

Bản án số: 101/2024/DS-ST  
Ngày 28 – 6 – 2024  
V/v tranh chấp hợp  
đồng cầm cố đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Trúc Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Mâm.

Ông Nguyễn Tấn Lộc.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thu Khiêm là Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:*  
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 141/2024/QĐXXST-DS, ngày 07 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn V, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2024 và các lời khai tại Tòa án ông Lê Văn V (Nguyên đơn) trình bày:

Trước đây, ông có nhận cầm cố của vợ chồng ông M và bà X phần đất diện tích khoảng 7.128 m<sup>2</sup> (5,5 công tầm lớn), tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau, với giá 06 lượng vàng 24k, ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác, sử

dụng. Đến năm 2014 hai bên thoả thuận ông giao đất lại cho ông M và bà X canh tác, sử dụng và ông M, bà X trả lại cho ông số vàng đã cố đất, trả trước 04 lượng vàng 24k, còn 02 lượng vàng 24k thì hẹn đến ngày 05/01/2021 ông M và bà X sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến thời gian thoả thuận thì vợ chồng ông M không trả, ông có yêu cầu nhiều lần nhưng không thực hiện. Nay ông yêu cầu ông M và bà X trả số vàng cố đất là 02 lượng vàng 24k, đối với phần đất ông đã giao trả lại cho vợ chồng ông M canh tác, sử dụng nên không có yêu cầu gì.

*Ông Nguyễn Văn M (Bị đơn) trình bày:*

Ông thừa nhận trước đây có cố cho ông V phần đất diện tích khoảng 05 công tầm lớn, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau, với giá cố đất là 06 lượng vàng 24k. Ông đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông V canh tác, sử dụng. Mục đích cố đất là trị bệnh cho ông và trả nợ cho gia đình. Đến năm 2014 hai bên thoả thuận, ông V giao đất lại cho ông và ông trả lại cho ông V là 04 lượng vàng 24k, còn lại 02 lượng vàng 24k thì hứa đến đầu năm 2021 sẽ trả nhưng đến nay chưa có điều kiện nên ông chưa trả cho ông V. Ông xác định khi cố đất chỉ có ông và ông V, không có mặt vợ ông là bà X nên không ký tên. Nay ông đồng ý trả cho ông V số vàng cố đất còn thiếu là 02 lượng vàng 24k. Do ông bị bệnh, đi lại khó khăn nên xin hoà giải và xét xử vắng mặt.

*Bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Bà là vợ của ông M, việc ông M cố đất cho ông V thì bà không biết và không ký tên nên không đồng ý cùng ông M trả nợ cho ông V số vàng là 02 lượng vàng 24k. Bà không yêu cầu giám định chữ ký của bà, chỉ trình bày cho Tòa án xem xét, do bà không liên quan nên xin hoà giải và xét xử vắng mặt. Hiện bà là người cao tuổi nên nếu phải đóng án phí thì bà xin được miễn án phí.

*Tại phiên tòa:*

Ông Lê Văn V vẫn bảo lưu quan điểm đã trình bày. Tuy nhiên, ông V trình bày bổ sung, năm 2014 hai bên thoả thuận ông V trả lại đất cho ông M, ông M trả 04 cây vàng 24k, còn nợ lại 02 cây vàng 24k hẹn đến năm 2021 sẽ trả đủ. Do đó, đến ngày 04/01/2016 hai bên ký lại giấy cố đất nội dung ông M và bà X còn nợ lại số vàng cố đất là 02 lượng vàng 24k.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo trình tự quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn V. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn V số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị X có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà X theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Tòa án thụ lý vụ án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”. Tuy nhiên, tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lê Văn V với bị đơn ông Nguyễn Văn M là “*Tranh chấp hợp đồng cầm cố đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Lê Văn V có địa chỉ cư trú tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, ông V yêu cầu ông M và bà X phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k, đổi với phần đất ông V đã giao trả lại cho ông M và bà X canh tác, sử dụng nên không có yêu cầu gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông M đồng ý trả cho ông V 02 lượng vàng 24k, phía bà X thì không đồng ý cho rằng việc ông M cố đất cho ông V bà không biết.

Hội đồng xét xử xét thấy, trước đây giữa ông V và ông M thừa nhận có cầm cố đất với nhau, ông V có nhận cầm cố phần đất diện tích 5,5 công tầm lớn, giá cổ 06 lượng vàng 24k, ông V đã giao đủ vàng cho ông M và nhận đất canh tác. Đến năm 2014 hai bên thỏa thuận thống nhất kết thúc việc cầm cố đất, ông V trả lại đất cho ông M, ông M trả 04 cây vàng 24k, còn nợ lại 02 cây vàng 24k hẹn đến năm 2021 sẽ trả đủ. Do đó, đến ngày 04/01/2016 hai bên ký lại giấy cổ đất nội dung ông M và bà X còn nợ lại số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k được ông M thừa nhận nhưng đến nay chưa trả đủ vàng cho ông V. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V thì ông M đồng ý trả cho ông V 02 lượng vàng 24k. Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của đương sự phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà X không đồng ý cùng ông M trả cho ông V số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k, vì cho rằng không có ký hợp đồng cố đất cho ông V nhưng không

yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký. Nhận thấy, bà X cho rằng không có ký tên vào giấy cổ đất nhưng không yêu cầu giám định nên không có căn cứ xác định chữ ký và chữ viết tại “*Giấy cổ đất*” đề ngày 04/01/2016 là không phải chữ ký và chữ viết của bà, bà X xác định bà là vợ ông M, việc ông M cổ đất cho ông V bà không biết. Tuy nhiên, ông M cho rằng số vàng cổ đất cho ông V là để trị bệnh và trả nợ chung trong gia đình. Mặt khác, việc cổ đất được thực hiện trong thời gian dài, ông M đã giao đất cho ông V canh tác, sử dụng và sau đó ông V trả lại đất cho ông M, bà X cho rằng không hay biết việc cổ đất là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V. Buộc ông M và bà X phải có nghĩa vụ trả cho ông V số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k là phù hợp.

[4] Đối với phần đất cầm cố, ông V và ông M thống nhất hai bên đã kết thúc hợp đồng cầm cố đất, ông V đã giao trả lại đất cho ông M, ông M đã nhận lại đất, không ai yêu cầu gì đối với hợp đồng cổ đất, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về án phí*: Áp dụng các Điều 12, 26 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.

Ông M và bà X phải chịu 5% án phí dân sự có giá ngạch đối với số vàng phải trả cho ông V, cụ thể: 20 chỉ vàng 24k x 7.120.000 đồng/chỉ x 5% = 7.120.000 đồng. Bà X và ông M mỗi người phải chịu ½ với số tiền 3.560.000 đồng, bà X được miễn nộp tiền án phí vì là người cao tuổi.

Ông V không phải dự nộp tiền tạm ứng án phí do là người cao tuổi.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 274; Điều 280 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 12, 26 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.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn V.**

[1] *Về nội dung:*

Buộc ông **Nguyễn Văn M** và bà **Nguyễn Thị X** phải có nghĩa vụ trả cho ông **Lê Văn V** số vàng là 02 lượng vàng 24 (20 chỉ vàng 24k).

[2] *Về án phí:*

Ông **Nguyễn Văn M** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.560.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.*

Án xử sơ thẩm công khai, ông **Lê Văn V** có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; ông **Nguyễn Văn M** và bà **Nguyễn Thị X** vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Trúc Hằng**