

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 22/2020/DS-ST

Ngày: 02 - 7 - 2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng cổ đất
và hợp đồng cho thuê đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Bình
2. Ông Trần Quang Nghiêm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trí - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Danh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp: “hợp đồng cổ đất và hợp đồng cho thuê đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐXX-ST ngày 18 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh **T**, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Anh **D**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

2.2. Chị **P**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp O, xã B (xã T cũ), huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị **B**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của chị B là: anh **T**, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019) (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh T trình bày:

Vào ngày 14/3/2018 âm lịch anh D, chị P có cổ cho anh 3.000m² đất 2 lúa tọa lạc tại ấp Tân Biên, xã Tân Thành, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; với giá cổ là 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K; thời hạn cổ là 02 năm, từ ngày 14/3/2018 âm lịch đến ngày 14/3/2020 âm lịch. Phía anh cho anh D, chị P thuê lại phần đất 3.000m² bằng 15.000.000 đồng/năm (02 năm bằng 30.000.000 đồng). Thỏa thuận giữa hai bên có lập “Hợp đồng cổ đất” ngày 14/3/2018; có chữ ký của anh D là bên cho cổ đất; đồng thời có xác nhận của Trưởng ấp O là ông D. Đến khoảng tháng 9/2018 âm lịch anh D chị P có trả tiền thuê đất năm thứ nhất là 15.000.000 đồng. Hiện nay anh D chị P đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Anh yêu cầu vợ chồng anh D và chị P có trách nhiệm trả anh số vàng cổ đất 30 chỉ vàng 24K và số tiền thuê đất 01 năm bằng 15.000.000 đồng.

Tại đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/4/2020 anh xin rút yêu cầu anh D chị P trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 24 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình xét xử người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị B trình bày:

Chị là vợ của anh T. Vào ngày 14/3/2018 anh D và chị P có cổ cho vợ chồng chị diện tích đất là 3.000 m² đất lúa, thời hạn cổ đất là 02 năm, kể từ ngày 14/3/2018 đến ngày 14/3/2020 bằng 30 chỉ vàng 24K; vợ chồng chị cho vợ chồng anh D chị P thuê đất lại bằng 15.000.000 đồng/năm. Việc cổ đất và cho thuê đất giữa hai bên có lập Hợp đồng cổ đất ngày 14/3/2018, có chữ ký của anh T và anh D; đồng thời có ông A là Trưởng ấp O ký tên xác nhận. Chị xác định số vàng cổ đất 30 chỉ vàng 24K là tài sản chung của vợ chồng chị. Sau khi lập Hợp đồng cổ đất và cho thuê đất; đến khoảng tháng 9/2018 âm lịch anh D chị P có trả vợ chồng chị tiền thuê đất năm thứ nhất là 15.000.000 đồng. Hiện nay theo chị được biết anh D chị P đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Chị thống nhất với yêu cầu của chồng chị là anh T yêu cầu vợ chồng anh D và chị P có trách nhiệm trả số vàng cổ đất 30 chỉ vàng 24K cho vợ chồng chị. Ngoài ra chị không yêu cầu nào khác.

- Tại biên bản xác minh ngày 08/5/2020 ông A trình bày: hiện nay ông là Trưởng ấp O, xã B (T cũ), huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 14/3/2018 tại Văn phòng ấp O ông có chứng kiến việc vợ chồng anh D và chị P có cổ cho anh T diện tích đất là 3.000 m² đất lúa tọa lạc ấp O, xã B (xã T cũ), huyện P, tỉnh Vĩnh Long, thời hạn cổ đất là 02 năm, kể từ ngày 14/3/2018 đến ngày 14/3/2020 với giá 30 chỉ vàng 24K. Hợp đồng cổ đất ngày 14/3/2018 do ông viết dùm, hai bên thống nhất nội dung và cùng ký tên vào hợp đồng; sau đó ông ký tên xác nhận sự việc; còn việc hai bên thỏa thuận giao tiền, vàng cổ đất thì ông không biết và không chứng kiến. Anh T không nhận đất canh tác mà cho anh D chị P thuê với giá 5.000.000 đồng/công. Theo ông biết thì phần đất cổ hiện nay anh D chị P đã bán cho người khác.

- *Tại phiên tòa:* Nguyên đơn anh T yêu cầu vợ chồng anh D và chị P có trách nhiệm trả anh số vàng cô đất 30 chỉ vàng 24K. Anh xin rút yêu cầu anh D, chị P trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 122, 123 và 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 147, 217, 218 và 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T buộc vợ chồng anh D và chị P có trách nhiệm trả anh T 30 chỉ vàng 24K. Đình chỉ đối với yêu cầu của anh T yêu cầu anh D và chị P trả 15.000.000 đồng tiền thuê đất. Vô hiệu hợp đồng cổ đất ngày 14/3/2018 âm lịch giữa anh D và anh T.

Về án phí: buộc vợ chồng anh D chị P phải nộp 7.327.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự do hợp đồng vô hiệu. Hoàn trả anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.450.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Anh T khởi kiện yêu cầu anh D và chị P trả vàng cô đất nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự. Bị đơn có nơi cư trú ở huyện Bình Tân nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn anh D và chị P tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng anh D chị P vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

Anh D và chị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến, không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên các đương sự đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Các đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án làm chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của anh T yêu cầu anh D và chị P trả số vàng cổ đất 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

Xét yêu cầu của anh T là có căn cứ được chấp nhận, bởi lẽ: thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất 3.000m² đất 2 lúa tọa lạc tại ấp Tân Biên, xã Tân Thành, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long (đã nêu trên) theo “Hợp đồng cổ đất” ngày 14/3/2018 âm lịch giữa anh D và anh T là có thật. Tuy nhiên thỏa thuận này là trái pháp luật vì các bên tuy hoàn toàn tự nguyện nhưng trong các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166, Điều 179 Luật đất đai năm 2013 chưa có quy định cá nhân, hộ gia đình khi được cấp quyền sử dụng đất được quyền cầm cố nên các thỏa thuận trên bị vô hiệu, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó buộc anh D và chị P có trách nhiệm hoàn trả anh T số vàng đã nhận khi cổ đất là 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

Đình chỉ đối với yêu cầu của anh T yêu cầu anh D và chị P

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các bị đơn phải chịu án phí 7.627.500 đồng (bao gồm 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng cầm cố bị vô hiệu và án phí 5% trên 30 chỉ vàng 24K, giá vàng 24K ngày 02/7/2020 là 4.885.000 đồng/chỉ).

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 123 và 131 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 217, 218 và 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh T

1.1. Vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất 3.000m² đất 2 lúa tọa lạc tại ấp Tân Biên, xã Tân Thành, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long theo “Hợp đồng cổ đất” ngày 14/3/2018 âm lịch giữa anh D và anh T.

1.2. Buộc anh D và chị P có trách nhiệm hoàn trả anh T 30 (ba mươi) chỉ vàng 24K.

1.3. Đình chỉ đối với yêu cầu của anh T yêu cầu anh D và chị P có trách nhiệm trả tiền thuê đất 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc anh D và chị P nộp 7.627.500 đồng (*Bảy triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

2.2. Hoàn trả anh T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.450.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0011215 ngày 02/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

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, 7 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.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

