

**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: 370/2023/DS-ST
Ngày: 27-9-2023
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 Bùi Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Tới

Ông Bùi Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cẩm Hương. 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 Võ Hồng Luyện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 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: 251/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 399/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dư Thị M, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 4 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn thể hiện:

Trước đó, ông T và bà H có nợ bà M số tiền hui là 62.000.000 đồng. Đến

ngày 16/3/2021, do không có khả năng thanh toán nên ông T, bà H cố cho bà M 01 phần đất diện tích 2.592m². Đất tọa lạc ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông T, bà H giao phần đất cho bà M canh tác, thoả thuận khi thanh toán đủ 62.000.000 đồng thì bà M trả lại đất cho ông T, bà H. Nay bà M yêu cầu ông T, bà H trả lại cho bà M số tiền 62.000.000 đồng, bà M đã giao lại phần đất cho ông T, bà H.

Tại biên bản ngày 06/6/2023, ông Đỗ Văn T trình bày: Việc giao dịch như bà M trình bày là đúng. Ông xác định ông và bà H có nợ bà M số tiền 62.000.000 đồng. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế gia đình, chưa có khả năng thanh toán cho bà M.

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, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, vắng mặt tại phiên tòa. 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 bà M với ông T, bà H vô hiệu. Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H trả lại cho bà Dư Thị M số tiền 62.000.000 đồng. Các đương sự phải chịu 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Dư Thị M với ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc H là tranh chấp hợp đồng cố đất. Nơi cư trú của bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều tại huyện T nên bà Dư Thị M 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: Trước đó, ông T và bà H có nợ bà M số tiền hui là 62.000.000 đồng. Đến ngày 16/3/2021, do không có khả năng thanh toán nên ông T, bà H cố cho bà M 01 phần đất diện tích 2.592m². Đất tọa lạc ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông T, bà H giao phần đất cho bà M canh tác, thoả thuận khi thanh toán đủ 62.000.000 đồng thì bà M trả lại đất cho ông T, bà H.

Nay bà M yêu cầu ông T, bà H trả lại cho bà M số tiền 62.000.000 đồng.

Xét thấy, giao dịch giữa các bên thực hiện là cổ đất. 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, thỏa thuận cổ đất ngày 16/3/2021, giữa bà Dư Thị M và ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho bà M 62.000.000 đồng. Đối với phần đất cổ, tại biên bản làm việc ngày 25/8/2023, bà M xác định đã giao trả lại phần đất cổ cho phía ông T, bà H, Toà án đã thông báo nội dung trình bày này của bà M cho ông T, bà H biết nhưng ông T, bà H không có ý kiến gì khác nên xác định phần đất cổ đã được trả cho ông T, bà H.

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 T, bà H có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán cho bà M nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 cổ đất ngày 16/3/2021, giữa bà Dư Thị M và ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho bà Dư Thị M 62.000.000 đồng (Sáu mươi hai triệu đồng)

Đối với khoản tiền nêu trên, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong khoản tiền phải thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí: Bà Dư Thị M không phải chịu án phí. Ngày 06/4/2023, bà Dư Thị M có nộp tạm ứng án phí số tiền 1.550.000 đồng theo biên lai số 6518 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được trả lại. Ông Đỗ Văn T, bà

Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí số tiền 3.100.000 đồng (Ba triệu một trăm ngàn đồng).

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, nguyên đơn tính kể từ ngày tuyên án, bị đơn tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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