TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 160/2023/DS-ST
Ngày 17 - 7 - 2023
V/v tranh chấp
hợp đồng cố đất và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Công Đoàn.

Ông Tạ Thanh Bự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Kim Thia là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 482/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng cố đất và vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 195/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trần Tuyết H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp Thuận H, xã T, huyện Đ tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1945. Địa chỉ: Ấp Thuận H, xã T, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Anh Phạm Hoàng L, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số 124 L, Khu đô thị T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2022), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp Vĩnh M, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Bà Mai Thị A (Mai Ngọc A), sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp Vĩnh M, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn anh Phạm Hoàng L trình bày:

Vào ngày 13/11/2001, bà H và bà H1 có lập hợp đồng cố đất của vợ chồng ông H, bà A, phần đất diện tích 20.000m^2, thửa số 205, 206, tờ bản đồ số 3, đất nuôi tôm, thời hạn sử dụng đến năm 2013, thời gian cố là 03 năm, giá cố là 20 lượng vàng 24k, bà H và bà H1 đã giao vàng đủ và nhận đất. Tại thời điểm cầm cố, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà A đang thế chấp ở Ngân hàng, nên bà H và bà H1 chỉ nhận phần đất để sử dụng, chưa nhận sổ đỏ, sau đó do vợ chồng ông H không có tiền nên bà H và bà H1 đồng ý cho mượn thêm 15.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng và lấy sổ đỏ về giữ cho đến nay.

Theo thỏa thuận nếu quá thời hạn 03 năm bị đơn không chuộc lại thì nguyên đơn tiếp tục sử dụng đất, đến hạn do bị đơn không có khả năng chuộc lại nên xin gia hạn thêm 03 năm, vì là chỗ bà con nên nguyên đơn đồng ý. Từ đó đến nay bị đơn cứ hứa hẹn và xin gia hạn thêm thời gian rất nhiều lần, cố tình trì hoãn, không chịu trả vàng, trả tiền mượn cho nguyên đơn để nhận lại đất.

Việc không thực hiện đúng hợp đồng cố của bị đơn đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 13/11/2001 giữa bà H1, bà H với ông H, bà Avới là vô hiệu.

- Yêu cầu ông H, bà A trả lại 20 lượng vàng 24k và số tiền 15.000.000 đồng.

- Bà H1 và bà H đồng ý trả lại phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà A.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Năm 2001 ông có cố phần đất diện tích 20.000m^2 cho bà H1 và bà H với giá 20 lượng vàng 24k, thời hạn cố 03 năm, sau khi hết thời hạn cố nếu ông không chuộc lại thì bà H1 và bà H tiếp tục làm, khi nào có điều kiện ông sẽ chuộc. Ông đã nhận đủ 20 lượng vàng 24k và giao đất cho bà H1 và bà H sử dụng, thời điểm này do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nên ông mượn bà H1 và bà H 15.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận và giao giấy cho bà H1 và bà H.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, yêu cầu ông trả vàng và tiền, nguyên đơn trả cho ông đất và giấy chứng nhận, ông đồng ý yêu cầu nêu trên, tuy nhiên do điều kiện gia đình ông không trả được ngay số vàng và tiền trên nên ông yêu cầu trả trong thời hạn 18 tháng nữa, do hiện nay gia đình chưa sắp xếp đủ. Ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông đến khi vụ án kết thúc.

Bị đơn bà Mai Thị Atrình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm. Bà yêu Tòa án xét xử vắng mặt bà đến khi vụ án kết thúc.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 13/11/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông H và bà A trả cho bà H1 và bà H 20 lượng vàng 24k và 15.000.000 đồng.

- Buộc bà H1 và bà H trả cho ông H và bà A phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 18.857,6m^2, tọa lạc ấp Thuận Hòa, xã Tân Đức, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Buộc bà H1 và bà H trả cho ông H và bà Abản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thanh H đứng tên.

- Về án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông H, bà A yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng cố đất thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 18.857,6m^2, tọa lạc ấp Thuận H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận: Hướng đông giáp Nguyễn Trường Thọ, hướng tây giáp sông Đồng Trên, hướng nam giáp Nguyễn Ngọc Dũ, hướng bắc giáp Nguyễn Văn Vững.

[3.1] Xét Hợp đồng cố đất theo*"giấy hợp đồng cố đất"* giữa bà H1, bà H với ông H, bà Ađược thiết lập ngày 13/11/2001 là có xảy ra trên thực tế, được các bên đương sự thừa nhận.

Theo Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 quy định: "*Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất"*.

Tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về chuyển quyền sử dụng đất có nội dung: "*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng*".

Đối chiếu với các điều luật nêu trên thì hợp đồng cố đất giữa các đương sự đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

Theo hợp đồng cố đất và lời trình bày của đương sự thì nội dung các bên thỏa thuận như sau: Nguyên đơn giao cho bị đơn 20 lượng vàng 24k, bị đơn giao cho nguyên đơn sử dụng phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do hợp đồng cố đất vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó buộc ông H, bà A trả cho bà H1, bà H 20 lượng vàng 24k, bà H1, bà H trả lại cho ông H, bà A phần đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thanh H.

[3.2] Xét yêu cầu trả số tiền là 15.000.000 đồng, thấy rằng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nêu trên do nguyên đơn cho bị đơn vay để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thống nhất có nợ số tiền như nguyên đơn trình bày. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật, được chấp nhận.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định là 690.000 đồng, chi phí đo đạc là 12.947.000 đồng, tổng cộng: 13.637.000 đồng.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, nguyên đơn đã dự nộp là 13.637.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí).

- Bà H1 được miễn dự nộp do thuộc đối tượng là người cao tuổi (có đơn xin miễn án phí); bà H không phải chịu, được nhận lại toàn bộ số tiền đã dự nộp.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều

131, 136, 137, 141, 467, 471 và Điều 691 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 3 Luật Đất đai năm 1993; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H với ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) ngày 13/11/2001 âm lịch là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H 200 (hai trăm) chỉ vàng 24k và 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H trả cho ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) phần đất có diện tích là 18.857,6m^2, tọa lạc ấp Thuận H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

- Hướng đông giáp Nguyễn Trường Thọ, cạnh M1M2, dài 37,33m.

- Hướng tây giáp sông Đồng Trên, cạnh M3M4, dài 29,33m; cạnh M4M5, dài 4,22m.

- Hướng nam giáp Nguyễn Ngọc Dũ, cạnh M2M3, dài 483,92m.

- Hướng bắc giáp Nguyễn Văn Vững, cạnh M1M6, dài 423,44m; cạnh M6M5, dài 71,19m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H trả cho ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R201636, do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 01/9/2000 đứng tên Nguyễn Thanh H.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H1 được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

- Bà Trần Tuyết H không phải chịu, hoàn trả lại cho bà H 11.287.500 đồng (Mười một triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013215 ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

- Ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) được miễn do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Mai Thị A (Mai Ngọc A) trả cho bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Tuyết H chi phí tố tụng là 13.637.000 đồng (Mười ba triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong đối với các khoản tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. 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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Hồ Dũng Liêm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Công Đoàn **Tạ Thanh Bự** **Hồ Dũng Liêm**