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

Bản án số: 44/2024/DS-ST
Ngày 20-5-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng cố đấtt".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1- Bà Trần Thu Trang.

2- Ông Hà Minh Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Điền, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng cố đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 99/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

- Ông Đỗ Văn D, sinh ngày 01/01/1955 (có mặt).
- Bà Huỳnh Thanh H, sinh ngày 01/01/1963 (là vợ của ông D, có mặt).

Địa chỉ: Ấp L.3, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

2- Bị đơn:

- Ông Phạm Văn N, sinh năm 1952 (đã chết).
- Bà Bùi Thị T, sinh năm 1954 (vợ ông N, vắng mặt).
- Chị Phạm Thị S, sinh năm 1979 (con của ông N, vắng mặt).
- Chị Phạm Thị T, sinh năm 1981 (con của ông N, vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Văn D và ba Huỳnh Thanh H trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 29/3/2021, ông bà có cố của ông Phạm Văn N (đã chết), bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S và chị Phạm Thị T một nền nhà chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét với số vàng là 10 (mười) chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy cố đất tay với nhau, giao kèo thời hạn là 1,5 năm (một năm rưỡi) gia đình ông N chuộc lại đất, nếu không chuộc thì phải giao nền nhà lại cho ông bà. Nhưng gia đình của ông N, bà Thơi, chị S, chị T không thực hiện đúng như thoả thuận đến nay không trả lại 10 chỉ vàng 24k và cũng không giao đất cho ông bà.

Vì vậy, nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021 giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu và buộc bà T, chị S, chị T phải trả cho ông bà số vàng cố đất là 10 (mười) chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang ông N, bà T, chị S, chị T không có giao cho ông bà và hiện nay đang quản lý nên ông bà không yêu cầu giải quyết đến phần đất này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2014 bị đơn bà Bùi Thị T trình bày như sau: Bà T thừa nhận trước đây gia đình bà có cố một nền nhà chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét cho ông Đỗ Văn D và bà Huỳnh Thanh H với số vàng là 10 (mười) chỉ vàng 24k, thời hạn là 1,5 năm (một năm rưỡi), lãi suất 2.500.000đ/tháng/10 chỉ vàng 24k, nhưng sau đó gia đình bà không thực hiện chuộc lại đất và cũng chưa trả lại 10 chỉ vàng 24k cho ông D, bà H.

Nay bà đồng ý tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021 giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu và gia đình bà sẽ trả lại cho ông D và bà H 10 chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét đã cố cho ông D và bà H thì gia đình bà đã sang bán cho người khác nên không có yêu cầu giải quyết gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2023, bị đơn chị Phạm Thị S trình bày như sau: Chị thừa nhận, trước đây gia đình chị gồm ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị T có cố một nền nhà chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét với số vàng là 10 (mười) chỉ vàng 24k, thời hạn là 1,5 năm (một năm rưỡi) cho ông Đỗ Văn D và bà Huỳnh Thanh H, nhưng sau đó ông Niếu bệnh chết nên gia đình chị mới không thực hiện chuộc lại đất và cũng chưa trả lại 10 chỉ vàng 24k cho ông D, bà H.

Nay chị đồng ý tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021 giữa ông Đỗ Văn

D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu và chị với bà T, chị T có trách nhiệm trả lại ông D và bà H 10 chỉ vàng 24k loại vàng 9999, do hoàn cảnh khó khăn xin trả dần mỗi tháng 01 chỉ vàng 24 cho đến khi dứt nợ.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét thì gia đình chị đã sang bán cho người khác nên không có yêu cầu giải quyết.

Đối với chị đối bị đơn chị Phạm Thị T Tòa án đã tống đạt hợp lệ gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng chị T vẫn vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Đỗ Văn D và bà Huỳnh Thanh H.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H trình bày và yêu cầu như sau: Ông bà vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021 giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu và buộc bà T, chị S, chị T phải trả cho ông bà số vàng cố đất là 10 (mười) chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, hiện nay bà T, chị S, chị T đã sang bán cho người khác nên ông bà không yêu cầu giải quyết.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luất.

Về giải quyết vụ án: Xác định đây là quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng cố đất".

Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021,giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H vàng cố đất là 10 (mười) chỉ vàng 24k.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, hiện nay bà T, chị S, chị T đã sang bán cho người khác, nay các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng cố đất và bị đơn có nơi cư trú trên địa phận hành chính của huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ khoản 3 Điều 26 và các điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Phần thủ tục tố tụng:

Đối với chị Phạm Thị S và chị Phạm Thị T đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với chị Phạm Thị S và chị Phạm Thị T.

Đối với bà Bùi Thị T, đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, bà T đã có lời trình bày thể hiện trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt đối với bà T theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Xét thấy, yêu cầu của ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng cố đất là có cơ sở. Bởi vì, giữa ông D, bà H và bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S thừa nhận, vào ngày 29/3/2021 gia đình của ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S và chị Phạm Thị T có cố đất cho ông D, bà H một nền nhà chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét với số vàng là 10 (mười) chỉ vàng 24k, thời hạn là 1,5 năm (một năm rưỡi) sẽ chuộc lại đất, việc cố đất hai bên có làm giấy tay với nhau, nhưng sau đó gia đình của ông N, bà T, chị S, chị T không thực hiện đúng như thoả thuận mà lại sang bán nền nhà cho người khác và cũng không trả lại 10 chỉ vàng 24k cho ông D, bà H.

Qua nội dung trình bày của các đương sự và các chứng cứ đã thu thập được, Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng cố đất" việc cố đất chưa được pháp luật cho phép. 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 việc cố đất 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 122 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.

Đối với diện tích nền nhà chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét, khi giao dịch thì bên gia đình của ông N , bà T , chị S , chị T không có giao cho ông D, bà

H và hiện nay bà T, chị S, chị T đã sang bán cho người khác và các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Từ những chúng cứ và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng cố đất đối với bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T. Xử:

Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021,giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H vàng cố đất là 10 (mười) chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, hiện nay bà T, chị S, chị T đã sang bán cho người khác, nay các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H được chấp nhận nên bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T phải chịu tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H thuộc diện người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí khi thụ lý vụ án.

Xét về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh Hvề việc tranh chấp hợp đồng cố đất đối với bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T.

Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 29/3/2021,giữa ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H với ông Phạm Văn N, bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Văn D, bà Huỳnh Thanh H vàng cố đất là 10 (mười) chỉ vàng 24k loại vàng 9999.

Đối với diện tích đất nền nhà có chiều ngang 08 mét, chiều dài 49 mét tọa lạc tại ấp Cái Nước, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, hiện nay bà T, chị S, chị T đã sang bán cho người khác, nay các đương sự không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T không trả hoặc trả không đủ số vàng nêu trên cho ông D, bà H thì ông D, bà H có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị T, chị Phạm Thị S, chị Phạm Thị T phải chịu tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

3- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo ông D, bà H có mặt biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 20/5/2024). Đối với bà T, chị S, chị T vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được niêm yết công khai.

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, 7a 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKĐĐ huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

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

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thanh Tâm