

Bản án số: 12/2017/DS-ST
Ngày 09 – 3 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng cổ đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Ông Nguyễn Văn Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

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

Ngày 09 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017, về việc tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2018/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Mã Hoàng C, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp TL B, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Anh Mã Minh N, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp TL B, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mã Minh T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1941 (vắng mặt)

3. Ông Mã Văn H, sinh năm 1959 (vắng mặt)

4. Ông Mã Hoàng N1, sinh năm 1970 (vắng mặt)

5. Ông Mã Minh T1, sinh năm 1965 (vắng mặt)

6. Anh Mã Minh M, sinh năm 1981 (vắng mặt)

7. Bà Mã Kim H1 (Mã Bé B), sinh năm 1968 (vắng mặt)

8. Chị Mã Bích N2, sinh năm 1984 (vắng mặt)

9. Chị Trịnh Hoài M1 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TL B, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.
 10. Anh Nguyễn Văn H2 (vắng mặt)
 Địa chỉ: Ấp TL C, xã TT, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Mã Hoàng C trình bày:

Vào ngày 12/8/2012, anh Mã Minh N có cổ cho anh một phần đất diện tích khoảng 09 công tầm lớn, với giá 7,5 cây vàng 24k, khi cổ không có quy định thời hạn cổ, khi nào anh N chuộc thì cho anh hay trước 04 tháng. Khi cổ có làm Giấy giao kèo cổ đất, có sự chứng kiến của ông Mã Minh T1 và ông Mã Hoàng B (*anh ruột và chú của anh N*). Sau khi cổ, gia đình anh quản lý sử dụng phần đất cổ từ thời điểm đó cho đến nay.

Phần đất này trước đây anh Nhất cổ cho ông Nguyễn Văn H2, sau đó chuộc lại để cổ cho anh. Việc chuộc và cổ đất anh N ủy quyền cho ông Mã Minh T (*anh ruột của anh N*) đứng ra giao dịch với anh. Bởi vì, thời điểm đó anh N đi làm ăn xa, không có ở địa phương.

Phần đất anh N cổ cho anh do ông Mã Văn H2 (*đã chết*) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hàng thừa kế của ông H2 gồm: Bà Trần Thị S, anh Mã Văn H, anh Mã Hoàng N1, anh Mã Minh T1, anh Mã Minh T, anh Mã Minh N, anh Mã Minh M, chị Mã Kim H1 (*Mã Bé B*) và chị Mã Bích N2.

Nay anh C yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ đất ngày 12/8/2012 là vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Anh đồng ý trả lại phần đất cổ cho anh N và anh N phải trả lại cho anh 7,5 cây vàng 24k.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Hoài M1 trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh Côi, chị không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Vào năm 2004, ông và anh N có hợp đồng cổ đất, ông cổ phần đất của anh N với giá 15 cây vàng 24k, khi cổ không có quy định thời hạn cổ, nhưng khi nào anh N muốn chuộc lại đất thì báo trước cho ông 01 tháng, việc cổ đất có lập hợp đồng. Sau khi cổ, anh N giao phần đất cổ cho ông sử dụng đến năm 2012 thì do điều kiện nên ông không muốn sử dụng tiếp phần đất cổ. Thời điểm đó, ông có thông báo cho anh N để chuộc lại đất, nhưng anh N không chuộc lại. Do đó, ông với anh N thỏa thuận anh

N cố lại phần đất cho anh Mã Hoàng C với giá 7,5 cây vàng 24k. Ông Giao lại phần đất cho anh C sử dụng, anh C giao cho ông 7,5 cây vàng 24k.

Tại phiên tòa:

- Anh C và chị M1 giữ nguyên quan điểm, không yêu cầu gì khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, Điều 127, Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; 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.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa anh C với anh N là vô hiệu. Buộc anh C giao trả lại phần đất cho anh N, buộc anh N trả lại cho anh C 75 chỉ vàng 24k.

Chi phí thẩm định và án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Vụ kiện giữa nguyên đơn anh Mã Hoàng C, bị đơn anh Mã Hoàng N là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cổ đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Trần Thị S, ông Mã Văn H, ông Mã Hoàng N1, ông Mã Minh T1, ông Mã Minh T, anh Mã Minh N, anh Mã Minh M, bà Mã Kim H1 (*Mã Bé B*) và chị Mã Bích N2, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự nêu trên vắng mặt không phải do sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Đối với ông Nguyễn Văn H2, tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2017 ông xin từ chối tham gia tố tụng và quá trình giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của anh Mã Hoàng C, Hội đồng xét xử thấy rằng:* Hợp đồng cổ đất ngày 12/8/2012 giữa anh Mã Hoàng C với ông Mã Minh T được sự ủy quyền của anh Mã Hoàng N. Theo hợp đồng này, ông T được sự ủy quyền của anh N đã chuộc lại phần đất anh N cố cho ông Nguyễn Văn H2 và đồng ý cố lại cho anh C với giá cố là 75 chỉ vàng 24k, khi cố không có quy định thời gian cố, nhưng khi nào anh N muốn chuộc lại thì phải báo trước cho anh C 04 tháng. Sau khi ký hợp

đồng cổ đất, anh C đã nhận phần đất quản lý sử dụng cho đến nay, còn 75 chỉ vàng 24k thì anh N đã trả cho ông H2 để chuộc lại đất.

Xét thấy: Nội dung khởi kiện của anh C thì anh N đã biết, nhưng anh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Đồng thời, các đương sự này cũng không cung cấp tài liệu hay chứng cứ để phản bác nội dung khởi kiện của anh C. Như vậy, các đương sự nêu trên đã từ bỏ các quyền của mình được quy định tại Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó, Hội đồng xét xử khẳng định là anh N, bà S, ông H, ông N1, ông T1, ông T, bà H1, anh M và chị N2 đã chấp nhận nội dung và yêu cầu khởi kiện của anh C.

Mặt khác, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, thì người sử dụng đất có các quyền như: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài các quyền nêu trên, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Đồng thời, theo quy định tại các Điều 128, 136, 137 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh N với anh C là giao dịch dân sự vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc các bên nguyên đơn và bị đơn phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa, anh C và chị M1 xác định số vàng cổ đất là tài sản chung của vợ chồng và phần đất cổ hiện do anh C và chị M1 trực tiếp quản lý sử dụng. Mặt khác, phần đất anh N cổ do ông Mã Văn H2 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông H2 đã chết, nhưng những người có quyền thừa kế chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, Hội đồng xét xử cần phải buộc anh N và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H2 phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C và chị M1 75 chỉ vàng 24k. Đồng thời, anh C và chị M1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh N và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông H2 phần đất đã cầm cố.

[4] *Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:* Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi thì phần đất cổ có diện tích 12.714m². Ngoài ra, trên phần đất cổ có một số cây tạp tự mọc như: Mắm, đước ...

[5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:*

- Anh C không phải chịu.
- Anh N phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Anh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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, Cụ thể:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ;

Án phí dân sự có giá ngạch là: (75 chỉ vàng 24k x 3.680.000đ) x 5% = 13.800.000đ (*giá vàng Hội mỹ nghệ kim hoàn tỉnh Cà Mau ngày 09/3/2018: 01 chỉ vàng 24k = 3.680.000đ*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; Điều 6; Điều 7; Điều 35; Điều 91; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 157 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122; Điều 127; Điều 128; Điều 136 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mã Hoàng C. Tuyên bố hợp đồng có đất được thiết lập ngày 12/8/2012 giữa anh Mã Hoàng C với ông Mã Minh T được sự ủy quyền của anh Mã Minh N là vô hiệu.

2. Buộc anh Mã Minh N, bà Trần Thị S, ông Mã Minh T, ông Mã Văn H, ông Mã Hoàng N1, ông Mã Minh T1, anh Mã Minh M, bà Mã Kim H1 và chị Mã Bích N2 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh Mã Hoàng C và chị Trịnh Hoài M1 75 (*bảy mươi lăm*) chỉ vàng 24k.

3. Buộc anh Mã Hoàng C và chị Trịnh Hoài M1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho Mã Minh N, bà Trần Thị S, ông Mã Minh T, ông Mã Văn H, ông Mã Hoàng N1, ông Mã Minh T1, anh Mã Minh M, bà Mã Kim H1 và chị Mã Bích N2 phần đất có diện tích 12.714m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Mã Văn H2 đứng tên. Phần đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất anh Mã Hoàng C đang sử dụng điểm M3M4, dài 40,5m;

- Hướng Tây giáp kên Rạch Gán điểm M1M2, dài 40,8m;

- Hướng Nam giáp phần đất anh Mã Hoàng C điểm M1M4, dài 300m;

- Hướng Bắc giáp phần đất anh Mã Hoàng C đang sử dụng điểm M2M3, dài 300m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Anh Mã Hoàng C không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, anh C có nộp tiền tạm ứng chi phí 3.500.000đ. Anh Mã Hoàng C được nhận lại 3.500.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi do anh Mã Minh N nộp.

- Anh Mã Minh N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.500.000đ. Buộc anh Mã Minh N phải có nghĩa vụ nộp số tiền 3.500.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho anh Mã Hoàng C.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Mã Hoàng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ngày 03/11/2017 anh C có nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 6.825.000đ, biên lai số 0009261 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Anh Mã Minh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000đ (*chưa nộp*) và án phí phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản là 13.800.000đ (*chưa nộp*).

6. 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.

7. Về quyền kháng cáo: Các 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 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 bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- CCTHADS huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh