

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ D, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 18/2023/DS-ST
Ngày: 15 - 02 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng cổ đất, thuê đất
và mua bán tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền

Ông Thái Hoàng Bo

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ D, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ D xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cổ đất, thuê đất và mua bán tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn Kh, sinh năm 1985; Cư trú tại: Ấp Th H A, xã T Th, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tố Nh, sinh năm 1995; Địa chỉ: Hẻm Th Sơn M, khóm 8, phường 7, thành phố C M, tỉnh Cà Mau. (có mặt);

- **Bị đơn:**

+ Ông Trần Văn K, sinh năm 1974; Cư trú tại: Ấp Th L A, xã T Th, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau. (có mặt);

+ Bà Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1979; Cư trú tại: Ấp Th L A, xã T Th, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đỗ Văn Kh và người đại diện theo ủy quyền của ông Kh – bà Nguyễn Tố Nh trình

bày:

Vào ngày 08/8/2019, vợ chồng ông K, bà Tr có cổ cho ông Kh hai phần đất tọa lạc ấp Th L A, xã T Th, huyện Đ D, tỉnh Cà Mau. Phần đất thứ nhất có diện tích 3.374,0m², thửa 340, bản đồ 01, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE886156 ngày 14/12/2016 và phần đất thứ hai diện tích 32.954,0m², thửa 290, bản đồ 01, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE886157 ngày 14/12/2016. Số tiền cổ đất là 400.000.000 đồng, thời hạn cổ đất 03 năm, có lập thành văn bản được ấp, xã xác nhận, ông Kh giữ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nêu trên do ông K đứng tên.

Sau khi cổ đất, ông Kh cho vợ chồng ông K thuê lại 35.000.000 đồng/năm, thanh toán tiền thuê vào đầu năm, trường hợp không thanh toán tiền thuê đất thì ông Kh có quyền lấy đất lại canh tác. Trong ba năm cổ đất, ông K và bà Tr chỉ thanh toán một năm số tiền 35.000.000 đồng, còn nợ lại hai năm không thanh toán.

Ngoài ra, năm 2017, ông Kh có bán thức ăn, thuốc thủy sản phục vụ nuôi tôm công nghiệp cho ông K và bà Tr, tính đến ngày 02/5/2020 nợ số tiền 235.702.000 đồng. Nhiều lần ông Kh liên hệ thanh toán số tiền này Nhng phía ông K và bà Tr chỉ hứa hẹn.

Nay ông Kh yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng cầm cổ đất giữa ông Kh với ông K vô hiệu. Buộc ông K, bà Tr trả số tiền cổ đất đã nhận là 400.000.000 đồng, tiền thuê đất hai năm 70.000.000 đồng và tiền nợ thức ăn, thuốc thủy sản 235.702.000 đồng. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, khi nào thi hành án đối với khoản nợ sẽ trả lại cho ông K, bà Tr.

** Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr trình bày:*

Ông, bà xác định có thực hiện hợp đồng cổ đất với ông Kh, sau khi cổ đất ông Kh cho thuê lại. Do đó, đối với hợp đồng cổ đất nợ 400.000.000 đồng, tiền thuê đất ba năm chỉ trả được một năm còn nợ hai năm với số tiền 70.000.000 đồng. Ngoài ra có nợ tiền mua thức ăn và thuốc thủy sản phục vụ nuôi tôm công nghiệp là 235.702.000 đồng. Ông bà xác định có nợ ông Kh tổng số tiền 705.702.000 đồng và đồng ý trả. Tại phiên tòa ông K cũng thông nhất trả nợ nêu trên và xác định mặc dù cổ đất Nhng ông Kh không canh tác mà cho thuê lại, hình thức này Nh tính tiền lãi của số tiền cổ đất. Do đó, ông thống nhất trả cho ông Kh số tiền 70.000.000 đồng này mà không yêu cầu đối trừ khoản tiền nào. Tuy nhiên, do điều kiện kinh tế khó khăn nên xin trả trước số tiền 470.000.000 đồng, còn lại số tiền 235.702.000 đồng xin được trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị và đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các điều 122, 123, 440, 481 của Bộ luật

Dân sự và 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 ông Đỗ Văn Kh, buộc ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đỗ Văn Kh số tiền cổ đất, thuê đất và mua bán thức ăn nuôi tôm là 705.702.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Ngọc Tr có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự là đúng quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông Kh khởi kiện ông K, bà Tr yêu cầu trả lại số tiền 705.702.000 đồng tiền cổ đất, thuê đất và mua bán thức ăn nuôi tôm. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể hợp đồng cổ và thuê đất, hợp đồng mua bán tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Kh, thấy rằng: Ông Kh, ông K, bà Tr đều thừa nhận có ký kết hợp đồng cổ đất, thuê đất và mua bán thức ăn nuôi tôm, thuộc thủy sản với nhau. Tính đến thời điểm hiện tại, ông K, bà Tr còn nợ ông Kh số tiền 705.702.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét về hợp đồng cổ đất của các bên đã vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Kh với ông K và bà Tr vô hiệu. Buộc ông K và bà Tr trả lại cho ông Kh số tiền cổ đất đã nhận là 400.000.000 đồng.

Xét hợp đồng thuê đất của các bên: Sau khi cổ đất của ông K, bà Tr, ông Kh không canh tác đất mà cho ông K, bà Tr thuê lại. Mặc dù hợp đồng cổ đất vô hiệu, số tiền này ông K xác định các bên ghi là tiền thuê đất Nhưng thực tế thỏa thuận Nh là tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng và ông K cũng đồng ý trả cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận này của các đương sự là phù hợp quy định pháp luật. Do đó, buộc ông K và bà Tr trả lại cho ông Kh số tiền 70.000.000 đồng là phù hợp.

Xét về hợp đồng mua bán thức ăn nuôi tôm và thuộc thủy sản của các bên đúng quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự. Theo đó, ông Kh là bên bán, ông K và bà Tr là bên mua Nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 440 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần buộc ông K và bà Tr trả cho ông Kh số tiền 235.702.000 đồng là phù hợp.

Về lãi suất và các vấn đề khác các đương sự không đặt ra yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trả lại cho ông K và bà Tr hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở giai đoạn thi hành án. Xét thấy yêu cầu này chưa phù hợp, bởi lẽ đây là hậu quả của việc hợp đồng cổ đất vô hiệu. Do đó, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy buộc ông Kh trả lại cho ông K và bà Tr hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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. Ông K, bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Ông Kh đã nộp 500.000 đồng được đối chiếu thanh toán xong. Do đó, ông K và bà Tr phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Kh 500.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các điều 123, 131, 430, khoản 1 Điều 440 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Kh.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Đỗ Văn Kh với ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr thiết lập ngày 08/8/2019 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đỗ Văn Kh tổng số tiền 705.702.000 đồng (bảy trăm lẻ năm triệu bảy trăm lẻ hai nghìn đồng)

1.3. Buộc ông Đỗ Văn Kh trả cho ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE886156 và số CE886157 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cùng ngày 14/12/2016.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr phải liên đới chịu số tiền 32.228.080 đồng (ba mươi hai triệu hai trăm hai mươi tám nghìn không trăm tám mươi đồng) (chưa nộp);

2.2. Ông Đỗ Văn Kh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Kh 8.057.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0013077 ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án huyện Đ D.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr phải liên đới chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) và có trách nhiệm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D để hoàn trả cho ông Đỗ Văn Kh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đỗ Văn Kh cho đến khi thi hành xong tất cả số tiền nêu trên cho ông Kh thì hàng tháng ông Trần Văn K và bà Nguyễn Ngọc Tr phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. 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.

5. Ông Đỗ Văn Kh, ông Trần Văn K có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Nguyễn Ngọc Tr có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ D;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Trúc

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ D;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Ngọc Trúc