

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2022/DS-ST
Ngày: 31 - 8 - 2022
V/v tranh chấp “Hợp đồng cổ đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN - TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sáu

2. Ông Trương Văn Ánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trí - là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp: “*hợp đồng cổ đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2022/QĐXX-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông T, sinh năm 1972 (có mặt).

1.2. Bà C, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông A, sinh năm 1982 (vắng mặt).

2.2. Bà N, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp N, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà T1, sinh năm 1963 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: đường S, phường X, quận Y, TP. Hồ Chí minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông T, bà C trình bày: Vào ngày 7/10/2019 âm lịch, vợ chồng ông A, bà N cùng vợ chồng ông bà lập “Tờ cổ đất” có nội dung: Vợ chồng ông A, bà N đồng ý cho vợ chồng ông bà phần đất ruộng diện tích là 07 công, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long; giá cổ đất là 70 chỉ vàng 24K; thời hạn cổ đất là 2 năm (từ ngày 7/10/2019 âm lịch đến ngày 7/10/2021 âm lịch). Cùng ngày 7/10/2019 âm lịch, ông bà đã giao cho ông A, bà N nhận đủ 70 chỉ vàng 24K. Hai bên thỏa thuận ông A, bà N thuê lại đất với giá 35.000.000 đồng/năm. Ông A, bà N có trả tiền thuê đất là 52.000.000 đồng. Đến ngày 7/10/2021 âm lịch là hạn chuộc đất nhưng vợ chồng ông A, bà N không có vàng trả cho ông bà và không trả tiền thuê đất nên giao đất cho ông bà canh tác từ tháng 10/2021 đến nay. Nhiều lần ông bà yêu cầu vợ chồng ông A, bà N trả vàng chuộc đất nhưng ông A, bà N chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện. Ông bà xác định diện tích đất cổ 07 công đất ruộng thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xem xét, giải quyết: Vô hiệu “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa ông bà với vợ chồng ông A, bà N; Buộc vợ chồng ông A, bà N cùng có trách nhiệm trả ông bà số vàng cổ đất là 70 chỉ vàng 24K; Ông bà đồng ý giao trả lại ông A, bà N phần đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại biên bản hòa giải ngày 30/6/2022 bị đơn bà N trình bày: Bà xác định vợ chồng bà có ký tên vào Tờ cổ đất, với nội dung: Vợ chồng ông A, bà N đồng ý cho vợ chồng ông T, bà C phần đất ruộng diện tích là 07 công (thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà là N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), giá cổ đất là 70 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ đất là 2 năm kể từ ngày 7/10/2019 âm lịch. Hiện nay thửa đất này vợ chồng bà đang làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T1. Nay theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C; bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý: vô hiệu “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông T bà C; Bà đồng ý cùng chồng là ông A cùng có trách nhiệm trả ông T bà C số vàng cổ đất là 70 chỉ vàng 24K;

Bà yêu cầu ông T, bà C giao trả vợ chồng bà phần đất ông T bà C đang canh tác thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã G, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà là N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 18/7/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 trình bày:* Bà xác định vào tháng 3/2021 bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông A, bà N diện tích 6515,1m² (bà không nhớ số thửa) loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất của vợ chồng ông A, bà N nên bà không xác định được giá chuyển nhượng diện tích 6515,1m² cụ thể là bao nhiêu tiền. Hiện nay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện xong. Bà không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông A, bà N có phần đất diện tích 6515,1m² cho vợ chồng ông T, bà C. Bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- *Tại phiên tòa:* nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

+ Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà C. Vô hiệu “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa ông T, bà C với ông A, bà N. Buộc vợ chồng ông A, bà N cùng có trách nhiệm trả ông T, bà C số vàng cổ đất là 70 chỉ vàng 24K.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà C giao trả ông A, bà N phần đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: buộc ông A, N phải chịu 500.000 đồng. Do ông T, bà C đã nộp nên buộc ông A, bà N hoàn trả lại ông T, bà C 500.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông A, bà N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 17.675.000 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự do hợp đồng vô hiệu. Hoàn trả ông T, bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.537.000 đồng theo biên lai thu số 0013659 ngày 07/6/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn ông T, bà C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông A, bà N trả số vàng cổ đất nên đây là tranh chấp về giao dịch dân sự. Bị đơn có nơi cư trú ở huyện Bình Tân nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án huyện Bình Tân theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà T1 yêu cầu giải quyết vắng mặt; Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn ông A và bà N tham gia phiên tòa giải quyết vụ án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

Ông A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến, không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày của các đương sự khác và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án làm chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022 phân đất cổ giữa ông T, bà C với ông A, bà N thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 9, diện tích chung 6515,1m², loại đất LUC tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C yêu cầu vô hiệu “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa ông T, bà C với ông A, bà N; yêu cầu A, bà N trả số vàng cổ đất 70 chỉ vàng 24K.

Xét yêu cầu của ông T bà C là có căn cứ được chấp nhận, bởi lẽ: thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất tại thửa đất số 66 (đã nêu trên) theo “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa ông T, bà C với ông A, bà N là thỏa thuận trái pháp luật vì các bên tuy hoàn toàn tự nguyện nhưng trong các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166, Điều 179 Luật đất đai năm 2013 chưa có quy định cá nhân, hộ gia đình khi được cấp quyền sử dụng đất được quyền cầm cố nên các thỏa thuận trên bị vô hiệu, các bên tham gia giao dịch phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó buộc ông A, bà N có trách nhiệm hoàn trả ông T, bà C số vàng đã nhận khi cổ đất là 70 chỉ vàng 24K; Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà C giao trả ông A, bà N phần đất thuộc thửa đất số 66,

tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét các bên không tranh chấp về số tiền thuê đất, về hoa lợi trên đất cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Hiện thửa đất số 66 (nêu trên) giữa bà T1 và ông A, bà N đang thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Các đương sự không có yêu cầu gì; do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: buộc ông A, bà N phải chịu 500.000 đồng. Do ông T, bà C đã nộp nên buộc ông A, bà N hoàn trả lại ông T, bà C 500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông A, bà N phải chịu án phí 17.975.000 đồng (bao gồm 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng cổ đất bị vô hiệu và án phí 5% x 70 chỉ vàng 24K, giá vàng 24K ngày 31/8/2022 là 5.050.000 đồng/chỉ).

Ông T, bà C không phải chịu án phí. Hoàn trả ông T, bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.537.000 đồng (*Chín triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0013659 ngày 07/6/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

[6] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131 và 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167, 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, 91, 147, 157, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà C.

1.1. Vô hiệu “Tờ cổ đất” ngày 07/10/2019 âm lịch giữa ông T, bà C với ông A, bà N.

1.2. Buộc ông A, bà N có trách nhiệm trả ông T, bà C 70 (bảy mươi) chỉ vàng 24K.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T, bà C giao trả ông A, bà N phần đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 09, diện tích 6515,1m², loại đất LUC, tọa lạc ấp G, xã H, huyện P, tỉnh Vĩnh Long do bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022)

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: buộc ông A, bà N phải chịu 500.000 đồng. Do ông T, bà C đã nộp 500.000 đồng nên buộc ông A, bà N hoàn trả lại ông T, bà C 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông A, bà N phải chịu án phí 17.975.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả ông T, bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.537.000 đồng (Chín triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013659 ngày 07/6/2022 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân thu.

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, 7a, 7b 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.

Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ

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

Nơi nhận:

- TAND T. Vĩnh Long;
- VKSND H. Bình Tân;
- Chi cục THADS H. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

(Đã ký)

Phan Kim Ngân

