

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI**

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

THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 36/2023/ DS –ST

Ngày: 06 - 4 - 2023

V/v: “ Đòi lại sản
theo hợp đồng cổ đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Tăng Hoàng Đa**

2 . Bà **Trần Thị Minh Hiền**

- Thư ký Tòa án - Ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 4 năm 2023. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2022/TLST- DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về: “Đòi lại tài sản theo hợp đồng cổ đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2023/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hồ Tấn C**, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Đông H, xã Thới T, huyện Thới L, thành phố C.

Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn Út N**, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1965. (Vắng mặt)

3/ Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Đông H, xã Thới T, huyện Thới L, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1968. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông H, xã Thới T, huyện Thới L, thành phố C.

2/. Ông **Cao Quân B**, sinh năm 1986 (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông T, xã Đông T, huyện Thới L, thành phố C.

3/. Ông **Huỳnh Minh T.** (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phương Lạc, xã Phương Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:

Luật sư **Huỳnh Thu N**– Công ty Luật Anh Sĩ, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Tấn C là nguyên đơn trong vụ án. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Hồ Tấn C yêu cầu ông Nguyễn Văn Út N có trách nhiệm chuộc lại 10.000 m² đất thuộc một phần thửa 629, tờ bản đồ 11, đất tọa lạc tại ấp Đông Hòa B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ; Yêu cầu ông Nguyễn Văn Út N có trách nhiệm trả cho ông 80 chỉ vàng 24 kara; Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho ông 20 chỉ vàng 24 kara.

Phía nguyên đơn ông Hồ Tấn C trình bày: Nguyên vào ngày 10/9/2014 âm lịch ông và vợ của ông bà Lê Thị Thu Hà có thỏa thuận nhận cổ đất của Nguyễn Văn Út N, diện tích 10.000m² thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Đông Hoà B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai (theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH01504 do UBND huyện Thới Lai cấp ngày 07/11/2014 mang tên ông Nguyễn Văn Út N). Việc cổ đất hai bên có lập và ký kết giấy tay là “Tờ cổ đất ngày 10/9/2014 âl” do ông Nguyễn Văn Út N là người viết; giá cầm cố: 80 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố 03 năm (2014-2017), nếu hết thời hạn mà bên ông N không chuộc lại đất thì bên ông tiếp tục canh tác. Sau khi ký kết giấy tay, ông đã giao đủ 80 chỉ vàng 24 kara cho ông N (việc giao vàng cho ông N không lập giấy tờ gì và không ai chứng kiến). Đến ngày 05/10/2017, bà Nguyễn Thị B (chị của ông N) và ông Nguyễn Văn Đ (anh của ông N) yêu cầu được nâng giá cổ đất lên 100 chỉ vàng 24 kara và có nhận thêm 20 chỉ vàng 24 kara. Việc nhận thêm 20 chỉ vàng 24 kara có lập và ký kết giấy tay là tờ “Biên nhận ngày 05/10/2017”, ông đã giao 20 chỉ vàng 24 kara cho bà B. Từ khi cổ đất đến nay bên ông N, bà B không có khả năng chuộc lại đất và hiện nay ông cho người cháu tên Cao Quân B thuê hàng năm với giá 24.000.000đồng/năm. Phần đất này hiện nay ông N đã thế chấp để vay tiền bên ngoài của ông Huỳnh Minh T, nội dung thỏa thuận giữa họ như thế nào và hiện nay đã chuyển quyền sử dụng cho người khác chưa thì ông không rõ.

Nay ông yêu cầu chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “Tờ cổ đất ngày 10/9/2014 âl”, buộc ông Nguyễn Văn Út N, bà Nguyễn Thị B chuộc lại đất và có trách nhiệm trả lại cho ông 100 chỉ vàng 24 kara (trong đó: ông N trả cho ông 80 chỉ vàng 24 kara, còn bà B, ông Đ trả cho ông 20 chỉ vàng 24 kara), ông sẽ trả lại 10.000m² thuộc một phần thửa đất số 629 cho ông N.

Việc bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Đ tự nguyện cùng trách nhiệm với ông Nguyễn Văn Út N trả 100 chỉ vàng 24 kara thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông N trả cho ông 80 chỉ vàng 24 kara; Yêu cầu ông Đ và bà B có trách nhiệm trả 20 chỉ vàng 24 kara. Việc thỏa thuận cho thuê lại đất hàng năm giữa tôi và ông B hai bên

tự thoả thuận mà không yêu cầu Toà án giải quyết.

Bà Nguyễn Thị B (bị đơn) có lời khai: Bà là chị ruột thứ bảy của ông Nguyễn Văn Út N. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu nêu trên của ông Hồ Tấn C. Bà thừa nhận có biết việc cầm cố đất giữa vợ chồng ông C, bà H với ông N, bà cũng có cùng ông N nhận sổ vàng cố và đến ngày 05/10/2017 bà cùng ông Nguyễn Văn Đ có ký kết tờ “Biên nhận ngày 05/10/2017”, bà có nhận của ông C 20 chỉ vàng 24 kara. Từ khi cố đất đến nay ông N và bà không có khả năng chuộc lại đất nên đến nay ông C cho người cháu của ông C tên B thuê hàng năm với giá 24.000.000đồng/năm, bà cũng biết việc cho thuê lại và không tranh chấp gì. Phần đất này hiện nay ông N đã thế chấp để vay tiền bên ngoài của ông Huỳnh Minh T và theo bà biết hiện nay đã chuyển quyền và sang tên cho ông T. Nay bà thống nhất nợ và đồng ý có trách nhiệm trả cho ông C 20 chỉ vàng 24 kara, đồng thời tự nguyện liên đới cùng ông N trả cho ông C 80 chỉ vàng 24 kara. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có điều kiện trả vàng để chuộc lại đất nên thời gian và phương thức trả dứt số vàng nêu trên hai bên sẽ thoả thuận ở giai đoạn thi hành án. Trong thời gian bên bà chưa trả dứt nợ thì bên ông C cứ tiếp tục canh tác đất, bên bà cam kết không có tranh chấp gì. Bà xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn Đ (bị đơn) có lời khai: Ông là anh ruột thứ sáu của ông Nguyễn Văn Út N. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Hồ Tấn C. Ông thừa nhận có biết việc cầm cố đất giữa vợ chồng ông C, bà H với ông N, đồng thời ông có ký tên vào “Tờ cố đất ngày 10/9/2014 âl”. Đến ngày 05/10/2017 ông cùng bà Nguyễn Thị B có ký kết tờ “Biên nhận ngày 05/10/2017”, bà B có nhận của ông C 20 chỉ vàng 24 kara. Từ khi cố đất đến nay gia đình không có khả năng chuộc lại đất nên đến nay ông C cho người cháu của ông C tên B thuê hàng năm với giá 24.000.000đồng/năm, ông cũng biết việc cho thuê lại và không tranh chấp gì. Phần đất này hiện nay ông N đã thế chấp để vay tiền bên ngoài của ông Huỳnh Minh T và theo ông biết hiện nay đã chuyển quyền và sang tên cho ông T. Nay ông thống nhất nợ và đồng ý tự nguyện liên đới cùng ông N, bà B trả cho ông C 100 chỉ vàng 24 kara. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh gia đình khó khăn, chưa có điều kiện trả vàng để chuộc lại đất nên thời gian và phương thức trả dứt số vàng nêu trên hai bên sẽ thoả thuận ở giai đoạn thi hành án. Trong thời gian bên ông chưa trả dứt nợ thì bên ông C cứ tiếp tục canh tác đất, bên ông cam kết không có tranh chấp gì.

Bà Lê Thị Thu H (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Bà là vợ của ông Hồ Tấn C. Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu nêu trên của ông C. Bà xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án (kể cả xét xử) đến khi kết thúc vụ kiện.

Ông Cao Quân B (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Vào tháng 9 năm 2022 ông có thuê đất của ông Hồ Tấn C, đất này của ông N cố cho ông C, thời gian quá hạn ông N chưa chuộc lại, ông C và vợ ông C đều bệnh không làm nổi, ông C có kêu hộ ông N chuộc lại diện tích đất 11.644,7 m² nhưng ông N, ông Đ và bà B không chuộc được, ông có nhu cầu sản xuất nên thuê lại toàn bộ diện tích đất nói trên nổi năm là 24.000.000 đồng, thuê đến khi nào ông N chuộc đất lại thì ông trả đất lại cho ông C giao cho ông N; Ông không có ý kiến cũng không tranh chấp, ông sẵn sàng giao lại. Nếu có vấn đề gì thì ông với ông C tự giải quyết. Ông xin được

vắng mặt tại các phiên tòa mà không khiếu nại gì về sau.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn Út N có trách nhiệm trả cho ông Hồ Tấn C 80 chỉ vàng 24 kara; Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho ông Hồ Tấn C 20 chỉ vàng 24 kara.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 123 và Điều 166 của Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn (Có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn Út N, bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn Đ và ông Huỳnh Minh T đã được cấp tổng đạt văn bản tố tụng, triệu tập xét xử hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai không rõ lý do; Bà Lê Thị Thu H, ông Cao Quân B có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Đòi lại tài sản theo hợp đồng cổ đất”.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 10/9/2014 âm lịch ông Nguyễn Văn Út N có cổ cho ông Hồ Tấn C 10.000 m² đất thuộc một phần thửa đất số 629, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp Đông Hoà B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai và ông N nhận số vàng 80 chỉ vàng 24 kara đồng thời ông N giao đất cho ông C canh tác. Khi cổ hai bên có làm văn bản là tờ cổ đất, thời hạn cổ là 3 năm. Đến ngày 05/10/2017 ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B là anh và chị ruột của ông N đã viết biên nhận nhận thêm vàng vào mặt sau của tờ cổ đất do ông N lập trước với ông C và nhận thêm 20 chỉ vàng 24 kara. Nay phía nguyên đơn là ông Hồ Tấn C yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng cổ đất giữa ông C với ông N và yêu cầu ông N trả cho ông C 80 chỉ vàng 24 kara, đồng thời yêu cầu ông Đ và bà B có trách nhiệm trả 20 chỉ vàng 24 kara. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Pháp luật không có quy định về hợp đồng cổ đất nên thỏa thuận về cổ đất của ông Nguyễn Văn Út N và ông Hồ Tấn C đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo thời hạn cổ đất được 2 bên thỏa thuận là 3 năm kể từ ngày 10/9/2014 âm lịch đến năm 2017 là đã hết thời hạn. Đồng thời 2 bên có thỏa thuận thêm là hết thời hạn mà bên ông N không chuộc lại đất thì bên ông C tiếp tục canh tác nhưng không thể hiện cụ thể thời hạn là bao lâu. Do đó, nay ông C có yêu cầu chấm dứt hợp đồng cổ đất và yêu cầu ông Nguyễn Văn Út N trả lại 80 chỉ vàng 24 kara là có cơ sở để

tuyên từ cổ đất lập ngày 10.9.2014 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn Út N với ông Hồ Tấn C là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Út N trả cho ông Hồ Tấn C 80 chỉ vàng 24 kara. Riêng yêu cầu của ông C yêu cầu ông Đ và bà B trả 20 chỉ vàng 24 kara là có cơ sở cần chấp nhận. Đối với ý kiến của ông Đ và bà B cùng thống nhất liên đới trả cho ông C 100 chỉ vàng 24 kara, tại phiên tòa sơ thẩm ông C không thống nhất mà chỉ yêu cầu ông N trả 80 chỉ vàng 24 kara; Phần bà B và ông Đ chỉ nhận 20 chỉ vàng nên cần buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Tấn C 20 chỉ vàng 24 kara là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về vấn đề phân đất thực tế hiện nay ông Hồ Tấn C không trực tiếp canh tác mà cho ông Cao Quân B thuê canh tác. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không được. Ông Nguyễn Văn Út N không có mặt theo thông báo và triệu tập của Tòa án nên không có lời khai, không thể hiện yêu cầu phản tố nên dành cho ông Nguyễn Văn Út N một vụ kiện dân sự khác đối với ông Hồ Tấn C khi hoàn thành nghĩa vụ trả cho ông Hồ Tấn C 80 chỉ vàng 24 kara.

[5] Bà Lê Thị Thu H không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Đối với ông Cao Quân B không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét. Riêng ông Huỳnh Minh T Tòa án không làm việc được nên trường hợp ông T có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[7] Đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Tấn C là có cơ sở nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Cần buộc ông Nguyễn Văn Út N và bà Nguyễn Thị B chịu nộp theo quy định của pháp luật; Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn Đ do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 122, 123, 131, 164 và Điều 166 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 166 và Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 35, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn C.

Tuyên bố từ cổ đất lập ngày 10 tháng 9 năm 2014 âm lịch giữa ông Nguyễn Văn Út N với ông Hồ Tấn C là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Út N có trách nhiệm trả cho ông Hồ Tấn C 80 (tám mươi) chỉ vàng 24 kara.

Buộc ông Hồ Tấn C có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Út N 10.000 m² đất, thuộc một phần thửa đất 629, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng đất chuyên

trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Đông Hòa B, xã Thới Tân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Dành cho ông Nguyễn Văn Út N một vụ kiện dân sự khác đối với ông Hồ Tấn C (nếu có).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Hồ Tấn C 20 (hai mươi) chỉ vàng 24 kara.

Dành cho ông Huỳnh Minh T và ông Cao Quân B một vụ kiện dân sự khác (nếu có).

Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Được.

Buộc ông Nguyễn Văn Út N chịu nộp 21.280.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị B chịu nộp 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Hồ Tấn C số tiền tạm ứng án phí 13.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005816 ngày 15 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên