

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG HẢI
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 40/2022/DS-ST

Ngày: 18 – 5 – 2022

V/v “Tranh chấp
hợp đồng cổ đất”.

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 ĐÔNG HẢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Ghét

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tịnh

2. Ông Nguyễn Ngọc Anh Hào

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Mộng Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Hải.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:* Ông Trần Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng cổ đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 04 năm 2022 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Mai Văn C, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp LP, xã AP, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu;

+ Bị đơn: ông Du Văn D, sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp LP, xã AP, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu;

(Nguyên đơn có mặt và bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Văn C trình bày: Năm 2006 ông có cho ông Du Văn D mượn 12 lượng vàng nữ trang 24K. Lúc đó hai bên có thỏa thuận miệng với nhau chứ không làm bất cứ giấy tờ gì. Đồng thời có thỏa thuận trong thời hạn 03 năm ông Du Văn D sẽ trả lại cho ông 12 lượng vàng 24K. Tuy nhiên hết thời hạn 03 năm mà ông Du Văn D không thực hiện việc trả vàng. Sau đó giữa ông và ông Du Văn D có viết giấy tay với nhau nội dung là ông có cổ đất vuông nuôi tôm của ông Du Văn D diện tích đất là 10 công tầm cây với giá là 12 lượng vàng 24K. Phần đất tọa lạc tại ấp Long Phú, xã An Phúc, huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu. Thời hạn cổ đất là 03 năm ông

D sẽ chuộc lại đất. Khi thỏa thuận cổ đất ông và ông D có làm giấy tay với nhau có xác nhận của trưởng ấp. Sau khi cổ đất thì ông và ông D có thỏa thuận cho ông D thuê lại 10 công đất với giá 10.000.000đ/năm, có ghi trong giấy cổ đất.

Khi đến thời hạn chuộc lại đất thì ông D không có khả năng chuộc lại đất nên ông D có hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện. Đến ngày 11/11/2020 (âm lịch) thì ông D đến nhà và xin giảm tiền cổ đất và diện tích đất cổ còn lại là 08 công đất với giá là 10 lượng vàng 24K và cam kết đến ngày 10/6/2021 (âm lịch) sẽ chuộc lại toàn bộ diện tích đất và hoàn trả cho ông 10 lượng vàng 24K. Do tình nghĩa hàng xóm với nhau nên ông đồng ý giảm xuống còn cổ 08 công đất với giá 10 lượng vàng 24K với điều kiện đến ngày 10/6/2021 (âm lịch) ông D phải chuộc lại toàn bộ diện tích đất đã cổ và trả cho ông 10 lượng vàng 24K.

Sau khi thỏa thuận xong thì giữa ông và ông D có làm lại giấy cổ đất đề ngày 11/11/2020 thỏa thuận việc ông cổ 08 công đất của ông D với giá 10 lượng vàng 24K và thời hạn mà ông D chuộc lại đất là ngày 10/6/2021 (âm lịch), nếu ông D không chuộc lại đất thì phải giao lại cho ông 08 công đất đã cổ cho ông. Giấy cổ đất có xác nhận của trưởng ấp Long Phú. Việc hai bên thỏa thuận cổ đất chỉ làm giấy tay với nhau chứ ông D cũng không chỉ cho ông biết được vị trí 08 công đất mà ông đã cổ.

Từ khi đến hạn chuộc đất đến nay ông vẫn tiếp tục cho ông D thuê toàn bộ diện tích đất cổ với giá 10.000.000đồng/năm. Năm 2020 thì ông D chưa trả tiền thuê đất cho ông là 10.000.000 đồng. Thỏa thuận cho thuê đất giữa ông và ông D chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không làm biên nhận hay bất cứ giấy tờ gì.

Hiện tại phần đất mà ông D cổ cho ông do ông D đang quản lý sử dụng, ông D không thể chấp đất cho Ngân hàng.

Ông đã nhiều lần đến nhà ông D để nói chuyện nhưng ông D cố tình tránh mặt.

Thời điểm ông cho ông D mượn vàng và làm giấy cổ đất thì chỉ có ông và ông D thực hiện giao dịch với nhau. Vợ ông D là bà Võ Thị Phụ không biết. Ông cũng không có nói việc cổ đất cho vợ ông D biết. Do đó ông không khởi kiện đối với vợ ông D là bà Võ Thị Phụ. Ông Mai Văn C xác định ông chỉ khởi kiện yêu cầu ông Du Văn D có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2021 ông Mai Văn C khởi kiện ông Du Văn D yêu cầu ông D trả lại 12 lượng vàng 24K và tiền thuê đất năm 2020 là 10.000.000đồng. Nay ông Mai Văn C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số vàng cổ đất là 02 lượng vàng 24k và 10.000.000 đồng tiền thuê đất năm 2020; ông C Yêu cầu ông Du Văn D trả lại cho ông số vàng cổ đất là 10 lượng vàng nữ trang 24K. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai Ông Du Văn D là bị đơn trình bày: Trước đây ông có mượn vàng của ông Mai Văn C. Tổng cộng ông còn nợ ông C 10 lượng vàng 24K. Ông có viết giấy nợ cho ông Mai Văn C với nội dung ông còn nợ ông Mai Văn C 10 lượng vàng 24K. Nếu ông không có vàng trả thì ông sẽ giao 08 công

đất vuông cho ông C. Thời hạn trả vàng là ngày 10/6/2021 (âm lịch). Đồng thời hai bên có thỏa thuận miệng với nhau mỗi năm ông sẽ trả cho ông C 10.000.000 đồng. Ông chỉ nhớ có viết giấy nợ cho ông Mai Văn C vào năm 2020 còn viết vào ngày nào thì ông không nhớ rõ. Tờ giấy tay do ông viết và đưa cho ông C cất giữ.

Nay ông Mai Văn C khởi kiện yêu cầu ông trả 12 lượng vàng 24K và 10.000.000 đồng thì ông không đồng ý. Do ông chỉ nợ ông Mai Văn C 10 lượng vàng 24K nên ông đồng ý trả cho ông Mai Văn C 10 lượng vàng 24K. Đối với số tiền 10.000.000 đồng thì hằng năm ông đã trả đầy đủ cho ông C nên ông không đồng ý trả số tiền này cho ông C.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Bị đơn đã được thông đạt hợp lệ các quyết định nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227, 228, 238 BLTTDS đủ điều kiện xét xử.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C yêu cầu ông Du Văn D trả 02 (hai) lượng vàng 24K và 10.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C đối với ông Du Văn D

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất (Giấy cổ đất) lập ngày 11/11/2020 giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D vô hiệu. Buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông Mai Văn C 10 lượng vàng nữ trang 24K (loại vàng đang lưu hành trên thị trường).

- Về án phí: Do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Mai Văn C và ông Du Văn D cùng địa chỉ: ấp LP, xã AP, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐH. Ông Du Văn D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Du Văn D.

[2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2021 ông Mai Văn C yêu cầu ông Du Văn D trả số vàng cố đất là 12 lượng vàng 24K và 10.000.000 đồng tiền thuê đất. Tại phiên tòa hôm nay ông Mai Văn C yêu cầu ông Du Văn D trả lại 10 lượng vàng 24K và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng; ông C rút lại yêu cầu khởi kiện đối với 02 lượng vàng 24K và 10.000.000 đồng tiền thuê đất. Căn cứ vào khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Giấy cố đất” lập ngày 11/11/2020” giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D. Ông Mai Văn C và ông Du Văn D cùng xác định việc ông D nợ vàng của ông C xuất phát từ hợp đồng vay tài sản; Ông C cũng xác định do ông D không có khả năng trả vàng nên ông và ông D lập giấy cố đất để trừ nợ.

Ông Mai Văn C có cung cấp chứng cứ là giấy cố đất lập ngày 11/11/2020 nhưng Ông Du Văn D không thừa nhận có ký tên vào Giấy cố đất nhưng ông D thừa nhận có nợ ông Mai Văn C 10 lượng vàng 24K và có thỏa thuận với ông C khi đến thời hạn trả 10 lượng vàng 24K mà ông D không thực hiện thì ông D sẽ giao cho ông C 08 công đất để trừ nợ. Đồng thời 08 công đất mà ông C xác định đã cố của ông D thì ông C cũng chưa từng nhận đất, ông cũng không biết được vị trí phần đất mà ông D đã cố cho ông. Phần đất hiện vẫn do ông D quản lý sử dụng. Như vậy việc thỏa thuận cố đất giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D là không có xảy ra trên thực tế.

Đồng thời pháp luật về đất đai không quy định người sử dụng đất được cầm cố quyền sử dụng đất nên giao dịch giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D là không phù hợp quy định pháp luật. Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai, Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy cố đất lập ngày 11/11/2020 giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D là vô hiệu.

Do giao dịch cố đất giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Du Văn D không giao quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn C nên ông C không có nghĩa vụ trả lại đất cho ông D. Ông Mai Văn C xác định đã đưa cho ông Du Văn D 10 lượng vàng nữ trang 24K. Ông D thừa nhận đã nhận vàng của ông C, đồng thời ông D cũng đồng ý trả lại số vàng này cho ông C, đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “ Giấy cố đất lập ngày 11/11/2020” giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Văn C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên, xét thấy yêu cầu của ông C là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

Việc ông D vay của ông C 10 lượng vàng cũng nhưng việc thỏa thuận cố đất giữa ông C và ông D phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của ông Du Văn D và

bà Võ Thị Phụ. Tuy nhiên ông C và ông D cùng xác định thời điểm giao dịch bà Võ Thị Phụ không biết; ông Mai Văn C không yêu cầu bà Võ Thị Phụ cùng có trách nhiệm trả nợ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Ông Du Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do ông Du Văn D thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTVQH ông Du Văn D được miễn nộp tiền án phí.

[6] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự và Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C đối với ông Du Văn D.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là “Giấy có đất lập ngày 11/11/2020” giữa ông Mai Văn C và ông Du Văn D vô hiệu.

Buộc ông Du Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Mai Văn C 10 (mười) lượng vàng nữ trang 24K (loại vàng đang lưu hành trên thị trường).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn C đối với yêu cầu ông Du Văn D trả lượng vàng 24K và 10.000.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Du Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do ông Du Văn D thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH ông Du Văn D được miễn nộp tiền án phí.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Đông Hải;
- Chi cục THADS huyện Đông Hải;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- Lưu: HS; VT-TA.

(Đã ký)

Phan Thị Mỹ Ghết

