

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN T
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 58/2019/DS-ST

Ngày: 27/11/2019

“V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN T, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Võ Thanh Hải.

2/ Bà Trần Kim Oanh.

- Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An

Trong ngày 27/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai V án thụ lý số: 134/2019/TLST-DS ngày 13/9/2019 về *“Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2019/QĐXXST-DS ngày 23/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2019/QĐST-DS ngày 08/11/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **ông Nguyễn Văn G**, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Lò Đ, xã Tân B, huyện Tân T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* **ông Lê Thành M**, sinh năm 1984 (vắng mặt không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan)

Địa chỉ: Ấp Cá T, xã Kiến B, huyện Tân T, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời trình bày tại Tòa án của nguyên đơn như sau:

Vào ngày 09/7/2018 ông G và ông Lê Thành M có thỏa với nhau về việc cầm cố đất ruộng, hai bên có lập văn bản. Nội dung thỏa thuận về việc ông Lê Thành M cầm cố đất cho ông M với diện tích là 32.289,7m², đất tại ấp Hai V, xã

Kiến B, huyện Tân T, tỉnh Long An thửa đất số 60, TBĐ số 26, số giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (CN.QSDĐ) số 173054 do ông M đứng tên với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), thời hạn cầm là 4 năm, hết thời hạn thì ông M sẽ hoàn trả lại cho ông G số tiền là 300.000.000 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận, ông M giao ruộng cho ông G sử dụng, ông M nhận của ông G số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Biên bản cầm cố có xác nhận của ông Trương áp Hai V. Sau đó, ông G sử dụng phần đất nhận cầm cố trong thời gian khoảng một năm thì ông G nghe thông tin ông M dự định bán đất để trả nợ. Do đó, ngày 18/12/2018, ông G nộp đơn khởi kiện ông Lê Thành M yêu cầu ông M trả lại số tiền 300.000.000đồng cho ông G thì ông G trả lại đất cho ông M. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ông M ông M có cam kết với ông G khi ông M bán đất thì sẽ trả lại số tiền 300.000.000đồng cho ông M, nếu không bán đất thì ông G tiếp tục sử dụng đất nên ông G đã rút đơn khởi kiện. Tòa án đã ban hành quyết định đình chỉ số 18/2019/QĐST-DS ngày 17/4/2019. Tuy nhiên, đến ngày 16/8/2019, ông G biết được ông M đã lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đất cho ông Trần Hoàng V và đã trả nợ Ngân hàng Bản V, còn lại một số tiền nhưng ông M không trả cho ông G. Đến nay ông G không còn canh tác trên phần đất này nữa do ông Vũ đã lấy đất canh tác.

Vì vậy, ông G khởi kiện yêu cầu ông M trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Thành M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên hòa giải lần một cùng vào ngày 13/9/2019 và thông báo hòa giải lần hai cùng thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công khai chứng cứ vào ngày 01/10/2019. Nhưng tại hai buổi tòa án tổ chức hòa giải: lần 1: vào lúc 8 giờ 00 phút, ngày 01/10/2019 và lần 2: vào lúc 8 giờ 00 phút, ngày 18/10/2019 ông M cố tình vắng mặt không lý do, nên không thể hiện ý kiến.

Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 17/4/2019 trong hồ sơ vụ án đã được giải quyết bằng quyết định đình chỉ thì ông Lê Thành M có trình bày: Ông M có cầm đất cho ông G thửa đất diện tích 32 công tại ấp Hai V với số tiền là 300.000.000đ(Ba trăm triệu đồng) thời gian là bốn năm. Hiện nay thi hành án không kê biên thửa đất chỗ ông G đang sử dụng, cho đến khi kê biên thửa đất trên thì ông M đồng ý trả lại tiền cho ông G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân T theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Lê Thành M vắng mặt tại phiên tòa không phải vì lý do chính đáng hoặc do trở ngại khách quan. Đồng thời xét thấy Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2019/QĐXXDS-ST ngày 23/10/2019, nhưng tại phiên tòa vào lúc 8 giờ 00 phút, ngày 08/11/2019 bị đơn vắng mặt lần thứ nhất không lý do, nên Tòa án đã có quyết định hoãn phiên tòa số: 39/2019/QĐST-DS, ngày 08/11/2019 và Tòa án cũng đã tiến hành tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn, nhưng tại phiên tòa hôm nay ngày 27/11/2019 ông M vẫn vắng mặt. Do đó căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nên không thể hiện ý kiến. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự “2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Do đó có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy các bên đã có sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc cầm cố đất và vay tiền. Việc cầm cố đất giữa hai bên có lập văn bản nhưng không đăng ký giao dịch do cầm cố bất động sản nên giao dịch cầm cố vô hiệu. Ông M nhận 300.000.000đồng cầm cố đất cho ông G nhưng khi chưa hết thời hạn cầm cố ông M đã chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang cầm cố cho người khác mà không trả đủ tiền cho ông G. Đến nay ông G cũng không còn canh tác được trên đất do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lấy đất canh tác. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của ông G nên buộc ông M phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông G số tiền 300.000.000đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Ông M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải hoàn trả cho ông G là 300.000.000đồng, đồng thời hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông G là phù hợp theo quy định của Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 288, Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 310, 315, 357, 466; Điều 431 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

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

Buộc ông Lê Thành M phải trả cho ông Nguyễn Văn G số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

2. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1/ Buộc ông Lê Thành M phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2/ Ông Nguyễn Văn G không phải chịu án phí. Ông Nguyễn Văn G được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0000599, ngày 13/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân T.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 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.

5. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Tân T;
- Chi cục THADS huyện Tân T;

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

- TAND tỉnh Long An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Ngọc Ánh