TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2024/DS-ST
Ngày 22/10/2024
V/v "Đòi lại tiền cầm cố và tiền cho thuê quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Giúp Đở

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Thanh Dũng

Ông Trần Văn Mới

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Võ Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoài Hận – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc "Đòi lại tiền cầm cố và tiền cho thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 685/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 713/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1987

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tiến C1 (Văn bản uỷ quyền ngày 12/4/2024) (có mặt)

Bị đơn: Bà **Ngô Thị T**, sinh năm 1981 (vắng mặt)
Tên gọi khác: Ngô Thị L

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/8/2022, ông C có nhận cố đất của bà Ngô Thị T (tên gọi khác là Ngô Thị L) diện tích 04 công tầm 03m, loại đất lúa, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T,

thành phố Cần Thơ. Giá cầm cố là 200.000.000đồng, thời hạn cầm cố hai bên thoả thuận khi nào bà T có tiền thì được quyền chuộc lại đất. Khi cầm cố hai bên có lập Tờ cầm đất vào ngày 19/8/2022, chữ ký và chữ viết trong Tờ cầm đất là của bà T. Sau khi cầm cố đất bà T có đề nghị được thuê lại 04 công đất với giá 12.000.000đồng/năm, nhưng không có hợp đồng, hai bên chỉ thoả thuận miệng. Tuy nhiên, sau khoảng 04 tháng cố đất cho ông C thì bà T lại tiếp tục cố đất cho người khác, biết được sự việc bà T cố đất cho người khác nên ông C đã yêu cầu bà T phải trả lại tiền cố đất và tiền thuê đất, bà T có hứa hẹn nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa trả lại tiền cho ông C. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà T phải trả lại số tiền cố đất là 200.000.000đồng và tiền thuê đất của một năm từ 2022 đến năm 2023 là 12.000.000đồng.

Bị đơn Ngô Thị T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn là dì cháu ruột, nguyên đơn biết rất rõ đất của bị đơn nên nguyên đơn tin tưởng nhận cầm cố. Sau khi cố đất cho nguyên đơn được khoảng 06 tháng thì bị đơn đã cố phần đất này cho người khác. Biết được được sự việc nên nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại tiền cố đất và bị đơn có cam kết trả lại tiền, nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa trả. Hiện nay hoàn cảnh của bị đơn cũng khó khăn nên nguyên đơn đã có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện vào ngày 06/8/2024. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê đất 12.000.000đồng, nguyên đơn chỉ yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả lại số tiền cố đất 200.000.000đồng mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ngô Thị T phải trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền cố đất là 200.000.000đồng. Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền thuê đất 12.000.000đồng, do nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và nơi cư trú của bị đơn thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng

dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện: Ngày 19/8/2022, bà Ngô Thị T có cố cho ông Huỳnh Văn C 04 công đất tầm 03m, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Giá cầm cố là 200.000.000đồng, thời hạn cầm cố là 02 năm và hai bên có lập hợp đồng cố đất bằng giấy tay. Sau khi cố đất, bà T đã thuê lại phần đất này với giá 12.000.000đồng/năm. Tuy nhiên, sau khi cầm cố cho ông C thì bà T đã cầm cố phần đất này cho người khác nên phát sinh tranh chấp. Tại biên bản hoà giải ở cơ sở ngày 08/12/2023, hai bên đã thoả thuận được với nhau về việc trả lại tiền cố đất 200.000.000đồng và điều đó đồng nghĩa hai bên đã thống nhất chấm dứt việc cầm cố quyền sử dụng đất. Theo thoả thuận nêu trên thì bà T có trách nhiệm trả lại tiền cho ông C trong thời hạn từ ngày 30/12/2023 đến ngày 20/01/2024 và được chia làm 03 đợt trả. Tuy nhiên, kể từ ngày 30/12/2023 cho đến nay bà T vẫn chưa trả lại số tiền cầm cố theo thoả thuận nên ông C yêu cầu Toà án buộc bà T phải trả lại số tiền cầm cố 200.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất 12.000.000đồng, trong quá trình giải quyết vụ án ông C đã có đơn rút lại yêu cầu này nên đình chỉ.

[4] Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Ngô Thị T có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền cố đất 200.000.000đồng. Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền nêu trên thì bị đơn còn phải chịu tiền lãi tính theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả tiền thuê đất 12.000.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000đồng, bà Ngô Thị T phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại 5.300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007731 ngày 27/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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, 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND H. Thới Lai;
- THADS H. Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Giúp Đở