

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 152/2019/DS-ST
Ngày 15 - 11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng cổ quyền
sử dụng đất

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

- 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:

Bà Nguyễn Hải Âu

Ông Nguyễn Ngọc Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 353/2019/TLST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 476/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đào Hữu C, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Đinh Thị H, 56 tuổi; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1982 ; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Phạm Hồng G, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1942; cư trú tại: Ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Ông Phạm Anh B, sinh năm 1967; cư trú tại: Xã ĐM, huyện NC, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1973; cư trú tại: Xã RC, huyện PT, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1970; cư trú tại: Xã QP, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Bà Phạm Hồng T2, sinh năm 1978; cư trú tại: K 1, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1984 cư trú tại: Ấp HHT, xã NC, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Lê Văn T trình bày:* Ngày 24/01/2016 âl, ông Phạm Văn C1 và bà Đinh Thị H cố cho anh Đào Hữu C 01 phần đất diện tích khoảng 9 công tầm lớn tại ấp ĐT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá cố là 5 lượng vàng 24k và 10.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm. Khi cố đất, hai bên có lập văn bản và có chính quyền địa phương xác nhận. Phần đất này có nguồn gốc do anh Phạm Văn R cố cho ông C1, bà H. Khi đến hạn hợp đồng, ông C1 và bà H không chuộc lại đất nên anh C tiếp tục sử dụng, canh tác đất. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đến tháng 7/2018, anh C đưa cơ giới vào cải tạo đất thì anh R ra ngăn cản. Nay anh C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa anh C với ông C1, bà H là vô hiệu. Anh C yêu cầu ông C1, bà H trả lại 05 lượng vàng 24k và 10.000.000 đồng, anh C đồng ý giao lại phần đất cố cho ông C1, bà H. Trên phần đất cố có 01 căn nhà giữ vuông của anh C, 01 khu mộ của thân tộc anh R.

- *Bà Đinh Thị H trình bày:* Bà thừa nhận bà và ông C1 có cố 01 phần đất cho anh C như ông T trình bày. Hợp đồng cố đất đến nay đã hết hạn nhưng do bà và ông C1 không có khả năng chuộc lại nên anh C cứ tiếp tục canh tác, sử dụng đất, không đồng ý việc anh C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất vô hiệu.

Đối với ông Phạm Văn C1, anh Phạm Văn R, chị Phạm Hồng G, bà Trần Thị Đ, anh Phạm Anh B, anh Phạm Văn N, anh Phạm Văn T1, chị Phạm Hồng T2, chị

Phạm Thị U đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng các đương sự này không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh C.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn giữ nguyên quan điểm, không có yêu cầu 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 phiên tòa và các 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 127; Điều 128; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của C. Tuyên bố hợp đồng cổ đất ngày 24/01/2016 là giữa anh C với ông C1, bà H là vô hiệu.

Buộc ông C1, bà H trả lại cho anh C 50 chỉ vàng 24k và 10.000.000đ. Buộc anh C phải có nghĩa vụ giao lại cho ông C1, bà H phần đất cổ.

Án phí dân sự 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: Anh Đào Hữu C khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng cổ đất với ông Phạm Văn C1, bà Đinh Thị H là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ngày 29/10/2019, ông Phạm Văn C1, bà Đinh Thị H, anh Phạm Văn R, chị Phạm Hồng G, bà Trần Thị Đ, anh Phạm Anh B, anh Phạm Văn N, anh Phạm Văn T1, chị Phạm Hồng T2, chị Phạm Thị U có đơn xin từ chối tham gia tố tụng. 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 các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 24/01/2016 là anh C có cổ của ông C1, bà H1 một phần đất khoảng 09 công tằm lớn tọa lạc ấp DT A, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có diện tích theo đo đạc thực tế 11.758m²), giá 50 chỉ vàng 24k và 10.000.000đ, thời hạn cổ 03 năm là thực tế có xảy ra, việc này được các đương sự thừa nhận. Phần đất ông C1, bà H có cổ có nguồn gốc của ông Phạm Văn K và do ông K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước đây ông K cổ cho ông C1 đến nay chưa chuộc.

[4] Xét hợp đồng cầm cố đất giữa các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng 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. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 127, 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh C với ông C1, bà H là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005, đó là: 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 cả 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. Tức là buộc ông C1, bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho anh C 50 chỉ vàng 24k và 10.000.000đ, anh C phải có nghĩa vụ giao trả lại cho ông C1, bà H phần đất cổ có diện tích 11.758m².

[5] Trên phần đất cổ có 01 căn nhà giữ vuông của anh C, 01 cái cống xô vuông khi cổ đất đã có, 01 khu mộ của thân tộc anh R. Tại phiên tòa, ông T đồng ý tự di dời căn nhà khi giao đất lại cho ông C1, bà H, không yêu cầu bồi thường hay chi phí di dời. Còn 01 cái cống xô vuông thì ông đồng ý giao lại cùng phần đất cổ, đối với khu mộ của thân tộc anh R thì ông không có ý kiến. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[6] Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K với ông C1 thì bà Đ, chị G, anh R, anh B, anh N, anh T1, chị T2 và chị U (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông K) và ông C1, bà H không khởi kiện, cũng như không đặt ra giải quyết trong vụ án này. Mặt khác, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông K với ông C1 là giao dịch dân sự độc lập với giao dịch dân sự giữa ông C1, bà H với anh C. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, trường hợp sau này giữa hàng thừa kế thứ nhất của ông K với ông C1, bà H có phát sinh tranh chấp mà không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[7] Xét về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Bà H 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: $[(206.500.000đ + 10.000.000đ) \times 5\%] : 2 = 5.412.500đ$ (giá vàng theo Hội mỹ nghệ kim hoàn Cà Mau ngày 15/11/2019 là 01 chỉ vàng 24k = 4.130.000đ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 5; Điều 91; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 127; Điều 128; Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12 và 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Hữu C.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh Đào Hữu C với ông Phạm Văn C và bà Đinh Thị H ngày 24/01/2016 là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Văn C1 và bà Đinh Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đào Hữu C 50 (năm mươi) chỉ vàng 24k và số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3. Buộc anh Đào Hữu C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn C1 và bà Đinh Thị H phần đất có diện tích $11.758m^2$ (mười một ngàn bảy trăm năm mươi tám mét vuông) tọa lạc ấp DT A, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

Phía Đông giáp phần đất ông Phạm Văn T3 điểm M4M5, dài 30m;

Phía Tây giáp kênh Ngang điểm M1M2, dài 27,6m;

Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Thành Đ điểm M1M5, dài 394,7m;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của anh Phạm Văn R điểm M2M4, dài 394,6m;
(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Kể từ ngày anh Đào Hữu C có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành là 10.000.000 đồng, nếu ông Phạm văn C1 và bà Đinh Thị H chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông C1, bà H còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Đào Hữu C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh C 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009826 ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

5.2. Bà Đinh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.412.500 đồng (năm triệu bốn trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

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:

- 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)

Trương Minh Thịnh