TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16 /2019/DS-ST
Ngày: 11-7-2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng cố đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trần Tú Anh
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Loan
- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Trần Thanh Điền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long*** *tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Hoàng Danh – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 11 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 06/2019/TLST- DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về " Tranh chấp hợp đồng cố đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:19 /2019/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 6 năm 2019 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Thanh H, sinh năm 1968, nơi cư trú: Số 22A/3, đường Lê Hồng Ph, Khu vực 1, Phường Bình Th, quận Bình Th, TP. Cần Thơ. (Có mặt)

2. *Bị đơn*:

2. 1 Ông Võ Xuân Đ, sinh năm 1975

2. 2 Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1982

Cùng cư trú Tổ 04, ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.(Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Cẩm Nh, sinh năm 1979 nơi cư trú: Số 22A/3, đường Lê Hồng Ph, Khu vực 1, Phường Bình Th, quận Bình Th, TP. Cần Thơ. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai ngày 28/12/2018 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Mai Thanh H trình bày:

Vào ngày 28/02/2017 Ông Mai Thanh H cùng vợ chồng ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph có lập hợp đồng cố đất với nội dung: Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph đồng ý cố cho ông H phần đất diện tích 4 công (4.000m^2) thửa số 27, tờ bản đồ số 26 diện tích chung là 7.545,5m^2 loại đất lúa tọa lạc ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph đứng tên quyền sử dụng đất. Giá cố đất là 40 chỉ vàng 24k, thời gian cố đất 02 năm từ ngày 28/2/2017 đến ngày 28/2/2019. Ông H với ông Đ và bà Ph có thỏa thuận là ông H không có nhận phần đất đã cố mà cho ông Đ và bà Ph thuê lại với giá 20 triệu đồng/năm. Ông H đã giao đủ số vàng 40 chỉ vàng 24k cho ông Đ và bà Ph. Hai bên ký tên vào hợp đồng cố đất có sự xác nhận của Trưởng ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long.

Thời gian gần đây, ông Mai Thanh H phát hiện ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph đã chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 26 diện tích chung là 7.545,5m^2 loại đất lúa tọa lạc ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long cho người khác trong đó có phần đất đã cố cho ông H. Ông H có liên lạc với ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph để thỏa thuận kết thúc hợp đồng cố đất nhưng ông Đ và bà Ph cố tình chốn tránh không gặp. Do đó, ông Mai Thanh H khởi kiện ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông Mai Thanh H số vàng cố đất là 40 chỉ vàng 24k.

* Ý kiến trình bày của bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến ngày xét xử sơ thẩm phía bị đơn hoàn toàn không có ý kiến gì gửi cho Tòa án.

** Ý kiến trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm Nh:* Bà Nh là vợ ông Mai Thanh H số vàng cố đất là tài sản chung của bà và ông H, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông H trình bày ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 28/2/2017, buộc ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông Mai Thanh H số vàng cố đất là 40 chỉ vàng 24k. Về số tiền thuê đất thì ông H không yêu cầu phía bị đơn trả.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Cẩm Nh thống nhất ý kiến ông Mai Thanh H.

** Tại phiên tòa vị Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ đúng theo quy định pháp luật tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122; 123 và Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015, áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, áp dụng Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Thanh H.

- Vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 28 tháng 2 năm 2017 giữa ông H với ông Đ và bà Ph, buộc ông Đ và bà Ph trả cho ông Mai Thanh H số vàng 40 chỉ vàng 24k.

- Về án phí dân sự: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Đ và bà Ph phải nộp 300.000 đồng án phí do hợp đồng bị vô hiệu. Buộc ông Đ và bà Ph phải nộp số tiền 7.160.000 đồng án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả 40 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Mai Thanh H có đơn khởi kiện ông Võ Xuân Đ sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1982 cùng cư trú tổ 04, ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long tranh chấp hợp đồng cố đất. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

[1.2] Tại hợp đồng cố đất lập ngày 28/02/2017 (bút lục 05) đã ghi rõ địa chỉ của ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph khi lập hợp đồng cố đất tại ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long, theo xác nhận nơi cư trú ngày 26/12/2018 của Công an xã Tân Th, huyện BT thì ông Đ và bà Ph có đăng ký thường trú tại địa chỉ nêu trên là đúng. Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph đi nơi khác không thông báo cho ông Mai Thanh H và Tòa án nhân dân huyện Bình Tân về địa chỉ mới hiện nay nên được xem là trường hợp bị đơn cố tình giấu địa chỉ. Ông Mai Thanh H khởi kiện Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph theo địa chỉ trong hợp đồng cố đất, cũng như địa chỉ đăng ký

thường trú của ông Đ và bà Ph là đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Xét Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, được triệu tập hợp lệ dự phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải vào các ngày 07/3/2019, ngày 01/4/2019 nhưng vắng mặt nên thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, được quy định tại Khoản 1 Điều 207 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015. Đồng thời, Ông Đ và bà Ph được triệu tập hợp lệ dự phiên tòa vào các ngày 21/6/2019, ngày 11/7/2019 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định tại Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Ngày 28/2/2017 ông Mai Thanh H với ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph có thỏa thuận là ông Đ và bà Ph cố cho ông H 04 công đất lúa bằng 40 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đất 02 năm (từ ngày 28/2/2017 đến ngày 28/2/2019), Ông H không có nhận đất canh tác mà cho bị đơn thuê lại mỗi năm 20 triệu đồng. Ông H giao đủ cho ông Đ và bà Ph số vàng 40 chỉ vàng 24k, ông H với ông Đ và bà Ph lập hợp đồng cố đất các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng và có sự xác nhận của Trưởng ấp Tân B, xã Tân Th, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh H: Việc ông H với ông Đ, bà Ph có lập hợp đồng cố đất là đúng nhưng việc thỏa thuận cố đất giữa ông H với ông Đ, bà Ph không có đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, hai bên chỉ lập giấy tay, đồng thời hiện nay việc cố đất không được pháp luật thừa nhận. Do đó, hợp đồng cố đất ngày 28/2/2017 bị vô hiệu và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Phần đất cố ông Mai Thanh H không có nhận canh tác mà vẫn do Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph quản lý sử dụng, Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph trả lại ông Mai Thanh H 40 chỉ vàng 24k cố đất là có căn cứ.

[3] Về tiền thuê đất nguyên đơn không tranh chấp không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do hợp đồng vô hiệu và phải nộp số tiền 7.160.000đồng án phí đối với nghĩa vụ hoàn trả 40 chỉ vàng 24k. (3.580.000đồng x 40 chỉ vàng x 5%).

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, 147, và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 122, 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 179 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh H đối với ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph.

2. Vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 28/2/2017 giữa ông Mai Thanh H với ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph.

3. Buộc ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm trả cho ông Mai Thanh H 40 (Bốn mươi) chỉ vàng 24k.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Võ Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Ph phải nộp số tiền 7.460.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm sáu chục nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Mai Thanh H số tiền tạm ứng án phí là 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0015301 ngày 16/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người được 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 các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Án xử công khai nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- TAND. Tỉnh Vĩnh Long 01;
- VKSND.H Bình Tân 01;
- Chi cục THADS.H Bình Tân 01;
- Các đương sự 04;
- Lưu hồ sơ 01.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên đóng dấu)

Nguyễn Thị Hồng Diễm