

**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: 92/2018/DS-ST  
Ngày 19-10-2018  
V/v Tranh chấp hợp đồng cổ đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Kiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Quốc.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Văn Bông – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:** Ông Võ Quốc Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2018/TLST - DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 419/2018/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh **Mai Thanh M**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp CM, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

+ Anh **Lê Văn K**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

+ Chị **Phan Thị D**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp ĐR, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Chị **Tôn Thị B**, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp CM, xã KH, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn anh Mai Thanh M trình bày:** Ngày 06/02/2010 anh và chị B nhận cầm cố của anh K và chị D 06 công tằm 3m đất trồng lúa trị giá 15 chỉ vàng 24k. Sau khi nhận cầm cố thì không nhận đất mà cho thuê lại mỗi năm 50 gia lúa. Cũng trong năm 2010, thỏa thuận lại lãi bằng lời nói là 01 năm trả lãi 02 vụ bằng 8.000.000 đồng. Anh K và chị D trả đủ tiền thuê đất từ năm 2010 đến năm 2015 thì ngưng cho đến nay, anh K và chị D không trả tiền thuê đất cho anh và cũng không trả lại vàng vốn. Nay anh yêu cầu trả 15 chỉ vàng 24k và 10.000.000 đồng là tiền thuê lại đất. Đối với phần đất nhận có 06 công hiện chủ sở hữu hợp pháp là anh K và chị D đang quản lý nên không yêu cầu xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa anh rút lại yêu cầu trả 10.000.000 đồng.

- **Bị đơn anh Lê Văn K và chị Phan Thị D trình bày:** Xác định có cổ cho vợ chồng anh M 06 công đất ruộng bằng 15 chỉ vàng 24k, khi cổ không nói vị trí đất chỗ nào và cũng chưa có giao đất cho anh M quản lý vì đã thỏa thuận thuê lại một năm bằng 75 gia lúa. Đến năm 2014 thỏa thuận trả lãi một năm bằng 8.000.000 đồng. Anh chị đã trả lãi đầy đủ từ năm 2010 đến 2017 và còn nợ lại 2.000.000 đồng. Nay anh chị xác định không làm sai hợp đồng, vẫn trả lãi đầy đủ nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh M và từ chối tham gia phiên tòa sơ thẩm.

- **Chị Tôn Thị B trình bày:** Thống nhất việc anh M kiện đòi lại vàng cổ đất và giao sổ vàng trên cho anh M được nhận lại và từ chối tham gia phiên tòa sơ thẩm.

- **Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 vô hiệu; buộc anh K và chị D trả lại cho anh M 15 chỉ vàng 24k. Đối với 06 công đất cổ anh K và chị D đang quản lý thì tiếp tục quản lý. Đình chỉ yêu cầu của anh M yêu cầu trả 10.000.000 đồng tiền thuê đất. Án phí và chi phí tố tụng các đương sự chịu theo quy định pháp luật.**

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị B, anh K và chị D từ chối tham gia phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị B, anh K và chị D là đúng quy định.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn trình bày phù hợp nhau là anh M, chị B cổ 06 công đất ruộng của anh K và chị D, đất tọa lạc ấp Đường Ranh, xã Khánh Hải, huyện Trần Văn Thời với giá 15 chỉ vàng 24k, sau đó

anh M cho anh K và chị D thuê lại đất cho đến nay, việc cổ đất có lập thành văn bản và được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận. Xét thấy, theo Luật Đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất có các quyền: Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Ngoài 05 quyền này thì các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch cổ đất giữa anh M, chị B với anh K, chị D năm 2010 là vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch, các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng nên các bên đều có lỗi. Theo Điều 137 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý là buộc các đương sự phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường. Từ các phân tích trên, cần buộc anh K, chị D trả lại cho anh M 15 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

[3] Đối với diện tích đất anh K, chị D cõ cho anh M, chị B nhưng không giao đất cho đến nay, diện tích đất cõ vẫn do anh K và chị D quản lý, sử dụng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết là phù hợp.

[4] Đối với anh M yêu cầu trả 10.000.000 đồng. Nay tại phiên tòa anh rút lại yêu cầu này, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh là tự nguyện nên được chấp nhận và đình chỉ là đúng quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đối với chị Tôn Thị B xác định giao số vàng cổ đất cho anh M nhận, đây là quyền tự nguyện và định đoạt của chị nên được chấp nhận.

[6] Đối với việc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê đất hàng năm là sự tự nguyện của các bên và quá trình giải quyết vụ án các đương sự không đặt ra yêu cầu nên không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.632.500 đồng và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật (giá vàng 24k tại thời điểm xét xử 01 chỉ bằng 3.510.000 đồng). Anh M không phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, anh dự nộp 1.000.000 đồng nay được nhận lại.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 1 Điều 207; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 228; Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 127; Điều 128; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ đất được xác lập ngày 06/02/2010 giữa anh Lê Văn K, chị Phan Thị D với anh Mai Thanh M, chị Tôn Thị B là vô hiệu.

Buộc anh Lê Văn K và chị Phan Thị D phải hoàn trả lại cho anh Mai Thanh M 15 chỉ vàng 24k.

2. Đình chỉ yêu cầu của anh M yêu cầu anh K và chị D trả cho anh 10.000.000 đồng tiền thuê đất cố.

3. Án phí dân sự sơ thẩm anh Lê Văn K và chị Phan Thị D phải chịu 2.632.500 đồng. Anh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh M 1.563.000 đồng tiền dự nộp tại biên lai số 0008545 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ anh M không phải chịu, anh M dự nộp 1.000.000 đồng được nhận lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời khi án có hiệu lực pháp luật; anh Lê Văn K và chị Phan Thị D phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, anh Lê Văn K và chị Phan Thị D có nghĩa vụ nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời để hoàn trả lại cho anh M.

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. 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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- CCTHADS huyện Trần Văn Thời;
- Đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ vụ án.

**T/M: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Trần Quốc Kiên**