

Bản án số: 39/2023/DS-ST
Ngày 21 - 3 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng cổ 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 Ngô Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Anh

Bà Ngô Hồng Dường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 21 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Minh C, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ , huyện Đ , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T , sinh năm 1986; cư trú tại: Số 15, đường Trần Khắc Trân, phường Tân Định, quận, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (văn bản ủy quyền ngày 25/10/2022) (có mặt)

- Bị đơn:

Ông Lê Minh H , sinh năm 1960. (có mặt)

Bà Cù Thanh H1 , sinh năm 1965. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tấn Ngọc Đông, xã N, huyện Đ , tỉnh C .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Kim C1 , sinh năm 1974. (vắng mặt)

Cư trú tại: Khóm 4, thị trấn Đ , huyện Đ , tỉnh C .

Người đại diện theo hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1986; cư trú tại: Số 15 đường Trần Khắc Trân, phường Tân Định, quận, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (văn bản uỷ quyền ngày 25/10/2022). (có mặt)

2. Ông Lê Minh B, sinh năm 1965. (có mặt)

3. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1968. (vắng mặt)

4. Chị Lê Như Y, sinh năm 1983. (vắng mặt)

5. Anh Lê Minh U, sinh năm 1984. (vắng mặt)

6. Anh Lê Minh N1, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp Tân Ngọc Đông, xã N, huyện Đ, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T trình bày: Trước đây ông Trương Minh C có nhận cầm cố quyền sử dụng đất của ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262684 do Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp ngày 10/9/1994 với số tiền 400.000.000 đồng, diện tích đất cầm cố 21.066.7m², đất thuộc các thửa số 59, 60, 159, 160 tờ bản đồ số 02 theo giấy cầm cố đất hai bên ký ngày 16/10/2019, thỏa thuận thời hạn có 03 năm (từ ngày 16/10/2019 đến ngày 16/10/2022) và hai bên thỏa thuận cho ông H, bà H1 thuê lại phần đất để nuôi tôm với giá 40.000.000 đồng/năm, giao tiền một lần vào đầu năm nếu không trả đủ thì ông H, bà H1 giao lại đất cho ông C canh tác. Từ khi có đất đến nay ông H, bà H1 chưa thanh toán cho ông C bất cứ khoản tiền nào. Sau khi hết hạn hợp đồng cầm cố đất ông C có yêu cầu ông H, bà H1 thanh toán tiền cầm cố đất và tiền thuê lại đất để nuôi tôm thì ông H, bà H1 cố tình trì hoãn gây khó khăn cho ông C. Nay, ông Trương Minh C yêu cầu ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 trả số tiền cầm cố đất 400.000.000 đồng và tiền thuê lại đất là 120.000.000 đồng, việc chi trả phải thực hiện một lần sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực. Đồng thời ông C sẽ hoàn trả lại cho ông H, bà H1 bản chính giấy chứng nhận số C262684 do Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Minh H trình bày: Ông xác định vào ngày 16/10/2019 giữa ông và bà H1 có cố cho ông C và bà C1 toàn bộ quyền sử dụng đất do ông đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại ấp Tân Ngọc Đông, xã Ngọc Chánh, huyện Đàm Dơi số tiền 400.000.000 đồng. Sau khi cố, gia đình ông thuê lại phần đất ông và bà H1 cố cho ông C và bà C1 để canh tác số tiền thuê đất 40.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê đất của ông C và bà C1, ông và bà H1 có trả tiền thuê đất năm đầu số tiền 40.000.000 đồng, khi trả tiền thuê đất cho ông C và bà C1, ông và bà H1 không có lập biên nhận trả tiền. Trong thời gian ông thiếu nợ ông C tiền cầm cố đất 01 năm

02 tháng, lúc đó ông C yêu cầu ông nếu ông và bà H1 trả 400.000.000 đồng cho ông C thì ông C không tính lãi. Sau đó ông có tìm người để sang đất nhưng không có người sang và ông C cũng tìm người sang nhưng không có. Nay, ông xác định ông và bà H1 thiếu ông C và bà C1 400.000.000 đồng và 02 năm 04 tháng tiền thuê đất. Và khi nào ông sang được đất ông trả cho ông C khoản tiền cổ đất và tiền thuê đất.

Đối với phần đất ông cổ cho ông Lê Minh B và Đỗ Thị N, ông đồng ý cho ông B và bà N tiếp tục quản lý sử dụng.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh B và bà Đỗ Thị N trình bày: Trước đây vào năm 2015 ông bà có cổ của ông H và bà H1 phần đất nuôi trồng thủy sản diện tích khoảng 05 công tầm lớn tọa lạc tại ấp Tân Ngọc Đông, xã Ngọc Chánh, huyện Đàm Dơi, giá cổ 10 lượng vàng 24k. Sau khi cổ ông bà quản lý canh tác đến nay và không có đầu tư công trình gì trên phần đất cổ. Nay ông bà yêu cầu được tiếp tục quản lý canh tác trên phần đất ông bà cổ của ông H và bà H1, khi nào ông H và bà H1 trả ông bà 10 lượng vàng 24k, ông bà trả lại phần đất cổ cho ông H và bà H1.

Đối với bị đơn bà Cù Thanh H1, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Như Y, anh Lê Minh U và anh Lê Minh N1: Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà H1, chị Y, anh U và anh N1 theo quy định pháp luật, nhưng bà H1, chị Y, anh U và anh N không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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 căn cứ các 123, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 179 Luật đất đai, sửa đổi bổ sung năm 2013; 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 bố vô hiệu hợp đồng cổ đất thiết lập ngày 16/10/2019 giữa ông Trương Minh C với ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1.

Buộc ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Minh C số tiền 520.000.000 đồng.

Buộc ông Trương Minh C có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262684 do ông Lê Minh Hai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc ông H và bà H1 chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Cù Thanh H1, bà Đỗ Thị N , chị Lê Như Y, anh Lê Minh U và anh Lê Minh N được Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng bà H1, bà Đỗ Thị N , chị Lê Như Y, anh Lê Minh U và anh Lê Minh N vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Ông C khởi kiện yêu cầu ông H và bà H1 trả cho ông tiền cổ đất và tiền thuê đất, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của ông Trương Minh C buộc ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H trả tiền cổ đất 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo giấy cầm cố đất lập ngày 16/10/2019 có nội dung: *“Vợ chồng tôi là Lê Minh H và vợ là Cù Thanh H1. Vợ chồng tôi có phần đất diện tích là 21.710m² đất thuộc địa chỉ trên thửa đất số 69, 60, 159, 160; tờ bản đồ số 02 nay cầm cố cho ông Trương Minh C ngụ xóm 4, thị trấn Đầm Dơi với giá cầm 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng)...bên cầm đất ký tên Lê Minh H và Cù Thanh H1, bên nhận cầm đất ký tên Trương Minh C . Biên nhận: vợ chồng có nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng chẵn) ký tên Lê Minh H và Cù Thanh H1”* (bl 07). Ngoài ra, tại phiên toà ông H đồng ý trả cho ông C 400.000.000 đồng tiền cổ đất. Từ nội dung trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C , buộc ông H và bà H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 400.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của ông C buộc ông H và bà H1 trả tiền thuê đất 03 năm số tiền 120.000.000 đồng; ông H xác định đã trả cho ông C được 01 năm thuê đất số tiền 40.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo giấy cổ đất ngày 16/10/2019 có nội dung *“...ông C cho vợ chồng tôi mượn lại phần đất vuông để nuôi tôm với giá 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Một năm chồng tiền 1 lần vào đầu năm, nếu tôi không có đủ số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) thì phần đất trên đưa lại cho ông C canh tác...”*. Việc ông H xác định đã trả cho ông C được 01 năm thuê đất số tiền 40.000.000 đồng và hiện chỉ thiếu ông C số tiền 02 năm 04 tháng. Ngoài lời trình bày ra, ông H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh ông đã trả cho ông C 40.000.000 đồng tiền thuê đất và ông C xác định từ khi thuê đất đến nay ông H và bà H chưa thanh toán cho ông khoản tiền thuê đất. Cũng như, việc thuê đất giữa các bên hoàn toàn tự nguyện và việc cho thuê đất nhằm tạo điều kiện giúp đỡ nhau phát triển kinh tế, hơn nữa giá tiền thuê đất các bên thỏa thuận không vượt quá quy định tại địa phương. Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông C , buộc ông H và bà H1 trả cho ông C tiền thuê đất từ ngày 16/10/2019 đến ngày 16/10/2022 là 03 năm x 40.000.000 đồng/năm, tổng số tiền 120.000.000 đồng.

Từ các căn cứ trên, buộc ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 trả cho ông Trương Minh C tổng số tiền 520.000.000 đồng (trong đó tiền cổ đất 400.000.000 đồng và tiền thuê đất 120.000.000 đồng).

[5] Xét yêu cầu của ông C về buộc ông H và bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ một lần sau khi Bản án có hiệu lực. Hội đồng xét xử thấy rằng, đây là yêu cầu thi

hành án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, nên không đặt ra xem xét.

[6] Đối với hợp đồng cổ đất giữa ông C với ông H và bà H1 lập ngày 16/10/2019. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai quy định “*người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này*”. Và tại Điều 500 Bộ luật dân sự quy định đối với hợp đồng về quyền sử dụng đất có nội dung “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*”. Viện dẫn theo các điều luật trên cho thấy, hợp đồng cổ đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự.

[7] Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262684 do ông Lê Minh H đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994 hiện ông Trương Minh C đang quản lý nên buộc ông C giao lại cho ông H và bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262684 tên Lê Minh H.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Theo khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*...đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận...*”. Viện dẫn từ điều luật trên, buộc ông H và bà H1 phải chịu 22.974.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc. Bà T người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã nộp số tiền 22.974.000 đồng. Ông H và bà H1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 22.974.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 13, khoản 1 Điều 14 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.

Án phí tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu ông H và bà H phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch: Ông H và bà H phải chịu số tiền 24.800.000 đồng (20.000.000 đồng {400.000.000 đồng} + 4.800.000 đồng {120.000.000 đồng x 4%}). Tuy nhiên, vào ngày 20/02/2023 và ngày 21/02/2023 ông H có đơn xin miễn án phí và bà H1 có đơn xin giảm một phần án phí. Xét miễn án phí cho ông H và giảm 50% án phí cho bà H1. Bà H1 phải chịu án phí số tiền 6.275.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 167 Luật đất đai, sửa đổi bổ sung năm 2013;

Căn cứ vào Điều 123, khoản 2 Điều 131 và Điều 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 13, khoản 1 Điều 14 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 ông Trương Minh C .

1. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa ông Trương Minh C với ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 thiết lập ngày 16/10/2019 vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 trả cho ông Trương Minh C tổng số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng).

3. Buộc ông Trương Minh C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C262684 do ông Lê Minh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Minh Hải cấp ngày 10/9/1994.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Lê Minh H và bà Cù Thanh H1 có trách nhiệm nộp 22.974.000 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Trương Minh C .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Minh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Chung 12.400.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0013287 ngày 23 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Bà Cù Thanh H1 phải chịu 6.275.000 đồng (sáu triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

(Đã ký)

Ngô Giang Nam