

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **12/2021/DS-ST**

Ngày 12 - 01 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng cổ đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn V Thắng.

Ông Huỳnh Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Võ Hồng Luyện – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 539/2020/TLST-DS ngày 08/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cổ đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2020/QĐXXST-DS ngày 18/11/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 661/2020/QĐST-DS ngày 04/12/2020 và Thông báo dời ngày mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số: 10/TB-TA ngày 18/12/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1980.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị H.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2020 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Vào ngày 22/9/2013 âm lịch nguyên đơn có nhận cổ đất của vợ chồng bị đơn 01 phần đất có diện tích 09 công với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ đất là 02 năm, việc cổ đất giữa 02 bên có làm “tờ giao kèo cổ đất ngày 22/9/2013 âm lịch”, tờ giao kèo là do bà Phan Thị Hồng ghi, sau khi cổ đất nguyên đơn đã giao đủ số vàng 20 chỉ

vàng 24k cho bị đơn, nhưng không có nhận đất để canh tác mà cho bị đơn thuê lại toàn bộ diện tích đất cổ với giá mỗi năm bằng 90 gia lúa khô.

Do bị đơn không thanh toán nghĩa vụ thuê đất và đã hết hạn theo hợp đồng nhưng bị đơn không chuộc lại đất, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số vàng 20 chỉ vàng 24k. Đối với việc hợp đồng thuê đất không có yêu cầu gì.

- Đối với bị đơn: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng bị đơn đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

- Lời trình bày của bà Phan Thị H tại biên bản lấy lời khai ngày 18/11/2020 có tại hồ sơ, thể hiện: Ông L, bà H là em chồng của bà H, còn ông V là em rể chồng của bà H. Bà Hồng có nghe vợ chồng ông V, bà H có nhu cầu cổ đất nên mới giới thiệu cho ông L nhận cổ đất, sau đó ông L thỏa thuận với vợ chồng ông V, bà H để cổ đất với nhau, ông L có nhờ bà Hồng đến nhà vợ chồng ông V, bà H để chứng kiến việc cổ đất giữa 02 bên. Tại nhà ông V, bà H vào ngày 22/9/2013 âm lịch khi đó có bà Hồng, ông L và vợ chồng ông V, bà H thì giữa ông L với vợ chồng ông V, bà H thỏa thuận ông L nhận cổ của vợ chồng ông V, bà H 09 công đất giá 20 chỉ vàng 24k và sau khi cổ thì cho vợ chồng ông V, bà H thuê lại mỗi năm bằng 90 gia lúa khô, giữa 02 bên có lập tờ giao kèo cổ đất và bà H là người trực tiếp chứng kiến và ghi tờ giao kèo cổ đất ngày 22/9/2013 âm lịch, cùng ngày ông L đã giao đủ số vàng cho vợ chồng ông V, bà H nhận. Còn việc thuê đất giữa 02 bên thực hiện như thế nào thì không biết. Theo bà H biết thì hiện nay vợ chồng ông V, bà H chưa trả 20 chỉ vàng 24k cho ông L để chuộc lại đất.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát huyện Trần Văn Thời phát biểu:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng theo trình tự quy định của Pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cổ giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập tại “tờ giao kèo cổ đất ngày 22/9/2013 âm lịch” là vô hiệu, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 20 chỉ vàng 24k và buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:* Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng có đất đã giao kết, nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu trả lại số vàng có đất và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng có đất*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về pháp luật áp dụng:* Giao dịch dân sự giữa các đương sự có liên quan đến đất đai được thực hiện trước ngày 01/01/2017 và hiện nay có tranh chấp, do đó áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai hiện hành và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết là phù hợp với Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] *Xét nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Mặc dù Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng căn cứ vào “tờ giao kèo có đất ngày 22/9/2013 âm lịch” là tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có nội dung giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch cầm cố với nhau 01 phần đất có diện tích 09 công tấc lớn với giá 20 chỉ vàng 24k, với thời hạn 02 năm, nguyên đơn là bên nhận có đất, bị đơn là bên có đất, sau khi có đất nguyên đơn cho bị đơn thuê lại đất mỗi năm bằng 90 gia lúa khô và việc giao kèo có đất có bà Phan Thị H chứng kiến. Qua làm việc với bà H thì bà H xác định vào ngày 22/9/2013 âm lịch tại nhà bị đơn khi đó có bà H, nguyên đơn cùng bị đơn thì giữa nguyên đơn với vợ chồng bị đơn có thỏa thuận việc có đất và cho thuê đất nêu trên, giữa 02 bên có lập tờ giao kèo có đất và bà H là người trực tiếp chứng kiến và ghi tờ giao kèo có đất, đồng thời bà H cũng xác định nguyên đơn đã giao đủ số vàng cho vợ chồng bị đơn nhận và hiện nay vợ chồng bị đơn chưa trả 20 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn để chuộc lại đất. Như vậy, có căn cứ chứng minh được giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch có đất với nhau theo như tờ “tờ giao kèo có đất ngày 22/9/2013 âm lịch” và thực tế bị đơn đã nhận đủ số vàng 20 chỉ vàng 24k từ nguyên đơn giao. Căn cứ quy định tại điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì quyền của người sử dụng đất chỉ có các quyền: “*Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*” chứ không có quy định được quyền cầm cố quyền sử dụng đất và đất đai là sở hữu của toàn dân, do Nhà nước quản lý, người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu với đất đai đang sử dụng (chỉ được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất), nên việc cầm cố đất là không đúng với quy định pháp luật về giao dịch cầm cố theo Bộ luật dân sự năm 2005 quy định. Do đó, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là trái quy định của pháp luật, nên căn cứ các Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được lập tại “tờ giao kèo có đất ngày 22/9/2013 âm lịch” là vô hiệu. Do giao dịch có đất giữa các đương sự xác lập là vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng xác lập, nên cần buộc bị đơn phải có

trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn 20 chỉ vàng 24k là phù hợp theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận và có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn 20 chỉ vàng 24k là đúng.

Đối với phần đất cổ hiện nay bị đơn đang quản lý và sử dụng, bị đơn có quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ các quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% trên tổng giá trị vàng Tòa án buộc trả cho nguyên đơn. Đối với nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ. (Giá vàng được tính 5.470.000 đồng/01 vàng 24k để làm căn cứ tính án phí).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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.

Tuyên bố giao dịch cầm cố được xác lập tại “Tờ giao kèo cầm cố đất ngày 22/9/2013 âm lịch” giữa nguyên đơn Huỳnh Văn L với bị đơn Nguyễn Văn V, Trần Thị H là vô hiệu.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Huỳnh Văn L. Bị đơn Nguyễn Văn V và Trần Thị H có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn Huỳnh Văn L 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k.

Đối với phần đất cổ hiện nay bị đơn đang quản lý và sử dụng, bị đơn có quyền quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch:

Bị đơn Nguyễn Văn V và Trần Thị H phải nộp là 5.470.000 đồng.

Nguyên đơn Huỳnh Văn L đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 2.605.000 đồng theo biên lai thu số: 0004104 ngày 08/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, Điều 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 Cà Mau (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Trương Huỳnh Hải