

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2019/DS – ST
Ngày: 11/12/2019
V/v ‘Tranh chấp hợp đồng
Cổ đất và thuê đất’

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Tựu
- Các Hội thẩm nhân dân:
 - 1. Ông Hồ Trung Hậu
 - 2. Ông Lê Ngọc Hải
- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hưng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Hoàng Danh, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2019/TLST-DS, ngày 19 tháng 02 năm 2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2019/QĐXXST – DS, ngày 01 tháng 11 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2019/QĐST – DS ngày 22/11/2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:

- 1/Chị Nguyễn Thị TL, sinh năm 1991 (có mặt)
 - 2/Bà Trần Thị L: sinh năm 1966 (vắng mặt)
- Cùng cư trú: Tổ 19, ấp HB, xã NVT, huyện BT, Vĩnh Long.
Chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L ủy quyền cho anh Lê Phan Hoàng D, sinh năm 1990, địa chỉ Khóm 1, phường CV, thị xã BM, Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019 (có mặt)

*Bị đơn:

- 1/Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952 (vắng mặt)
 - 2/Bà Trần Thị P, sinh năm 1957 (vắng mặt)
- Cùng cư trú: Tổ 6, ấp HB, xã NVT, huyện BT, Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản khai cùng ngày 11/2/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Trần Thị L và chị Nguyễn Thị TL trình bày: Vào ngày 2/10/2009 bà P và ông M có cổ 2 công đất cho bà L và con gái là chị TL, giá cổ đất 2 bên thỏa thuận là 20 chỉ vàng 24k, thời gian cổ 2 năm từ ngày

2/10/2009 đến 2/10/2011. Bên cạnh đó 2 bên thỏa thuận mượn lại 2 công đất trên với giá 44 gạ lúa thời hạn mượn là 1 năm. Việc cõ đất và mượn đất 2 bên có lập hợp đồng bằng giấy viết tay, tờ hợp đồng này lập tại nhà của ông M có chữ ký 4 người gồm bà L, L, ông M, bà P, bên cạnh đó có con gái bà P là chị M ký tên với vay trò người chứng kiến. Cùng ngày thì bà P và ông M nhận đủ 20 chỉ vàng từ chị L, tờ hợp đồng cõ đất cũng là biên nhận nhận vàng luôn. Bà P và ông M nhận vàng.

Đến thời hạn chuộc 2/10/2011, bà L và chị L có yêu cầu bà P và ông M trả vàng cõ đất nhưng ông M và bà P không có vàng để trả nên chúng tôi khởi kiện.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà P trả 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất. ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2019 của ông Nguyễn Văn M: ông không có quan hệ gì với cô L và bà L. Ông và bà P không cõ đất và cũng không ký tên vào tờ hợp đồng cõ đất vào ngày 2/10/2009 với cô L và bà L. Ông yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng cõ đất ngày 2/10/2009 xem có phải là chữ ký của ông hay không. Chị L và bà L yêu cầu ông và bà P trả 20 chỉ vàng 24k cõ đất thì ông và bà P không đồng ý.

* Bị đơn bà Trần Thị P trình bày:

Tôi không nhớ thời gian tôi có cho con gái của tôi tên Nguyễn Thị M chồng của nó tên P cư ngụ tại xã TA, thị xã BM mượn 2 công đất để cõ cho bà Trần Thị L và cô Nguyễn Thị TL 2 lượng vàng 24k, tôi có viết tờ giấy tay, tôi có ký tên là chủ đất cho con M mượn, nhưng ông M không có ký tên, sau đó L và L cho M mượn lại 2 công với giá là 5.000.000 đồng/1 năm, thời gian cõ là 2 năm. Nhưng hai bên L, L và M vẫn tiếp tục lấy 5.000.000 đồng/1 năm/2 công đất cho đến nay. Về đất tôi vẫn canh tác từ đó cho đến nay. Nguyên đơn nộp tờ hợp đồng viết tay ngày 02 tháng 10 năm 09 đến ngày 02 tháng 10 năm 11 là không phải tờ giấy tay do tôi viết, chữ ký không phải là chữ ký của tôi, ông M không ký tên nhưng tờ hợp đồng này vẫn có chữ ký tên của ông M. Tôi lên lúc cho con gái tôi tên M mượn 2 công đất này thì ông M không biết. Vì con M mượn lại 2 công thì tôi vẫn làm nên ông M không biết. Từ khi con M bỏ nhà đi tỉnh BD để làm mượn nên không tiền để đóng lãi và trả 2 lượng vàng cho bà L và cô L. Nên cô L và bà L mới kiện tôi và ông M. Sự việc này tôi không có trách nhiệm để trả 2 lượng vàng cho bà L và cô L mà phải do M con gái tôi trả 2 lượng cho bà L và cô L. Số 20 chỉ vàng 24k tôi và ông M không có nhận vàng, còn nhận vàng thì con M nhận nhưng nhận vàng lúc nào thì tôi không biết. Còn giấy tay cõ đất tôi không có viết mà bà L cầm giấy tay viết sẵn đem lại cho tôi ký tên, tôi ghi Trần Thị P cho mượn đất rồi ký tên chữ P. Ngoài ra tôi không có ghi chữ gì cả. tôi ký xong tôi bỏ đi chỗ khác bà L và con M ngồi nói chuyện với nhau. Tiền đóng 5.000.000 đồng mỗi năm thì con M nó đóng cho bà L đôi lúc con M cũng có gởi cho tôi đóng dùm. Tôi không đồng ý theo yêu cầu của bà L và cô L. Tôi đồng ý giám định chữ ký và chữ viết của tôi và của ông M. Tôi sẽ cung cấp chữ ký của ông M và của tôi sau. Ngoài ra tôi không yêu cầu gì thêm.

-Tại phiên tòa hôm nay:

+ Chị Nguyễn Thị TL trình bày: Tôi và mẹ tôi là bà L có nhận cõ đất từ ông M và bà P 2 công đất, giá 20 chỉ vàng 24k thời hạn 2 năm từ 2/10/2009 đến ngày

2/10/2011. Sau đó tôi có cho ông M và bà P mượn lại 2 công đất với giá 44 gia lúa/1 năm. Hai bên có làm tờ hợp đồng cổ đất ngày 2/10/2009 có tôi, bà L, ông M, bà P có chị M là con của ông M và bà P là người chứng kiến. Đến thời hạn chuộc đất nhưng ông M và bà L không chuộc lại đất mà cũng không trả tiền thuê đất. Tôi có nhắc nhở nhiều lần nhưng ông M và bà P không trả. Đến nay tôi và mẹ tôi mới khởi kiện ra Tòa yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà P trả 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất. Không yêu cầu tiền thuê đất. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

+Anh Lê Phan Hoàng D là người đại diện ủy quyền của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L trình bày: Tôi đại diện ủy quyền yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu tờ hợp đồng cổ đất ngày 2/10/2009 giữa chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P trả 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất. Về đất ông M và bà P đang quản lý và sử dụng do đó chị L và L không phải trả đất cho ông M và bà P. ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

+Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BT phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử quyết định: Áp dụng Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 121, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L. Vô hiệu “Tờ Hợp đồng cổ đất” ngày 2/10/2009 giữa: ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P và chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P trả cho chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L 20 (hai mươi) chỉ vàng 24k là hoàn tất. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà L và chị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp và pháp luật áp dụng giải quyết vụ án là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại xã NVT, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

[2]Về thủ tục tố tụng:

Từ khi giải quyết đến khi xét xử Tòa án đã tiến hành đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Vào ngày 14/6/2019 ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P có nộp đơn yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký và chữ viết trong tờ hợp đồng ngày 2/10/2009.

- Ngày 14/6/2019 Tòa án nhân dân huyện BT thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí giám định.

- Hết thời hạn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P không nộp tiền tạm ứng chi phí giám định xem như ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P từ chối giám định chữ viết và chữ ký.

- Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số: 10/2019/QĐ – CCTLCC ngày 21/10/2019 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ, bản khai ý kiến của chị Nguyễn Thị M.

- Hết thời hạn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P không cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ, bản khai ý kiến của chị Nguyễn Thị M xem như ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P từ chối cung cấp chứng cứ.

Căn cứ vào các Điều 91, 96, 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

[3]Nội dung vụ án:

Vào ngày 2/10/2009 bà Trần Thị P và ông Nguyễn Văn M có cớ 2 công đất cho bà Trần Thị L và con gái là chị Nguyễn Thị TL, giá cớ đất 2 bên thỏa thuận là 20 chỉ vàng 24k, thời gian cớ 2 năm từ ngày 2/10/2009 đến 2/10/2011. Bên cạnh đó 2 bên thỏa thuận mượn lại 2 công đất trên với giá 44 gia lúa/1 năm. Đến thời hạn chuộc 2/10/2011, bà L và chị L có yêu cầu bà P và ông M chuộc lại đất và trả vàng cớ đất nhưng ông M và bà P không có vàng để chuộc lại đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà P trả 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Xét thấy: Theo Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất nên việc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P cùng với chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L thỏa thuận cớ quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Hiện tại đã quá hạn chuộc lại đất ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P không chuộc lại đất. Do đó cần tuyên bố vô hiệu “Tờ hợp đồng cớ đất” ngày 2/10/2009 giữa: ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P và chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về phần đất, sau khi nhận cớ đất chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L không có nhận đất canh tác mà cho ông M và bà P thuê lại nên chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L không phải trả lại đất cho ông M và bà P. Xét yêu cầu của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 121, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần TL. Tuyên bố vô hiệu “Tờ hợp đồng cớ đất” ngày 2/10/2009 giữa: ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P và chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P trả cho chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị P 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất.

*Xét lời trình bày của ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P: ông M và bà P cho rằng ông và bà không có cớ đất cho chị L và bà L, không viết tờ hợp đồng cớ đất và cũng không có ký tên mà do chị L và bà L tự viết, tự ký tên M, P. Ông M và

bà P nộp đơn yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của ông M và bà P. Tòa án ra quyết định yêu cầu ông M và bà P nộp tiền tạm ứng chi phí giám định chữ ký và chữ viết nhưng ông M, bà P không nộp tiền tạm ứng. Về phần vàng cổ đất ông M và bà P cho rằng không có nhận mà chị M nhận vàng. Tòa án ra quyết định yêu cầu ông M và bà P cung cấp họ tên, năm sinh, địa chỉ, bản khai ý kiến của chị Nguyễn Thị M nhưng ông M và bà P không cung cấp được. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét cho ông M và bà P.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BT là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P phải nộp án phí. Nhưng ông M và bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí. Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P. Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L số tiền 1.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015318 ngày 14/2/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BT thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 121, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, và sử dụng án phí lệ phí Tòa án kèm theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L.
 - Vô hiệu “Tờ hợp đồng cổ đất” ngày 2/10/2009 giữa: ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P và chị Nguyễn Thị TL, bà Trần Thị L.
 - Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P trả cho chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L 20 chỉ vàng 24k là hoàn tất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị P.
- Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị TL và bà Trần Thị L số tiền 1.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015318 ngày 14/2/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BT thu.

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 chịu 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.

3. Án xử công khai có mặt nguyên đơn chị Nguyễn Thị TL, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị P biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi thường trú.

Nơi nhận:

- TANDT Vĩnh Long;
- VKSNDH Bình Tân;
- THADSH Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

PHẠM THÀNH TỰU