

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THÁP MƯỜI
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 31/2018/DS-ST
Ngày 23 -8 - 2018
“V/v Tranh chấp hợp đồng cổ đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Đinh Kim Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tuấn.
2. Ông Lê Văn Vững.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Bạch Nga– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/8 và ngày 23/8/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tháp Mười, mở phiên toà công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số: 635/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 11 năm 2017, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2018/QĐST - DS, ngày 17 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Nguyễn Văn H, sinh năm 1953.
2. Võ Thị Đ, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện M, Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Đồng Thanh H, sinh năm: 1953.
2. Trần Thúy V, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện M, Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đồng Thị Bích L, sinh năm 1982
2. Đồng Thanh H, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K, huyện M, Đồng Tháp.

Ông H, bà Đ, ông H, bà V có mặt tại phiên tòa.

Chị L, anh H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông H trình bày:* Vào năm 1994, ông bà có cổ cho ông H, bà V phần đất diện tích 4.000m² thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 02 giá 17 chỉ vàng 24k, hướng đông giáp kênh 500, hướng tây giáp đất ông, hướng nam giáp đất ông P, hướng bắc giáp đất Đồng Văn T, thời hạn cổ 05 năm. Do không có vàng ông không chuộc lại mà để cho vợ chồng ông H canh tác đến ngày hôm nay. Ngày 23/6/2017, ông H có ý cho chuộc lại đất với giá 30.000.000đ/1.000m², ông không đồng ý, nên không chịu ký tên vào tờ thỏa thuận lập ngày 23/6/2017. Nay, ông có đủ vàng xin ông Hoàng chuộc lại đất thì vợ chồng ông H không cho chuộc với giá 17 chỉ vàng 24k, mà cho chuộc với giá thị trường 75.000.000đ/1.000m², 4.000m² phải chuộc lại 300.000.000đ ông không đồng ý. Nay, ông yêu cầu hủy tờ cổ đất ngày 10/10/1994, buộc hộ ông H giao trả phần đất diện tích 4.000m², ông đồng ý trả lại cho ông H 17 chỉ vàng 24k.

- *Bà Võ Thị Đ (vợ ông H) trình bày:* Thừa nhận năm 1994, vợ chồng ông bà có cổ cho vợ chồng ông H 4.000m² đất ruộng, giá 17 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ 5 năm. Đến hạn vợ chồng bà không có vàng nên để cho vợ chồng ông H canh tác đến ngày hôm nay. Vào ngày 23/6/2017, ông Hoàng đến nhà có ý cho vợ chồng bà chuộc lại với giá 17 chỉ vàng, bà đồng ý nên lập tờ thỏa thuận đọc lại cho bà nghe, nhưng không nói gì đến giá 30.000.000đ/1.000m², bà đồng ý ký tên. Nay, vợ chồng bà có vàng nên xin chuộc lại thì vợ chồng ông H đòi giá thị trường 75.000.000đ/1.000m², bà không đồng ý.

- *Bị đơn ông H, bà V trình bày:* Vào năm 1994, ông bà có nhận cổ phần đất của ông H, bà Đ diện tích 4.000m² với giá 17 chỉ vàng 24k, thời hạn cổ 05 năm. Đến hạn ông H không có vàng, xin chuyển nhượng phần đất này, yêu cầu đo đạc hết bờ cõi và kinh 500 là 400m², tổng cộng 4.400m², ông H yêu cầu vợ chồng ông đưa thêm 04 chỉ vàng 24k nữa, ông bà đồng ý. Năm 2017, bà Đ vợ ông H đến nhà có ý xin chuộc lại giá 30.000.000đ/1.000m² và trả lại cho ông 17 chỉ vàng 24k đã nhận năm 1994, nên ông mang giấy viết lại nhà bà Đ, lập tờ thỏa thuận nội dung như bà Đ trình bày, tờ thỏa thuận lập thành 2 bản, ông giữ 01 bản, ông H giữ 01 bản, có đọc lại cho bà Đ, ông H nghe. Bà Đ đồng ý ký tên, ông H không đồng ý, lý do là vợ ông là bà V chưa ký tên. Nay, ông H yêu cầu ông bà trả đất diện tích 4.000m² ông bà đồng ý nhưng trả theo giá thị trường là 50.000.000đ/1.000m², còn không ông H, bà bán luôn thì ông bà đồng ý giao thêm 15.000.000đ/1.000m².

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ và tiến hành thủ tục đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Ông H, bà Đ, ông H, bà V chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng cổ đất (tờ nhượng đất) ngày 10/10/1994 giữa ông H, bà Đ với ông H, bà V là vô hiệu. Buộc ông H, bà V giao trả phần đất diện tích 4.000m² (đo đạc thực tế 4.348,2m²) tại thửa 518 tờ bản đồ số 02, phần đất tọa lạc tại ấp 2, xã K cho ông H, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát huyện Tháp Mười, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 22/9/2017 và các chứng khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng cổ đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, ông H, bà Đ yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 10/10/1994, được ký kết giữa ông và ông Đồng Thanh H. Buộc ông H trả lại phần đất diện tích 4.000m² (đo đạc thực tế 4.348.2m²) thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 2 do ông đứng tên quyền sử dụng đất, ông đồng ý trả lại cho ông H, bà V 17 chỉ vàng 24k. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông H nộp cho Tòa án tờ nhượng đất đề ngày 10/10/1994. Tờ nhượng đất có nội dung “Tôi tên Nguyễn Văn H 41 tuổi, vợ Võ Thị Đ 40 tuổi có nhượng cho ông Đồng Văn D bốn công đất bằng 10 chỉ, thời hạn 5 năm kể từ ngày 10/10/1994 đến ngày 10/10/1999, vợ chồng hai H hết hạn, vợ chồng hai H phải trả lại cho vợ chồng tư D 17 chỉ vàng 24kra, vợ chồng tư D trả lại số đất 4 công, nếu không có vợ chồng tư D tiếp tục làm, khi nào vợ chồng hai H có đủ số vàng 17 chỉ vàng, trả lại cho tư D thì hai H làm chủ vĩnh viễn, còn không đủ thì tư D sẽ canh tác mãi không được quyền sang bán, trong khi vợ chồng hai H không đồng ý”.

Xét tờ nhượng đất có nội dung cổ đất giữa ông H và ông H (tư D) tuy không làm hợp đồng cụ thể nhưng có làm giấy tay, thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, lúc giao kết hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, do hợp đồng cổ đất pháp luật không quy định nên bị coi là giao dịch vô hiệu, do đó, hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Xét yêu cầu của H, bà Đ là có cơ sở bởi lẽ: Tại phiên tòa, ông H cho rằng năm 1994 ông có phần đất 4 công giá 17 chỉ vàng 24k, thời hạn 5 năm tức đến năm 1999, đến hạn ông không có vàng để chuộc nên tiếp tục giao cho ông H canh

tác, khi nào có đủ vàng thì ông xin chuộc lại. Hiện nay, hoàn cảnh kinh tế của ông ổn định, có đủ điều kiện nên ông xin chuộc lại phần đất 4.000m^2 này, ông đồng ý trả lại cho ông H, bà V 17 chỉ vàng 24k.

Ông H, bà V không đồng ý lời trình bày của ông H vì ông bà cho rằng năm 1994, ông bà nhận cổ đất, hết hạn hợp đồng năm 1999 vợ chồng ông H không có vàng chuộc nên đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Lúc chuyển nhượng hai bên ra đo đạc lại, phần đất ông bà ban thêm ra 400m^2 là 4.400m^2 , vợ chồng ông H đòi thêm 04 chỉ vàng 24k, vợ chồng bà đồng ý trả thêm. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, còn việc giao nhận vàng không làm giấy tờ.

Mặt khác, tại phiên tòa ông H cho rằng năm 2017 vợ chồng ông H xin chuộc lại với giá $30.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ ông bà đồng ý nên viết tờ thỏa thuận ngày 23/6/2017, khi viết xong ông H không đồng ý ký tên. Hôm nay, ông H, bà Đ xin chuộc giá 17 chỉ vàng 24k, ông bà không đồng ý. Chỉ cho chuộc với giá thị trường $50.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc cổ đất là có thật, hai bên đều thừa nhận. Nội dung tờ cổ đất (tờ nhượng đất) ngày 10/10/1994 thể hiện rõ, khi nào ông H có đủ vàng thì chuộc lại, không có đủ thì ông H, bà V tiếp tục canh tác, không được quyền sang bán khi không có sự đồng ý của vợ chồng ông H.

Mặt khác, việc ông H, bà V trình bày năm 1999 ông bà nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 4.400m^2 với giá 21 chỉ vàng 24k, Tòa án yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng ông bà không cung cấp được.

Đối với tờ thỏa thuận ngày 23/6/2017, do các bên thỏa thuận chưa có giá trị pháp lý bởi lẽ: bà Đ có ký tên chấp nhận chuộc với giá $30.000.000\text{đ}/1.000\text{m}^2$ và trả lại 17 chỉ vàng 24k, nhưng ông H là người trực tiếp cổ đất không đồng ý ký tên.

Đối với cây trồng trên đất là 100 cây dầu gió, đã chặt bán 2 lần hiện đang lên tượt, do ông H, bà V trồng, phần công trang sửa đất và 04 chỉ vàng 24k chuyển nhượng vào năm 1999, ông bà không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tuy nhiên, tại phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa ông H, bà Đ nhận thấy trong quá trình canh tác, ông H, bà V có trang sửa đất nên tự nguyện hỗ trợ 03 chỉ vàng 24k cho ông H. Xét việc hỗ trợ này là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên xét thấy: Ông Nguyễn Văn H yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất ngày 10/10/1994. Buộc ông H, bà V giao trả phần đất 4.000m^2 (đo đạc thực tế $4.348,2\text{m}^2$) là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H, bà Đ nộp 4.000.000đ. Ông H, bà Đ yêu cầu bên nào thua kiện chịu. Ông H, bà V đồng ý theo ý kiến của ông H, bà Đ. Do chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Đ nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông H, bà V phải chịu.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào biên bản thỏa thuận giá đất ngày 26/01/2018 thì đất tranh chấp là: $50.000 \text{ đồng/m}^2 \times 4.348,2\text{m}^2 = 217.410.000\text{đ}$. Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ông H, bà V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $217.410.000\text{đ} \times 5\% = 10.870.500\text{đ}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, 167 Luật đất đai; Điều 123, 131, 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông H, bà Đ.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất (tờ nhượng đất) ngày 10/10/1994 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc ông H, bà V, anh H, chị L giao trả phần đất diện tích 4.000m^2 (đo đạc thực tế $4.348,2\text{m}^2$) từ mốc M1, M3, M5, M7, thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 2 do ông H đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất

Dài giáp đất ông T, ông U từ mốc M1 đến mốc M3 là 178,54m.

Ngang giáp đất ông H từ mốc M3 đến mốc M5 là 24,72m

Dài giáp đất anh P từ mốc M5 đến mốc M7 là 150,49m

Ngang giáp kênh thủy lợi từ mốc M7 đến mốc M1 là 35,19m.

Điểm gửi:

Mốc M1 đến mốc M2 là 5,25m. Mốc M2 có điểm gửi là cây cột điện trên bờ đất giáp kênh thủy lợi, từ mốc M2 đến cây cột điện là 0,9m.

Mốc M3 có điểm gửi là cột điện trên bờ đất giáp ông Út, từ mốc M3 đến cây cột điện là 1,68m

Mốc M5 có điểm gửi là cột điện giáp đất ông Út, từ mốc M5 đến cây cột điện là 48,39m.

Mốc M7 cách mốc M6 là 8,47m. Mốc M6 có điểm gửi là cột điện trên bờ đất giáp đất ông T là 61m và mốc M6 có điểm gửi là cột cây trên bờ đất giáp kênh thủy lợi là 5,32m.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 02 – 2018 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2018 của Tòa án huyện Tháp Mười).

- Ông H, bà Đ có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà V số vàng cổ đất là 17 (Mười bảy) chỉ vàng 24k (vàng thị trường). Trả bằng tiền tương đương tại thời điểm thi hành án hoặc bằng hiện vật.

- Chấp nhận sự tự nguyện hỗ trợ bồi thường của ông H, bà Đ về công trang sửa đất là 03 (ba) chỉ vàng 24k (vàng thị trường) cho ông H, bà V.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông H, bà V có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà Đ 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà V, anh H, chị L nộp 10.870.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do ông H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí (gia đình có công cách mạng) theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên không hoàn trả lại.

3. Quyền kháng cáo: Ông H, bà Đ, ông H, bà V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh H, chị L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh, Huyện;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- THA dân sự huyện;
- Dương sự;
- Lưu: HSVA (Oanh).

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

(Đã ký)

Đinh Kim Oanh