TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH THƯỢNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2021/DS-ST
Ngày 18/10/2021
"V/v tranh chấp hợp đồng cố đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG-TỈNH KIÊN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Quốc Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà **Phạm Thị Lan**.

2- Bà **Nguyễn Thị Hồng Thắm**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thị Thúy Kiều**-Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Thuộc trường hợp không tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Ngày 18 tháng 10 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 16/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chồngấp hợp đồng cố đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2021/QĐST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 24/2021/TB-TAH ngày 06 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1951.

Địa chỉngỉ: Ấp T, xã A, huyện U, tỉnh KG. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi íchồng hợp pháp cho bà Lê Thị L: Bà **Nguyễn Thị K** - Trợ giúp viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang. (có mặt)

2. Bị đơn: Vợ chồng ông **Trương Văn B**, sinh năm 1970 và bà **Trần Thị H**, sinh năm 1976. (có mặt)

Cùng địa chỉngỉ: Ấp T, xã A, huyện U, tỉnh KG.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1948. (có mặt).

Địa chỉngỉ: Ấp T, xã A, huyện U, tỉnh KG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2020 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 25/5/2017 âm lịch, bà có thỏa thuận cố phần đất của vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H diện tíchồng 04 ha, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện U, tỉnh Kiên Giang, số tiền cố đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng cố đất với nhau và không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất. Sau đó, bà thỏa thuận cho vợ chồng ông B, bà H thuê lại đất để canh tác, giá thuê 10.000.000đ (Mười triệu đồng)/năm.

Đến ngày 24/5/2018, vợ chồng ông B, bà H có đến chuộc đất và đưa tiền chuộc đất cho bà được số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng). Sau đó hai bên thống nhất hủy bỏ giấy cố đất ngày 25/5/2017 âm lịchồng và thỏa thuận bằng miệng, số tiền cố đất còn lại là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng), sẽ chuyển thành tiền vay và thỏa thuận tiền lãi là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng)/năm, tính từ ngày 25/5/2018.

Ngày 20/10/2019, vợ chồng ông B, bà H tiếp tục trả cho bà số tiền là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), còn nợ lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và tiền lãi cho đến nay không trả.

Theo đơn khởi kiện, bà yêu cầu hủy hợp đồng cố đất lập ngày 25/5/2017 âm lịch giữa bà với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H. Buộc vợ chồng ông B, bà H trả tiền cố đất 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 25/5/2018 đến ngày 20/10/2019 đối với số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 21/10/2019 đến khi Tòa án xét xử đối với số tiền cố đất còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Tại phiên hòa giải ngày 04 tháng 5 năm 2021, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng cố đất lập ngày 25/5/2017 âm lịch giữa bà với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H và buộc vợ chồng ông B, bà H trả số tiền cố đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Đối với yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 25/5/2018 đến ngày 20/10/2019 đối với số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 21/10/2019 đến khi Tòa án xét xử đối với số tiền cố đất còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) thì bà đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện này.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 23/8/2017 âm lịch, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận cố cho bà Lê Thị L phần đất với số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), khi cố thì có viết giấy tay

nhưng không để diện tích thuê là bao nhiêu. Thời hạn cố đất là 03 năm. Vợ chồng ông, bà thuê đất lại canh tác với giá 10.000.000đ/năm. Đến tháng 2 năm 2018 âm lịch vợ chồng ông, bà trả tiền cố đất cho bà L được 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), còn nợ lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Bà L không có nói số tiền này chuyển sang tiền vay. Đến tháng 10 năm 2019 âm lịch vợ chồng ông, bà trả thêm cho bà L được 10.000.000đ (Mười triệu đồng), còn nợ lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho đến nay. Hai bên không có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng cố đất như bà L trình bày.

Do mâu thuẫn nên chồng của bà Lê Thị L là ông Ngô Văn T đánh ông B bị thương đến nay không bồi thường tiền thuốc và tiền ngày công lao động cho ông B nên vợ chồng ông, bà chưa trả số tiền chuộc đất còn nợ lại 10.000.000đ cho bà L. Khi nào ông T bồi thường tiền thuốc và tiền ngày công lao động cho ông B thì vợ chồng ông, bà sẽ trả tiền cố đất còn nợ cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày như sau:

Số tiền cố đất của vợ chồng ông B, bà H là tiền chung của ông và bà L. Từ khi hai bên xảy ra tranh chấp đến nay thì bà L trực tiếp đi thưa kiện với vợ chồng ông B, bà H. Ông thống nhất với ý kiến của bà L và đồng ý để cho bà L tham gia vụ án. Nếu Tòa án giải quyết buộc ông B, bà H trả tiền cố đất thì ông đồng ý giao cho bà L, ngoài ra không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với việc ông B cho rằng ông đánh ông B bị thương là không đúng vì do ông B đánh ông trước nên hai bên xảy ra xô xát với nhau.

Tại phiên tòa:

Bà L yêu cầu hủy hợp đồng cố đất lập ngày 25/5/2017 âm lịch giữa bà L với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H và yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà H trả lại cho bà L số tiền cố đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Đối với yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 25/5/2018 đến ngày 20/10/2019 đối với số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 21/10/2019 đến khi Tòa án xét xử đối với số tiền cố đất còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) thì bà đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện này

Ông B, bà H không đồng ý với yêu cầu của bà L. Ông B yêu cầu khi nào ông T bồi thường tiền thuốc và tiền ngày công lao động cho ông B với số tiền tổng cộng là 100.000.000đ xong thì vợ chồng ông, bà sẽ trả tiền cố đất còn nợ cho bà L.

Ông T không đồng ý đối với yêu cầu của ông B và cho rằng ông không có đánh ông B.

Trợ giúp viên Nguyễn Thị K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị L trình bày ý kiến: Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị L đối với vợ chồng ông Trương Văn B và bà Trần Thị

H về việc tranh chấp hợp đồng cố đất, buộc ông B, bà H trả cho bà L số tiền cố đất còn nợ lại là 10.000.000đ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự, nơi bị đơn cư trú tọa lạc trên địa phận hành chính của huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn ông Trương Văn B không đồng ý trả lại số tiền cố đất còn nợ 10.000.000đ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Văn T (chồng của nguyên đơn) đánh ông bị thương phải điều trị vết thương và bị mất thu nhập khi điều trị nên yêu cầu ông T bồi thường xong số tiền 100.000.000đ thì mới đồng ý hoàn trả số tiền còn nợ từ việc cố đất cho bà L.

Tòa án đã thông báo cho ông Trương Văn B làm đơn yêu cầu độc lập đối với ông T nhưng ông B không thực hiện và đến tại phiên tòa thì ông B mới nộp Đơn yêu cầu và tờ tường trình của mình. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự không có cơ sở để xem xét yêu cầu này của bị đơn là yêu cầu độc lập để giải quyết trong cùng vụ án. Ông Trương Văn B có quyền khởi kiện đối với ông Ngô Văn T bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định tại khoản 6 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của bà L với vợ chồng ông B, bà H là tranh chấp hợp đồng cố đất, giao dịchồng dân sự được xác lập vào ngày 25/5/2017 âm lịch (nhằm ngày 19/6/2017 dương lịch) nên được điều chỉnh theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án: Bà L yêu cầu hủy hợp đồng cố đất lập ngày 25/5/2017 âm lịch giữa bà L với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H và yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà H trả lại cho bà L số tiền cố đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Xét yêu cầu của nguyên đơn, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời thừa nhận của vợ chồng ông B, bà H có đủ căn cứ để xác định vào năm 2017 giữa bà Lê Thị L và vợ chồng ông B, bà H có thỏa thuận cố đất với nhau, với số tiền cố đất là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Đến nay ông B, bà H đã trả cho bà L số tiền cố

đất là 40.000.000đ còn nợ bà L 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chưa trả. Về phần đất cố thì vợ chồng ông B, bà H vẫn canh tác từ trước đến nay.

Về số tiền cố đất còn nợ thì ông B, bà H không đồng ý trả lại vì cho rằng ông Ngô Văn T là chồng bà L đánh ông B bị thương đến nay không bồi thường tiền thuốc và tiền ngày công lao động. Khi nào ông T bồi thường tiền thuốc và tiền ngày công lao động cho ông B thì ông B, bà H sẽ trả tiền cố đất cho bà L nên dẫn đến tranh chấp.

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch cố đất giữa bà L với ông B, bà H là một trong những giao dịch dân sự mà các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau để thực hiện, bên cố đất thì giao đất và nhận vàng, tiền hoặc tài sản khác của người nhận cố đất, còn bên nhận cố đất thì nhận đất để canh tác hoặc để cho người khác thuê lại theo tập quán ở địa phương, tuy nhiên khi giao dịch này xảy ra tranh chấp mà các bên không tự thỏa thuận được với nhau và yêu cầu xem xét giải quyết thì giao dịch trên được xem là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bởi theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định chung về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ có các quyền sau đây: "*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*".

Do giao dịch cố đất giữa bà Lê Thị L và vợ chồng ông B, bà H là giao dịch dân sự chưa được pháp luật cho phép thực hiện, vì vậy giao dịch này được xác định là vô hiệu theo định tại Điều 123 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Khi giao dịch dân sự được xác định là vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và đồng thời các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015

Bà L cố đất của ông B, bà H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trong quá trình thực hiện ông B, bà H đã thanh toán tiền cho bà L đến nay chỉ còn nợ số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng), nên ông B, bà H phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trên cho bà L. Đối với phần đất cố thì hai bên xác định hiện tại ông B, bà H đang canh tác nên bà L không có trách nhiệm hoàn trả.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng cố đất giữa bà L với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H và yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà H trả lại cho bà L số tiền cố đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) là có cơ sở xem xét.

Đối với ý kiến của ông B yêu cầu ông T bồi thường 100.000.000đ, do ông B chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục yêu cầu theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để HĐXX xem xét giải quyết trong cùng vụ án này.

Ghi nhận ý kiến của bà Lê Thị L về việc rút lại nội dung khởi kiện ông B, bà H yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 25/5/2018 đến ngày 20/10/2019 đối với số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 21/10/2019 đến khi Tòa án xét xử đối với số tiền cố đất còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) để đình chỉ giải quyết.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện bà L là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông B, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí vì thuộc trường hợp người có công với cách mạng nên không hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 116, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 39, 92, 147, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Lê Thị L về việc khởi kiện ông B, bà H yêu cầu trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật từ ngày 25/5/2018 đến ngày 20/10/2019 đối với số tiền gốc 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 21/10/2019 đến khi Tòa án xét xử đối với số tiền cố đất còn lại là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H về việc tranh chấp hợp đồng cố đất.

- Tuyên bố hợp đồng cố đất lập năm 2017 giữa bà Lê Thị L với vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H trả lại cho bà Lê Thị L số tiền cố đất là 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Lê Thị L, nếu vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H không trả hoặc trả không đủ số tiền cho bà L thì ông B, bà H còn phải trả lãi cho bà L theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Trương Văn B, bà Trần Thị H phải chồngịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, báo cho nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 18/10/2021).

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chồngế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 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 Kiên Giang*
- *VKSND tỉnh Kiên Giang;*
- *VKSND huyện cùng cấp;*
- *THADS huyện cùng cấp;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHồNGỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lư Quốc Thịnh