TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 31/2023/DS-ST
Ngày: 13 - 6 - 2023
V/v Đòi lại tài sản theo hợp đồng cầm cố và thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN –THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Ngô Thị Út Hậu.
2. Bà Võ Thị thúy Đoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc "Đòi lại tài sản theo hợp đồng cầm cố và thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị C**, sinh năm 1975. *(Có mặt)*
Địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện P, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở: Số G, tổ C, ấp T, xã X, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Trần Văn N**, sinh năm 1952. *(Vắng mặt)*
Địa chỉ: Số K, khu vực B, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Văn Thị S**, sinh năm 1974. *(Vắng mặt)*
2/ Ông **Đinh Văn Tú E** *(Vắng mặt)*
Cùng địa chỉ: Số V, khu vực B, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.
3/ Bà **Đinh Thị S1**. *(Vắng mặt)*
Địa chỉ: Số K, khu vực B, phường L, quận M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo Đơn khởi kiện ngày 10/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị C trình bày:***

Vào ngày 02/02/2006, bà có lập Giấy cố đất với ông Trần Văn N. Theo đó, ông N cố cho bà 03 công đất tầm 03 mét với số vàng là 03 cây vàng 24K. Thời hạn cố đất là 01 năm kể từ ngày 02/2/2006 đến ngày 02/2/2007.

Do bận công việc nên bà không trực tiếp canh tác diện tích trên nên bà và ông N thỏa thuận bà cho ông N thuê lại 03 công đất với giá là 30 giạ/công. Thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày 02/2/2006 đến ngày 02/02/2007.

Ông N đã nhận đủ 03 cây vàng 24K và canh tác đất trên diện tích 03 công đất tầm 03 mét mà ông N đã cố cho bà từ ngày 02/02/2006 đến nay. Ông N có trả tiền thuê đất cho bà đến ngày 02/02/2015, sau đó ông N không trả số lúa thuê đất cho bà tính từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/02/2021 là 10.080kg lúa và cũng không trả lại cho bà 03 cây vàng 24K đã nhận cố đất.

Số lúa mà ông N còn nợ tính từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/02/2021 là 10.080kg cụ thể:

- 30 giạ lúa/công/năm x 03 công = 90 giạ lúa/năm

- Từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/02/2021 = 06 năm x 90 giạ lúa/năm x 06 năm = 540 giạ lúa. 01 giạ lúa = 20kg.

540 giạ lúa x 20kg = 10.080kg x 6.500 đồng = 65.520.000 đồng *(Sáu mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).*

Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông N trả cho bà 03 cây vàng 24K theo giấy cố đất ngày 02/02/2006, tương đương số tiền 150.000.000 đồng và 540 giạ lúa, tương đương 10.080kg lúa với số tiền là 65.520.000 đồng. Tổng số tiền ông N phải trả cho bà là 215.520.000 đồng *(Hai trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)*.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/02/2023, bị đơn ông Trần Văn N trình bày:***

Ông không có quan hệ gì và cũng không quen biết bà Đặng Thị C. Em rể của ông là ông Đinh Văn Tú E có quen biết bà C.

Trước đây, vào năm 2006, ông Huỳnh Văn U (tên thường gọi là Út C1, đã chết năm 2019) có qua nhà ông nhờ ông qua làm chứng việc cố đất. Khi ông qua thì thấy có mặt bà C, ông U, ông Tú E và bà Văn Thị S. Lúc đó, ông U có nói ký vào giấy cố đất để làm chứng việc cố đất của ông Tú E và bà C. Do tin tưởng nên ông đã ký vào giấy cố đất mà không có đọc nội dung giấy cố đất của ai và do ai đứng tên. Sau khi ký tên xong thì bà C và bà S ra tiệm vàng Quang Phục để nhận vàng, ông ký tên xong thì đi về và không có giữ giấy tờ gì.

Việc bà C trình bày ông có cố đất và nội dung như giấy cố đất là không đúng, ông không có cố đất mà chỉ ký tên làm chứng. Đất của ông hiện ông đang canh tác từ trước đến nay không có cho ai cầm cố hay thuê mướn gì cả. Nay ông

không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C vì ông không có cố đất, cũng không có nhận vàng của bà C.

**** Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/2/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Thị S trình bày:***

Bà và ông Đinh Văn Tú E là vợ chồng, ông Trần Văn N là anh rể, còn bà Đặng Thị C thì bà không có quan hệ gì, chỉ quen biết qua ông N và ông Út C1 giới thiệu.

Trước đây do khó khăn nên bà Đinh Thị S1 (là vợ ông N) và ông Út C1 có giới thiệu bà C cho bà quen biết và thỏa thuận cố đất.

Bà và bà S1 sau khi thỏa thuận với bà C xong thì đến nhà của ông Út C1 để làm giấy cố đất. Ông Út C1 là người viết giấy cố đất ngày 02/02/2006 dựa theo thỏa thuận cố đất của bà và bà C. Ông N có qua ký tên làm chứng rồi về như lời ông N khai, còn người nhận vàng là bà, sau đó bà, bà C và bà S1 cùng đến tiệm vàng Quang Phục nhận 03 cây vàng cố đất. Hiện bà đang giữ bản chính Giấy cố đất ngày 02/02/2006.

Việc ông N đứng tên cố đất là do ông N và bà S1 biết và là người giới thiệu bà C, ông N cũng có đất nên để ông N đứng tên cố đất dùm. Thực tế người cố đất và nhận vàng cố đất với bà C là bà, do bà không có đất nên để tên ông N.

Sau khi cố đất xong thì bà có đóng lúa đất cho bà C mỗi năm 90 giạ lúa (khoảng 9.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng do giá lúa mỗi năm dao động khác nhau). Đến năm 2015 thì bà không còn khả năng nên bà không đóng nữa và bỏ đi làm ăn xa đến nay.

Việc cố đất với bà C là do bà và bà C tự thỏa thuận với nhau, ông Tú E không biết, còn ông N có đất và biết bà C nên đứng tên dùm, ông N không nhận 03 cây vàng cố đất, bà là người nhận vàng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì bà đồng ý trả cho bà C 03 cây vàng cố đất vì bà là người cố đất và nhận vàng. Đối với 540 giạ lúa, tương đương số tiền 65.520.000 đồng thì bà đồng ý trả 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)*, bà xin bà C bỏ tiền lúa đất còn lại do hoàn cảnh của bà rất khó khăn.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn bà Đặng Thị C rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn N; bà C thống nhất ý kiến việc bà S tự nguyện trả cho bà C 30 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 150.000.000 đồng và trả tiền thuê đất. Bà C yêu cầu trả tiền thuê đất là 65.520.000 đồng, không đồng ý giảm tiền thuê đất theo yêu cầu của bà S.

- Bị đơn ông Trần Văn N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Tú E, bà Văn Thị S và bà Đinh Thị S1 vắng mặt không có lý do.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 92 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, buộc bà Văn Thị S có nghĩa vụ trả lại cho bà C 03 cây vàng 24K (tương đương số tiền 150.000.000 đồng) và tiền thuê đất là 65.520.000 đồng. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà C đối với bị đơn ông Trần Văn N.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là "*Đòi lại tài sản theo hợp đồng cầm cố và thuê tài sản*". Đây là tranh chấp dân sự giữa cá nhân với cá nhân, được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 và Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Tú E, bà Văn Thị S và bà Đinh Thị S1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 02/02/2006, ông Trần Văn N có cố cho bà Đặng Thị C 03 công đất tầm 03 mét với giá là 03 cây vàng 24K (tức 30 chỉ vàng 24K). Thời hạn cố đất là 01 năm kể từ ngày 02/02/2006 đến ngày 02/02/2007. Đồng thời, bà C cho ông N thuê lại 03 công đất với giá là 30 giạ/công/năm. Việc cố đất và cho thuê đất giữa bà C với ông N có làm giấy tay "Giấy cố đất ngày 02/02/2006".

Bà C đã giao đủ cho ông N 30 chỉ vàng 24K và ông N tiếp tục canh tác 03 công đất nêu trên. Ông N có trả tiền thuê đất cho bà C từ ngày 02/02/2006 đến ngày 02/02/2015, từ ngày 02/02/2015 đến ngày 02/02/2021 ông N không trả tiền thuê đất và cũng không trả lại cho bà C 03 cây vàng 24K. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu ông N trả cho bà C 03 cây vàng 24K (tương đương số tiền 150.000.000 đồng) và 540 giạ lúa, tương đương số tiền là 65.520.000 đồng, tổng cộng là 215.520.000 đồng *(Hai trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Ông N thừa nhận có ký tên vào giấy cố đất nhưng chỉ ký tên để làm chứng cho việc cố đất giữa vợ chồng bà S, ông Tú E với bà C. Ông N cho rằng không có thỏa thuận cố đất, thuê đất với bà C nên ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

Bà S thừa nhận do ông N có đất nên bà S có nhờ ông N đứng ra ký tên cố đất dùm, thực tế bà S là người nhận 03 cây vàng 24K và trả tiền thuê đất cho

bà C. Sau khi làm giấy tờ cố đất, bà S trả cho bà C mỗi năm 90 giạ lúa, đến năm 2015 thì ngưng không trả nữa. Việc cố đất và thuê đất ông Tú E không biết, do đó, bà S đồng ý trả cho bà C 03 cây vàng 24K tương đương số tiền 150.000.000 đồng. Đối với 540 giạ lúa, tương đương số tiền 65.520.000 đồng thì bà S xin bà C giảm còn 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)* do hoàn cảnh của bà S rất khó khăn.

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

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà C có cung cấp 01 tờ giấy viết tay "Giấy cố đất ngày 02/02/2006", nội dung cố đất giữa bên A là ông Trần Văn N với bên B là bà Đặng Thị C, người làm chứng là ông Huỳnh Văn U. Ông N thừa nhận có ký tên vào tờ cố đất nhưng chỉ ký tên làm chứng, phía bà C, bà S đều xác định ông N là người ký tên cố đất. Hợp đồng có thời hạn 01 năm từ ngày 02/02/2006 đến ngày 02/02/2007, khi hết hạn ông N không chuộc đất nhưng vẫn trả tiền thuê đất cho bà C đến ngày 02/02/2015. Sau đó, ông N không chuộc đất và cũng không tiếp tục trả tiền thuê đất nên bà C khởi kiện.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà S thừa nhận có nhận 30 chỉ vàng 24K của bà C giao và hàng năm bà S có trả tiền thuê đất cho bà C từ ngày 02/02/2006 đến ngày 02/02/2015. Nay bà S đồng ý trả cho bà C 30 chỉ vàng 24K (tương đương số tiền 150.000.000 đồng) và tiền thuê đất 65.520.000 đồng nhưng xin giảm còn 20.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà C thừa nhận ông N không có nhận 30 chỉ vàng 24K, bà C giao vàng cho bà S1 và bà S tại tiệm vàng Quang Phục, hàng năm, bà S và bà S1 trả tiền thuê đất cho bà C, nay bà S tự nguyện trả số vàng cố đất và tiền thuê đất thì bà C đồng ý, về việc bà S xin giảm tiền thuê đất còn 20.000.000 đồng thì bà C không đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa, nguyên đơn bà C rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông N. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với giao dịch cố đất và thuê đất giữa các bên, mặc dù chưa phù hợp các quy định của pháp luật đất đai nhưng các đương sự (cụ thể là bà C, bà S) đều thừa nhận có giao dịch này, nay bà S tự nguyện trả lại cho bà C số vàng cố đất và trả tiền thuê đất, bà C đồng ý. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu của bà C về việc giảm tiền thuê đất còn 20.000.000 đồng, bà C không đồng ý. Do đó, cần buộc bà S trả cho bà C 30 chỉ vàng 24K (tương đương số tiền 150.000.000 đồng) và 540 giạ lúa (tương đương số tiền là 65.520.000 đồng) là phù hợp. Như vậy, tổng số tiền bà S có nghĩa vụ phải trả cho bà C là 215.520.000 đồng *(Hai trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên cho thấy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà S phải chịu 5% án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 256, Điều 326, Điều 388 và Điều 703 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị C đối với bị đơn ông Trần Văn N.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Đặng Thị C và bà Văn Thị S.

Buộc bà Văn Thị S trả cho bà Đặng Thị C số tiền 215.520.000 đồng *(Hai trăm mười lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Văn Thị S phải nộp số tiền 10.776.000 đồng *(Mười triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn đồng)*.

- Bà Đặng Thị C được nhận lại số tiền 9.138.000 đồng *(Chín triệu, một trăm ba mươi tám nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003723 ngày 12/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế