

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST
Ngày 15 - 02 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng cổ quyền
sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Kim Kết

Bà Ngô Hồng Dưỡng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 295/2019/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Minh L, sinh năm 1980; cư trú tại: Ấp HC, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Cao Văn B, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp MT, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964; cư trú tại: Ấp MT, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Trần Minh L trình bày: Vào ngày 09/4/2019 âl, bà T và ông B cớ cho anh phần đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 10 công tọa lạc ấp MT, xã TAK, huyện ĐD với giá 200.000.000đ, thời hạn cớ 04 năm. Khi cớ đất có làm hợp đồng, không có xã chứng thực, có hộ lân cận ký tên, nhưng anh không có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Ngày 26/02/2020, anh phát hiện bà T, ông B lấy phần đất cớ chuyển nhượng đất cho người khác. Nay anh yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cớ đất được thiết lập ngày 09/4/2019 âl là vô hiệu, buộc bà T và ông B trả lại cho anh 200.000.000đ và bồi thường tiền đầu tư, cải tạo 70.000.000đ, tôi đồng ý giao trả lại cho bà T, ông B phần đất cớ.

Đối với ông Cao Văn B và bà Trần Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông bà không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh L.

Tại phiên tòa:

- Anh L yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Anh yêu cầu ông B, bà T trả lại anh 200.000.000đ, anh đồng ý giao trả lại phần đất cớ cho ông B và bà T. Anh xin rút yêu cầu bồi thường tiền đầu tư, cải tạo là 70.000.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; 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 anh L. Tuyên bố hợp đồng cớ đất ngày 09/4/2019 âl giữa anh L với ông B và bà T là vô hiệu.

Buộc ông B và bà T trả lại cho anh L số tiền 200.000.000đ. Buộc anh L phải có nghĩa vụ giao lại cho ông B và bà T phần đất cớ.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của anh L về việc yêu cầu ông B, bà T bồi thường số tiền 70.000.000đ.

Án phí dân sự và chi phí xem xét tại chỗ: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Trần Minh L khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng cớ đất với ông Cao Văn B và bà Trần Thị T là vụ

kiện tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông B, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông B, bà T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 09/04/2019 anh L có cổ của B và bà T phần đất 10 công tọa lạc ấp MT, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có diện tích theo đo đạc thực tế 10.806,8m²), giá 200.000.000đ, thời hạn cổ 04 năm là thực tế có xảy ra. Phần đất cổ do bà Trần Thị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 22/11/2001.

[4] Xét hợp đồng cổ đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài các quyền nêu trên, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh L với ông B, bà T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, đó là: Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc các bên nguyên đơn và bị đơn phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tức là buộc ông B, bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh L 200.000.000đ, anh L phải có nghĩa vụ giao trả lại cho B, bà T phần đất cổ có diện tích 10.806,8m².

[5] Trên phần đất cổ có 01 căn nhà, 01 công xỏ vuông của ông B và bà T. Xét thấy: Do hợp đồng vô hiệu và anh L phải giao trả lại phần đất cho ông B, bà T nên căn nhà, công xỏ vuông được giữ nguyên cho ông B, bà T sử dụng.

[6] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa anh L xin rút yêu cầu ông B, bà T bồi thường tiền đầu tư, cải tạo với số tiền 70.000.000đ. Xét thấy: Việc rút yêu cầu của anh L là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử là phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Đối với việc anh L cho rằng ông B, bà T lấy phần đất cổ chuyển nhượng cho ông Võ Chí D và bà Hồ Thị N. Xét thấy: Do hợp đồng cổ đất giữa anh L với ông B, bà T vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D, bà N. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông D, bà N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và 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.

[10] Xét về chi phí xem xét tại chỗ: Ông B và bà T phải chịu chi phí xem xét tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 5; Điều 91; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 157; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 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 yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh L.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh Trần Minh L với ông Cao Văn B và bà Trần Thị T ngày 09/4/2019 là vô hiệu.

2. Buộc ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Minh L số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Buộc anh Trần Minh L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phần đất có diện tích 10.806,8m² (mười ngàn tám trăm lẻ sáu phẩy tám mét vuông) tọa lạc ấp MT, xã TAK, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

Phía Đông giáp phần đất ông Đỗ Văn T1, dài 35,82m;

Phía Tây giáp kênh Cù Nè, dài 43,55m;

Phía Nam giáp phần đất của ông Lý Văn H, dài 302,8m;

Phía Bắc giáp phần đất ông Trần Văn T2, dài 281,22m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Trần Minh L về việc buộc ông Cao Văn B và bà Trần Thị T bồi thường tiền đầu tư, cải tạo là 70.000.000đ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Trần Minh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh L 3.525.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0012222 ngày 28 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

5.2. Ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

5.3. Ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng.

6. Về chi phí xem xét tại chỗ: Ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phải chịu chi phí là 300.000 đồng. Buộc ông Cao Văn B và bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho anh Trần Minh L.

7. Kể từ ngày anh Trần Minh L có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành, nếu ông Cao Văn B và bà Trần Thị T chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông B, bà T còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

8. 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.

9. Về quyền kháng cáo: 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 bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh

