

**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: 57/2018/DS-ST
Ngày 01 tháng 8 năm 2018
Tranh chấp: Hợp đồng cổ đất
và vay tài sản

**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: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Quốc

Ông Nguyễn Trường Hận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Võ Hồng Luyện – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng cổ đất và vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thúy O**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp CN, xã LA, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông **Võ Thanh H (Bá H)**, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: K1, thị trấn TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thúy O trình bày:

Ngày 09/5/2008 ông Võ Thanh H có cổ cho bà 03 công đất vuông với số vàng 12 chỉ vàng 24K, sau đó bà cho ông H mượn lại phần đất trên mỗi năm 50 gia lúa.

Ngày 05/6/2008 ông H vay của bà số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 08%/tháng. Đến ngày 19/8/2008 ông H có làm giấy thế chấp nền nhà ngang 5m, dài 30m, thời hạn thế chấp là 06 tháng, đến tháng 02/2009 ông H phải chuộc đất và trả đủ tiền vay cho bà.

Ngày 26/01/2015 ông H và bà có tính lại số tiền vay 10.000.000 đồng trong 07 năm vốn và lãi là 74.800.000 đồng.

Ngày 15/9/2017 ông H có làm xác nhận cho bà về việc ông H nợ tiền vay và lãi, tiền vàng cổ đất và tiền lúa tổng cộng là 174.000.000 đồng, trả 02 lần: tháng

giêng năm 2018 trả 100.000.000 đồng, đến hết tháng 06/2018 âm lịch thì thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 74.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông H vẫn không thực hiện việc trả nợ theo xác nhận ngày 15/9/2017. Nay bà yêu cầu ông H trả cho bà tổng số tiền 188.480.000 đồng, trong đó:

- 500 gia lúa x 140.000 đồng/01 gia lúa = 70.000.000 đồng;
- 12 chỉ vàng 24K x 3.640.000 đồng/01 chỉ = 43.680.000 đồng;
- 10.000.000 đồng (vốn) x 8%/tháng (lãi) x 81 tháng nhưng bà chỉ yêu cầu tổng số tiền vốn và lãi là 74.800.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Thanh H (Bá H) trình bày: Năm 2008 ông có cổ cho bà Trần Thúy O 03 công đất vuông với giá 12 chỉ vàng 24K, sau đó ông mượn lại làm, mỗi năm 50 gia lúa. Cũng trong năm 2008 ông có vay của bà O 10.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng, sau đó ông có làm giấy thế chấp cho bà O 01 nền nhà ngang 5m, dài 30m để đảm bảo cho việc ông vay tiền của bà O.

Về sau ông có liên hệ với bà O để thanh toán khoản tiền vay, nhưng do bà O hai lần đi chấp hành án phạt tù nên không thanh toán được. Đến ngày 15/9/2017 ông và bà O có tính toán lại số tiền ông nợ bà O, trong đó tổng số tiền vay, tiền lãi phát sinh, tiền lúa mượn đất và 12 chỉ vàng quy ra tiền thì ông còn nợ bà O tổng số tiền là 174.000.000 đồng.

Nay ông đồng ý trả cho bà O 12 chỉ vàng 24k, tiền mượn đất 500 gia lúa nhưng theo giá bà O đưa ra là 140.000 đồng/01 gia lúa là cao, ông đồng ý với giá 135.000 đồng/01 gia lúa; Tiền vay 10.000.000 đồng ông đồng ý trả vốn, về phần lãi suất ông yêu cầu tính theo lãi nhà nước quy định và đối trừ phần tiền lãi ông đã trả cho bà O được 02 lần bằng số tiền 5.600.000 đồng.

Ông H yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với phần lãi suất vay.

Tại phiên tòa: Đối với tiền mượn đất 500 gia lúa, ông H yêu cầu giá 135.000 đồng/01 gia lúa thì bà O đồng ý. Đối với phần lãi suất của số tiền vay 10.000.000 đồng, bà O đồng ý tính lãi theo quy định nhà nước, bà O yêu cầu tính lãi từ thời điểm vay là ngày 05/6/2008 nhưng tính theo lịch âm lịch có tháng nhuận đến ngày xét xử sơ thẩm là 125 tháng. Bà O xác định ông H không có trả tiền lãi cho bà kể từ vay đến nay theo như lời trình bày của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng cổ đất và hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà O và ông H. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, buộc ông H trả cho bà O 12 chỉ vàng 24K, 67.500.000 đồng tiền lúa, tiền vay 10.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của nhà nước từ thời điểm vay đến ngày xét xử sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Trần Thúy O với ông Võ Thanh H (Bá H) được xác định là tranh chấp hợp đồng cổ đất và vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với nhau về các vấn đề, cụ thể như: Vào năm 2008 ông H có cổ cho bà O 03 công đất vuông với số vàng 12 chỉ vàng 24K, sau đó bà O cho ông H mượn lại phần đất trên mỗi năm 50 gia lúa. Cũng vào năm 2008, ông H có vay của bà O số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng và có làm giấy thế chấp cho bà O một nền nhà ngang 05m, dài 30m để đảm bảo cho việc ông H có vay tiền của bà O. Đến ngày 15/9/2017 ông H có làm xác nhận cho bà O về việc ông H nợ tiền vay và lãi, tiền vàng cổ đất và tiền lúa tổng cộng là 174.000.000 đồng.

[3] Xét hợp đồng cổ đất giữa bà O và ông H, thấy rằng: Mặc dù các đương sự thừa nhận có việc cổ đất, được thể hiện tại “Giấy cổ đất” ngày 09/5/2008” (BL số 14). Tuy nhiên, theo Luật đất đai năm 2003 quy định: Đất đai là thuộc sở hữu toàn dân, người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất, thế chấp bảo lãnh và góp vốn bằng quyền sử dụng, không quy định người sử dụng đất được quyền cổ đất. Do đó, hợp đồng cổ đất giữa bà O và ông H là trái với quy định pháp luật nên bị vô hiệu. Do hợp đồng cổ đất giữa bà O và ông H là vô hiệu nên đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H phải hoàn trả cho bà O 12 chỉ vàng 24K, phần đất cổ hiện nay ông H vẫn đang quản lý thì được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, ông H và bà O thống nhất thỏa thuận: Ông H đồng ý trả cho bà O 12 chỉ vàng 24K là vàng cổ đất và tiền thuê lại đất cho đến nay là 500 gia lúa với giá mỗi gia lúa là 135.000 đồng bằng số tiền 67.500.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng vay tài sản: Ông H thừa nhận vào năm 2008 (không nhớ ngày tháng) có vay của bà O số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 8%/tháng và có làm giấy thế chấp một cái nền nhà ngang 05m x dài 30m cho bà O để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Nay ông H đồng ý trả cho bà O số tiền vay vốn 10.000.000 đồng, đồng ý trả lãi nhưng yêu cầu điều chỉnh lại phần lãi suất theo quy định của nhà nước và đối trừ phần tiền lãi ông đã trả cho bà O được 02 lần bằng số tiền 5.600.000 đồng. Đồng thời, ông H yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với phần lãi suất này.

Bà O đồng ý điều chỉnh lại phần lãi suất đối với số tiền vay 10.000.000 đồng theo quy định của nhà nước. Bà O xác định ngày ông H vay tiền của bà là tính theo ngày âm lịch, do lịch âm lịch có tháng nhuận nên bà yêu cầu tính lãi từ thời điểm vay đến ngày xét xử hiện nay là 125 tháng. Bà O xác định từ khi vay đến nay, ông H không có trả cho bà khoản lãi nào.

Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với phần lãi suất vay, thấy rằng: Tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại*”. Thời điểm ông H vay số tiền 10.000.000 đồng của bà O là vào năm 2008, tuy nhiên đến ngày

15/9/2017 ông H có làm xác nhận cho bà O về việc ông H nợ tiền vay và lãi, tiền vàng cổ đất và tiền lúa tổng cộng là 174.000.000 đồng, thể hiện tại “Đơn xin xác nhận ngày 15/9/2017” (BL 04) và được các đương sự thừa nhận. Căn cứ vào Điều 157 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện và thời hiệu khởi kiện bắt đầu lại kể từ ngày tiếp theo sau ngày xảy ra sự kiện”*. Như vậy, căn cứ vào Điều luật được viện dẫn và căn cứ vào “Đơn xin xác nhận ngày 15/9/2017” được các đương sự thừa nhận thì thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu về phần lãi suất trong vụ án này vẫn còn. Do đó, yêu cầu của bà O buộc ông H trả lãi đối với số tiền tiền vay vốn 10.000.000 đồng kể từ thời điểm vay cho đến nay theo lãi suất quy định của nhà nước là phù với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tuy nhiên, bà O cho rằng thời điểm vay là tính theo ngày âm lịch nhưng căn cứ vào chứng cứ do bà O cung cấp cho Tòa án được thể hiện tại “Giấy hỏi tiền ngày 05/7/2008” có thể hiện rõ là ngày 05/7/2008 dương lịch. Như vậy, việc vay tiền được tính từ ngày 05/7/2008 dương lịch chứ không phải là ngày 05/6/2008 âm lịch như bà O trình bày. Do đó, yêu cầu của bà O tính lãi theo ngày âm lịch là không có căn cứ để chấp nhận.

Ông H cho rằng kể từ khi vay số tiền 10.000.000 đồng, đã qua ông có trả lãi cho bà O được 02 lần bằng số tiền 5.600.000 đồng, việc trả lãi có bà L là vợ ông H chứng kiến, ông H yêu cầu được đối trừ. Tuy nhiên, bà L có mối quan hệ nhân thân với ông H nên không phải là nhân chứng khách quan trong vụ án, ông H cũng không có giấy tờ chứng minh cho việc trả lãi nêu trên. Bà O không thừa nhận có việc trả lãi như ông H trình bày. Do đó, yêu cầu được đối trừ tiền lãi của ông H là không có cơ sở để chấp nhận.

Do chấp nhận yêu cầu của bà O, buộc ông H trả cho bà O số tiền vay vốn 10.000.000 đồng và lãi theo quy định nhà nước nên hủy hợp đồng thế chấp tài sản ngày 19/8/2008 giữa ông H và bà O.

[5] Từ những nhận định trên, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O. Buộc ông H trả cho bà O tổng số, cụ thể:

- 12 chỉ vàng 24K.
- 500 gạo lúa x 135.000 đồng/01 gạo lúa = 67.500.000 đồng;
- Tiền vay vốn 10.000.000 đồng;
- Tiền lãi của số tiền vay vốn 10.000.000 đồng là: $10.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times 121 \text{ tháng} = 20.086.000 \text{ đồng}$.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông H phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H có đơn xin giảm miễn án phí do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, có sự xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử chấp nhận giảm cho ông H 50% mức án phí phải nộp theo quy định pháp luật.

Bà O không phải chịu tiền án phí, đã qua có dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35 và 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 105 và 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 127, 137 và 410 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 157, 429, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Trần Thúy O.

Hủy hợp đồng cổ đất ngày 09/5/2008 và hợp đồng thế chấp nền nhà ngang 05m x dài 30m ngày 19/8/2008 giữa bà O và ông H.

Buộc ông Võ Thanh H (Bá H) trả cho bà O 12 chỉ vàng 24K và số tiền 97.586.000 đồng.

Kể từ ngày bà O có đơn yêu cầu thi hành án, ông H còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông H phải chịu 3.490.000 đồng (chưa nộp).

- Bà O không phải chịu án phí. Ngày 08/5/2018 và ngày 04/6/2018 bà O có dự nộp tiền tạm ứng án phí 4.887.000 đồng theo các biên lai số 0008122, 0008241 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Phòng NV-KT TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang