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: 03/2021/DS-ST
Ngày 05-01-2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê 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: Ông **Lâm Thành Quang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Việt Thắng**

2. Ông **Trịnh Văn Điệp**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Văn Len** - Thư ký Tòa án, Toà 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 **Vũ Ánh Tuyết** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, 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: 302/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 552/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 610/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trần Việt H**, sinh năm 1962 (Có mặt); Trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Võ Thanh T** (Có mặt) – Văn phòng luật sư Võ Thanh T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Bà **Lê H L**, sinh năm 1974 (Vắng mặt); Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1976 (Vắng mặt); Cùng trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1958 (Có mặt); Trú tại: Ấp V, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông **Trang Văn L**, sinh năm 1972 (Có yêu cầu xét xử vắng mặt); Trú tại: Khóm 3, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà **Trần Việt H** trình bày: Ngày 26/4/2012 ông H, bà L cố cho bà phần đất 6.500m^2 tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, giá 15 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 02 năm thì chuộc lại đất. Ông H, bà L thuê lại phần đất trên với giá 1.500kg lúa khô/năm, nếu ông H, bà L không đong lúa thì bà lấy đất lại làm. Tiếp, đến ngày 26/3/2013 ông H, bà L cố cho bà phần đất 05 công tầm 3 mét tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, giá 10 chỉ vàng 24K, thời hạn cố là 02 năm thì chuộc lại đất. Ông H, bà L thuê lại phần đất trên với giá 1000kg lúa khô/năm, nếu ông H, bà L không đong lúa thì bà lấy đất lại làm. Ông H, bà L có đong lúa cho bà được 01 năm (năm 2012), đến năm 2013 thì không đong lúa nữa. Số lúa mà ông H, bà L phải trả cho bà như sau: 2.500kg lúa x 7 năm (từ năm 2013 đến năm 2020) x 5.000 đồng/1kg lúa = 87.500.000 đồng. Nay, bà H khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và 87.500.000 đồng tiền thuê đất.

Bị đơn bà **Lê H L** trình bày: Bà và ông H được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết cho ly hôn tại Quyết định số: 148/2014/QĐST-HNGĐ ngày 27/10/2014. Ngày 20/6/2012, ông H hỏi vay bà H 30.000.000 đồng, lãi 06 phân. Ông H tiếp tục vay bà H 15 chỉ vàng 24K, không biết thời gian cụ thể. Không biết vàng vay có lãi hay không. Khi, ông H vay tiền vàng của bà H, thì ông H không có nói với bà biết. Khi, bà H đến nhà để lấy tiền lãi, thì bà mới biết, bà có ghi lại việc ông H vay tiền vàng của bà H. Ông H có đóng lãi cho bà H đến khoảng năm 2016. Bà H khởi kiện yêu cầu bà và ông H trả 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và 87.500.000 đồng tiền thuê đất thì bà không đồng ý. Vì, bà và ông H không có giao dịch cố hoặc thuê đất gì với bà H. Ông H có thiếu bà H 30.000.000 đồng và 15 chỉ vàng 24K thì ông H có trách nhiệm trả cho bà H. Do, năm 2014 bà và ông H đã ly hôn, còn về tài sản và nợ chung bà đã bàn giao cho ông H, bà không còn trách nhiệm gì nữa.

Đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn H:** Khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt, niêm yết đúng theo quy định, như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Các thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Giấy triệu tập; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Nhưng, ông H vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn T** trình bày: Thống nhất nội dung khởi kiện của bà Trần Việt H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trang Văn L** trình bày: Tháng 4/2020 âl, ông có nhận chuyển nhượng của ông H, bà L phần đất khoảng 18.000m^2 tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc. Ông và ông H, bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng và ông đã giao đủ tiền cho ông H, bà L. Nhưng, ông chưa được sang tên và ông đang trực tiếp canh tác. Còn, việc tranh chấp giữa bà H với ông H, bà L có liên quan đến phần đất chuyển nhượng thì ông không biết. Tại, thời điểm chuyển nhượng ông H, bà L không có nói cho ông biết đất chuyển nhượng có cố cho bà H. Nay, ông xác định không có liên quan gì đến vụ án, nên ông xin từ chối tham gia phiên tòa tại Tòa án.

Trong phần tranh luận, Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Trần Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Còn bị đơn không hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự, do bị đơn bà Lê H L, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn L không chấp hành đúng theo triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Việt H; Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L liên đới trả cho bà Trần Việt H 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và 87.500.000 đồng tiền thuê đất; Bị đơn ông H, bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Được xác định là "Tranh chấp hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê đất". Đồng thời, nguyên đơn và bị đơn đều có nơi cư trú tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Nên, Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn L có yêu cầu xét xử vắng mặt. Còn, bị đơn bà Lê H L, ông Nguyễn Văn H đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt có tên nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[3] Ngày 26/4/2012 và ngày 26/3/2013 ông H, bà L cố cho bà H phần đất thứ nhất 6.500m^2 và phần đất thứ hai 05 công tầm 3 mét tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, nhưng bà H không canh tác mà cho ông H, bà L thuê lại và đôi bên xác lập tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/4/2012 và tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/3/2013. Cả hai lần cố đất ông H, bà L đã nhận của bà H là 25 chỉ vàng 24K, còn phần lúa thuê đất thì ông H, bà L phải đong lúa cho bà H với 2.500kg lúa/năm.

[4] Bà H xác định, ông H bà L đã đong lúa trong năm 2012, còn, từ năm 2013 đến nay, ông H bà L chưa đong lúa, cũng như trả vàng cố đất. Bà, khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và tiền lúa quy đổi bằng 87.500.000 đồng (2.500kg lúa x 7 năm (từ năm 2013 đến năm 2020) x 5.000 đồng/1kg lúa). Phía, ông H vắng mặt, không tham gia tố tụng, còn phía bà L có tham gia tố tụng, nhưng lại không thừa nhận có cố hoặc thuê đất gì với bà H khởi kiện. Ông H chỉ thiếu bà H vàng vay 15 chỉ vàng 24K và tiền vay 30.000.000 đồng thì ông H có trách nhiệm trả cho bà H, nhưng bà L lại không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

[5] Đối chiếu tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/4/2012 và tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/3/2013 (bút lục số 01, 02); Các biên bản hòa giải tại ấp Vườn Tre ngày 21/9/2018, ngày 12/10/2019, ngày 11/01/2020, tại Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc ngày 25/3/2020 (bút lục số 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74) và Biên bản xác minh của Tòa án ngày 24/11/2020 (bút lục số 63) đối với ông Nguyễn Văn T (Trưởng ấp Khánh Lộc), có cơ sở xác định ông H, bà L có giao dịch cố và thuê đất với bà H. Ông H, bà L còn thiếu bà H 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và tiền lúa thuê quy đổi bằng 87.500.000 đồng, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và lời tranh luận của luật sư.

[6] Tuy nhiên, đất đai không thuộc đối tượng cầm cố, nên cần áp dụng Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, tuyên bố tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/4/2012 và tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/3/2013 được ký giữa bà H với ông H, bà L là vô hiệu. Từ đó, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[7] Do, ông H, bà L đã ly hôn (tại Quyết định số: 148/2014/QĐST-HNGĐ ngày 27/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời), nên cần buộc ông H, bà L liên đới trả cho bà H 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và 87.500.000 đồng tiền thuê đất (Trong đó: Ông H có nghĩa vụ trả cho bà H 12,5 chỉ vàng 24K và 43.750.000 đồng; bà L có nghĩa vụ trả cho bà H 12,5 chỉ vàng 24K và 43.750.000 đồng), theo quy định khoản 2 Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[8] Đối với phần đất cố 6.500m^2 và 05 công tầm 3 mét tại ấp Vườn Tre, xã Khánh Lộc, do bà H không có quản lý, canh tác, nên không cần buộc bà H giao trả đất.

[9] Xét, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời nhận định phù hợp với Hội đồng xét xử, nên có cơ sở để chấp nhận.

[10] Về án phí: Do, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, nên cần buộc ông H và bà L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch (Trong đó: Ông H phải nộp 150.000 đồng, bà L phải nộp 150.000 đồng) và 11.200.000 đồng (25 chỉ vàng 24K x 5.460.000 đồng/chỉ = 136.500.000 đồng + 87.500.000 đồng = 224.000.000 đồng x 5% =11.200.000 đồng) án phí dân sự có giá ngạch (Trong đó: Ông H phải nộp 5.600.000 đồng, bà L phải nộp 5.600.000 đồng). Bà Trần Việt H được nhận lại số tiền 5.144.000 đồng tại biên lai thu số 0003856 ngày 15/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Theo khoản 3 Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3; Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; 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.

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; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 122; Điều 131; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 3; Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Việt H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L.

2. Tuyên bố tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/4/2012 và tờ "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 26/3/2013, được ký giữa bà Trần Việt H với ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L liên đới trả cho bà Trần Việt H 25 chỉ vàng 24K vàng cố đất và 87.500.000 đồng tiền thuê đất (Trong đó: Ông H có nghĩa vụ trả cho bà H 12,5 chỉ vàng 24K và 43.750.000 đồng; bà L có nghĩa vụ trả cho bà H 12,5 chỉ vàng 24K và 43.750.000 đồng). Kể từ ngày bà Trần Việt H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L không thi hành xong khoản tiền trên, ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền (ông H, bà L phải có nghĩa vụ mỗi người số tiền 43.750.000 đồng) và thời gian chậm trả.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê H L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch (Trong đó: Ông H phải nộp 150.000 đồng, bà L phải nộp 150.000 đồng) và 11.200.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch (Trong đó: Ông H phải nộp 5.600.000 đồng, bà L phải nộp 5.600.000 đồng). Bà Trần Việt H được nhận lại số tiền 5.144.000 đồng tại biên lai thu số 0003856 ngày 15/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Lê H L, ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Văn L được quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: "Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- Nguyên đơn; Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (05b);
- VKSND H. Trần Văn Thời (01b);
- Chi cục THADS H. Trần Văn Thời (01b);
- Lưu hồ sơ vụ án (01b);
- Lưu án văn (01b).

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

(Đã ký)

Lâm Thành Quang