

**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: 68/2021/DS-ST  
Ngày: 15-4-2021  
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**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Huệ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Duyên Văn Hiền

Ông Văn Công Trọn

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Tuyết Ngân. Là thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2021 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: 451/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mã Thị T, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Trần Út N, sinh năm: 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 8 năm 2020 của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/02/2011, ông Trần Út N có cổ cho bà Mã Thị T phần đất diện tích 03 công tầm 3 mét, tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T với giá 15 chỉ vàng 24k. Đến ngày 24/4/2011, ông Trần Út N có cho bà thêm 01 công tầm 3 mét liền kề với phần đất cổ ngày 10/02/2011, với giá 05 chỉ vàng 24k. Thời hạn cổ đất là 04 năm, tuy nhiên nếu ông Trần Út N chưa chuộc lại đất thì bà vẫn tiếp tục canh tác.

Sau khi cổ đất, bà Mã Thị T canh tác đến năm 2013 thì ông Trần Út N lấy lại 02 công đất cổ để canh tác. Bà T không đồng ý việc lấy lại đất của ông N nên có yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết. Khi đó hai bên thống nhất bà T

cho ông N thuê lại 02 công đất cổ để canh tác với giá 3.000.000 đồng/năm. Từ khi thuê lại đất ông Trần Út N không thanh toán tiền thuê, cũng không giao lại đất cho bà canh tác.

Bà Mã Thị T yêu cầu ông Trần Út N trả lại cho bà 20 chỉ vàng 24k, và tiền cho thuê đất từ năm 2013 đến ngày khởi kiện là 24.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Mã Thị T trình bày: Phần đất 02 công bà quản lý sử dụng hiện nay bà đã thu hoạch xong và giao trả lại cho ông Trần Út N. Như vậy, bà đã trả xong toàn bộ diện tích đất nhận cổ của ông Trần Út N. Bà yêu cầu ông Trần Út N trả lại cho bà 20 chỉ vàng 24k, bà rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Út N thanh toán cho bà 24.000.000 đồng tiền thuê đất.

Đối với ông Trần Út N, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử theo quy định nhưng ông Trần Út N vẫn không có ý kiến phản hồi.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật; bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự, vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử. Về nội dung, đề nghị tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 10/02/2011, ngày 24/4/2011 giữa bà Mã Thị T và ông Trần Út N vô hiệu, buộc ông Trần Út N trả cho bà Mã Thị T 20 chỉ vàng 24k, buộc bà Mã Thị T trả lại cho ông Trần Út N phần đất diện tích 02 công đã nhận cổ của ông Trần Út N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Mã Thị T và ông Trần Út N là tranh chấp hợp đồng cổ đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện Trần Văn Thời nên bà Mã Thị T khởi kiện yêu cầu giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với việc vắng mặt của ông Trần Út N, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông Trần Út N vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. 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 Trần Út N theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp: Theo bà Mã Thị T, giữa bà Mã Thị T và ông Trần Út N có thỏa thuận việc cổ đất, vào các ngày 10/02/2011, 24/4/2011, ông Trần Út N cổ cho bà Mã Thị T phần đất tổng cộng 04 công tầm 3 mét với giá 20 chỉ vàng 24k. Nay bà Mã Thị T yêu cầu ông Trần Út N trả lại số vàng cổ đất là 20 chỉ vàng 24k. Đối với ông Trần Út N, Tòa án đã tiến hành thông báo, triệu tập hợp lệ để ông N tham gia hòa giải, xét xử. Tuy nhiên, ông N đều vắng mặt, cũng không có ý kiến

phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Mặc dù vậy, tại biên bản hòa giải ngày 15/5/2020, tại Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời ông Trần Út N thống nhất với lời trình bày của bà T về giao dịch cổ đất, thống nhất có trách nhiệm thanh toán cho bà T 20 chỉ vàng 24k. Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch giữa các bên được thực hiện như lời trình bày của nguyên đơn là có thật.

Giao dịch giữa các bên thực hiện là cổ đất. Tuy nhiên, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, nên việc thỏa thuận cầm cố của đương sự không được pháp luật công nhận. Do đó, hợp đồng cổ đất ngày 10/02/2011, ngày 24/4/2011 giữa bà Mã Thị T và ông Trần Út N vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Trần Út N nhận của bà Mã Thị T 20 chỉ vàng 24k, do đó ông Trần Út N phải trả cho bà Mã Thị T 20 chỉ vàng 24k. Bà Mã Thị T nhận của ông Trần Út N 04 công đất, năm 2013 đã giao lại cho ông Trần Út N 02 công. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2021, bà Mã Thị T trình bày bà sẽ tự thi hành phần trả 02 công đất cổ cho ông Trần Út N. Ông N vắng mặt tại phiên tòa, cũng như không có ý kiến gì đối với trách nhiệm thi hành về phần đất cổ đối với bà Mã Thị T. Tại phiên tòa, bà Mã Thị T xác định bà đã giao trả lại đất cho ông Trần Út N xong, việc bà Mã Thị T tự nguyện giao trả lại diện tích đất cổ cho ông Trần Út N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu ông Trần Út N thanh toán tiền thuê đất là 24.000.000 đồng, tại phiên tòa bà T rút lại yêu cầu khởi kiện, xét thấy việc rút lại yêu cầu này của bà T là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên đình chỉ yêu cầu này của bà T là phù hợp.

[3] Về án phí: Ông Trần Út N có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho bà Mã Thị T nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 10/02/2011 và ngày 24/4/2011 giữa bà Mã Thị T và ông Trần Út N vô hiệu.

Buộc ông Trần Út N trả cho bà Mã Thị T 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24kara.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Mã Thị T về việc buộc ông Trần Út N trả cho bà Mã Thị T số tiền thuê đất là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng.

3. Về án phí: Bà Mã Thị T phải không phải chịu án phí. Bà Mã Thị T có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 3.265.000 đồng (Ba triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004170 ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại. Ông Trần Út N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.080.000 đồng, chưa nộp. (Giá vàng được áp dụng để tính án phí là 5.080.000 đồng/chỉ)

*Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a, 7b 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, nguyên đơn tính kể từ ngày tuyên án, bị đơn tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CC.THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

**Bùi Thị Huệ**