

**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: **88/2021/DS-ST**

Ngày 05 - 5 - 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng cổ đất.

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

TOÀ 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 Duyên Văn Hiền.

Bà Nguyễn Thị Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà 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 Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 621/2020/TLST-DS ngày 10/11/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cổ đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2021/QĐXXST-DS ngày 29/3/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số: 230/2021/QĐST-DS ngày 15/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị K, sinh năm 1967.

- *Bị đơn:* Ông Trần Út N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Bà K, ông Đ có mặt. Ông N vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/8/2020 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Vào ngày 30/7/2011 âm lịch nguyên đơn có nhận cổ đất của bị đơn 01 phần đất có diện tích 03 công tầm lớn với giá 1,2 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ đất là 03 năm, việc cổ đất giữa 02 bên có làm “giấy giao kèo về việc cổ đất sản xuất ngày 30/7/2011 âm lịch”. Sau đó bị đơn cổ thêm 01 công đất tầm lớn với giá 04 chỉ vàng 24k có viết phụ

chú thêm vào giấy giao kèo ngày 30/7/2011 âm lịch. Khi lập giấy giao kèo cổ đất có ông Trần Văn B là anh ruột của bị đơn và bà Lâm Hồng H là mẹ ruột của bị đơn chứng kiến. Quá trình thực hiện hợp đồng cổ đất, bị đơn lấy lại diện tích đất 02 công tầm lớn, còn lại 02 công đất tầm lớn nguyên đơn quản lý và sử dụng. Nguyên đơn có liên hệ với bị đơn nhiều lần để yêu cầu chuộc đất nhưng bị đơn không thực hiện.

Do bị đơn tự ý lấy lại 02 công đất tầm lớn dẫn đến gây thiệt hại cho nguyên đơn 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 16 chỉ vàng 24k, nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 02 công đất tầm lớn tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau đồng thời yêu cầu bồi thường 24.000.000 đồng đối với việc bị đơn lấy lại 02 công đất làm gây thiệt hại do không được canh tác đất.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường 24.000.000 đồng.

- 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 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Ông Đ thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà K. Ông Đ xác định số vàng dùng cô đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ và bà K, nay ông Đ thống nhất giao toàn bộ quyền khởi kiện cho bà K, yêu cầu nghĩa vụ Tòa án buộc trả là cho cá nhân bà K và đồng ý cùng bà K trả lại 02 công đất cho ông N, không có bổ sung ý kiến gì thêm.

- Lời trình bày của ông Trần Văn B tại biên bản lấy lời khai ngày 19/01/2021 có tại hồ sơ, thể hiện: Ông B là anh ruột của bị đơn, vào năm 2011 bị đơn có cổ cho nguyên đơn 01 phần đất diện tích 03 công tầm lớn – tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 12 chỉ vàng 24k, việc cổ đất có lập giấy tay “giấy giao kèo về việc cổ đất sản xuất nông nghiệp ngày 30/7/2011 âm lịch”, sau đó có phụ chú cổ thêm 01 công đất tầm lớn giá 04 chỉ vàng 24k. Việc cổ đất bị đơn đã nhận đủ 16 chỉ vàng 24k từ nguyên đơn giao và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn canh tác. Khi lập giấy giao kèo cổ đất thì có ông B và mẹ ruột là Lâm Hồng H (đã chết) chứng kiến. Hiện nay bị đơn chưa trả vàng cho nguyên đơn để chuộc lại đất, nhưng bị đơn có lấy lại 02 công đất, hiện nay nguyên đơn còn đang quản lý 02 công đất.

- Tại sơ đồ minh họa hiện trạng đất tranh chấp ngày 10/3/2021, thể hiện: Phần đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng có nguồn gốc cổ của bị đơn được xác định có tổng diện tích 2.720 m² – đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tứ cận phần đất: Hướng Đông giáp phần đất bị đơn cổ cho bà Trần Thị T có diện tích 34 mét, hướng Tây giáp phần đất bị đơn cổ cho bà Mã Thị T có diện tích 34 mét, hướng Nam giáp phần đất ông Trần Út L có diện tích 80 mét, hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn S có diện tích 80 mét.

- 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 cố giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập tại “giấy giao kèo về việc cố đất sản xuất ngày 30/7/2011 âm lịch” là vô hiệu, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 16 chỉ vàng 24k và buộc nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bị đơn 02 công đất tầm lớn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường số tiền 24.000.000 đồng của nguyên đơn. Về án phí đề nghị hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn 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 cố 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 cố 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 cố 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:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng căn cứ vào “giấy giao kèo về việc cố đất sản xuất ngày 30/7/2011 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 04 công tầm lớn với giá 16 chỉ vàng 24k, với thời hạn 03 năm, nguyên đơn là bên nhận cố đất, bị đơn là bên cố đất, sau khi cố đất nguyên đơn nhận đất canh tác, việc lập giấy giao kèo cố đất có ông Trần Văn B là anh ruột bị đơn chứng kiến. Qua làm việc với ông B

thì ông B xác định vào năm 2011 bị đơn có cổ cho nguyên đơn 01 phần đất diện tích 03 công đất tầm lớn với giá 12 chỉ vàng 24k và việc cổ đất có lập giấy giao kèo cổ đất ngày 30/7/2011 âm lịch, sau đó có phụ chú cổ thêm 01 công đất tầm lớn với giá 04 chỉ vàng 24k, bị đơn đã nhận đủ số vàng 16 chỉ vàng 24k và giao 04 công đất cho nguyên đơn canh tác, đồng thời ông B xác định quá trình thực hiện hợp đồng cổ đất thì bị đơn chưa có trả vàng để chuộc lại đất, nhưng bị đơn có lấy lại 02 công đất và hiện nay nguyên đơn còn quản lý và sử dụng 02 công đất. Như vậy, có căn cứ chứng minh được giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch cổ đất với nhau theo như tờ “giấy giao kèo về việc cổ đất sản xuất ngày 30/7/2011 âm lịch” và thực tế bị đơn đã nhận đủ số vàng 16 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 “giấy giao kèo về việc cổ đất sản xuất ngày 30/7/2011 âm lịch” là vô hiệu. Do giao dịch cổ đất giữa các đương sự xác lập là vô hiệu nên căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số vàng 16 chỉ vàng 24k và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho bị đơn 02 công đất là đúng.

Đối với khoản tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 24.000.000 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại không yêu cầu. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khoản tiền bồi thường 24.000.000 đồng của nguyên đơn.

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 trả cho nguyên đơn 16 chỉ vàng 24k và buộc nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho bị đơn 02 công đất, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khoản tiền bồi thường 24.000.000 đồng của nguyên đơn.

[5] *Xét về chi phí tố tụng*: Trong quá trình xem xét giải quyết vụ án nguyên đơn có dự nộp chi phí tố tụng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000 đồng và đã thực hiện xong. Nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn hoàn lại mà nguyên đơn xác định tự chịu, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 155, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] *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. Buộc 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 5.220.000 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 155, Điều 157, Điều 186, Điều 227, Điều 244 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 “Giấy giao kèo về việc cầm cố đất sản xuất ngày 30/7/2011 âm lịch” giữa nguyên đơn bà Trần Thị K với bị đơn ông Trần Út N là vô hiệu.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị K.

Buộc bị đơn ông Trần Út N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Trần Thị K 16 (mười sáu) chỉ vàng 24k.

Buộc bà Trần Thị K và ông Lê Văn Đ trả cho ông Trần Út N phần đất có tổng diện tích 2.720 m² – đất tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tứ cận phần đất: Hướng Đông giáp phần đất bị đơn cầm cố cho bà Trần Thị T có diện tích 34 mét, hướng Tây giáp phần đất bị đơn cầm cố cho bà Mã Thị T có diện tích 34 mét, hướng Nam giáp phần đất ông Trần Út L có diện tích 80 mét, hướng Bắc giáp phần đất ông Trần Văn S có diện tích 80 mét. *(Có sơ đồ minh họa hiện trạng đất tranh chấp ngày 10/3/2021 kèm theo).*

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khoản tiền bồi thường 24.000.000 đồng của nguyên đơn bà Trần Thị K.

2. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn Trần Thị K có dự nộp chi phí tố tụng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000 đồng và đã thực hiện xong, nguyên đơn Trần Thị K tự chịu.

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

Buộc bị đơn ông Trần Út N phải nộp là 4.176.000 đồng.

Nguyên đơn bà Trần Thị K đã dự nộp tiền tạm ứng án phí trước với số tiền là 2.700.000 đồng theo biên lai thu số: 0004266 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại toàn bộ.

4. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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