TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN BIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2018/DS-ST
Ngày 11/9/2018
"V/v tranh chấp về giao dịch cố đất và hợp đồng thuê đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN-TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Tạ Hữu Tịnh.

2- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lư Quốc Thịnh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang: Bà Lai Thị Ngọc Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 85/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 về việc "Tranh chấp về giao dịch dân sự cố đất và hợp đồng thuê đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2018/QĐXX-ST ngày 01 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2018/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Vợ chồng anh Lê Văn Đ, sinh năm 1971 và chị Nguyễn Thị B (tên gọi khác U), sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện M, tỉnh Kiên Giang (đều có mặt).

2- Bị đơn: Vợ chồng anh Phạm Hoàng U, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B trình bày và yêu cầu như sau:

Do cần vốn làm ăn nên vào ngày 09/04/2015 âm lịch, vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T có thỏa thuận cố cho vợ chồng anh chị phần

đất nông nghiệp tọa lạc tại ấp K, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang với diện tích đất là 10 công tầm 03 mét với giá là 20 chỉ vàng 24k, phần đất này do vợ chồng anh U, chị T đứng tên trên Giấy chứng nhận QSD đất. Thời gian cố đất hai bên thỏa thuận là 01 năm (từ ngày 09/4/2015 đến ngày 09/4/2016 âm lịch), khi đến thời hạn chuộc đất mà anh U, chị T không có điều kiện chuộc thì vợ chồng anh chị tiếp tục canh tác đất hoặc cho người khác thuê phần đất này cho đến khi anh U, chị T có đủ vàng để chuộc đất lại.

Đồng thời, lúc này giữa hai bên cũng thỏa thuận là vợ chồng anh chị cho vợ chồng anh U, chị T mướn lại phần đất cố 10 công này với giá là 10 chỉ vàng 24k/năm, thời gian trả vàng thuê đất là vào tháng 4 âm lịch. Khi thỏa thuận cố và thuê đất thì hai bên có làm giấy tay với nhau và có sự chứng kiến của ông Lê Văn Đ và ông Dương Hoàng U.

Nhưng kê từ khi hai bên thực hiện giao dịch trên cho đến nay là hơn 03 năm vợ chồng anh U, chị T chỉ trả vàng thuê đất cho vợ chồng anh chị được 08 chỉ vàng 24k còn nợ lại vàng thuê đất là 22 chỉ vàng 24k.

Vợ chồng anh chị đã nhiều lần đến gặp vợ chồng anh U, chị T yêu cầu trả vàng thuê đất nhưng vợ chồng anh U, chị T viện nhiều lý do rồi hẹn nhiều lần và không trả cho anh chị, từ đó anh chị mới làm đơn yêu cầu gửi đến Ban lạnh đạo ấp K để giải quyết nhưng vợ chồng anh U, chị T cố tình tránh mặt không đến tham gia giải quyết.

Nay anh chị làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng giao dịch cố đất giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T lập ngày 09/4/2015 âm lịch, buộc vợ chồng anh U, chị T trả lại cho anh chị số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24k, đồng thời buộc anh U và chị T trả cho anh chị số vàng còn nợ từ việc cho thuê đất là 22 chỉ vàng 24k.

Đối với bị đơn vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T từ khi thụ lý vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các quyết định xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh U, chị T vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của anh Đ, chị B.

Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy hợp đồng giao dịch cố đất và yêu cầu vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T trả lại cho vợ chồng anh chị vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24k và trả vàng thuê đất còn lại là 22 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%). Còn diện tích đất 10 công cố cho anh chị thì vợ chồng anh U và chị T thuê lại canh tác, quản lý từ đó cho đến nay.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T vắng mặt.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Về phần nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B về yêu cầu ủy bỏ giao dịch cố đất.

Tuyên bố hợp đồng giao dịch cố đất giữa vợ chồng anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B với anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T lập ngày 09/4/2015 âm lịch là vô hiệu.

Buộc anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T trả cho vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị 20 chỉ vàng 24k.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B về yêu cầu vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T trả cho anh chị vàng thuê đất là 22 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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về giao dịch dân sự cố đất và hợp đồng thuê đất, bị đơn có nơi cư trú và vị trí phần đất tọa lạc trên địa phận hành chính của huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ khoản 3 Điều 26 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị B đối với anh U, chị T thì đây là tranh chấp về giao dịch dân sự cố đất và hợp đồng thuê đất, các giao dịch này được xác lập vào ngày 09/4/2015 âm lịch nên được điều chỉnh theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân

sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bị đơn anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T.

[4] Về nội dung vụ án:

Anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B yêu cầu giải quyết hủy bỏ giao dịch cố đất lập ngày 09/4/2015 âm lịch giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T, buộc anh U, chị T trả lại số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24k và trả 22 chỉ vàng 24k còn nợ từ việc thuê đất.

Xét yêu cầu của nguyên đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào ngày 09/4/2015 âm lịch, vợ chồng anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B có thỏa thuận cố của vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T diện tích đất ruộng là 10 công tầm 03 mét với giá là 20 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 1 năm, khi cố thì hai bên cũng thỏa thuận là cho vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T thuê diện tích đất nêu trên để canh tác với giá thuê là 10 chỉ vàng 24k/năm, việc thỏa thuận này có làm văn bản với sự chứng kiến của ông Lê Văn Đ và ông Dương Văn U.

Sau khi thực hiện thì vợ chồng anh U, chị T không trả vàng thuê đất đầy đủ cho anh Đ, chị B nên phát sinh tranh chấp, từ đó anh Đ và chị B khởi kiện đối với anh U, chị T.

Qua nội dung trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử xác định đây là "Giao dịch cố đất", là một trong những giao dịch dân sự mà các bên tự nguyện thỏa thuận với nhau để thực hiện, bên cố đất thì giao đất và nhận vàng, tiền hoặc tài sản khác của người nhận cố đất, còn bên nhận cố đất thì nhận đất để canh tác hoặc để cho người khác thuê lại theo tập quán ở địa phương, tuy nhiên khi giao dịch này xảy ra tranh chấp mà các bên không tự thỏa thuận được với nhau và yêu cầu xem xét giải quyết thì giao dịch trên được xem là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bởi theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định chung về quyền của người sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ có các quyền sau đây: "*Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*".

Do giao dịch cố đất giữa vợ chồng anh Đ, chị Bé và anh U, chị T là giao dịch dân sự chưa được pháp luật cho phép thực hiện, vì vậy giao dịch này được xác định là vô hiệu theo định tại Điều 127 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Khi giao dịch dân sự được xác định là vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và đồng thời các bên phải

khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

Đối với số vàng cố đất theo nguyên đơn anh Đ, chị B xác định là 20 chỉ vàng 24k và phần đất cố hiện nay vợ chồng anh U, chị T đang quản lý sử dụng; đối với anh U, chị T không có ý kiến gì về nội dung này. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để tuyên bố giao dịch cố đất lập ngày 09/4/2015 âm lịch giữa vợ chồng anh Đ, chị B và anh U, chị T là vô hiệu, buộc vợ chồng anh U, chị T hoàn trả lại cho anh Đ, chị B số vàng cố đất là 20 chỉ vàng 24k (loại vàng 98%), về phần đất cố thì anh U, chị T đang quản lý sử dụng nên không đề cập xem xét buộc anh Đ, chị B hoàn trả lại cho anh U, chị T.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu anh U, chị T tiếp tục hoàn trả số vàng nợ từ hợp đồng thuê đất 22 chỉ vàng 24k, mặc dù việc thuê đất được các bên lập thành văn bản thể hiện ý chí của các bên theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuy nhiên tương tự như nhận định ở trên do giao dịch cố đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên. Do đó, hợp đồng thuê đất này cũng bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Đối với số vàng thuê đất 08 chỉ vàng 24k mà anh U, chị T đã giao cho anh Đ, chị B trong suốt quá trình giải quyết vụ án anh U, chị T không có ý kiến và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

Từ những chúng cứ và nhận định nêu trên, qua trao thảo luận Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy bỏ giao dịch cố đất và không chấp phần yêu cầu đối với hợp đồng cho thuê đất.

[5] Về án phí:

Đối với yêu cầu khởi kiện về giao dịch cố đất của vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B được chấp nhận nên bị đơn anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ.

Đối với yêu cầu của vợ chồng anh Lê Văn Đ và chị Nguyễn Thị B yêu cầu vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T trả cho anh chị vàng thuê đất là 22 chỉ vàng 24k không được chấp nhận nên anh Đ, chị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là (22 chỉ vàng 24k x 3.400.000đ/1 chỉ) x 5% = 3.740.000đ, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ, theo biên lai thu số 0001582 ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên. Vậy vợ chồng anh Đ và chị B còn phải nộp tiền án phí là 3.440.000đ.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nêu trên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 127 và Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2, 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B đối với anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T về việc hủy bỏ giao dịch cố đất.

Tuyên bố giao dịch cố đất lập ngày 09/4/2015 âm lịch giữa vợ chồng anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B đối với anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T là vô hiệu.

Buộc vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T hoàn trả cho vợ chồng anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B số vàng cố đất là 20 (Hai mươi) chỉ vàng 24k (loại vàng 98%).

Về phần đất cố thì vợ chồng anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T đang quản lý sử dụng nên không cần phải buộc anh Đ, chị B hoàn trả lại.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B đối với anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T về yêu cầu anh U, chị T trả cho anh chị 22 (hai mươi hai) chỉ vàng 24k còn nợ từ việc thuê đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Phạm Hoàng U, chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận về việc yêu cầu hủy giao dịch cố đất.

Buộc anh Lê Văn Đ, chị Nguyễn Thị B phải chịu án phí đối với yêu cầu vợ chồng anh Phạm Hoàng U và chị Nguyễn Thị Hồng T trả cho anh chị vàng thuê đất không được chấp nhận là (22 chỉ vàng 24k x 3.400.000đ/1 chỉ) x 5% = 3.740.000đ (ba triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0001582 ngày 17 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên

Giang. Vậy vợ chồng anh Đ và chị B còn phải nộp tiền án phí là 3.440.000đ (ba triệu bốn trăm bốn mươi ngàn đồng).

4. Báo quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm báo nguyên đơn anh Đ và chị B có mặt biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 11/9/2018). Đối với bị đơn anh U, chị T vắng mặt, có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKĐĐ huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

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

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thanh Tâm