TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **22**/2021/DS-ST
Ngày: 22/02/2021.

V/v tranh chấp: "Hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**
  2. Ông **Lê Văn Thành**
- Thư ký phiên toà: Ông **Nguyễn Minh Luân**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Bình** – Kiểm sát viên.

Ngày **22** tháng **02** năm **2021** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 512/2020/TLST-DS ngày 18/12/2020 về việc tranh chấp: "Hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐST-DS ngày 26/01/2021 giữa các đương sự:

***** Nguyên đơn: Anh **Trương Trọng N**, sinh năm 1985.
Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967.
Địa chỉ: số 634, tổ 34, Khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
(Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2020)
- Bị đơn: Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1975.
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
(Ông T, ông L có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 08/12/2020 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T đại diện ủy quyền nguyên đơn anh Trương Trọng N trình bày:

Ngày 20/8/2017 anh N có cầm cố 2.000m^2 đất của ông L tại xã H Phú, huyện C, Tiền Giang với số vàng 15 chỉ vàng 24k và cho ông L thuê lại trong thời hạn 02 năm với số tiền 7.000.000 đồng, có làm giấy tay; Ngày 26/5/2018 anh N tiếp tục cầm cố 1.000m^2 đất của ông L tại xã H, huyện C, Tiền Giang với số vàng 10 chỉ vàng 24k, cho ông L thuê lại 04 năm mỗi năm 5.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến thời gian chuộc lại đất thì ông L có trả được 04 chỉ vàng 24k còn nợ lại 21 chỉ vàng 24k và tiền thuê đất với số tiền 10.000.000 đồng đến nay chưa trả. Nay anh N yêu cầu ông L có nghĩa vụ trả 21 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn L trình bày:

Ông L thống nhất với ý kiến trình bày của anh N về việc có cầm cố đất và thuê lại đất, hiện còn nợ anh N 21 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng. Nay ông L cũng đồng ý trả cho anh N nhưng xin được trả dần mỗi tháng 05 phân vàng 24k và 500.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng và luật sư tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của anh N là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh N và ông L ngày 20/8/2017 và ngày 26/5/2018. Buộc ông L có nghĩa vụ trả cho anh N 21 chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét, yêu cầu khởi kiện của anh N yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 20/8/2017 và ngày 26/5/2018, yêu cầu ông L trả 21 chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa ông L cũng thừa nhận có cầm cố đất và thuê lại đất của anh N, hiện còn nợ 21 chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng cho đến nay chưa trả và ông L cũng đồng ý trả cho anh N, nên lời thừa nhận nợ của ông L đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do phần đất cầm cố hiện tại ông L đã chuyển nhượng cho người khác, anh N chỉ yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố vô hiệu và chấm dứt hợp đồng thuê đất và ông L cũng đồng ý. Xét, hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên không được nhà nước quy định, nên hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi xác lập giao

dịch, nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh N 21 chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại các Điều 122, 131, 166, 422, 481 Bộ luật dân sự.

[2] Tại phiên toà ông T đại diện ủy quyền nguyên đơn anh N, bị đơn ông L hai bên không thoả thuận được về thời gian trả số vàng và tiền. Cho nên, phương thức trả, thời gian trả số vàng và tiền trên do hai bên đương sự thỏa thuận với nhau khi đến giai đoạn thi hành án.

[3] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án, nên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Lấy giá vàng tại thời điểm giải quyết 5.400.000 đồng/01 chỉ vàng 24k để làm căn cứ tính án phí: 21 chỉ vàng 24k x 5.400.000 đồng/01 chỉ vàng 24k + 10.000.000 đồng x 5% = 6.170.000 đồng (Sáu triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 131, 166, 422, 481 Bộ luật dân sự; Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Trọng N.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Trương Trọng N và ông Võ Văn L ngày 20/8/2017 đối với phần đất 2.000m^2 và ngày 26/5/2018 đối với phần đất 1.000m^2 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Võ Văn L trả cho anh Trương Trọng N 21 (Hai mươi mốt) chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2. Về án phí: Ông Võ Văn L phải chịu 6.170.000 đồng (Sáu triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Trương Trọng N số tiền 3.675.000 đồng (Ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004552 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Trương Trọng N, ông Võ Văn L được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4. 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 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, Điều 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.

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Hồ Văn Khỏe

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi.... giờ….phút, ngày **22** tháng **02** năm **2021.**

Tại: Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khoẻ**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Văn Thành**

2. Ông **Huỳnh Văn Dũng**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 512/2020/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng cầm cố, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" giữa:

***** Nguyên đơn: Anh **Trương Trọng Nghĩa**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn Trung**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: số 634, tổ 34, Khu 2, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông **Võ Văn Lợi**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp Hậu Hoa, xã Hậu Thành, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng: Áp dụng các Điều 122, Điều 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Kết quả biểu quyết 3/3 (100%).

2. Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Trọng Nghĩa.

Hủy hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất được ký kết giữa anh Trương Trọng Nghĩa và ông Võ Văn Lợi ngày 20/8/2017 đối với phần đất 2.000m^2 và ngày 26/5/2018 đối với phần đất 1.000m^2 do ông Võ Văn Lợi đứng tên tọa lạc tại ấp Mỹ Phú A, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Võ Văn Lợi trả cho anh Trương Trọng Nghĩa 21 (Hai mươi mốt) chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

2. Về án phí: Ông Võ Văn Lợi phải chịu 6.170.000 đồng (Sáu triệu một trăm bảy mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Trương Trọng Nghĩa số tiền 3.675.000 đồng (Ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004552 ngày 18/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Trương Trọng Nghĩa, ông Võ Văn Lợi được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4. 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 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, Điều 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.

Kết quả biểu quyết 3/3 (100%).

3. Về các vấn đề khác:

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ..... phút, ngày **22** tháng **02** năm **2021**.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

Hồ Văn Khỏe

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe

***Nơi nhận**:*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG

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

Ngày: 17/01/2017

BIÊN BẢN HỘI Ý

Về vụ án: Tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa:

* Nguyên đơn: Anh **Phan Văn Thành**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số 395, tổ 20, khu 1B, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Lê Hoàng Ân**, Văn phòng Luật sư Hoàng Ân thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: số 362B, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: **1.** Ông **Đoàn Văn Gian**, sinh năm 1972.

2. Bà **Phan Thị Hồng Vân**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: số 404A, tổ 20, khu 1, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông **Bùi Quang Nhuận**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số 461A, tổ 23, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB).

Địa chỉ: số 927 Trần Hưng Đạo, phường 1, quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Tấn Hoàng Văn** – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lưu Quang Dũng** – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Tiền Giang.

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: + Bà **Đoàn Thị Thoa**
  + Ông **Lê Văn Lâu**

Xét thấy: Do nguyên đơn anh Phan Văn Thành có tranh chấp đến phần diện tích đất 15 m^2 mà chị Phan Thị Hồng Vân mua của hộ ông Nguyễn Văn Hoà, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Toà án chưa đưa hộ ông Nguyễn

Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử thảo luận và thống nhất 3/3

Áp dụng vào Điều 235 và điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 17/01/2017, để đưa hộ ông Nguyễn Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Phiên toà sơ thẩm mở lại vào lúc **8** giờ **00** phút, ngày **17** tháng **02** năm **2017** tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG

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

Số: **02**/2017/QĐST-DS

***Cái Bè**, ngày 17 tháng 01 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH
TẠM NGỪNG PHIÊN TOÀ

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

**** Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đoàn Thị Thoa**, Ủy viên thường vụ Hội liên hiệp phụ nữ H. Cái Bè.
2. Ông **Lê Văn Lâu**, Trưởng đài truyền thanh truyền hình huyện Cái Bè.

Đã tiến hành mở phiên toà sơ thẩm xét xử vụ án dân sự thụ lý số 162/2016/TLST-DS ngày 21/5/2016 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2016/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2016.

Xét thấy: Do nguyên đơn anh Phan Văn Thành có tranh chấp đến phần diện tích đất 15 m^2 mà chị Phan Thị Hồng Vân mua của hộ ông Nguyễn Văn Hoà, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Toà án chưa đưa hộ ông Nguyễn Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào Điều 235 và điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tạm ngừng phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 162/2016/TLST-DS ngày 31/5/2016 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

2. Thời gian mở phiên toà vào lúc **8** giờ **00** phút, ngày **17** tháng **02** năm **2017** tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*** Nơi nhận:**
- VKSND huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Hồ Văn Khỏe