

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THÁP MƯỜI  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 64/2020/DS-ST

Ngày: 09-12-2020

*“V/v tranh chấp dân sự về hợp  
đồng cổ và thuê quyền sử dụng  
đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI,  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Minh Phường;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hồ Thị Thủy;
2. Ông Đào Văn Hiến;

**- Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Bích Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên toà:** Ông Lương Ngọc Tiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 9, ngày 04 tháng 11 và từ ngày 02 đến ngày 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 71/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng cổ và thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 431/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa:

1. *Nguyên đơn:* **Bùi Văn C**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp 2, xã TK, huyện TM, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C: Ông **Đặng Hồng Đ**, là luật sư của Văn phòng luật sư Hồng Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* **Phạm Thị L**, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp 2, xã TK, huyện TM, Đồng Tháp.

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

3.1. **Phan Thị Kim H**, sinh năm 1978;

3.2. **Phan Thị Kim P**, sinh năm 1980;

3.3. **Phan Thanh T**, sinh năm 1985;

3.4. **Nguyễn Thị Hồng G**, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã TK, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp.

*(Anh C có mặt tại phiên tòa; Luật sư Đ có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án; Bà L, chị H, chị P, anh T và chị G vắng mặt không có lý do chính đáng)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, ý kiến tại biên bản hòa giải, biên bản không tiến hành hòa giải được, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Bùi Văn C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Đặng Hồng Đ cùng trình bày:*

Vào ngày 22/11/2015 (dương lịch), thì anh C có làm hợp đồng ghi thuê đất của bà L (thật chất đây là hợp đồng cổ đất), diện tích 12 công tằm 3m (không có ghi số thửa cụ thể vào hợp đồng nhưng đất cổ gồm thửa số 694 và 701, cùng tờ bản đồ số 4), giá 290.000.000 đồng, thời hạn cổ đất là 03 năm kể từ ngày 22/11/2015 đến ngày 22/11/2018. Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay cùng ngày (không có công chứng, chứng thực gì), khi làm hợp đồng anh C có nhờ ông Nguyễn Văn Sang, địa chỉ ấp 2, xã Tân Kiều, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp lúc đó là Trưởng ấp 2 soạn hợp đồng trên, các chữ điền vào chỗ trống của toàn bộ hợp đồng trên là của ông Sang, chữ ký và chữ viết ghi họ và tên Bùi Văn C là của anh, còn các chữ ký và chữ viết còn lại là của phía bà L và ông Sang. Khi hai bên thực hiện ký hợp đồng và giao tiền tại nhà của chị P có mặt chị G, bà L, chị P, khi đó chị G giao tiền trực tiếp cho bà L, có chị P tham gia chứng kiến (khi giao tiền không có làm giấy tờ gì).

Sau khi cổ đất thì anh C cho bà L thuê lại với giá 40.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm, trả tiền thuê đất hàng năm, đối với tiền thuê đất năm 2016 thì hai bên thỏa thuận cộng vào số tiền cổ đất và ghi vào hợp đồng trên, còn năm 2017 và 2018 thì phía bà L trả đầy đủ. Hai bên thỏa thuận hết thời hạn thỏa thuận trên thì anh phải giao đất lại cho bà L, còn bà L phải trả lại cho anh số tiền trên. Khi đến hạn hai bên thỏa thuận thì anh đã giao đất lại cho bà L nhưng đến nay bà L vẫn không trả lại cho anh số tiền 290.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi hết hạn hợp đồng trên thì hai bên có ngồi lại làm hợp đồng cổ đất mới, hai bên thỏa thuận thời gian cổ đất kéo dài đến hết năm 2019. Khi đến hạn cổ đất thì bà L không trả tiền cổ đất và còn nợ lại 01 năm thuê đất (năm 2019) là 40.000.000 đồng. Nay anh C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại cho anh C số tiền nợ cổ đất là 250.000.000 đồng, tiền thuê đất năm 2016 là 40.000.000 đồng, tổng cộng 290.000.000 đồng và anh C không yêu cầu tính lãi. Đối với số tiền nợ thuê đất năm 2019 là 40.000.000 đồng thì anh C không yêu cầu Tòa án giải quyết, anh C đồng ý bỏ luôn số tiền 40.000.000 đồng này. Ngoài ra, anh C không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

*\* Theo ý kiến tại biên bản hòa giải và biên bản không tiến hành hòa giải được bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:*

Bà L không thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn. Vào năm 2011 (không nhớ ngày, tháng), bà có vay của vợ chồng anh C 5 chỉ vàng 24 kara, lãi suất 50.000 đồng/01 chỉ/tháng, thời hạn trả là 01 năm, sau đó đến hạn trả nợ

bà không có khả năng trả vốn và lãi nên anh C quy 5 chỉ vàng trên thành tiền là 30.000.000 đồng và lãi 20.000.000 đồng, tổng cộng 50.000.000 đồng. Đồng thời, cũng cùng thời điểm trên thì con ruột của bà tên Phan Thị Kim P, sinh năm 1980, địa chỉ ấp 2, xã Tân Kiều, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp có vay của vợ chồng anh C 01 cây vàng 24 kara, lãi suất 50.000 đồng/01 chỉ/tháng, thời hạn trả là 01 năm, sau đó đến hạn trả nợ P không có khả năng trả vốn và lãi nên anh C quy 01 cây vàng trên thành tiền là 45.000.000 đồng và lãi 75.000.000 đồng, tổng cộng 120.000.000 đồng và con ruột tên Phan Thị Kim H, sinh năm 1978, địa chỉ ấp 2, xã Tân Kiều, huyện Tháp Mười, Đồng Tháp cũng vay của vợ chồng anh C số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 50.000 đồng/1.000.000 đồng/tháng, thời hạn trả là 01 năm, sau đó đến hạn trả nợ H không có khả năng trả vốn và lãi, H còn nợ lãi số tiền là 30.000.000 đồng, tổng cộng 80.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vốn và lãi của 03 mẹ con của bà là 250.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 22/11/2015 (dương lịch) thì anh C yêu cầu bà làm hợp đồng cố đất và cộng thêm tiền lãi là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 290.000.000 đồng và do 03 mẹ con bà còn thiếu tiền anh C nên bà mới ký tên chữ “L” vào hợp đồng trên. Bà ký tên vì nghĩ còn thiếu tiền anh C chứ thực tế hai bên không có cố đất gì vì phần đất này là của chung hộ gia đình nếu muốn cố cho người khác thì phải có sự đồng ý của cả hộ. Do không có việc cố đất nên cũng không có chuyện anh C cố đất xong rồi cho bà thuê lại như anh C trình bày. Đối với “Hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015” do anh C cung cấp cho Tòa án thì các chữ viết của ai thì bà không biết, bà chỉ thừa nhận có chữ ký “L” là của bà, còn chữ viết ghi họ và tên là không phải của bà, đồng thời các con của bà là H và T không có ký tên gì. Đối với toàn bộ lời trình bày trên thì bà không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho toàn bộ lời trình bày trên của mình. Nay bà không đồng ý trả theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà chỉ đồng ý trả lại cho anh C số tiền nợ vay vốn và lãi tổng cộng là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không còn trình bày và yêu cầu gì khác.

*\* Theo ý kiến tại biên bản hòa giải và biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim P trình bày:*

Chị là con ruột của bà L và chị kêu anh C bằng cậu bà con. Trước đây (chị không nhớ năm nào) thì giữa chị và bà L có vay của anh C 5 chỉ vàng 24 kara, lãi suất 50.000 đồng/01 chỉ/tháng, thời hạn trả là 01 năm. Sau đó, do hoàn cảnh khó khăn không có tiền trả nợ nên chị và mẹ có đến gặp anh C hỏi vay thêm thì anh C không đồng ý, anh C nói cố đất thì anh C cố nên chị và mẹ đồng ý cố đất và làm hợp đồng cố đất (“Hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015” anh C đã nộp cho Tòa án), khi đó có mặt chị, bà L, anh C và chị G, hai bên thống nhất quy số vàng 5 chỉ đã vay trước đó thành 30.000.000 đồng và lãi là 20.000.000 đồng, tổng cộng 50.000.000 đồng, anh C và chị G đưa thêm 200.000.000 đồng tiền mặt, tổng cộng là 250.000.000 đồng, thời hạn cố đất (thật chất là vay) là 03 năm. Khi ký hợp đồng trên hai bên thỏa thuận tiền thuê (thật chất là lãi) là 40.000.000 đồng/năm/290.000.000 đồng, do tránh việc vay tiền nên hai bên ghi vào hợp đồng trên là tiền thuê đất lại là 40.000.000 đồng/năm. Khi nhận số tiền 250.000.000 đồng thì chỉ có chị và bà L, sau đó số tiền này chị nhận

120.000.000 đồng, bà L 50.000.000 đồng và chị H nhận 80.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng thì phía chị đã đóng tiền thuê (thật chất là lãi) cho anh C được 03 năm (trong đó năm đầu 40.000.000 đồng ghi thêm vào hợp đồng nên tổng cộng ghi trong hợp đồng là 290.000.000 đồng), hai năm tiếp theo thì trả riêng và chỉ còn nợ năm 2019. Nay đối với vụ án này mặc dù anh C không có yêu cầu gì đối với chị nhưng trong số tiền trên chị có nhận 120.000.000 đồng nên chị đồng ý trả lại cho anh C 120.000.000 đồng, đồng thời chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

*\* Theo ý kiến tại biên bản hòa giải và biên bản không tiến hành hòa giải được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng G trình bày:*

Trước đây, chị và anh C là vợ chồng, hiện nay chị và C đã ly hôn với nhau. Trước đây, giữa vợ chồng chị và phía bà L, chị H và chị P có làm ăn vay tiền nhiều lần nhưng các khoản vay này đã thanh toán xong. Ngày 22/11/2015 (chị không nhớ ngày dương hay âm) thì phía bà L có đến gặp anh C để vay tiền nhưng anh C không đồng ý, khi đó anh C nói cố đất thì anh C đồng ý. Sau đó, hai bên làm hợp đồng cố đất và phía anh C đã giao tiền cho phía bà L (chị không nhớ khi đó có mặt ai nhưng chị nhớ chị và anh C đưa 05 chỉ vàng và còn lại là tiền mặt, tổng cộng 290.000.000 đồng). Chị xác định số tiền cố đất trên là tài sản riêng của anh C, chị không có tranh chấp gì với anh C về số tiền này, cũng như trong vụ án này. Nay đối với vụ án này chị không có yêu cầu gì. Ngoài ra, chị không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Kim H và anh Phan Thanh T mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp L nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm và cũng không có văn bản ý kiến gì.

*\* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười:*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ngày 22/11/2015 và hợp đồng giao ước thuê ruộng đất nông nghiệp ngày 28/02/2019 giữa anh C với bà L là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền nợ cố đất là 250.000.000 đồng. Đồng thời, do hợp đồng cố đất vô hiệu nên đối số tiền nợ thuê đất là 40.000.000 đồng không có hiệu lực.

*\* Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ do đương sự cung cấp gồm:*

- Nguyên đơn nộp các tài liệu, chứng cứ gồm:
  - + Hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015 (bản photo);
  - + Hợp đồng giao ước thuê mướn đất nông nghiệp ghi ngày 28/02/2019 (bản chính);
  - + Giấy CMND và sổ hộ khẩu (bản photo);
  - + Hồ sơ thủ tục người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có nộp tài liệu chứng cứ gì.

Các tài liệu trong hồ sơ đương sự thống nhất theo biên bản phiên họp công khai và tiếp cận chứng cứ ngày 02/7/2020.

*\* Các tình tiết, sự kiện trong vụ án các bên đương sự thống nhất: Tài liệu, chứng cứ.*

*\* Các tình tiết mà các bên đương sự không thống nhất: Toàn bộ vụ án.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Anh C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại cho anh C số tiền nợ cổ đất là 250.000.000 đồng và tiền thuê đất năm 2016 là 40.000.000 đồng, tổng cộng 290.000.000 đồng, anh C không yêu cầu tính lãi. Đối với bà L trình bày đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản chứ không phải hợp đồng cổ đất như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, bà L không có chứng cứ gì chứng minh và căn cứ vào hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015, hợp đồng giao ước thuê mướn đất nông nghiệp ghi ngày 28/02/2019, lời trình bày của chị P (là con ruột của bà L), chị G, người làm chứng ông Nguyễn Văn Sang và ông Đinh Văn Mười thì có đủ cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là hợp đồng cổ và thuê quyền sử dụng đất. Ngoài ra, các đương sự không ai có yêu cầu nào khác nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng cổ và thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền, Hội đồng xét xử xét thấy: Tranh chấp trên giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn hiện nay đang cư trú tại ấp 2, xã Tân Kiều, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp và phần đất đang tranh chấp cũng tọa lạc tại địa chỉ trên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng:

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 431/2020/QĐXXST-DS ngày 11/9/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 469/2020/QĐST-DS ngày 29/9/2020 và thông báo dời phiên tòa số 204/TB-TA ngày 20/10/2020 thì Hội thẩm nhân dân chính thức là ông Mai Văn Thanh và ông Lê Văn Vững. Tuy nhiên, tại phiên tòa

sơ thẩm ngày 04/11/2020 do ông Thanh bận đi công tác đột xuất không thể tham gia phiên tòa nên thay thế bằng ông Đào Văn Hiến là Hội thẩm nhân dân dự khuyết. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm từ ngày 02 đến 09/12/2020 do ông Vũng bận đi công tác đột xuất không thể tham gia phiên tòa nên thay thế bằng bà Hồ Thị Thủy là Hội thẩm nhân dân dự khuyết. Các đương sự có mặt và luật sư đều thống nhất đồng ý việc thay đổi này. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm bà L, chị H, chị P, anh T và chị G mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp L đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà L, chị H, chị P, anh T và chị G. Đồng thời, đối với luật sư Đ có tham gia phiên tòa nhưng khi tuyên án thì vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 264 và Điều 267 của Bộ luật tố tụng dân sự tuyên án vắng mặt luật sư Đ.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo anh C trình bày là vào ngày 22/11/2015 (dương lịch) thì anh C có làm hợp đồng ghi thuê đất của bà L (thật chất đây là hợp đồng cố đất), diện tích 12 công tằm 3m (không có ghi số thửa cụ thể vào hợp đồng nhưng đất cố gồm thửa số 694 và 701, cùng tờ bản đồ số 4), giá 290.000.000 đồng (trong đó tiền cố đất là 250.000.000 đồng và tiền thuê đất năm đầu 2016 là 40.000.000 đồng), thời hạn cố đất là 03 năm kể từ ngày 22/11/2015 đến ngày 22/11/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng trên thì phía bà L đã trả tiền thuê đất năm 2017 và 2018. Sau khi hết hạn hợp đồng, đến ngày 28/02/2019 thì bà L có làm Hợp đồng giao ước cho thuê vườn đất nông nghiệp cho anh C và hai bên thống nhất thời gian cố đất kéo dài thêm đến hết năm 2019. Theo bà L trình bày vào năm 2011 (không nhớ ngày, tháng) thì bà L, chị P và chị H (là con của bà L) có vay tiền của anh C, chị G nhưng sau đó không có khả năng để trả nên anh C, chị G cộng vốn và lãi tổng cộng là 250.000.000 đồng thì ba mẹ con của bà L thống nhất số nợ này. Đến ngày 22/11/2015 (dương lịch) thì anh C yêu cầu bà L làm hợp đồng cố đất và cộng thêm tiền lãi là 40.000.000 đồng, tổng cộng là 290.000.000 đồng và do 03 mẹ con bà L còn thiếu tiền anh C nên bà L mới ký tên chữ “L” vào hợp đồng trên. Bà L ký tên vì nghĩ còn thiếu tiền anh C chứ thực tế hai bên không có cố đất gì vì phần đất này là của chung hộ gia đình nếu muốn cố cho người khác thì phải có sự đồng ý của cả hộ. Do không có việc cố đất nên cũng không có chuyện anh C cố đất xong rồi cho bà L thuê lại như anh C trình bày. Xét lời trình bày của anh C là có căn cứ, vì: Thứ nhất: Căn cứ vào hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015 về mặt câu chữ thì ghi là thuê đất, tuy nhiên trong nội dung hợp đồng thì thể hiện là hợp đồng cố đất, cụ thể như sau: “... Thời gian cho thuê 3 năm, kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2015 đến ngày 22 tháng 11 năm 2018. Đến thời gian hết 3 năm thì Phạm Thị L (Bên cho thuê) phải trả đủ lại 290.000.000 đồng cho Bùi Văn C (Bên thuê đất) và giao đủ một lần. Nếu đến thời hạn mà bên cho thuê đất không trả đủ lại số tiền nói trên thì bên thuê đất được tiếp tục canh tác cho đến khi nào bên cho thuê đất giao đủ số tiền mới thôi ...”. Đối với hợp đồng này thì bà L thừa nhận chữ ký L trong hợp đồng

trên là của bà L nhưng bà L cho rằng bà L ký tên vì nghĩ rằng ba mẹ con của bà L còn thiếu nợ tiền vay của anh C và chị G. Tuy nhiên, bà L không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày trên của mình và lời trình bày của bà L cũng không phù hợp với lời trình bày của chị P (con của bà L). Tại biên bản không tiến hành hòa giải được của Tòa án thì chị P trình bày thừa nhận chị và bà L có đến hỏi vay tiền của anh C và chị G nhưng anh C không đồng ý cho vay mà nói là cô đất thì anh C đồng ý nên chị và bà L đồng ý ký tên vào hợp đồng trên để nhận của anh C và chị G tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Đồng thời, lời trình bày của anh C phù hợp với lời trình bày của chị G và người làm chứng ông Trương Văn Sang (thời điểm đó là Trưởng ấp 2). Thứ hai: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 04/11/2020, anh C có cung cấp thêm cho Hội đồng xét xử “Hợp đồng giao ước cho thuê ruộng đất nông nghiệp ghi ngày 28/02/2019” và anh C trình bày sau khi hết thời gian cô đất thì giữa anh C với bà L có làm lại hợp đồng này thống nhất thời hạn cô đất đến hết năm 2019. Đối với hợp đồng này bà L có ký tên L vào hợp đồng, chữ viết họ và tên Phạm Thị L là do ông Đinh Văn Mười viết thay. Lời trình này trên của anh C phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Đinh Văn Mười. Đồng thời, đối với hợp đồng này Tòa án có ra Thông báo V/v yêu cầu đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ ngày 04/11/2020 (kèm theo hợp đồng này bản photo) và đã tổng đạt hợp L cho bà L nhưng bà L cũng không có văn bản ý kiến đồng ý hay phản đối gì đối với hợp đồng trên và cũng không tham phiên tòa sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc anh C và bà L có thỏa thuận cô đất với nhau là có thật và người trực tiếp thỏa thuận cô đất với anh C là bà L. Tuy nhiên, đối chiếu với các quy định của pháp luật từ thời điểm các bên ký hợp đồng cô đất đến nay thì pháp luật không có thừa nhận việc cá nhân với cá nhân cầm cố quyền sử dụng đất cho nhau. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà L với anh C là trái pháp luật và vô hiệu.

Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*; 2. *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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*; 3. *Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó*; 4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...*”. Như vậy, theo quy định trên thì đối với hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ngày 22/11/2015 và hợp đồng giao ước thuê ruộng đất nông nghiệp ngày 28/02/2019 giữa bà L với anh C là trái pháp luật, là giao dịch dân sự vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể anh C phải trả đất lại cho bà L, ngược lại bà L phải trả lại cho anh C số tiền đã nhận.

Về phần đất hai bên thỏa thuận cầm cố trong vụ án này thì hai bên đều thống nhất trình bày là từ thời điểm ký hợp đồng cô đất đến nay thì do phía bà L quản lý và sử dụng. Do phần đất hiện nay bà L đang quản lý và sử dụng nên đối với nghĩa vụ trả đất của anh C đã thực hiện xong.

Về số tiền cổ đất, theo anh C trình bày là khi giao tiền cổ đất trong nhà của chị P và người giao tiền cho bà L là chị G (khi đó là vợ của anh C), còn anh C thì ngồi uống nước bên ngoài không có tham gia khi giao tiền nên nay anh thống nhất theo trình bày của chị G về việc giao nhận tiền cổ đất với bà L và anh xác định số tiền cổ đất là 250.000.000 đồng. Đối với vấn đề này thì do bà L không thừa nhận có việc cổ đất mà chỉ có việc vay tiền như trình bày phần trên nên không có việc anh C và chị G giao tiền cổ đất cho bà L. Đối với vấn đề này thì chị P trình bày khi chị và bà L gặp anh C để vay thêm tiền (trước đó chị và bà L có vay của anh C 05 chỉ vàng 24kara) nhưng anh C không đồng ý mà nói cổ đất thì chị và bà L đồng ý cổ đất và phía anh C có đưa tiền mặt là 200.000.000 đồng và quy 05 chỉ vàng 24kara ra thành tiền là 50.000.000 đồng, tổng cộng: 250.000.000 đồng. Đối với vấn đề này thì chị G trình bày là khi giao tiền cổ đất thì chị giao trực tiếp cho bà L gồm 200.000.000 đồng tiền mặt và 05 chỉ vàng 24kara quy thành tiền là 50.000.000 đồng, tổng cộng: 250.000.000 đồng. Xét thấy, lời trình bày của các đương sự không thống nhất với nhau về nơi giao tiền cổ đất, có mặt những ai, số tiền và vàng cổ đất cụ thể. Tuy nhiên, anh C, chị P và chị G đều thống nhất trình bày số tiền cổ đất tổng cộng là 250.000.000 đồng. Đồng thời, theo nội dung hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ghi ngày 22/11/2015 thể hiện tiền cổ đất là 290.000.000 đồng. Đối với vấn đề này thì anh C, chị P và chị G đều trình bày là số tiền cổ đất là 250.000.000 đồng, sau khi cổ đất anh C cho phía bà L thuê phần đất này lại với giá 40.000.000 đồng/năm nên năm đầu tiền tiền thuê đất hai bên tính luôn vào hợp đồng trên nên ghi thành 290.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định số tiền cổ đất tổng cộng là 250.000.000 đồng. Đồng thời, như phân tích phần trên người cổ đất cho anh C là bà L nên bà L phải có trách nhiệm trả lại cho anh C số tiền nợ cổ đất là 250.000.000 đồng.

Về thu hoa lợi, lợi tức theo anh C, chị P và chị G trình bày là sau khi hai bên ký hợp đồng cổ đất thì hai bên có thỏa thuận thêm là anh C cho bà L thuê lại phần đất này với giá 40.000.000 đồng/năm. Trong đó, năm đầu 2016 thì hai bên cộng thêm vào số tiền cổ đất và ghi vào hợp đồng, năm 2017 và 2018 thì phía bà L đã trả đủ tiền thuê cho anh C, năm 2019 thì chưa thanh toán. Như vậy, từ khi hai bên thỏa thuận ký kết và thực hiện hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc ai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất thì phía bà L đã thanh toán được 02 năm (năm 2017 và 2018) cho phía anh C. Do đó, chứng tỏ khi hai bên thỏa thuận hợp đồng cổ và thuê đất đều ngay tình, không có bên nào gian dối. Đồng thời, như phân tích ở phần trên sau khi cổ đất thì phía bà L quản lý và sử dụng phần đất này để canh tác lúa nên cũng thu được lợi ích từ việc canh tác lúa này và bà L phải trả lại tiền thuê đất cho anh C. Do đó, đối với số tiền thuê đất là hoa lợi, lợi tức trong vụ án này và đối với số tiền thuê đất năm 2016 là 40.000.000 đồng, đáng lẽ sau khi ký hợp đồng thì phía bà L phải trả tiền mặt cho anh C nhưng hai bên thỏa thuận bà L trả số tiền này cho anh C bằng cách cộng vào số tiền cổ đất nên trong hợp đồng ghi tổng cộng là 290.000.000 đồng nên số tiền 40.000.000 đồng là hoa lợi, lợi tức mà anh C thu được trong vụ án này. Nay anh C yêu cầu bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền nợ thuê



đất năm 2016 là 40.000.000 đồng là có cơ sở. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện trên của anh C là có cơ sở chấp nhận. Đối với số tiền thuê đất mà bà L đã trả cho anh C 02 năm (năm 2017 và 2018) tổng cộng 80.000.000 đồng và số tiền nợ thuê đất năm 2019 là 40.000.000 đồng thì các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết. Nếu sau này một trong các đương sự có yêu cầu thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Về bồi thường thiệt hại và xét về lỗi dẫn đến hợp đồng cổ đất trên vô hiệu thì như phân tích phần trên lỗi thuộc về cả hai bên khi thỏa thuận và thực hiện hợp đồng thì hai bên không tìm hiểu việc này pháp luật có cho phép thực hiện hay không. Trong vụ án này, các đương sự không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại gì chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu như trên, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

Đối với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà L và chị P thì như phân tích phần trên, xét lời trình bày và yêu cầu của bà L và chị P là không có cơ sở chấp nhận. Đối với việc bà L trình bày thì trong số tiền 250.000.000 đồng thì phần của bà chỉ nợ 50.000.000 đồng, còn lại chị H nợ 80.000.000 đồng và chị P nợ 120.000.000 đồng. Đồng thời, chị P tự nguyện đồng ý trả lại cho anh C số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, như phân tích phần trên thì bà L phải có trách nhiệm trả lại cho anh C số tiền 250.000.000 đồng và việc chị P trả lại cho anh C 120.000.000 đồng thì anh C không đồng ý. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết và nếu như bà L, chị P và chị H có tranh chấp gì đối với số tiền trên thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với số tiền 250.000.000 đồng thì chị G và anh C đều xác định thời điểm giao tiền cổ đất trên thì chị G và anh C còn là vợ chồng nhưng đến thời điểm hiện nay thì chị G và anh C đã ly hôn với nhau. Đồng thời, chị G xác định đối với số tiền trên là tài sản riêng của anh C, chị G không có liên quan gì đối với số tiền này nên trong vụ án này chị G không có yêu cầu gì. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[5] Tại phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm thì các đương sự xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình. Đồng thời, các đương sự thống nhất không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ gì thêm đối với phần đất trên cũng như trong vụ án này. Ngoài ra, cũng không còn ai có yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C. Tuyên bố hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ngày 22/11/2015 và hợp đồng giao ước thuê ruộng đất nông nghiệp ngày 28/02/2019 giữa anh C với bà L là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C số tiền nợ cổ đất là 250.000.000 đồng và tiền nợ thuê đất là 40.000.000 đồng.

[7] Xét thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành tốt pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và tiếp tục tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là có căn cứ 01 phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần đề nghị trên.

[8] Về án phí:

Anh C không phải chịu tiền án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, L phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 472, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, khoản 4 Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, L phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Văn C. Tuyên bố hợp đồng giao ước thuê đất nông nghiệp ngày 22/11/2015 và hợp đồng giao ước thuê mướn đất nông nghiệp ngày 28/02/2019 giữa anh Bùi Văn C với bà Phạm Thị L là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Bùi Văn C số tiền nợ cổ đất là 250.000.000 đồng và nợ thuê đất là 40.000.000 đồng; Tổng cộng: 290.000.000 đồng (Hai trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

## 2. Về án phí:

Anh Bùi Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 7.250.000 đồng (Bảy triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006955, ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phạm Thị L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, L phí Tòa án.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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:

- Các đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKS huyện Tháp Mười;
- CCTHADS huyện Tháp Mười;
- Lưu hồ sơ vụ án: (Vấn).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Minh Phường**

