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thụy Đang Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Tấn Lạc

2. Ông Lý Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** ông Nguyễn Văn Tưởng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoài Hận - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp "*Cầm cố quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2020/QĐXX-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp Trường Thọ, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Thái Th, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: số 42, Đồng Khởi, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: 1/ bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964 (có mặt)

2/ ông **Huỳnh Văn Kh**, sinh năm 1964 (có mặt)

3/ ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trường Thọ, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: vào ngày 29/8/2016, ông Huỳnh Văn Kh, bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn C có cố cho ông phần đất có diện tích 6 công tầm 3m (trong tờ hợp đồng cố đất không ghi địa chỉ thửa đất) với giá 06 cây vàng 24k, thời hạn cố là 02 năm kể từ ngày 29/8/2016 đến ngày 29/8/2018. Khi cố đất hai bên có làm tờ hợp đồng cố đất đề ngày 29/8/2016 (viết tay) có ông Lê Văn Ha làm chứng và xác nhận của trưởng ấp Trường Thọ vào ngày 02/10/2017. Sau khi thỏa thuận cố đất thì ông đã giao đủ vàng cho ông Kh, bà L và ông C. Sau đó ông Kh, bà L và ông C thỏa thuận với ông mướn lại phần đất này để canh tác với giá 21.000.000 đồng/năm. Sau khi hết thời hạn cố đất thì ông Kh, bà L, ông C không có vàng chuộc đất nên tiếp tục thuê thêm một năm. Tuy nhiênm hiện tại ông Kh, bà L, ông C đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Lê Thị H và không giao trả vàng cho ông. Nay ông yêu cầu ông Huỳnh Văn Kh, bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn C trả lại cho ông 06 cây vàng 24k.

Bị đơn ông Huỳnh Văn Kh trình bày: ông thừa nhận vào ngày 29/8/2016, ông và bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn C có cố cho ông Nguyễn Văn S phần đất có diện tích 6 công tầm 3m (trong tờ hợp đồng cố đất không ghi địa chỉ thửa đất) với giá 06 cây vàng 24k, thời hạn cố là 02 năm kể từ ngày 29/8/2016 đến ngày 29/8/2018. Khi cố đất hai bên có làm tờ hợp đồng cố đất đề ngày 29/8/2016 (viết tay) có ông Lê Văn Ha làm chứng và xác nhận của trưởng ấp Trường Thọ vào ngày 02/10/2017. Sau khi thỏa thuận cố đất thì ông S đã giao đủ vàng cho ông. Sau đó ông thỏa thuận với ông S để mướn lại phần đất này canh tác với giá 21.000.000 đồng/năm. Sau khi hết thời hạn cố đất thì do không có vàng chuộc đất nên ông tiếp tục thuê thêm một năm. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông đã chuyển nhượng phần đất cho bà Lê Thị H. Hiện tại ông còn nợ của ông Nguyễn Văn S 06 cây vàng 24k. Nay ông đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn S 06 cây vàng 24k nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 01 chỉ vàng 24k và số tiền mướn đất hàng năm là 21.000.000 đồng cho đến khi trả dứt nợ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: bà là vợ của ông Kh, bà thống nhất với lời trình bày của ông Kh. Bà đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn S 06 cây vàng 24k nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 01 chỉ vàng 24k và số tiền mướn đất hàng năm là 21.000.000 đồng cho đến khi trả dứt nợ.

Ông Huỳnh Văn C vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa: Ông Th đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện của ông S. Bị đơn bà L và ông Kh thống nhất còn nợ ông S 60 chỉ vàng 24K, khi nào bán được đất sẽ trả vàng cho nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự pháp luật quy định. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh luận nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở để chấp nhận toàn bộ, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 60 chỉ vàng 24K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: ông Huỳnh Văn C có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt ông Huỳnh Văn C.

[2] ông Nguyễn Văn S có nhận cố đất của bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn Kh, ông Huỳnh Văn C với diện tích là 6 công tầm 3m, giá cố là 60 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, phía bà L, ông Kh, ông C đã chuyển nhượng phần đất cố này cho người khác nhưng không trả vàng cố đất lại cho ông S nên hai bên phát sinh tranh chấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về " Cầm cố quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S: ông S yêu cầu bà L, ông Kh, ông C trả số vàng cố đất là 60 chỉ vàng 24K.

Phía bị đơn ông Huỳnh Văn Kh, bà Nguyễn Thị L thừa nhận chưa trả cho ông S 60 chỉ vàng 24K là vàng cố đất, do hoàn cảnh khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 01 chỉ vàng 24K và số tiền mướn đất hàng năm là 21.000.000đồng đến khi dứt nợ (bút lục 35, 33, 32).

Xét thấy: giữa ông S và bà L, ông Kh, ông C có thỏa thuận về việc cố đất, hai bên có lập tờ giấy tay ghi là "tờ hợp đồng cố đất ruộng" ngày 29/8/2016; theo đó ông S đã đưa cho bà L, ông Kh, ông C 06 cây vàng 24K (tương đương 60 chỉ). Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn phía bị đơn đã đem phần đất cố bán cho người khác nhưng không trả cho nguyên đơn số vàng cố đất. Tại phiên tòa, ông Kh, bà L cũng thống nhất chưa trả cho ông S 60 chỉ vàng 24K. Sự thừa nhận của bị đơn thuộc trường hợp nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của ông S là có có căn cứ chấp nhận. Cần buộc ông Kh, bà L, ông C phải trả cho ông S 60

chỉ vàng 24K. Việc cầm cố đất giữa hai bên theo tờ cố đất lập ngày 29/8/2016 bị vô hiệu.

Đối với việc bà L, ông Kh xin trả dần mỗi tháng 01 chỉ vàng đến khi trả xong số vàng 60 chỉ cho ông S hoặc để khi nào bán được đất sẽ trả hết số vàng nợ. Yêu cầu này của bị đơn không được ông S chấp nhận nên không có căn cứ để xem xét. Cần buộc ông Kh, bà L, ông C phải trả toàn bộ số vàng là 60 chỉ vàng 24K cho ông S mới phù hợp.

Đối với việc bị đơn có nại ra về việc xin trả dần số tiền thuê đất là 21.000.000đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, do đơn khởi kiện nguyên đơn không có yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Về án phí: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 26, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 166 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

2. Buộc ông Huỳnh Văn Kh, bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn C phải trả cho ông Nguyễn Văn S 60 (sáu mươi) chỉ vàng 24K.

3. Về án phí: ông Huỳnh Văn Kh, bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn C phải nộp 14.100.000đồng (mười bốn triệu một trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn S được nhận lại 6.187.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 015338 ngày 02 tháng 12 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

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 tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thụy Đang Phượng