TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ QUAO** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày: 21-6-2022
"*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 GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Tôn.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Bà lương Thị Hồng Hạnh.
2. Ông Danh Út Nhỏ.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Thị Xà Ly – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 6 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân huyện Gò Quao xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 12/2021/TLST-DS, ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 25/2022/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐST-DS ngày 31/5/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị M, sinh năm 1963.
Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh K.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng S1 (tên gọi khác: Oanh), sinh năm 1981 (có mặt).
Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1983 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông Trịnh Thanh Ph2, sinh năm 1968 (có mặt).
Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh K.
- Ông Nguyễn Minh S2, sinh năm 1957 (có mặt).
Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2020 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Tạ Thị M trình bày*:

Vào ngày 02/5/2017 vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph có cầm cố cho bà 05 công đất ruộng tầm 3 mét (diện tích là 6.500m^2), đất tọa lạc tại ấp H,

xã Đ, huyện G, với số vàng là 35 chỉ vàng 24K, thời gian cầm cố là 03 năm và hai bên có làm hợp đồng thuê đất với nhau vào ngày 02/5/2017 nhưng không mang đi chứng thực theo quy định. Sau khi cầm cố đất xong được khoảng 01 năm thì cha mẹ ông S1 biết nên đã lấy lại đất không cho vợ chồng ông S1 làm nữa. Sau đó, ông S1và bà Ph bỏ đi nơi khác làm ăn và không thanh lý hợp đồng trả lại số vàng nói trên cho bà. Theo bà biết đất cầm cố này là của cha mẹ ông S1 cho ông S1 làm lúa ăn hàng năm. Sự việc cầm cố đổ bể vào năm 2018, cha mẹ ông S1 đã lấy lại đất và canh tác cho đến nay.

Nay, bà cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên với vợ chồng ông S1, bà Ph. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cầm cố đất lập ngày 02/5/2017 vô hiệu, buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải trả lại tiền nhận cầm cố đất là 35 chỉ vàng 24K (loại 9999), về lãi thì không yêu cầu. Đối với yêu cầu xin trả dần hàng tháng là 2.000.000đ của ông Nguyễn Hoàng S1 thì bà không đồng ý. Ngoài ra, Tại đơn xin vắng mặt ngày 20/6/2022 của bà M có đồng ý giảm cho vợ chồng ông S1, bà Ph1 chỉ vàng 24K để làm chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy, bà M chỉ yêu cầu ông S1, bà Ph trả lại cho bà 34 chỉ vàng 24K, trả 1 lần dứt nợ.

* *Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1 trình bày*: Về yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị M thì tôi thống nhất. Tôi thừa nhận có cầm cố đất với diện tích 05 công tầm 3 mét cho bà M để nhận 35 chỉ vàng 24K (loại 9999) với thời hạn cầm cố là 03 năm từ ngày 02/5/2017 đến ngày 02/5/2020 theo hợp đồng thuê đất lập ngày 02/5/2017. Năm 2018 cha mẹ của tôi biết việc cầm cố nên đã lấy lại đất không cho vợ chồng tôi làm nữa. Đối với việc bà M giảm cho tôi 1 chỉ vàng 24K thì tôi rất cảm ơn. Nay, tôi cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng cầm cố đất nói trên. Do hoàn cảnh gia đình hiện của tôi rất khó khăn nên xin cho trả dần hàng tháng là 2.000.000đ cho đến khi hết số vàng nhận cố đất là 34 chỉ vàng 24K (loại 9999).

Đối với bà Trần Thị Ph trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà Phố nhiều lần nhưng bà vắng mặt không có lý do.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thanh Ph2 trình bày*: Tôi hoàn toàn thống nhất với trình bày của bà Tạ Thị M. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh S2 trình bày*: Vào ngày 15/3/2017 thì vợ chồng ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph có cầm cố 05 công đất ruộng tầm 3 mét tọa lạc tại ấp Hòa Thạnh, xã Định Hòa, huyện Gò Quao cho tôi để nhận 25 chỉ vàng 24K, sau khi nhận cầm cố thì tôi có cho ông Sơn, bà Phố thuê lại làm lúa, giá thuê là 2.500.000đ/1 công/năm (tổng cộng là 05 công) và ông S1, bà Ph có trả tiền thuê đất được 01 năm đầu, từ đó về sau không trả. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì khác vì hiện nay tôi cũng đang khởi kiện ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph thành 01 vụ kiện khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tuân thủ các thủ tục về thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, thẩm quyền giải

quyết của Tòa án cũng như các thủ tục hòa giải, thủ tục tố tụng tại phiên tòa là đúng theo qui định. Đối với nguyên đơn, bị đơn là ông Nguyễn Hoàng S1 chấp hành đúng quy định còn bị đơn bà Trần Thị Ph vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, còn vi phạm thời hạn xét xử, đề nghị rút kinh kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự cũng như tại phiên tòa hôm nay, đối chiếu với các quy định của pháp luật Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải trả lại cho bà M 34 chỉ vàng 24K (loại 9999). Đối với nguyện vọng xin trả dần của bị đơn do nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như qua cuộc xét hỏi và tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ HĐXX nhận định vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Tạ Thị M với ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph là tranh chấp về dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Tạ Thị M là nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, còn bị đơn bà Trần Thị Ph đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét về giao dịch cầm cố đất: Bà M và ông S1 thừa nhận 02 bên có làm hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với diện tích 05 công tầm 3 mét vào ngày 02/5/2017 (đất trồng lúa) với giá 35 chỉ vàng 24K (loại 9999, thời gian cầm cố là 03 năm theo hợp đồng thuê đất lập ngày 02/5/2017. Đến năm 2018 thì cha của ông S1 lấy đất lại canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M và ông S1 tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 02/5/2017 giữa 02 bên và yêu cầu ông S1, bà Ph trả lại cho bà 34 chỉ vàng 24K (loại 9999). Ngoài ra, bà M không yêu cầu gì thêm. Xét thấy giao dịch cố đất giữa hai bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, tại phiên tòa 2 bên cũng đã đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố đất ngày 02/5/2017 xét việc thỏa thuận này là phù hợp theo Điều 422 Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

Xét về tiền cầm cố đất: Hai bên thừa nhận số vàng cố đất là 35 chỉ vàng 24K (loại 9999), tuy nhiên bà M đồng ý giảm 1 chỉ cho vợ chồng ông S1, bà Ph để làm chi phí đi lại trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa ông Nguyễn Hoàng S1 thống nhất đồng ý trả lại 34 chỉ vàng 24K (loại 9999) nhưng hoàn cảnh gia đình của ông hiện nay rất khó khăn xin trả dần hàng tháng là 2.000.000đ cho đến khi hết nợ, xét yêu cầu này phía nguyên đơn bà M không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét mà cần chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn buộc bị đơn trả lại 34 chỉ vàng 24K (loại 9999) là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[3] Đối với bà Trần Thị Ph, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã

trực tiếp đến nhà bà Phố tống đạt các văn bản tố tụng đúng theo qui định của pháp luật nhưng bà không có mặt tại địa phương tại thời điểm tống đạt. Tuy nhiên, chồng của bà là ông S1 đã nhận thay bà các văn bản tố tụng của Tòa án và cam kết giao lại cho bà. Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định bà Phố đã biết được nội dung yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng bà Ph không có mặt tại Tòa án để làm các văn bản gửi cho Tòa án nên không có căn cứ để xem xét ý kiến của bà. Hơn nữa, bà Ph có kí tên vào hợp đồng thuê đất ngày 02/5/2017 giữa 2 bên và tiền cố đất được sử dụng vào mục đích xây nhà nên thấy rằng bà Ph đã biết rõ việc cố đất với bà M. Do đó, bà M yêu cầu ông S1, bà Ph cùng có trách nhiệm trả lại cho bà M số vàng 34 chỉ vàng 24K (loại 9999) là phù hợp.

[4] Xét về lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh S2: Ông S2 có xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất với bị đơn ông S1, bà Ph và ông đã khởi kiện ông S1, bà Ph thành vụ án khác, ông không có ý kiến gì đối với vụ án này nên HĐXX không xem xét.

[5] Xét về lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Thanh Ph2: Ông là chồng của bà M và ông không có ý kiến gì khác ý kiến của bà M nên HĐXX không xem xét.

[6] Tại phiên tòa sau khi nghe lời trình bày của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn do các bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải trả lại cho bà M 34 chỉ vàng 24K (loại 9999). Đối với nguyện vọng xin trả dần của bị đơn do nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận nên xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải trả cho bà Tạ Thị M 34 chỉ vàng 24k (loại 9999).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm có giá nghạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải nộp 9.180.000 đồng (34 chỉ vàng 24K x 5.400.000đồng/chỉ x 5%).

Bà Tạ Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.733.750đ (Bốn triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009669 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 309, khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 và các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị M đối với ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận chấm dứt giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập ngày 02/5/2017 giữa bà Tạ Thị M đối với ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph.

Buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải trả lại cho bà Tạ Thị M 34 (Ba mươi bốn) chỉ vàng 24K (loại 9999).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá nghạch: Buộc ông Nguyễn Hoàng S1, bà Trần Thị Ph phải nộp số tiền 9.180.000 đồng (Chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Tạ Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.733.750đ (Bốn triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009669 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án là ngày 27/01/2022.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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, Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a và Điều 7b Luật thi hành án dân sự sữa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Gò Quao;
- Chi cục THADS huyện Gò Quao;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Tôn