

Bản án số: 30/2021/DS-ST

Ngày: 15 - 4 - 2021

V/v: “Tranh chấp dân sự  
về Hợp đồng cổ đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH A**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn H

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Văn H.

2. Ông Phạm Quốc H.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Huỳnh H - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa:** bà Phan Thị D - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh A xét xử sơ thẩm công K i vụ án thụ lý số: 189/2019/TLST- DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp dân sự về Hợp đồng cổ đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2021/QĐXX-DS ngày 24/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2021/QĐST-DS ngày 15/3/2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* 1/ Ông Trần Phước S, sinh năm 1971. (Có mặt).

2/ Bà Mai Thị D, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Trần Phước S, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp N, xã B, huyện T, tỉnh A. (Theo văn bản ủy quyền được UBND xã B, huyện T, tỉnh A chứng thực số 08, quyền số 01/2020-SCT/CK,ĐC ngày 19/02/2020).

*Bị đơn:* 1/ Ông Mai Tấn K, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tây H, xã B, huyện T, tỉnh A.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn T .

Địa chỉ trụ sở chính: số 266 - 268, đường N, phường N, quận M, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T - Chi nhánh A - Phòng giao dịch T : ấp B, thị trấn N , huyện T , tỉnh A . (Vắng mặt).

2/ Ngân hàng TMCP Sài Gòn C .

Địa chỉ trụ sở chính: số 2C, đường P, phường N, quận 1, Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A: số 313/2, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh A . (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 03/02/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Phước S , bà Mai Thị D (do ông Trần Phước S , đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Vợ chồng ông S , bà D với vợ chồng ông K , bà P có mối quan hệ họ hàng. Ngày 25/8/2011, ông K , bà P có lập hợp đồng thỏa thuận cõ đất nông nghiệp cho vợ chồng ông S , bà D với diện tích 12.000m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tây H , xã B , huyện T , tỉnh A . Thời hạn cõ đất là 24 tháng, kể từ ngày 25/8/2011 đến ngày 25/8/2013. Số tiền cõ đất là 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi hết thời hạn cõ đất ông S , bà D yêu cầu ông K , bà P trả lại tiền cõ đất nhưng ông K , bà P không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng cõ đất.

Sau khi đo đạc hiện trạng khu đất thể hiện phần đất ông S chỉ dẫn đo đạc có một phần đất có diện tích 2849,0m<sup>2</sup> thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 28 và diện tích 1575,0m<sup>2</sup> thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 28 do ông Mai Văn Đ đứng tên (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03530 ngày 03/12/2014), phần đất này đã được kê biên theo quyết định số 35/QĐ-CCTHADS ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T . Ông S , bà D không còn canh tác trên diện tích 4424,0m<sup>2</sup> của ông Đ nên không có ý kiến và cũng không tranh chấp với ông Đ.

Nay ông S , bà D yêu cầu ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại số tiền cõ đất là 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Vợ chồng ông S sẽ trả lại 8960,1m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tây H , xã B , huyện T , tỉnh A cho ông K và bà P (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 25/9/2020).

*Bị đơn ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn T vắng mặt nhưng có gửi văn bản trình bày ý kiến:* ông Mai Tấn K , sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1968; cùng địa chỉ ấp Tây H , xã B , huyện T , tỉnh A hiện không có khoản vay nào tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn T - Chi nhánh A - PGD T theo thông tin nguyên đơn ông Trần Phước S cung cấp cho Tòa án.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A vắng mặt nhưng có văn bản ngày 26/01/2021 trình bày:*

Ông Mai Tân K và bà Nguyễn Thị K có vay số tiền 700.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A theo Hợp đồng tín dụng số 319/2019/HĐTDTL-CN ngày 17/10/2019. Tài sản bảo đảm bao gồm:

1. Khu đất có diện tích 12.182m<sup>2</sup>, giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 782912 do UBND huyện T cấp ngày 18/12/2014.

2. Khu đất có diện tích 1.581,1m<sup>2</sup>, tại ấp Tây H, xã B, huyện T, tỉnh A. Giấy CNQSD đất số AE 704032 do UBND huyện T cấp ngày 02/01/2006.

3. Khu đất có diện tích 134,5m<sup>2</sup>, tại ấp Tây H, xã B, huyện T, tỉnh A. Giấy CNQSD đất số AD 810128 do UBND huyện T cấp ngày 24/10/2005.

4. Nhà và đất (đất thổ cư: 344,7, nhà ở: tổng diện tích sử dụng 113.25m<sup>2</sup> thửa đất số 4370, tờ bản đồ số 04), tại xã Thoại Giang, huyện T, tỉnh A.

- Giấy CNQSD đất số W 260804 do UBND huyện T cấp ngày 20/02/2003.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở số 5011110106 do UBND huyện T cấp ngày 03/4/2003.

Các tài sản trên đang bảo đảm cho tổng số nợ 732.802.971 đồng, bao gồm nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến hết ngày 26/01/2021 là 32.802.971 đồng. Nay Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A đề nghị Tòa án thực hiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp phải kê biên, xử lý tài sản của ông K, bà P đề nghị Tòa án nhân dân huyện T phải ưu tiên thu hồi hết nợ cho Ngân hàng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu:*

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; tiến hành thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải, thực hiện tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Riêng bị đơn ông K, bà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do nên đã tự từ bỏ quyền của mình.

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 luật đất đai năm 2003, tuyên:

+ Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Trần Phước S và bà Mai Thị D với ông Mai Tân K và bà Nguyễn Thị K vô hiệu. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu

đồng); buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất nhận cầm cố thực tế qua đo đạc cho phía bị đơn.

+ Bị đơn phải nộp án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại địa bàn huyện T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn T và Ngân hàng TMCP Sài Gòn C vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do. Qua xác minh ông K, bà P có đăng ký thường trú tại ấp Tây H, xã B, huyện T, tỉnh A nhưng hiện không có mặt tại địa phương. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: ông Trần Phước S, bà Mai Thị D yêu cầu ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại cho ông S, bà D số tiền cổ đất là 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

[3.1] Xét, Hợp đồng cổ đất thấy rằng: việc cổ đất giữa ông Trần Phước S và bà Mai Thị D với ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K thực tế có xảy ra, được thể hiện tại “Hợp đồng thỏa thuận cổ đất nông nghiệp” lập ngày 25/8/2011. Theo đó, ông K, bà P cổ cho ông S, bà D 12.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp Tây H, xã B, huyện T, tỉnh A với số tiền là 350.000.000 đồng. Thời hạn cổ đất là 24 tháng, kể từ ngày 25/8/2011 đến ngày 25/8/2013. Tuy nhiên, hết thời hạn trên ông K, bà P không chuộc lại đất nên ông S, bà D yêu cầu trả lại tiền cổ đất là 350.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 quy định về quyền của người sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất nhưng không quy định cá nhân có quyền cầm cố quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng cầm cố đất giữa ông K, bà P với ông S, bà D bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ...*”. Ông K, bà P đã nhận của ông S, bà D tiền cổ đất là 350.000.000 đồng. Do đó, buộc ông K, bà P trả lại cho ông S, bà D số tiền 350.000.000 đồng.

Mặc dù trong Hợp đồng cổ đất giữa nguyên đơn và bị đơn ghi là 12.000m<sup>2</sup> nhưng qua đo đạc hiện trạng thực tế thì nguyên đơn chỉ canh tác 8.960,1m<sup>2</sup> đất do ông Mai Tấn K đứng tên. Phần còn lại có diện tích 4.424m<sup>2</sup> đất do ông Mai Văn Đ đứng tên đã được nguyên đơn giao lại cho ông Đ. Nguyên đơn không tranh chấp với ông Đ diện tích đất này nên Hội đồng xét xử không xét đến. Do đó, buộc ông S, bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông K, bà P diện tích đất nhận cầm cố là 8.960,1m<sup>2</sup> (gồm: các điểm 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 có diện tích 340,1m<sup>2</sup>; các điểm 2, 3, 4, 23, 14, 22, 21 có diện tích 1203,0m<sup>2</sup>; các điểm 13, 14, 23, 4, 5, 24 có diện tích 4269,0m<sup>2</sup>; các điểm 5, 6, 7, 24 có diện tích 3148,0m<sup>2</sup>) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 25/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị đưa Ngân hàng TMCP Sài Gòn T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thấy rằng: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng ông K, bà P có thể chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn T - Chi nhánh A - Phòng giao dịch T. Tuy nhiên, sau khi nhận được văn bản của Tòa án thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn T - Chi nhánh A - PGD T có văn bản gửi đến Tòa án xác định ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K không có khoản vay nào tại Ngân hàng. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng TMCP Sài Gòn T không liên quan trong vụ án này.

[3.3] Xét ý kiến của Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A: ông K, bà P có vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A tổng số nợ 732.802.971 đồng, bao gồm nợ gốc 700.000.000 đồng và nợ lãi tính đến hết ngày 26/01/2021 là 32.802.971 đồng; đồng thời có thể chấp tài sản bảo đảm, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03957 cấp ngày 18/12/2014 do ông Mai Tấn K đứng tên. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP Sài Gòn C - Chi nhánh A không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có tranh chấp thì đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc đất là 2.650.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí này. Do nguyên đơn đã tạm nộp 2.650.000 đồng nên buộc bị đơn ông K, bà P phải trả lại cho nguyên đơn 2.650.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do ông Mai Tấn K và bà Nguyễn Thị K bị buộc trả tiền cổ đất cho nguyên đơn nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông S và bà D được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 127, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 ông Trần Phước S và bà Mai Thị D .

**1.1.** Tuyên bố: Hợp đồng thỏa thuận cõ đất nông nghiệp ngày 25/8/2011 giữa ông Trần Phước S , bà Mai Thị D với ông Mai Tấn K , bà Nguyễn Thị K vô hiệu.

**1.2.** Buộc bị đơn ông Mai Tấn K , bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Phước S , bà Mai Thị D số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

**1.3.** Buộc ông Trần Phước S , bà Mai Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Tấn K , bà Nguyễn Thị K diện tích 8960,1m<sup>2</sup> đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 25/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T (đất tọa lạc tại ấp Tây H , xã B , huyện T , tỉnh A ), gồm:

- Các điểm 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22 có diện tích 340,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 1812, 1813), tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận số 00359/mH ký ngày 07/02/1998 do ông Mai Tấn K đứng tên;

- Các điểm 2, 3, 4, 23, 14, 22, 21 có diện tích 1203,0m<sup>2</sup>, thuộc thửa (1809, 1810), tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận số 00359/mH ký ngày 07/02/1998 do ông Mai Tấn K đứng tên (giấy chứng nhận số 00359/mH được cấp đổi thành giấy chứng nhận số CH03957 ngày 18/12/2014 do ông Mai Tấn K đứng tên);

- Các điểm 13, 14, 23, 4, 5, 24 có diện tích 4269,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số CH03957 ngày 18/12/2014 do ông Mai Tấn K đứng tên);

- Các điểm 5, 6, 7, 24 có diện tích 3148,0m<sup>2</sup> thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 28, giấy chứng nhận số CH03957 ngày 18/12/2014 do ông Mai Tấn K đứng tên);

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 25/9/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh T là một phần của bản án này.

**2.** Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Tấn K , bà Nguyễn Thị K phải chịu chung 17.500.000 đồng (mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Phước S , bà Mai Thị D không phải chịu án phí nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000654 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T , tỉnh A .

**4.** Về chi phí tố tụng: buộc ông Mai Tấn K , bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ trả cho ông Trần Phước S , bà Mai Thị D chi phí đo đạc đất là 2.650.000 đồng (hai triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

**5.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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.

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh A ;
- VKSND huyện T ;
- Chi cục THADS huyện T ;
- Các đương sự (Để thi hành);
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Văn H**