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: **217**/2023/DS-ST
Ngày 10 - 7 - 2023
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: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Quang Minh.

Ông Duyên Văn Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời *tham gia phiên tòa:* Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2023/TLST-DS ngày 28/3/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng cố đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 231/2023/QĐXXST-DS ngày 29/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Việt K, sinh năm 1985 – là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/3/2023).

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Khái có mặt. Ông N vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2023 của nguyên đơn, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:

Vào ngày 23/3/2019 ông Đinh Văn N cố cho bà Nguyễn Thị D 12 công đất tầm lớn, với giá 36 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất khi nào ông N có điều kiện thì cho chuộc

lại đất, việc cố đất có làm giấy tay tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"*. Sau khi lập giấy tờ cố đất thì bà D đã đưa đủ 36 chỉ vàng 24k cho ông N nhận, đối với phần đất nhận cố bà D cho ông N thuê lại để canh tác với giá 12 giạ lúa/01 công đất/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng cố đất thì ông N chưa chuộc lại đất, đối với hợp đồng thuê đất thì ông N còn nợ bà D 220 giạ lúa (20 kg) X giá lúa 6.600 đồng/kg = 29.040.000 đồng. Bà D hiện nay đã chết (theo giấy khai tử số: 169 ngày 20/9/2022). Bà D chết không để lại di chúc. Bà D chung sống với ông Lê Văn Đôi như vợ chồng không có đăng ký kết hôn (ông Đôi đã chết được thể hiện theo giấy chứng tử số: 68 ngày 29/9/2021); giữa bà D và ông Đôi không con chung, con nuôi; bà D không có cha mẹ nuôi; cha mẹ đẻ, ông bà nội, ông bà ngoại của bà D đều đã chết. Anh chị em bà D hiện nay gồm có Nguyễn Thị T, Nguyễn Thành O, Nguyễn Văn C, Nguyễn Đồng V, Nguyễn Văn L, Nguyễn Hoàng C, Nguyễn Hoàng N, Nguyễn Thị P.

Bà T yêu cầu Tòa án buộc ông N nghĩa vụ trả cho bà T 36 chỉ vàng 24k. Tại phiên tòa ông Khái rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất 29.040.000 đồng.

- Đối với bị đơn: Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và 02 lần để xét xử (bị đơn đều nhận trực tiếp các văn bản tố tụng), nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Đối với bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án đã không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch cầm cố được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N là vô hiệu, buộc bị đơn ông Đinh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T 36 chỉ vàng 24k; Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"*; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với khoản tiền thuê đất 29.040.000 đồng. Về án phí buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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] *Xét về thủ tục:* Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Hợp đồng cố đất có tranh chấp được xác lập giữa bà Nguyễn Thị D và ông Đinh Văn N. Bà D hiện nay đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà D không còn, tất cả các anh chị em của bà D là những người thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà D thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị T thay mặt đứng ra khởi kiện tranh chấp với ông N (được thể hiện tại "*Biên bản họp gia đình ngày 16/3/2023"*). Quá trình thực hiện hợp đồng cố đất ông N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ, nên bà T tự mình đứng ra thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu, yêu cầu trả lại số vàng cố đất mà ông N đã nhận của bà D là đúng, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự *"Tranh chấp hợp đồng cố đất"* là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 651 Bộ luật dân sự.

[3] *Về phạm vi yêu cầu khởi kiện:* Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền thuê đất 29.040.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu của người đại diện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khoản tiền thuê đất 29.040.000 đồng của nguyên đơn.

[4] *Về nội dung vụ án và xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[4.1] Hội đồng xét xử xét thấy tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* do nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung ông Đinh Văn N thống nhất cố phần đất có diện tích 12 công tầm lớn cho bà Nguyễn Thị D với giá 01 công bằng 03 chỉ vàng 24k, tổng cộng là 36 chỉ vàng 24k; sau khi cố đất thì ông N thuê lại toàn bộ phần đất với giá 01 công đất bằng 12 giạ lúa/năm, tổng cộng bằng 144 giạ lúa/năm. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác để triệu tập ông N hợp lệ tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nhưng bị đơn không đến để tham gia. Như vậy, có căn cứ xác định được ông N biết được các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo *(trong đó có tờ giao kèo cố đất được xác lập giữa bà D và ông N)*, nhưng ông N không có ý kiến phản đối và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, chứng minh được việc cố đất giữa bà D và ông N là thực tế có xảy ra, nội dung thỏa thuận giữa các bên được thể hiện theo *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* do nguyên đơn cung cấp là đúng. Căn cứ quy định tại điều 167 Luật đất đai thì quyền của người sử dụng đất chỉ có các quyền: "*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 cầm cố quyền sử dụng 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 quyền sử dụng đất), nên việc cầm cố đất là không đúng với quy định pháp luật về giao dịch cầm cố, nên hợp đồng cố đất được xác lập giữa các bên theo "*Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* là vô hiệu theo quy định Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, hợp đồng cố đất giữa các bên được xác lập là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, hợp đồng cho thuê đất

được xác lập dựa trên cơ sở hợp đồng cố đất, nên cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê đất giữa các bên là phù hợp.

[4.2] Do giao dịch cố đất giữa bà D và ông N được xác lập theo "*Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* là vô hiệu. Bà T có yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ trước cho đến nay bà D không có quản lý và sử dụng phần đất cố (phần đất có do ông N và gia đình quản lý, sử dụng), nên không có nghĩa vụ hoàn trả; đã chứng minh được ông N có nhận của bà D 36 chỉ vàng 24k, bà T được tất cả những người thuộc hàng thừa kế thống nhất giao toàn quyền cho bà T khởi kiện và yêu cầu tranh chấp với ông N, nên buộc ông N có nghĩa vụ trả cho bà T 36 chỉ vàng 24k là đúng.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên. Xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch cầm cố được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N là vô hiệu, buộc bị đơn ông Đinh Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T 36 chỉ vàng 24k; Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"*; Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với khoản tiền thuê đất 29.040.000 đồng

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ các quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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. Quá trình giải quyết vụ án xác định được bị đơn ông Đinh Văn N thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí, nhưng ông N không có đơn đề nghị miễn án phí. Do đó, cần buộc ông N phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 5% trên tổng giá trị vàng Tòa án buộc trả cho nguyên đơn. Đối với nguyên đơn do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí (nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí). Giá vàng được tính 5.540.000 đồng/01 vàng 24k để làm căn cứ tính án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 651 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

+ Tuyên bố giao dịch cầm cố được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Đinh Văn N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 36 (ba mươi sáu) chỉ vàng 24k.

+ Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê đất được xác lập tại *"Tờ giao kèo cố đất ngày 23/3/2019"* giữa bà Nguyễn Thị D (đã chết) với ông Đinh Văn N.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với khoản tiền thuê đất 29.040.000 đồng.

2. Án phí sơ thẩm dân sự:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn dự nộp tạm ứng án phí và án phí.

- Buộc bị đơn ông Đinh Văn N phải nộp án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 9.972.000 đồng.

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 (gửi mail);
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)

Trương Huỳnh Hải