| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN TRẦN VĂN THỜI**<br>**TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 436/2023/DS-ST
Ngày: 07-12-2023
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 Lê Thanh Hiện

Ông Nguyễn Trường Hận

***- 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 Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 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: 787/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cố đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 523/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Phương B (Hồ Hoàng B1), sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 9 năm 2023 của nguyên đơn, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa của nguyên đơn thể hiện:

Vào ngày 09/4/2021, ông B1 có nhận cố của ông K, bà Y 01 phần đất diện tích 2,75 hecta đất vườn. Đất toạ lạc ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá cố là 60 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 05 năm, từ khi cố phần đất do phía ông B1 sử dụng. Sau khi

khởi kiện, ông B1 đã giao trả lại cho ông K, bà Y quản lý sử dụng, Nay ông B1 yêu cầu ông K, bà Y trả lại cho ông B1 60 chỉ vàng 24k.

Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng K và bà Nguyễn Thị Y thống nhất trình bày:

Giữa ông K, bà Y có cố đất cho ông B1, giao dịch được thực hiện như phía nguyên đơn trình bày. Hiện tại, ông K, bà Y đã nhận lại phần đất cố trước đây giao cho ông B1 quản lý sử dụng. Nay, ông K, bà Y đồng ý có nợ ông B1 60 chỉ vàng 24k cố đất, đồng ý thanh toán cho nguyên đơn 60 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, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật. 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 ông B1 với ông K, bà Y vô hiệu. Buộc ông ông K, bà Y trả lại cho ông B1 60 chỉ vàng 24k. Các đương sự phải chịu án phí 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 ông B1 với ông K, bà Y là tranh chấp hợp đồng cố đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện T nên ông B1 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.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất nội dung giao dịch, vào ngày 09/4/2021, ông B1 có nhận cố của ông K, bà Y 01 phần đất diện tích 2,75 hecta đất vườn. Đất toạ lạc ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau, giá cố là 60 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 05 năm, từ khi cố phần đất do phía ông B1 sử dụng. Sau khi khởi kiện, ông B1 đã giao trả lại cho ông K, bà Y quản lý sử dụng.

Xét thấy, giao dịch giữa các bên thực hiện là cố đất. Theo thoả thuận thì thời hạn cố vẫn còn. 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, giấy cố đất ngày 09/4/2021 giữa ông B1 và ông K, bà Y vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông K, bà Y phải trả cho ông B1 60 chỉ vàng 24k. Đối với phần đất cố,

các bên đều xác định ông B1 đã giao trả lại phần đất cố cho ông K, bà Y, như vậy các bên đương sự đã tự nguyện thực hiện xong trách nhiệm giao trả phần đất cố.

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

[3] Về án phí: Ông K, bà Y có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho ông B1 nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. (Giá vàng được áp dụng để tính án phí là 6.050.000 đồng/chỉ vàng 24kara). Ông B1 không phải chịu án phí.

*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 Hợp đồng cố đất ngày 09/4/2021, giữa ông Hồ Phương B (Hồ Hoàng B1) và ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị Y vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị Y trả cho ông Hồ Phương B (Hồ Hoàng B1) 60 chỉ vàng 24k (Sáu mươi chỉ vàng hai mươi bốn kara)

2. Về án phí: Ngày 09/10/2023, ông B1 có nộp tại ứng án phí số tiền 8.355.000 đồng theo biên lai số 7485 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được trả lại. Ông Nguyễn Hoàng K, bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí số tiền 18.150.000 đồng (Mười tám triệu một trăm năm chục ngàn đồng), chưa nộp.

*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 tính kể từ ngày tuyên án.

***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**