TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 144./2024/DS-ST
Ngày 30 - 5 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tạ Thanh Bự

Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Vũ K, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp TA B, xã TAKĐ, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/02/2024) (vắng mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Trắc Thị A; địa chỉ cư trú: Ấp NN, xã TP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 20/01/2021 âl, anh K với vợ chồng ông H1, bà A có giao kết hợp đồng cố đất. Theo đó, anh K nhận cố phần đất 06 công tầm lớn tại ấp Nhị Nguyệt, xã Trần phán, huyện Đầm Dơi của ông H1 và bà A với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm, khi cố có lập văn bản bằng giấy cố đất ngày 20/01/2021 âl.

Phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp phần đất ông Trang Văn N; hướng Tây giáp phần đất ông Trang Văn L; hướng Nam giáp kinh Ba Giang; hướng Bắc giáp phần đất ông Nguyễn Văn D.

Sau khi nhận cố phần đất, anh K không trực tiếp sử dụng mà cho ông H1, bà A thuê lại với giá 6.000.000đ/01 năm.

Do điều kiện anh K phải đi làm xa. Nhưng gần đây anh K phát hiện ông H1, bà A lấy phần đất này cố cho người khác mà chưa có sự đồng ý của anh K. Tuy nhiên, ông H1, bà A vẫn cố phần đất cho người khác. Anh K có yêu cầu ông H1, bà A trả vàng cố đất nhưng ông bà không đồng ý.

Nay anh K yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa anh K với ông H1, bà A là vô hiệu. Buộc ông H1 và bà A trả cho anh K 20 chỉ vàng 24k.

Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông có cố phần đất cho anh K với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 03 năm, khi cố có lập văn bản bằng giấy cố đất ngày 20/01/2021 âl. Sau khi cố thì ông có mướn đất lại làm. Thời hạn cố đất hiện nay đã hết. Nay ông không có khả năng chuộc đất. Ông đồng ý giao đất cho anh K quản lý sử dụng đến khi nào có khả năng thì chuộc lại hoặc anh K tiếp tục cho ông thuê phần đất với giá 6.000.000đ/01 năm.

Đối với bà Trắc Thị A đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bà không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Vũ K khởi kiện ông Nguyễn Văn H1, bà Trắc Thị A là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Anh H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, ông H1, bà A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh H, ông H1, bà A.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 20/01/2021 âl anh K nhận cố của ông H1, bà A phần đất 06 công tầm lớn tại ấp Nhị Nguyệt, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau với giá 20 chỉ vàng 24k, thời hạn cố 03

năm; sau khi ký kết hợp đồng cố đất thì anh K cho ông H1, bà A thuê lại phần đất là thực tế có xãy ra.

[4] Xét hợp đồng cố quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại,thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài các quyền nêu trên, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh K với ông H1, bà A là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, đó là: Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc các bên nguyên đơn và bị đơn phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tức là buộc ông H1 và bà A phải có nghĩa vụ trả lại cho anh K 20 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, anh K không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả phần đất cố cho ông H1, bà A. Bởi vì, sau khi cố đất anh K không có quản lý sử dụng đất, mà ông H1 và bà A là người trực tiếp quản lý sử dụng phần đất cố.

[5] Xét về án phí dân sự: Ông H1 và bà A là người cao tuổi, nhưng ông bà không có đơn xin miễn án phí nên ông bà phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 123; Điều 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Vũ K.

1. Tuyên bố hợp đồng cố quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh Nguyễn Vũ K với ông Nguyễn Văn H1 và bà Trắc Thị A ngày 20/01/2021 âl đối với phần đất 06 (sáu) công tầm lớn tọa lạc ấp Nhị Nguyệt, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Trắc Thị A phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Vũ K 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Anh Nguyễn Vũ K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh K 3.555.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001002 ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3.2. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trắc Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

3.3. Ông Nguyễn Văn H1 và bà Trắc Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.480.000 đồng.

4. 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 chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh