

Bản án số: 81/2022/DS-ST
Ngày: 20/6/2022
V/v tranh chấp “Hợp đồng
cầm cố 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: Bà **NGUYỄN HOÀNG XUÂN LAM**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **LÝ MINH HÙNG**

2. Bà **ÂU THỊ NGỌC HOA**

- Thư ký phiên tòa: Ông **NGUYỄN TRƯỜNG AN** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **MAI THỊ ÚT** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã H, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:** Ông **Võ Văn L**, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Chị **Võ Thị Q**, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Anh **Võ Văn M**, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 18/3/2022, biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28/4/2022 và lời khai tại Tòa, nguyên đơn ông **Lê Văn T** trình bày:

Vào ngày 25/8/2018, ông **Võ Văn L**, vợ **Nguyễn Thị N**, con là **Võ Thị Q**, **Võ Văn M** có nhu cầu cầm cố cho ông phần đất diện tích 4.000m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông L đứng tên canh tác. Ông L đã đại diện đứng ra lập và ký tên vào giấy cố đất cho ông làm tin. Ông có tên thường gọi ở địa phương là ông 7 T. Thời hạn cầm cố là 01 năm từ ngày 25/8/2018 đến ngày 25/8/2019, giá trị là 30 chỉ vàng 24kr, ông đã giao đủ số vàng cho ông L, thỏa thuận sau khi hết hạn hợp đồng gia đình ông L phải trả lại cho ông 30 chỉ vàng 24kr.

Sau khi nhận cầm cố, ông đồng ý việc ông L thuê lại đất với thời hạn là 01 năm từ ngày 25/8/2018 đến ngày 25/8/2019, giá thuê là 20.000.000đ, việc này các bên chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi hết thời hạn thuê, ông L đã giao số tiền 20.000.000đ cho ông nhưng chưa giao trả lại số vàng trên.

Nay ông rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất ngày 25/8/2019 giữa ông Võ Văn L với ông Lê Văn T vô hiệu do hợp đồng đã hết hạn, không yêu cầu ông L, bà N, chị Q, anh M phải trả ông số tiền thuê đất 30.000.000đ kể từ ngày 25/8/2019 cho đến khi Tòa án xét xử. Chỉ yêu cầu ông L, bà N, chị Q, anh M phải trả 30 chỉ vàng 24kr cho ông một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/6/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà và chồng là Võ Văn L có cổ diện tích 4.000m² đất như ông T đã trình bày, hiện ông bà còn thiếu lại ông T 30 chỉ vàng 24kr chưa trả và phần đất này ông bà cũng đã bán cho người khác. Việc cổ đất chỉ có vợ chồng ông bà không có liên quan gì đến con là Võ Thị Q, Võ Văn M. Nay bà và ông L thống nhất liên đới trả 30 chỉ vàng 24kr cho ông T nhưng xin khi bán được đất có tiền sẽ trả.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên; Bị đơn vắng mặt không lý do.

Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và của các đương sự chấp hành đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự. Hiện tại thì chưa phát hiện sai sót gì để kiến nghị khắc phục. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N phải liên đới trả cho ông Lê Văn T 30 chỉ vàng 24kr được quy đổi giá trị bằng tiền Việt Nam đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc chị Võ Thị Q và anh Võ Văn M phải liên đới với ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N trả cho ông Lê Văn T 30 chỉ vàng 24kr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Bị đơn Võ Văn L, Nguyễn Thị N, Võ Thị Q, Võ Văn M vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án triệu lệ lần hai. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại Tòa, nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông L, bà N, chị Q, anh M phải trả 30 chỉ vàng 24kr một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật; không yêu cầu ông L, bà N, chị Q, anh M phải trả số tiền thuê đất 30.000.000đ kể từ ngày 25/8/2019 cho đến khi Tòa án xét xử. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tôn trọng, chấp nhận quyền tự định đoạt của đương sự. Từ đó, đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút như trên.

Về nội dung:

[3] Xét thấy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bà N đã khẳng định vợ chồng bà thực tế có cổ đất, hiện còn thiếu nợ lại ông T 30 chỉ vàng 24kr và phần đất cổ trước đây ông bà cũng đã bán cho người khác. Nay vợ chồng bà thống nhất liên đới trả 30 chỉ vàng 24kr cho ông T nhưng đợi khi bán đất xong có tiền sẽ trả. Ý kiến này của bà N không có cơ sở và không được phía ông T đồng ý. Mặt khác, tại Tòa, ông T xác định ông L là người trực tiếp đứng ra lập tờ giấy cổ đất cũng như cùng ngày ông T đã trực tiếp giao số vàng trên cho vợ chồng ông L, bà N, chị Q chỉ đứng chứng kiến và tại lúc xác lập hợp đồng không có sự tham gia của anh M. Thêm vào đó, căn cứ vào biên bản lấy lời khai của đương sự đối với bà N, bà đã xác định việc cổ đất chỉ có bà và chồng là ông Võ Văn L, không có liên quan gì đến con là Võ Thị Q, Võ Văn M. Từ đó, Tòa án có đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T buộc bà Nguyễn Thị N, ông Võ Văn L liên đới trả cho ông Toan 30 chỉ vàng 24kr. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Toan là yêu cầu chị Q, anh M phải liên đới cùng với bà N, ông L trả số vàng trên.

[4] Về án phí: Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; Bà N, ông L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

(Giá vàng tại thời điểm xét xử là 5.445.000 đồng/chỉ vàng 24kr)

[5] Xét ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 288, Điều 274 Bộ luật dân sự và 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.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Buộc ông Võ Văn L, bà Nguyễn Thị N phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Lê Văn T số vàng cổ đất còn thiếu là 30 chỉ vàng 24kr.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là yêu cầu chị Q, anh M phải liên đới cùng với bà N, ông L trả 30 chỉ vàng 24kr.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là yêu cầu ông L, bà N, chị Q, anh M phải trả số tiền thuê đất 30.000.000đ kể từ ngày 25/8/2019 cho đến khi Tòa án xét xử.

Về án phí: Ông L, bà N phải liên đới chịu 8.167.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Văn T số tiền 4.500.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0009550 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt thời hạn nêu trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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.

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

Nguyễn Hoàng Xuân Lam

