

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: 34/2018/DS-ST

Ngày: 02/02/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Huỳnh Thanh Vũ

2/ Ông Nguyễn Văn Thơm

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Trong ngày 02 tháng 02 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày: Vào năm 2008 giữa ông với bà Lê Thị Thu H có lập hợp đồng cổ đất với nhau tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Bà Lê Thị Thu Hương đồng ý cho ông thừa đất số 636, tờ bản đồ số 06, loại đất lúa, diện tích là 4.264 m², đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ với số vàng là 100 chỉ vàng 24K (vàng 10 tuổi), thời hạn cổ

là 5 năm (01/10/2008 – 01/10/2013). Đến thời điểm hiện nay đã quá thời gian mà bà Lê Thị Thu H không chịu chuộc lại đất để trả lại 100 chỉ vàng 24K cho ông mà còn có ý định đem phần đất này thế chấp cho người khác. Nay ông yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cổ đất giữa ông với bà H vào năm 2008, yêu cầu bà H trả lại ông 100 chỉ vàng 24K (loại vàng 10 tuổi) và ông giao trả lại cho bà H phần đất trên.

Bị đơn bà Lê Thị Thu H được Toà án triệu tập họp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng cổ đất ngày 03/10/2008 buộc bị đơn trả lại số vàng đã nhận. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự. Toà án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Lê Thị Thu H được Toà án triệu tập họp lệ tham gia phiên toà sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án xét xử vắng mặt đối với bà Lê Thị Thu H.

[2] Xét thấy vào ngày 03 tháng 10 năm 2008, tại Uỷ ban nhân xã Trung Thạnh, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ nguyên đơn và bị đơn xác lập giao dịch dân sự với nội dung: Bị đơn cho nguyên đơn phần đất thuộc thửa 636, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.264m² loại đất lúa, đất toạ lạc tại ấp B, xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ với số vàng là 100 chỉ vàng 24K (loại vàng 10 tuổi), thời hạn cổ là 5 năm (01/10/2008 – 01/10/2013), nguyên đơn đã giao 100 chỉ vàng 24K (loại vàng 10 tuổi) cho bị đơn và bị đơn cũng đã giao diện tích đất cho nguyên đơn canh tác. Do hiện tại hợp đồng đã quá thời hạn nhưng phía bị đơn không chuộc lại đất trả lại vàng cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn nhận lại đất và trả lại số vàng đã nhận cho nguyên đơn.

[3] Xét quan hệ cầm cố đất giữa các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng, các đương sự không tuân thủ các quy định của Bộ luật dân sự về giao dịch cầm cố tài sản. Theo Điều 326 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 309 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự”.

[4] Hành vi đem đất cổ cho người khác của bị đơn là vi phạm các quy định tại Điều 167 Luật Đất đai về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; Quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Căn cứ vào

các quy định trên thì Nhà nước không có quy định cho phép người sử dụng đất có quyền cầm cố Quyền sử dụng đất.

[5] Đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, do Nhà nước quản lý, người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu với đất đai đang sử dụng (chỉ được cấp QSDĐ), nên việc cầm cố đất giữa các đương sự là không đúng pháp luật về giao dịch cầm cố theo Bộ Luật Dân sự 2005 và các quyền của Luật Đất đai quy định như đã viện dẫn. Do đó, Hội đồng xét xử huỷ tờ cổ đất lập ngày 03/10/2008 giữa các đương sự. Do giao dịch bị huỷ nên các đương sự có nghĩa vụ thực hiện theo Điều 137 Bộ luật dân sự 2005; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số vàng đã nhận là 100 chỉ vàng 24K, loại vàng 99,99%, đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả phần diện tích đất đã nhận cổ cho bị đơn.

[6] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí giá ngạch trên số vàng 100 chỉ vàng 24K, loại 99,99%, tương đương với số tiền 369.500.000 đồng (giá vàng tại thời điểm xét xử 3.695.000 đ/chỉ x 100 chỉ vàng 24K, loại 99,99% = 369.500.000 đồng). Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 4; Điều 5; Điều 6; Điều 26; Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 137, 326 Bộ luật dân sự 2005; Điều 309; Điều 131 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 167, 203 Luật Đất đai 2014;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P đối với bà Lê Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng dân sự.

2. Huỷ hợp đồng cổ đất lập ngày 01/10/2008 giữa ông Nguyễn Minh P với bà Lê Thị Thu H.

3. Buộc bà Lê Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Minh Ph 100 chỉ vàng 24K, loại 99,99%.

4. Buộc ông Nguyễn Minh P phải giao trả cho bà Lê Thị Thu H phần đất tại thửa số 636, thuộc tờ bản đồ số 06, diện tích 4.264m² loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00133, ngày 20/6/2003 do UBND huyện Cờ Đỏ cấp cho bà Lê Thị Thu H, đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ khi đã nhận đủ 100 chỉ vàng 24K, loại 99,99% do bà Hương trả.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Thu H phải nộp số tiền 18.475.000 đồng. Ông Nguyễn Minh P được nhận lại số tiền 4.200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000496 ngày 23/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

6. Tuyên án công khai nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân địa phương, để yêu cầu Tòa án nhân dân thành Phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

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 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 Điều 6, 7 và Điều 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 nhân:

- Các đương sự;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND H Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu (HS – 2 bản).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Đăng Khoa