

Bản án số: 30/2023/DS-ST

Ngày: 17-11-2023

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 CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Văn Hùng.

Bà Lê Thị Thanh Nhã.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tô Văn Thừa là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Hồng T, sinh năm 1957; địa chỉ ấp H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Trần Tấn M (Trần Văn M), sinh năm 1967; địa chỉ ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Trần Minh C, sinh năm 1959; địa chỉ ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 01 tháng 02 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Hồng T trình bày:

Vào ngày 20/10/2006, ông Trần Tấn M có cổ cho bà T phần đất diện tích 3,5 công tằm lớn đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với số vàng cổ đất là 3,5 lượng (35 chỉ) vàng 24K. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì ông Trần Tấn M giao đất cho bà T canh tác, bà T giao 3,5 lượng vàng 24K cho ông M khi nào ông M có vàng thì chuộc lại đất với giá 3,5 lượng vàng 24K. Khi hợp đồng cổ đất hai bên có làm giấy tay “Giấy cổ đất”.

Sau khi bà T giao đủ 3,5 lượng vàng 24K cho ông M thì ông M đã giao đất cho bà T canh tác. Theo hợp đồng thì bà T canh tác đất được 02 năm, đến năm 2008 thì ông M thuê lại đất đã cổ cho bà T để canh tác thì bà T đồng ý, theo thỏa thuận giá thuê lại đất là 3.500.000 đồng/năm. Sau khi ông M thuê đất thì không có trả tiền thuê đất hàng năm cho bà T đến tháng 6/2022 thì bà T phát hiện ra ông M đã sang đất cho người khác mà không trả vàng cổ đất cho bà T. Hiện tại bên mua đất chỉ đặt tiền cọc chứ chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T có liên hệ với ông M nhiều lần yêu cầu ông M trả số vàng cổ đất cho bà T là 3,5 lượng (cây) vàng 24K thì ông M cứ hẹn lần, hẹn lựa không chịu trả vàng cho bà T.

Việc ông Trần Tấn M vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng cổ đất giữa hai bên và không hoàn trả lại cho bà T số vàng cổ đất là 3,5 lượng vàng 24K gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T nên bà T khởi kiện ông M yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà T.

Bà T yêu cầu ông Trần Tấn M có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số vàng cổ đất là 3,5 lượng vàng 24K. Bà T không yêu cầu ông Trần Tấn M trả tiền thuê đất hàng năm mà chỉ yêu cầu trả vàng cổ đất cho bà T.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 28/TB-TLVA ngày 24 tháng 4 năm 2023, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông Trần Tấn M, nhưng ông M không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với ông M để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông M vắng mặt không có lý do, bà T có đơn yêu cầu Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và không tiến hành hòa giải nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã trực tiếp đến nơi cư trú của ông Trần Tấn M để lấy lời khai của ông M nhưng ông M thường xuyên vắng mặt tại nhà nên Tòa án không lấy lời khai của ông M được nên không có lời khai của ông M trong hồ sơ vụ án.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn và người làm chứng chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn số vàng cổ đất còn nợ là đúng theo quy định của pháp luật. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi nộp đơn khởi kiện, người bị kiện ông Trần Tấn M có địa chỉ cư trú tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Người khởi kiện bà Trần Hồng T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng buộc ông Trần Tấn M hoàn trả cho bà T số vàng cổ đất còn nợ là 3,5 lượng vàng 24K. Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho bà Trần Hồng T nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và được Tòa án chấp nhận. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng thụ lý đơn khởi kiện của bà Trần Hồng T là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Hồng T chỉ yêu cầu bị đơn ông Trần Tấn M phải trả cho nguyên đơn số vàng cổ đất bị đơn chưa trả là 35 chỉ vàng 24K, phần diện tích đất cổ bị đơn đã nhận lại canh tác nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án “Giấy cổ đất” viết tay lập ngày 20 tháng 10 năm 2006 thể hiện nội dung ông Trần Tấn M có cổ đất cho bà Trần Hồng T với diện tích đất ba công rưỡi đất bằng ba cây rưỡi vàng 24K, thời gian chừng nào có vàng chuộc lại và ông Trần Tấn M ký tên, ghi họ, chữ đệm và tên vào mục người cổ đất.

[4.2] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 28/TB-TLVA ngày 24 tháng 4 năm 2023, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông Trần Tấn M, nhưng ông M không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Tòa án đã trực tiếp đến nơi cư trú của ông Trần Tấn M để lấy lời

khai của ông M nhưng ông M thường xuyên vắng mặt tại nhà nên Tòa án không lấy lời khai của ông M được. Ông M không phản đối đối với tài liệu, chứng cứ do bà T đưa ra là “Giấy cổ đất” lập ngày 20 tháng 10 năm 2006 nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận “Giấy cổ đất” lập ngày 20 tháng 10 năm 2006 là có thật.

[4.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án đối với người làm chứng là ông Trần Minh C, sinh năm 1958, ông C có mối quan hệ là em ruột của bà Trần Hồng T và là anh ruột của ông Trần Tấn M, ông C trình bày: Thời gian lâu rồi, khoảng gần 20 năm về trước, ông Trần Tấn M có cổ diện tích đất là 3,5 công tầm 03m đất tọa lạc ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà Trần Hồng T với giá cổ là 3,5 cây vàng 24K (35 chỉ vàng 24K). Sau khi cổ đất, bà T trồng mía được vài năm, bà T cho lại đất để ông M canh tác, hiện nay phần diện tích đất trên ông M đang quản lý, sử dụng. Theo ông C biết, thì ông M chưa trả số vàng cổ đất cho bà T.

[4.4] Từ những nhận định tại các đoạn [4.1], [4.2], [4.3], có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định ông Trần Tấn M còn nợ bà Trần Hồng T số vàng cổ đất là 3,5 cây vàng 24K (35 chỉ vàng 24K) là sự thật. Theo khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

[5] Từ nhận định tại các đoạn [4.4] nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Hồng T về yêu cầu bị đơn ông Trần Tấn M phải trả cho nguyên đơn số vàng cổ đất còn nợ là 3,5 cây vàng 24K (35 chỉ vàng 24K). Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 5.640.000 đồng/01 chỉ vàng 24K, tương đương $5.640.000 \text{ đồng} \times 35 = 197.400.000 \text{ đồng}$ (một trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm:

[7.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên bị đơn ông Trần Tấn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 9.870.000 đồng ($197.400.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

[7.2] Nguyên đơn bà Trần Hồng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà T là người cao tuổi đã được Tòa án cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nên không phải hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 166; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Hồng T đối với bị đơn ông Trần Tấn M.

2. Xử buộc bị đơn ông Trần Tấn M phải trả cho nguyên đơn bà Trần Hồng T số vàng cổ đất còn nợ là 3,5 cây (35 chỉ) vàng 24K. Quy đổi ra tiền Việt Nam đồng theo giá bán ra của tiệm vàng tại địa phương tại thời điểm xét xử là 5.640.000 đồng/01 chỉ vàng 24K, tương đương $5.640.000 \text{ đồng} \times 35 = 197.400.000 \text{ đồng}$ (một trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn bà Trần Hồng T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bị đơn ông Trần Tấn M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Bị đơn ông Trần Tấn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 9.870.000 đồng (chín triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn bà Trần Hồng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi đã được Tòa án cho miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm nên không phải hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

4. Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; riêng bị đơn ông Trần Tấn M vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

5. 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Cù Lao Dung;
- Chi cục THADS huyện Cù Lao Dung;
- TAND tỉnh Sóc Trăng
(P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Đặng Phước Tuấn