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: 224/2023/DS-ST
Ngày: 14-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng cố 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: Bà Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Quang Minh

Ông Duyên Văn Hiền

- 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: Bà Võ Hồng Luyến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 7 năm 2023 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: 721/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cố đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Q. Sinh năm: 1942 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Võ Bé N – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn P (Nguyễn Văn P1). Sinh năm: 1974

Bà Võ Thị K. Sinh năm: 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C Mỹ, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn P1: Bà Võ Thị K. Sinh năm: 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp C Mỹ, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hữu P2, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp C Mỹ, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn thể hiện:

Vào ngày 28/01/2010, bà có nhận cố của ông P1 và bà K phần đất diện tích 07 công tầm 03mét, toạ lạc ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 23 chỉ vàng 24k. Khi cố có làm giấy tay. Sau khi cố do phía ông P1, bà K quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2019, do biết được bà K, ông P1 cố 01 phần đất này cho nhiều người, nên tất cả những người cố đất thoả thuận với vợ chồng ông P1, bà K chia phần đất cố ra mỗi người nhận 01 phần để canh tác. Bà nhận phần đất diện tích 1,5 công quản lý sử dụng đến nay. Nay, bà yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà và ông P1, bà K vô hiệu, yêu cầu ông P1, bà K trả lại cho bà 2 chỉ vàng 24k.

Bà Võ Thị K trình bày: Việc giao dịch cố đất như bà Q trình bày là đúng. Nguồn gốc đất là do cha mẹ cho ông Nguyễn P1 cho, quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hữu P2 là em ruột của ông P1 đứng tên. Do điều kiện kinh tế của gia đình bà hiện nay khó khăn nên bà yêu cầu tiếp tục giao phần đất cố cho bà Q canh tác, khi nào có khả năng thanh toán bà sẽ trả lại cho bà Q 23 chỉ vàng 24k.

Đối với ông Nguyễn Hữu P2, Toà án đã thông báo, triệu tập theo quy định của pháp luật nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc cố đất giữa bà Q với ông P1, bà K là có thật. Đề nghị tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà và ông P1, bà K vô hiệu, yêu cầu ông P1, bà K trả lại cho bà Q 23 chỉ vàng 24k.

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, bị đơn đã thực đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu P2 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, vắng mặt tại phiên toà. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà Q và ông P1, bà K vô hiệu, yêu cầu ông P1, bà K trả lại cho bà Q 23 chỉ vàng 24k. Bà Q phải trả lại cho bà K, ông P1 phần đất diện tích 1.944m^2, các đương sự phải chịu theo quy

định của pháp luật.

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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Võ Thị Q với ông Nguyễn P1 và bà Võ Thị K là tranh chấp hợp đồng cố đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện T nên bà Võ Thị Q 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 Nguyễn Hữu P2, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng ông P2 vẫn không có ý kiến phản hồi đồng thời cũng 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 Nguyễn Hữu P2 theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn bà Võ Thị K thống nhất xác định, vào ngày 28/01/2010, bà K, ông P1 có cố cho bà Q 01 phần đất diện tích 07 công tầm 03mét, toạ lạc ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 23 chỉ vàng 24k, đất cố do phía ông P1, bà K quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2019, bà Q nhận 01 phần đất diện tích 1,5 công (theo đo đạc thực tế có diện tích 1.944m^2) để quản lý, sử dụng đến nay. Phần đất có nguồn gốc là của cha mẹ ông P1 cho ông P1, nhưng trên thực tế do ông P2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, bà Q yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà và ông P1, bà K vô hiệu, yêu cầu ông P1, bà K trả lại cho bà 2 chỉ vàng 24k.

Xét thấy, giao dịch giữa các bên thực hiện là cố 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, tờ cố đất ngày 28/01/2010, giữa bà Võ Thị Q và ông Nguyễn P1, bà Võ Thị K vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Nguyễn P1, bà Võ Thị K phải trả cho bà Q 23 chỉ vàng 24k. Đối với phần đất cố, theo các bên trình bày, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất ông P1, bà K cố cho bà Q do ông Nguyễn Hữu P2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, giữa ông P1, bà K, ông P2 không phát sinh tranh chấp, ông P2 không có ý kiến gì đối với việc cố đất của ông P1, bà K; ông P1, bà K là người giao dịch với và Q do đó buộc bà Võ Thị Q phải trả lại cho ông Nguyễn P1, bà Võ Thị K phần đất diện tích 1.944m^2, toạ lạc ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau,

trường hợp giữa ông P1, bà K với ông P2 phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có thể khởi kiện thành vụ án khác.

Từ những phân tích trên thấy rằng, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên toà là có căn cứ, yêu cầu của nguyên đặt ra là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 4.294.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, bà Q đã nộp xong, bà Q nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông P1, bà K có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho bà Q nên phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định của pháp luật. *(Giá vàng được áp dụng tính án phí là 5.450.000 đồng/chỉ)*

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 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 tờ cố đất ngày 28/01/2010, giữa ông Nguyễn P1 (Nguyễn Văn P1) và bà Võ Thị K với bà Võ Thị Q vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn P1 (Nguyễn Văn P1) và bà Võ Thị K trả cho bà Võ Thị Q 23 chỉ vàng 24k (Hai mươi ba chỉ vàng hai mươi bốn kara).

Buộc bà Võ Thị Q trả cho ông Nguyễn P1 (Nguyễn Văn P1) và bà Võ Thị K phần đất diện tích 1.994m^2, toạ lạc ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Theo bản vẽ hiện trạng ngày 07/4/2023).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Thị Q phải chịu chi phí tố tụng 4.694.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về án phí: Bà Võ Thị Q không phải chịu án phí. Ông Nguyễn P1 (Nguyễn Văn P1) và bà Võ Thị K phải chịu án phí số tiền 6.268.000 đồng (Sáu triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng).

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, bị đơn tính kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Bùi Thị Huệ