

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **225/2020/DS-ST**

Ngày: 02/12/2020

V/v tranh chấp: “Hợp đồng cầm cố và thuê
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: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**
2. Ông **Lê Văn Thành**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Luân**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diệu Hiền** – Kiểm sát viên.

Ngày **02** tháng **12** năm **2020** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 296/2020/TLST-DS ngày 01/10/2020 về việc tranh chấp: “Hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247A/2020/QĐST-DS ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1957.
Đại diện ủy quyền: Ông **Võ Văn S**, sinh năm 1958.
Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- Bị đơn: Chị **Ngô Thị Kim L**, sinh năm 1982.
Địa chỉ: ấp Mỹ Q, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
(Ông S có mặt; chị L vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 18/8/2020 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Võ Văn S đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 05/9/2015 anh Đoàn Văn T (đã chết) là chồng của chị Ngô Thị Kim L đang gặp khó khăn nên vợ chồng anh T có cầm cố cho bà Nguyễn Thị B phần đất 1.000m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số vàng 10 chỉ vàng 24k, khi giao vàng cho anh T và chị L thì anh T ký tên, do không có canh tác phần đất này nên bà B mới cho vợ chồng anh T thuê lại giá 25 gạ lúa/năm, thời gian thuê 02 năm từ ngày 01/01/2016 đến ngày 01/01/2018. Sau khi thuê vợ chồng chị L có trả tiền thuê đầy đủ đến ngày 25/9/2018 khi anh T chết thì ngưng đến nay, sau khi anh T chết chị L có trả cho bà B được 05 chỉ vàng 24k, hiện còn nợ lại 05 chỉ vàng 24k cho đến nay chưa trả.

Nay bà B yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố đất và thuê đất đã ký kết ngày 05/9/2015, buộc chị L có trách nhiệm trả lại cho bà B số vàng 05 chỉ vàng 24k, trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Tại bản tự khai ngày 08/10/2020 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn chị Ngô Thị Kim L trình bày:

Chị L thống nhất với đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc ngày 05/9/2015 vợ chồng chị L có cầm 1.000m² đất cho bà B với giá 10 chỉ vàng 24k và thuê lại phần đất này 25 gạ lúa/năm, sau đó có trả cho bà B được 05 chỉ vàng 24k, hiện còn nợ lại 05 chỉ vàng 24k chưa trả. Nay chị L đồng ý hủy hợp đồng cầm cố và thuê đất ngày 05/9/2015 và trả cho bà B 05 chỉ vàng 24k nhưng xin được trả dần.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng và luật sư tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Boi là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Boi, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T ngày 05/9/2015 đối với phần đất 1.000m² đất tọa lạc tại ấp M Q, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Ngô Thị Kim L trả cho bà Boi 05 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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] Bị đơn chị Ngô Thị Kim L đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị L là có căn cứ đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét, yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và thuê đất ngày 05/9/2015 và yêu cầu chị L trả 05 chỉ vàng 24k là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại bản tự khai ngày 08/10/2020 chị L cũng thừa nhận ngày 05/9/2015 có cầm cố đất và thuê lại đất của bà B, hiện còn nợ 05 chỉ vàng 24k cho đến nay chưa trả và chị L cũng đồng ý trả cho bà B, nên lời thừa nhận nợ của chị L đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do phần đất cầm cố hiện tại chị L đang quản lý và canh tác, bà B chỉ yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố và thuê đất ngày 05/9/2015, chị L có bản tự khai ngày 08/10/2020 đồng ý hủy hợp đồng cầm cố và thuê đất. Xét, hợp đồng cầm cố và thuê quyền sử dụng đất giữa hai bên không được nhà nước quy định, nên hợp đồng này bị vô hiệu ngay từ khi xác lập giao dịch, nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc chị L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà B 05 chỉ vàng 24k là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 131, Điều 166 Bộ luật dân sự.

[3] Tại phiên tòa ông S đại diện ủy quyền nguyên đơn bà B có mặt, bị đơn chị L vắng mặt nên hai bên không thỏa thuận được về thời gian trả số vàng. Cho nên, phương thức trả, thời gian trả số vàng trên do hai bên đương sự thỏa thuận với nhau khi đến giai đoạn thi hành án.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên chị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Lấy giá vàng tại thời điểm giải quyết 5.000.000 đồng/01 chỉ vàng 24k để làm căn cứ tính án phí: 05 chỉ vàng 24k x 5.000.000 đồng/01 chỉ vàng 24k x 5% = 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, Điều 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Hủy hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị B với anh Đoàn Văn T ngày 05/9/2015 đối với phần đất 1.000m² do chị Ngô Thị Kim L đứng tên tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc chị Ngô Thị Kim L trả cho bà Nguyễn Thị B 05 (Năm) chỉ vàng 24k.

2. Về án phí: Chị Ngô Thị Kim L phải chịu 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do bà Nguyễn Thị B khi nộp đơn khởi kiện đã trên 60 tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà B.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; chị Ngô Thị Kim L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4. 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 thoả 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 7 và Điều 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 nhân:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi.... giờ....phút, ngày **02** tháng **12** năm **2020**.

Tại: Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khoẻ**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Văn Thành**

2. Ông **Huỳnh Văn Dũng**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 296/2020/TLST- DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng cầm cố, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bôi**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp Mỹ Quới, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Ông **Võ Văn Sơm**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Địa chỉ: ấp Mỹ Quới, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Chị **Ngô Thị Kim Liên**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp Mỹ Quới, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng: Áp dụng Điều 122, Điều 131 và Điều 166 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Kết quả biểu quyết 3/3 (100%).

2. Về nội dung:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bôi.

Hủy hợp đồng cầm cố đất và hợp đồng thuê đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bôi với anh Đoàn Văn Thanh ngày 05/9/2015 đối với phần đất 1.000m² do chị

Ngô Thị Kim Liên đứng tên tọa lạc tại ấp Mỹ Quới, xã Hậu Mỹ Phú, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Buộc chị Ngô Thị Kim Liên trả cho bà Nguyễn Thị Bơi 05 (Năm) chỉ vàng 24k.

2. Về án phí: Chị Ngô Thị Kim Liên phải chịu 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do bà Nguyễn Thị Bơi khi nộp đơn khởi kiện đã trên 60 tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Bơi.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bơi được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; chị Ngô Thị Kim Liên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

4. 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 7 và Điều 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.

Kết quả biểu quyết 3/3 (100%).

3. Về các vấn đề khác:

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ..... phút, ngày **02** tháng **12** năm **2020**.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Hồ Văn Khỏe

* **Nơi nhân:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe

Ngày: 17/01/2017

BIÊN BẢN HỘI Ý

Về vụ án: Tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

* Nguyên đơn: Anh **Phan Văn Thành**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số 395, tổ 20, khu 1B, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Lê Hoàng Ân**, Văn phòng Luật sư Hoàng Ân thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: số 362B, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: 1. Ông **Đoàn Văn Gian**, sinh năm 1972.

2. Bà **Phan Thị Hồng Vân**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: số 404A, tổ 20, khu 1, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Ông **Bùi Quang Nhuận**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số 461A, tổ 23, khu 4, thị trấn Cái Bè, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB).

Địa chỉ: số 927 Trần Hưng Đạo, phường 1, quận 5, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Tấn Hoàng Văn** – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lưu Quang Dũng** – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Tiền Giang.

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**

- Các Hội thẩm nhân dân: + Bà **Đoàn Thị Thoa**

+ Ông **Lê Văn Lâu**

Xét thấy: Do nguyên đơn anh Phan Văn Thành có tranh chấp đến phần diện tích đất 15 m² mà chị Phan Thị Hồng Vân mua của hộ ông Nguyễn Văn Hoà, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án chưa đưa hộ ông Nguyễn Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Hội đồng xét xử thảo luận và thống nhất 3/3

Áp dụng vào Điều 235 và điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 17/01/2017, để đưa hộ ông Nguyễn Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Phiên toà sơ thẩm mở lại vào lúc **8 giờ 00 phút**, ngày **17 tháng 02 năm 2017** tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Số: **02/2017/QĐST-DS**
2017

Cái Bè, ngày 17 tháng 01 năm

**QUYẾT ĐỊNH
TẠM NGỪNG PHIÊN TÒA**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

*** Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đoàn Thị Thoa**, Ủy viên thường vụ Hội liên hiệp phụ nữ H. Cái Bè.
2. Ông **Lê Văn Lâu**, Trưởng đài truyền thanh truyền hình huyện Cái Bè.

Đã tiến hành mở phiên toà sơ thẩm xét xử vụ án dân sự thụ lý số 162/2016/TLST-DS ngày 21/5/2016 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2016/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2016.

Xét thấy: Do nguyên đơn anh Phan Văn Thành có tranh chấp đến phần diện tích đất 15 m² mà chị Phan Thị Hồng Vân mua của hộ ông Nguyễn Văn Hoà, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án Toà án chưa đưa hộ ông Nguyễn Văn Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào Điều 235 và điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tạm ngừng phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 162/2016/TLST-DS ngày 31/5/2016 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

2. Thời gian mở phiên toà vào lúc **8 giờ 00 phút**, ngày **17 tháng 02 năm 2017** tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

*** Nơi nhận:**

- VKSND huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe