TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH KIÊN GIANG** -------- - Bản án số: 47/2018/DS - ST - Ngày: 30 - 11 - 2018 - V/v: " *Tranh chấp hợp đồng cố đất ruộng* ".	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Kiệt;**

2. Bà **Huỳnh Phương Lan**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lý Văn Toán** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang: Ông **Lâm Sển** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2018/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp về hợp đồng cố đất ruộng" theo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2018/QĐXXST- DS, ngày 09 tháng 11 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2018/QĐST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn Th**, sinh năm: 1975(có mặt)

Địa chỉ: ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông **Trần Nhật L**, sinh năm: 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Võ Văn Th trình bày: Nguyên vào ngày 25/10/2009 (âm lịch) ông có nhận cố đất của ông Trần Nhật L phần diện tích đất ruộng là 5.000m^2, đất tọa lạc tại ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang với giá 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k và 10.000.000đ (mười triệu đồng), thời gian cố là 03 năm (từ ngày 25/10/2009 âm lịch đến 25/10/2012 âm lịch), hai bên có làm giấy tay ngày 25/10/2009, sau khi cố đất thì anh canh tác phần diện tích đất này.

Hiện nay, đã hết thời gian cố đất ông L đã lấy lại diện tích đất này, nhưng không trả số vàng và tiền cố đất nêu trên cho ông mặc dù ông đã nhiều lần đến nhà yêu cầu ông L trả nhưng ông L không đồng ý trả.

Hiện nay phần đất cố ông L đã lấy lại mà không trả lại vàng cố đất cho ông. Đối với yêu cầu của ông L yêu cầu ông có trách nhiệm trả cho ông L số tiền thuê đất 60.000.000đ là ông không đồng ý, mặc dù thời hạn cố đất chỉ có 03 năm nhưng do ông L không có đưa tiền chuộc nên theo quy định thì ông phải canh tác đến khi nào có tiền chuộc thì ông sẽ giao đất lại cho ông L. Đến đầu năm 2018 ông L ngang nhiên vào lấy đất để canh tác mà không trả tiền và vàng cố đất cho anh nên mới xảy ra tranh chấp. Đối với phần đất đã cố theo giấy cố ngày 25/10/2009(AL) hiện nay ông L đã lấy lại để canh tác nên ông Th không có yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Linh có trả cho ông được 05 chỉ vàng 24k và 17.800.000đ. Ông Th thống nhất cấn qua số vàng 25 chỉ vàng 24k và 10.000.000đ. Sau khi cấn trừ còn lại là 7.8000.000đ và ông Th đồng quy ra 7.800.000đ bằng 2,5 chỉ vàng 24k, sau khi cấn trừ thì hiện tại ông L còn nợ ông là 17,5 chỉ vàng 24k. Nên tại phiên tòa ông Th xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của minh là chỉ yêu cầu ông L trả cho ông số vàng là 17,5 chỉ vàng 24k

Tại phiên tòa hôm nay ông Th yêu cầu hủy hợp đồng cố đất bằng giấy tay ngày 25/10/2009 giữa ông và ông L, đồng thời buộc ông Trần Nhật L có trách nhiệm trả cho ông số vàng cố đất là 17,5 chỉ vàng 24k.

- Bị đơn anh Trần Nhật L trình bày: Nguyên vào ngày 25/10/2009 (âm lịch) ông có cố đất phần diện tích đất ruộng là 5.000m^2, đất tọa lạc tại ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang với giá 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k và 10.000.000đ (mười triệu đồng) cho ông Võ Văn Th, hai bên có làm giấy tay ngày

25/10/2009, thời gian cố là 03 năm (từ ngày 25/10/2009 âm lịch đến 25/10/2012 âm lịch) thì ông sẽ chuộc lại đất. Đến năm 2012 ông có đến gặp ông Thong để xin chuộc lại diện tích đất này nhưng do ông Th nói là để cho ông Thong mua phần đất đã cố luôn nên ông để lại cho ông Th mua. Nhưng do ông Th không mua mà để đất của ông canh tác trong suốt 06 năm liền do đó ông yêu cầu ông Th phải có trách nhiệm trả lại tiền thuê đất cho ông một năm 10.000.000đ, 06 năm bằng 60.000.000đ vì ông chỉ cố đất cho ông Th thời hạn có 03 năm mà ông Th canh tác đến 09 năm. Ông L xác nhận việc ông đến gặp ông Th xin chuộc đất và ông Th hứa mua đất của anh chỉ có ông và ông Th biết, ngoài ra không có làm giấy tờ gì cả và cũng không ai hay biết.

Đối với diện tích đất khoảng 5.000m^2 đã cố theo giấy tay ngày 25/10/2009 (Âm lịch) đất tọa lạc tại ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Hiện nay ông L đang quản lý và sử dụng nên ông không yêu Tòa án xem xét, giải quyết.

Nay ông Th yêu cầu hủy giấy tay cố đất ngày 25/10/2009 giữa ông và ông Thong thì ông Linh thống nhất hủy và ông đồng ý trả lại số vàng cố đất là 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k và số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng) cho ông Thong. Ông Linh yêu cầu ông Thong có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 60.000.000đ là tiền thuê đất cho ông. Ông Linh xác định đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu phản tố của mình đối với số tiền 60.000.000đ tiền thuê đất nhưng ông Linh không có làm thủ tục phản tố.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật Tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo trình tự thủ tục pháp luật tố tụng quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Thong.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Th thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1

Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Võ Văn Th yêu cầu hủy giấy tay cố đất ngày 25/10/2009 giữa ông Võ Văn Th và ông Trần Nhật L. Đồng thời yêu cầu ông L có trách nhiệm trả lại cho ông Th tiền cố đất. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định trong vụ án là "*Tranh chấp về hợp đồng cố đất ruộng* ".

[3] - Về thủ tục tố tụng: Tại phiên toà hôm nay, bị đơn ông Trần Nhật L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất xét xử vắng mặt ông L, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt ông L.

[4] - Về nội dung vụ án: Tại phiên toà nguyên đơn ông Võ Văn Th yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét giải quyết hủy giấy tay cố đất ngày 25/10/2009 giữa ông Th và ông Trần Nhật L. Đồng thời ông Th yêu cầu ông L trả số tiền cố đất 17,5 chỉ vàng 24k.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất xác định vào ngày 25/10/2009 giữa nguyên đơn ông Võ Văn Th và bị đơn ông Trần Nhật L có ký giấy tay để cố diện tích đất ruộng khoảng 5.000m^2 đất tọa lạc tại ấp Tân Đ, xã Giục T, huyện Châu Th, tỉnh Kiên Giang cho anh Võ Văn Th, với giá 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k và 10.000.000đ (mười triệu đồng) thời gian cố là 03 năm (từ ngày 25/10/2009 âm lịch đến 25/10/2012 âm lịch) thì ông Linh sẽ chuộc lại đất nhưng đến năm 2018 thì ông Linh mới lấy đất lại để canh tác nhưng chưa trả tiền cố đất cho ông Thong.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất xác định hủy giấy tay cố đất ruộng 25/10/2009 giữa ông Th và ông L, xét thất tự nguyện này là hợp pháp, không trái đạo đức xã hội nên HĐXX ghi nhận.

Đối với diện tích đất đã cố theo giấy tay ngày 25/10/2009 hiện nay ông Linh đã lấy lại để canh tác nên các đương sự không có yêu cầu gì đối với phần đất này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu của ông Th yêu cầu ông L có trách nhiệm trả cho ông số tiền cố đất còn lại là 17,5 là có căn cứ chấp nhận. Bởi vì sau khi hủy hợp đồng cố đất ruộng thì các bên sẽ hoàn trả lại cho nhau tài sản đã giao dịch. Đối với diện tích đất ruộng của ông L đã cố thì ông L đã lấy lại để canh tác nhưng ông L chưa hoàn trả cho ông Th số tiền cố đất cho ông Th đủ nên việc ông Th yêu cầu ông L trả số vàng là 17,5 chỉ vàng 24k là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Trần Nhật L yêu cầu ông Th có trách nhiệm trả cho ông số tiền thuê đất 60.000.000đ là không có căn cứ chấp nhận. Mặc dù hai bên xác định thời hạn cố đất là 03 năm từ năm 2009 đến năm 2012 nhưng ông Th đã canh tác đất đến năm 2018 nghĩa là quá thời hạn cố là 06 năm nên ông Th phải thanh toán tiền thuê đất 06 năm này. Việc ông L trình bày như vậy là không có sở vì ông L không có gì chứng minh là ông Th không cho ông chuộc hơn nữa ông Linh đã được Tòa án giải thích quyền yêu cầu phản tố của mình và ra thông báo thủ tục phản tố đối với số tiền 60.000.000đ tiền thuê đất nhưng anh L không có làm thủ tục phản tố do đó HĐXX không có xem xét, nếu ông L có căn cứ thì ông có quyền khởi kiện ông Th thành 01 vụ án khác.

Từ những căn cứ nhận định trên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thong yêu cầu ông Linh trả số tiền 17,5 chỉ vàng 24k

[6] - Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Án phí dân sự không giá ngạch là 300.000đ;

Án phí dân sự có giá ngạch số tiền tranh chấp là.

Buộc ông L phải chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tổng cộng là 17,5 chỉ vàng 24k x 3.400.000đ/01 chỉ = 59.500.000đ x 5% = 2.975.000đ.

Hoàn trả lại cho ông Võ Văn Th số tiền tổng cộng là 2.313.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0009309 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 124, Điều 134, Điều 137 Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự 2005;

- Mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 01 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn Th.

1. Tuyên hủy hợp đồng cố đất ruộng bằng giấy tay ngày 25/10/2009 giữa nguyên đơn ông Võ Văn Th và bị đơn ông Trần Nhật L.

2. Buộc ông Trần Nhật L có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn Th số vàng cố đất là 17,5 (mười bảy phẩy năm) chỉ vàng 24k.

3. Đối với diện tích đất đã cố theo giấy tay ngày 25/10/2009 hiện nay ông Linh đã lấy lại để canh tác nên các đương sự không có yêu cầu gì đối với phần đất này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

4. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự không giá ngạch là 300.000đ;

Buộc ông L phải chịu toàn bộ án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tổng cộng là 17,5 chỉ vàng 24k x 3.400.000đ/01 chỉ = 59.500.000đ x 5% = 2.975.000đ. Tổng cộng ông L phải chịu toàn bộ tiền án phí có giá ngạch và không có giá ngạch là: 3.275.000đ(Ba triệu hai trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Võ Văn Th số tiền tổng cộng là 2.313.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0009309 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, 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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *TAND tỉnh Kiên Giang;*
- *VKSND huyệnChâu Thành;*
- *Chi cục THADS huyện Châu Thành;*
- *Lưu: hồ sơ, V.phòng.*

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

Danh Pì Sách