

**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: 176/2020/DS-ST

Ngày 02-10-2020

V/v "Tranh chấp hợp đồng
cổ đất và hợp đồng thuê 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 **Lâm Thành Quang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Bùi Xuân Minh**

2. Ông **Hồ Quang Minh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Tuyết Ngân** - Thư ký Tòa án, 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 **Trần Hồng Cẩm** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 305/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cổ đất và hợp đồng thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 303/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 411/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị H**, sinh năm 1977 (Có mặt). Trú tại: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà **Trần Huỳnh A**, sinh năm 1991 (Vắng mặt); Ông **Hồ Văn T**, sinh năm 1987 (Vắng mặt); Cùng trú tại: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1977 (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Trú tại: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày: Vào ngày 19/7/2018 âm lịch, vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A có cổ cho bà Đặng Thị H phần đất 13.000m², đất tại ấp Kinh Giữa, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, với giá 40 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là hàng năm, nếu tới hạn ông T, bà Huỳnh Anh có vàng thì chuộc đất lại. Cùng ngày, ông T, bà Huỳnh Anh có thuê lại phần đất trên để canh tác với giá 160

giạ lúa khô/năm, thời điểm lấy lúa vào vụ hạn mỗi năm. Đến cuối tháng 12/2018 ông T, bà Huỳnh Anh có đong cho bà H được 80 giạ lúa khô, sau đó không đong lúa nữa. Bà Đặng Thị H có nhiều lần yêu cầu ông T, bà Huỳnh Anh đong lúa, nhưng ông T, bà Huỳnh Anh chỉ hứa hẹn và không thực hiện, cũng như không chịu chuộc lại đất. Từ thời điểm ngày 19/7/2018 âm lịch đến ngày khởi kiện ngày 15/6/2020 dương lịch là 02 năm. Ông T, bà Huỳnh Anh còn nợ lại số lúa là 160 giạ x 02 năm = 320 giạ lúa. Đối trừ với số lúa mà ông T, bà Huỳnh Anh đã trả thì ông T, bà Huỳnh Anh còn nợ lại số lúa là 320 giạ - 80 giạ = 240 giạ tương đương 4.800kg x 5.000 đồng/01kg = 24.000.000 đồng. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố tờ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” và “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” cùng ngày 19/7/2018 âm lịch được ký giữa bà Đặng Thị H với ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A là vô hiệu; Buộc ông T, bà Huỳnh Anh trả cho bà H 40 chỉ vàng 24K (vàng cổ đất) và 24.000.000 đồng (tiền thuê đất).

Đối với bị đơn ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A: Khi thụ lý, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã thực hiện thủ tục tố tụng, niêm yết đúng theo quy định, như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Các thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Giấy triệu tập; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Nhưng, ông T, bà Huỳnh Anh vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời tiến hành công khai chứng cứ và lập biên bản không tiến hành hòa giải được, do bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt, nguyên đơn vẫn bảo lưu ý kiến tại đơn khởi kiện và biên bản lấy lời khai của Tòa án.

Trong phần tranh luận, Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Còn bị đơn không hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do bị đơn không chấp hành đúng theo triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 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; Tuyên bố tờ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” ngày 19/7/2018 âm lịch được ký giữa bà H với

ông T, bà A là vô hiệu; Buộc ông T, bà A giao trả lại cho bà H 40 chỉ vàng 24k cổ đất; Đối với phần đất, từ khi cổ đất đến nay bà H không có quản lý sử dụng nên không buộc trách nhiệm bà H về việc trả đất; Tuyên bố “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” ngày 19/7/2018 âm lịch được ký giữa bà H và ông T là vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu ông T, bà A trả 240 gia lúa thuê đất quy đổi thành tiền là 24.000.000 đồng; Án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng cổ đất và hợp đồng thuê đất”. Đồng thời, bị đơn có nơi cư trú tại ấp Rạch Lùm A, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời; Nên, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Theo, quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Còn bị đơn ông T, bà Huỳnh Anh đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông T, bà Huỳnh Anh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C là phù hợp.

[3] Xét, nội dung khởi kiện của bà H, thấy rằng: Mặc dù, ông T và bà Huỳnh Anh không tham dự các phiên họp và hòa giải tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, cũng như tại phiên tòa hôm nay. Nhưng, các văn bản tố tụng của Tòa án đều do ông Hồ Văn Phú (cha ông T) nhận thay, vì ông T sống chung nhà với ông Phú. Do đó, ông T và bà Huỳnh Anh biết được nội dung khởi kiện của bà H, nhưng lại không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án. Từ đó, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do bà H cung cấp, cũng như tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được. Tại tờ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” ngày 19/7/2018 âm lịch, ngoài chữ ký của bà H, ông T và bà Huỳnh Anh thì còn có chữ ký xác nhận của Trưởng ấp Kinh Giữa, xã Khánh Hải là ông Lê Việt Hùng vào ngày 29/8/2018, thể hiện: Ông T, bà Huỳnh Anh cố cho bà H phần đất nông nghiệp trồng lúa có diện tích 13.000m² với giá 40 chỉ vàng 24K. Tại “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” ngày 19/7/2018 âm lịch (có chữ ký bà H, ông T), thể hiện: Ông T có thuê lại phần đất đã cầm cố cho bà H với giá 160 gia lúa/năm, thời điểm lấy lúa là vụ hạn hàng năm. Tại, Biên bản ghi nhận ý kiến đối với ông Lê Việt Hùng (Trưởng ấp Kinh Giữa) ngày 11/8/2020, thể hiện: Ông Hùng xác định ông là người xác nhận giấy cầm cố đất tại nhà của ông Hùng, ông cũng là người chứng kiến việc ông T, bà Huỳnh Anh có cổ đất cho bà H. Tại, Biên bản ghi nhận ý kiến đối với ông Hồ Văn Phú (là cha ruột của ông T) ngày 11/8/2020, thể hiện: Ông Phú xác định ông biết vào ngày 19/7/2018 âm lịch ông T, bà A có cổ đất cho bà H với giá 40 chỉ vàng 24k, hiện vẫn chưa trả. Cùng thời điểm cổ đất thì vợ chồng Tân, bà Huỳnh Anh thỏa thuận với bà H thuê lại phần đất đã cố cho bà H là 160 gia lúa/năm, chỉ mới trả được 80 gia lúa; Còn phần đất cổ đến nay, bà H không có trực tiếp quản lý,

mà gia đình ông (Phu) quản lý. Từ đó, Hội đồng xét xử, xét lời khai của ông Phu (cha ông T), ông Lê Việt Hùng (Trưởng ấp Kinh Giữa) phù hợp với lời khai của bà H, phù hợp với tài liệu chứng cứ mà bà H cung cấp cho Tòa án là tờ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” và 01 “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” cùng ngày 19/7/2018 âm lịch. Do đó, có cơ sở khẳng định ông T, bà Huỳnh Anh có cố cho bà H phần đất 13.000m² với giá 40 chỉ vàng 24K, nhưng sau đó ông T, bà Huỳnh Anh đã thuê lại phần đất trên với bà H giá 160 gia lúa/năm, là thực tế. Đất đai không thuộc đối tượng cầm cố, nên việc cố đất giữa ông T, bà Huỳnh Anh cho bà H, không được pháp luật công nhận. Còn, việc thuê đất giữa đôi bên là thực tế, nếu không buộc bị đơn trả tiền thuê là ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Cần, áp dụng Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, tuyên bố tờ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” và “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” ngày 19/7/2018 âm lịch được ký giữa ông T, bà Huỳnh Anh với bà H, là vô hiệu; Áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, như sau: Do, ông T và bà Huỳnh Anh có nhận của bà H 40 chỉ vàng 24K và còn thiếu 240 gia lúa thuê quy đổi tương đương với số tiền 24.000.000 đồng (240 gia lúa tương đương 4.800kg x 5.000 đồng/01kg), nên cần buộc ông T và bà Huỳnh Anh có trách nhiệm trả cho bà H 40 chỉ vàng 24K và số tiền 24.000.000 đồng; Còn phần đất cố 13.000m², do bà H không có quản lý, canh tác, nên không cần buộc bà H giao trả phần đất.

[4] Xét, chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3; Điều 6; điểm b khoản 1 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, buộc ông T và bà Huỳnh Anh phải nộp 300.000 đồng (Án phí không có giá ngạch) và 11.780.000 đồng, án phí dân sự có giá ngạch (40 chỉ vàng 24K x 5.290.000 đồng/01 chỉ vàng 24K = 211.600.000 đồng + 24.000.000 đồng = 235.600.000 đồng x 5%). Bà H được nhận lại số tiền 5.330.000 đồng tại biên lai thu số 0003859 ngày 15/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng: Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 122; Điều 131; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 3; Điều 6; điểm b khoản 1 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A.

2. Tuyên bố từ “Cầm cố đất nông nghiệp trồng lúa” và “Tờ giao kèo cho thuê đất nông nghiệp trồng lúa” cùng ngày 19/7/2018 âm lịch được ký giữa bà Đặng Thị H với ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A là vô hiệu.

3. Buộc ông Hồ Văn T và bà Trần Huỳnh A trả cho bà Đặng Thị H 40 chỉ vàng 24K (vàng cổ) và 24.000.000 đồng (tiền thuê đất). Kể từ ngày bà Đặng Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A không thi hành xong khoản tiền trên, ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí: Buộc ông Hồ Văn T và bà Trần Huỳnh A phải nộp 300.000 đồng (Án phí dân sự không có giá ngạch) và 11.780.000 đồng (Án phí dân sự có giá ngạch). Bà Đặng Thị H được nhận lại số tiền 5.330.000 đồng tại biên lai thu số 0003859 ngày 15/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

5. Án xử sơ thẩm công khai: Nguyên đơn bà Đặng Thị H được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Hồ Văn T, bà Trần Huỳnh A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (03b);
- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lâm Thành Quang