TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN VĂN THỜI** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **68**/2018/DS-ST
Ngày 23-8-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng cố đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà: Bà Từ Thanh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Huỳnh Hưởng.

Ông Nguyễn Vũ Bằng.

- Thư ký phiên toà: Ông Trương Huỳnh Hải - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngày 23 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2018/TLST-DS ngày 23/01/2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cố đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2018/QĐXXST-DS ngày 17/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2018/QĐST-DS ngày 03/8/2018, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Anh Đỗ Thanh P, sinh năm 1983
Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.
-*Bị đơn:* Anh Phạm Văn Q.
Chị Huỳnh Hồng N (Quỳnh Hồng N).
Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2017 của nguyên đơn và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 17/10/2012 anh P với anh Q, chị N thoả thuận ký hợp đồng cố đất với nhau. Anh P là bên nhận cố đất, anh Q và chị N là bên cố đất, nội dung cố đất anh Q và chị N cố cho anh P diện tích đất 07 công tầm 03 mét toạ lạc tại khóm 3, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau với giá 30 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 36 tháng tính kể từ ngày 17/10/2012, việc cố đất có lập "hợp đồng cố đất ngày 17/10/2012". Sau khi cố đất, cùng ngày anh P thoả thuận cho anh Q và chị N thuê lại

phần đất để sử dụng với thời hạn 03 năm, giá 105 giạ lúa khô/năm, việc cho thuê đất có lập "hợp đồng cho thuê đất ngày 17/10/2012". Nhưng khi hết thời hạn cố đất và cho thuê đất đến nay anh Q và chị N không chuộc lại phần đất cố và cũng không giao đất lại cho anh P sử dụng. Phần đất hiện nay theo anh P được biết anh Q và chị N đã chuyển nhượng cho ông Diệp Duy L, nhưng không trả vàng cố đất cho anh P.

Nay anh P yêu cầu anh Q và chị N trả lại số vàng cố đất là 30 chỉ vàng 24k. Ngoài ra anh P không có yêu cầu gì khác.

- Đối với bị đơn: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử, nhưng bị đơn đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

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

[1] *Về quyền khởi kiện:* Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn bị bị đơn xâm hại, nên khởi kiện yêu cầu Toà án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã tiến hành triệu tập bị đơn hợp lệ 02 lần để xét xử, nhưng bị đơn đều vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] *Về mối quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại số vàng cố đất, do đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "tranh chấp hợp đồng cố đất".

[4] *Về thẩm quyền toà án:* Bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện T, tỉnh Cà Mau, nội dung tranh chấp giữa các đương sự là việc "tranh chấp hợp đồng cố đất", nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] *Về nội dung tranh chấp:* Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thì giữa nguyên đơn và bị đơn có hợp đồng cố đất và hợp đồng thuê đất với nhau có thật thể hiện tại "hợp đồng cố đất ngày 17/10/2012" có xác nhận của chính quyền địa phương (bút lục số 02-03) và "hợp đồng cho thuê đất ngày 17/10/2012" (bút lục số 01). Nội dung giao dịch giữa các đương sự là bị đơn cố cho nguyên đơn diện tích đất 07 công tầm 03 mét với số vàng 30 chỉ vàng 24k, sau đó nguyên đơn cho bị đơn thuê lại toàn bộ diện tích đất với giá 105 giạ lúa khô/năm.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng cho đến nay đã hết hạn hợp đồng nhưng bị đơn không chuộc lại phần đất cố.

+ Xét về giá trị pháp lý của giao dịch hợp đồng cố đất giữa các đương sự: Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 167 Luật đất đai và Điều 500 Bộ luật dân sự quy định quyền của người sử dụng đất chỉ có các quyền và thoả thuận với nhau về "chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất" chứ không có quy định được quyền cố đất. Đất đai là 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 giấy nhận sử dụng quyền sử dụng đất), nên việc cầm cố đất là không đúng pháp luật về giao dịch cầm cố theo Bộ luật dân sự quy định. Do đó, giao dịch hợp đồng cố đất là trái quy định của pháp luật, nên căn cứ các Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự tuyên bố giao dịch "hợp đồng cố đất ngày 17/10/2012" giữa anh Phong với anh Q, chị N là vô hiệu.

+ Xét yêu cầu của nguyên đơn và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại "biên nhận" (bút lục số 04) thể hiện anh Q và chị N đã nhận đủ 30 chỉ vàng 24k (loại khâu với cục) do anh P đưa và hiện nay không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh anh Q và chị N đã trả lại số vàng này cho anh P, nên cần buộc anh Q và chị N phải có trách nhiệm trả lại cho anh P số vàng 30 chỉ vàng 24k là phù hợp theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất cố hiện nay do các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 30 chỉ vàng 24k là đúng.

[6] *Về án phí:* Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 5% trên tổng số giá trị vàng Tòa án án buộc trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm b khoản 1, khoản 3 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. Đối số tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ. *(Vàng 24k tính giá 3.500.000 đồng/01 chỉ để làm căn cứ tính án phí)*.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; điểm b khoản 1, khoản 3 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.

1. Tuyên xử:

- Tuyên bố "hợp đồng cố đất ngày 17/10/2012" giữa anh Đỗ Thanh P với anh Phạm Văn Q, chị Huỳnh Hồng N là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ Thanh P. Buộc bị đơn Phạm Văn Q và Huỳnh Hồng N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Đỗ Thanh P **30** (ba mươi) chỉ vàng 24k.

2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch: Bị đơn phải nộp là 5.250.000 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp tạm ứng án phí trước với số tiền là 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0007751 ngày 23/01/2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện T được hoàn lại toàn bộ.

3. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, 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 nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

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

Từ Thanh Nhung