

**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: 214/2022/DS-ST
Ngày: 29 - 8 - 2022
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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Yến Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Duyên Văn Hiền

Ông Hồ Quang Minh

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 18/2022/TLST- DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng cổ đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Kiều O, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H), sinh năm 1976; Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

2. Ông Phạm Văn H2; Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Đại diện theo uỷ quyền của ông H2 là: Bà Trương Kiều O, sinh năm 1974; Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. (Xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Đỗ Ngọc Nguyên (Vợ ông H, mất năm 2018); Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đỗ Ngọc Nguyên:

- Bà Huỳnh Mộng T, sinh năm 2002; Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

- Ông Huỳnh Vĩnh T3, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Trương Kiều O trình bày:

Ngày 11/4/2011 bà và ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) có thoả thuận với nhau về việc cổ phần đất do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, toạ lạc ấp Kinh Hòn Bắc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau có diện tích là 17.803,2 m² với giá là 10 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ là 01 năm, sau khi cổ có cho ông H thuê lại với giá thoả thuận mỗi năm ông H trả cho bà 45 gạ lúa. Việc thoả thuận có làm “Tờ hỏi vàng cổ đất” ngày 11/4/2011 do ông H ký tên. Ông H thực hiện đến năm 2016 thì không tiếp tục, sau đó bà có lấy đất canh tác trực tiếp từ năm 2016 cho đến nay. Ông H hiện không trực tiếp canh tác và cũng không có mặt ở địa phương.

Quá trình vợ chồng bà quản lý, canh tác từ năm 2016 cho đến nay thì có ủi đất, ban đất để canh tác nhưng phần cải tạo này vợ chồng bà không có yêu cầu gì.

Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà và ông Huỳnh Vĩnh H là vô hiệu, yêu cầu ông H trả cho bà 10 chỉ vàng 24k, bà đồng ý giao lại phần đất nhận cổ cho ông H đối với phần đất trồng lúa tại thửa số 47, tờ bản đồ số 01 theo quy định.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời cung cấp các tài liệu, chứng cứ (bản photocopy) gồm: Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 188/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2019; Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 08/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2020; Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2020; Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 48, tờ bản đồ số 1) cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H1 và bà Đỗ Ngọc Quyên; Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1) cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H.

Đối với bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Huỳnh Mộng Thùy và Huỳnh Vĩnh T3, quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải nhiều lần nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản phản hồi ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau phát biểu: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Kiều O, tuyên bố “Tờ hỏi vàng cổ đất” ngày 11/4/2011 giữa bà Trương Kiều O và ông Huỳnh Vĩnh H là vô hiệu, buộc ông Huỳnh Vĩnh H và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 trả cho bà Trương Kiều O 10 chỉ vàng 24k và đối với phần đất nhận cổ có diện tích 14.842,9m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H và bà Đỗ Ngọc Quyên thì không đặt ra việc hoàn trả do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 08/QĐ-CCTHADS ngày

09/01/2020; Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2020. Đồng thời, xử lý chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Kiều O khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu và buộc bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H trả 10 chỉ vàng 24k. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng cổ đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H có nơi cư trú ấp Kinh Hòn Bắc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn là bà Trương Kiều O (bà O đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn H2) có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Kiều O về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa bà và ông Huỳnh Vĩnh H vô hiệu, yêu cầu ông H trả lại cho bà 10 chỉ vàng 24k, bà đồng ý giao lại phần đất theo quy định để phục vụ công tác thi hành án và không có yêu cầu gì đối với phần cải tạo đất. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án: Tờ hỏi vàng cổ đất ngày 11/4/2011 và Kết luận giám định số 05/GĐ-PC09 ngày 29/12/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Kết luận giám định số 05/GĐ-PC09 ngày 29/12/2021 (Bút lục số 10-11) xác định “Tờ hỏi vàng cổ đất” ngày 11/4/2011 là do ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) viết ra, đủ cơ sở chứng minh giao dịch hỏi vàng cổ đất giữa nguyên đơn bà Trương Kiều O với bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H là thực tế có xảy ra. Xét thấy, hợp đồng cổ đất giữa các bên được xác lập là hoàn toàn tự nguyện, tuy nhiên theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai thì việc cầm cố quyền sử dụng đất không được pháp luật thừa nhận, do đó giao dịch cổ đất giữa các bên là vô hiệu, phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặc dù, Tờ hỏi vàng cổ đất ngày 11/4/2011 chỉ có ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) ký tên xác lập với vợ chồng bà O tuy nhiên đây là giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 745663 ngày 13/9/2012 (phần đất cổ cho bà O) được cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H (H) và bà Đỗ Ngọc N, do đó cần buộc ông H và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trương Kiều O 10 chỉ vàng 24k.

[3] Về trách nhiệm hoàn trả đất: Căn cứ vào Quyết định thi hành án theo yêu

cầu số 188/QĐ-CCTHADS ngày 15/10/2019; Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 08/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2020; Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2020; Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 48, tờ bản đồ số 1) cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H1 và bà Đỗ Ngọc Quyên; Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1) cấp cho ông Huỳnh Vĩnh H do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời cung cấp và Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2022 thể hiện phần đất bà Trương Kiều O nhận cổ của ông Huỳnh Vĩnh H là phần đất trồng lúa, có vị trí tọa lạc tại ấp Kinh Hòn Bắc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 745663 ngày 13/9/2012 cho ông Huỳnh Vĩnh H (H) và bà Đỗ Ngọc Nguyên, có diện tích đo đạc thực tế là 14.842,9m² (Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 ngày 18/3/2020) đã cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thi hành án; do đó, Hội đồng xét xử không xem xét việc hoàn trả đất.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Kiều O, tuyên bố “Tờ hỏi vàng cổ đất” ngày 11/4/2011 giữa ông Huỳnh Vĩnh H với vợ chồng bà Trương Kiều O là vô hiệu, buộc bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyên là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Trương Kiều O 10 (Mười) chỉ vàng 24k theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Bà Trương Kiều O tự nguyện chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

[6] Về án phí: Buộc bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyên là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch trên giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn bà Trương Kiều O theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là: $[(5.110.000 \text{ đồng}^1 \times 10) \times 5\%] = 2.555.000 \text{ đồng}$, tổng cộng là: 2.855.000 đồng (Hai triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Các điều 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; 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:

¹ Cập nhật theo giá 01 chỉ vàng được niêm yết của Hội kim hoàn Cà Mau vào lúc 12:44:40 ngày 29/8/2022.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Kiều O đối với bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H).

Tuyên bố “Tờ hỏi vàng cổ đất” ngày 11/4/2011 giữa ông Huỳnh Vĩnh H với vợ chồng bà Trương Kiều O là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyên là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Trương Kiều O 10 (Mười) chỉ vàng 24k.

2. Về trách nhiệm hoàn trả đất: Phần đất bà Trương Kiều O nhận cổ của ông Huỳnh Vĩnh H là phần đất trồng lúa, có vị trí tọa lạc tại ấp Kinh Hòn Bắc, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 01, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 745663 ngày 13/9/2012 cho ông Huỳnh Vĩnh H (H) và bà Đỗ Ngọc Nguyên, có diện tích đo đạc thực tế là 14.842,9m² (Mảnh trích đo hiện trạng phục vụ công tác thi hành án (thửa đất số 47, tờ bản đồ số 1 ngày 18/3/2020) đã cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thi hành án theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 08/QĐ-CCTHADS ngày 09/01/2020 và Quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 17/QĐ-CCTHADS ngày 20/3/2020 nên không xem xét việc hoàn trả đất.

3. Về chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Bà Trương Kiều O tự nguyện chịu số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Huỳnh Vĩnh H (Huỳnh Vĩnh H) và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyên là bà Huỳnh Mộng Thùy và ông Huỳnh Vĩnh T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) và án phí có giá ngạch là 2.555.000 đồng (*Hai triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng*), tổng cộng là: 2.855.000 đồng (*Hai triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

Hoàn trả cho bà Trương Kiều O số tiền án phí đã dự nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0004328 ngày 24/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời

**TM. HỘI ĐỒNG XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án; án văn.

Hồ Yên Phương