

**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: 53/2020/DS-ST
Ngày 24-3-2020
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: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Năm.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Xô – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa: Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2020/QĐXXST – DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Nam T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã TH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

+ Bà Võ Thị K (vắng mặt).

+ Ông Trương Văn A (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã TH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã TH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2019 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Nam T trình bày: Vào ngày 26/9/2018 ả ông A và bà K có cổ cho vợ chồng ông

10 công đất trị giá 50 chỉ vàng 24k. Sau đó ông cho ông A và bà K thuê lại đất 01 năm bằng 150 gia lúa được quy ra bằng tiền tại thời điểm theo giá thị trường, trả 02 lần trong 01 năm theo vụ lúa. Thời gian thực hiện hợp đồng là 03 năm nếu không chuộc lại thì có quyền thỏa thuận tiếp. Ông A và bà K có trả tiền thuê đất lần đầu vào tháng 02/2019 số tiền 7.500.000 đồng. Đến ngày 20/4/2019 cả vợ chồng ông A đi khỏi địa phương và không thực hiện tiếp nghĩa vụ của mình. Do đó, nay ông kiện đòi lại 50 chỉ vàng 24k.

- Bị đơn ông Trương Văn A và bà Võ Thị K đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với nội dung nguyên đơn khởi kiện.

- Tại phiên tòa bà Hồ Thị N trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông T chồng bà là đúng và yêu cầu ông A, bà K trả vàng lại cho ông .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Tuy nhiên, về thời hạn giải quyết vụ án Tòa án có vi phạm. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng cổ đất được xác lập ngày 26/9/2018 giữa ông Dương Nam T với ông Trương Văn A, bà Võ Thị K là vô hiệu. Buộc ông Trương Văn A và bà Võ Thị K phải hoàn trả lại cho ông Dương Nam T 50 (năm mươi) chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông A và bà K đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 02 để tham gia hòa giải và phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 207 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án không hành hòa giải được và Tòa án hành xét xử vắng mặt ông A và bà K là đúng quy định.

[2] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng vào ngày 26/9/2018 cả ông A và bà K có cổ cho ông T và bà N 10 công đất trị giá 50 chỉ vàng 24k, thỏa thuận cho ông A và bà K thuê lại đất 01 năm bằng 150 gia lúa được quy ra tiền tại thời điểm trả, thời gian thực hiện hợp đồng là 03 năm. Ông A và bà K có trả tiền thuê đất một lần vào tháng 02/2019 số tiền 7.500.000 đồng thì đi khỏi địa phương và không thực hiện tiếp nghĩa vụ của mình. Chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho Tòa án là biên bản giao kèo cổ đất ngày 26/9/2018 cả thiết lập giữa ông T với ông A và bà K có nội dung đúng như ông T trình bày khởi kiện. Qua xác minh người làm chứng ông Mai Tùng S là người ghi biên bản giao kèo cổ đất xác định đúng như nội dung ông T khởi kiện. Ngoài ra, khi ông T khởi kiện tại Tòa án đòi lại 50 chỉ vàng 24k cổ đất thì ông A và bà K biết nhưng cho đến nay không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, điều này cho thấy ông A và bà K đồng ý nội dung nguyên đơn khởi kiện.

[3] Xét thấy, theo Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định các quyền chung của người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Trong những quy định nêu trên thì không quy định quyền “cổ đất” cho người sử dụng đất. Do đó, giao dịch cổ đất giữa ông với ông A và bà K là vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Do bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch, các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng nên các bên đều có lỗi. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý là buộc các đương sự phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Từ các phân tích trên, cần buộc ông A và bà K trả lại cho ông T 50 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa bà N xác định số vàng ông A và bà K được giao trả cho ông T, đây là quyền định đoạt của đương sự nên chấp nhận.

[5] Đối với diện tích đất ông T nhận cổ nhưng không có giao đất cho ông T quản lý, cho đến nay diện tích đất cổ vẫn do gia đình ông A, bà K quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp.

[6] Đối với việc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê đất tổng 01 lần bằng 7.500.000 đồng, đây là sự tự nguyện của các bên và quá trình giải quyết vụ án các đương sự không đặt ra yêu cầu nên không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (hợp đồng vô hiệu) 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 11.175.000 đồng (50 chỉ vàng 24k x 4.470.000đ/chỉ x 5%). Ông T không phải chịu án phí, ông đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 207; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuyên bố hợp đồng cổ đất được xác lập ngày 26/9/2018 vô hiệu giữa ông Dương Nam T, bà Hồ Thị N với ông Trương Văn A, bà Võ Thị K là vô hiệu.

Buộc ông Trương Văn A và bà Võ Thị K phải hoàn trả lại cho ông Dương Nam T 50 (năm mươi) chỉ vàng 24k.

2. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Văn A và bà Võ Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá

ngạch là 11.175.000 đồng. Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông T 4.825.000 đồng tiền dự nộp tại biên lai số 0003379 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

3. 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 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.

4. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ vụ án.

T/M:HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên