

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 99/2019/DS-ST
Ngày 19 - 8 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố và
hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Hoàng Đắc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc
Bà Nguyễn Huỳnh Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngày 19 tháng 8 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2019/TLST- DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2019/QĐXXST- DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đỗ Đức Tr - sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: số x, khóm y, phường v, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: Bà Lê Thị Ph - sinh năm 1961 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp G, xã LA, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30-5-2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Đỗ Đức Tr trình bày:

Ngày 02-01-2013, bà Lê Thị Ph cầm cố cho anh Tr 07 công đất nuôi tôm tọa lạc tại ấp G, xã LA, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 50.000.000 đồng, thời hạn là 03 năm, có làm hợp đồng và xác nhận của chính quyền địa phương. Anh Tr sản xuất nuôi tôm trên phần đất này được hơn 01 năm thì cho bà Ph thuê lại mỗi năm 2.000.000 đồng (thỏa thuận miệng). Thực tế bà Ph quản lý, canh tác phần đất này từ năm 2015 đến nay là 04 năm, bà Ph không thanh toán tiền thuê đất số tiền 8.000.000 đồng và tiền cổ đất 50.000.000 đồng. Ngày 15-4-

2018, anh Tr yêu cầu Ủy ban nhân dân xã LA hòa giải tranh chấp nhưng bà Ph vắng mặt.

Vậy, anh Tr yêu cầu bà Ph trả tiền nhận cầm cố và tiền cho thuê đất tổng cộng 58.000.000 đồng.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Lê Thị Ph đúng theo quy định pháp luật nhưng bị đơn không có văn bản thể hiện ý kiến và cũng không có đơn phản tố gửi cho Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 207, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cầm cố và hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Đỗ Đức Tr yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Ph trả 58.000.000 đồng tiền cổ đất và tiền cho thuê đất, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo hợp đồng cổ đất ngày 02-01-2013 nội dung thể hiện bị đơn cầm cố cho nguyên đơn 07 công đất nuôi tôm tọa lạc tại ấp Giao Vàm, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 50.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm, có xác nhận của chính quyền địa phương là thực tế. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định đã nhận phần đất đã cổ sản xuất nuôi tôm được 01 năm (năm 2014) thì cho bị đơn thuê lại, mỗi năm giá 2.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn 01 năm là 2.000.000 đồng. Từ năm 2015 đến nay là 04 năm, bị đơn chưa thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất 8.000.000 đồng và tiền nhận cổ đất 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Quá trình giải quyết, bị đơn cũng không có văn bản ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng cộng là 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu 2.900.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 207, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 309, 314, 315, 472, 473, 481 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Đức Tr. Buộc bị đơn bà Lê Thị Ph phải thanh toán cho nguyên đơn 58.000.000 đồng (Năm mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu 2.900.000 đồng. Nguyên đơn không phải nộp án phí, ngày 30-5-2019 nguyên đơn đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 1.450.000 đồng theo biên lai thu số 0003213 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại toàn bộ cho nguyên đơn.

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 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 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Án xử sơ thẩm nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Phòng NV-GĐKT (gửi Email);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Thái Hoàng Đắc