

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 88/2024/DS-ST
Ngày 29 - 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng cố quyền
sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền

Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 924/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn O, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Lâm Văn U, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Trần Kim T, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Ấp MH, xã NH, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Nguyễn Văn O trình bày: Ngày 01/3/2023 dl, anh nhận cố 01 phần đất ngang 5,5m, dài từ lộ xe tới kênh xáng và căn nhà trên đất của vợ chồng anh U và chị T với số tiền 70.000.000đ, thời hạn cố 04 tháng. Sau khi cố, anh U và chị T thuê lại mỗi tháng 4.200.000đ. Quá trình thuê, anh U và chị T còn nợ anh 03 tháng tiền thuê. Đến thời điểm này đã hết thời hạn cố, nhưng anh U và chị T không chuộc. Nay anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố nêu trên là vô hiệu, buộc anh U và chị T trả lại cho anh số tiền 70.000.000đ và 12.600.000đ tiền thuê nền nhà, tổng cộng 82.600.000đ.

Đối với chị Trần Kim T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng chị không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện của anh O.

Tại phiên tòa:

- Anh O giữ nguyên yêu cầu.
- Anh U đồng ý toàn bộ yêu cầu của anh Oai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các 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 áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 481; Điều 482 Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh O. Tuyên bố hợp đồng cố đất ngày 01/3/2023 dl giữa anh O với anh U và chị T là vô hiệu.

Buộc anh U và chị T trả lại cho anh Oai số tiền 70.000.000đ. Buộc anh O phải có nghĩa vụ giao lại cho anh U và chị T phần đất và nhà đã cố.

Buộc anh U trả cho anh O số tiền thuê nhà, đất còn nợ là 12.600.000đ.

Án phí dân sự và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Anh Nguyễn Văn O khởi kiện anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T là vụ kiện tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Chị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 01/3/2023 dl anh O nhận cố của anh U, chị T phần nhà, đất tọa lạc ấp Mai Hoa, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (có diện tích theo đo đạc thực tế 199,3m²), giá 70.000.000đ, thời hạn cố 04 tháng là thực tế có xảy ra.

[4] Xét hợp đồng cố quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Như vậy, ngoài các quyền nêu trên, các giao dịch khác về đất đai mà người sử dụng đất thực hiện đều trái với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng cầm cố đất giữa anh O với anh U, chị T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Như vậy, khi xử lý hợp đồng vô hiệu thì cần xử lý hậu quả pháp lý theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, đó là: Hợp đồng bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch. Các bên đều tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên cả hai bên đều có lỗi. Do đó, buộc các bên nguyên đơn và bị đơn phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tức là buộc anh U và chị T phải có nghĩa vụ trả lại cho anh O số tiền 70.000.000đ, anh O phải có nghĩa vụ giao trả lại cho anh U, chị T phần nhà, đất cố.

[5] Xét yêu cầu về số tiền thuê, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa anh U đồng ý trả số tiền thuê nhà, đất còn nợ của anh Oai là 12.600.000đ. Xét thấy: đây là sự tự nguyện của anh U, sự tự nguyện này không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Anh U và chị T phải chịu theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 5; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 157 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 481; Điều 482 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn O.

1. Tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất được thiết lập giữa anh Nguyễn Văn O với anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T ngày 01/3/2023 dl là vô hiệu.

2. Buộc anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn O số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

3. Buộc anh Nguyễn Văn O phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phần đất có diện tích 199,3m² (một trăm chín mươi chín phẩy ba mét vuông) và căn nhà gắn liền trên đất có diện tích 98,3m² (chín mươi tám phẩy ba mét vuông) tọa lạc ấp Mai Hoa, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp phần đất ông Lê Tân S điểm M2M3, dài 37,94m;

Hướng Tây giáp phần đất ông Lâm Văn G điểm M4M1, dài 37,99m;

Hướng Nam giáp đường bê tông điểm M3M4, dài 5,25m;

Hướng Bắc giáp kinh xáng điểm M1M2, dài 5,25m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Lâm Văn U về việc đồng ý trả tiền thuê nhà, đất còn nợ là 12.600.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Nguyễn Văn O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho anh O 2.065.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000544 ngày 28 tháng 12 năm 20231 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

5.2. Anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

5.3. Anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.500.000 đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.681.000 đồng. Anh Lâm Văn U và chị Trần Kim T phải có nghĩa vụ nộp số tiền 8.681.000 đồng để hoàn trả cho anh Nguyễn Văn O.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành

theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

8. 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.

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Minh Thịnh