

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: 125/2019/DS-ST

Ngày: 06-8-2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng cố đất, hợp đồng mua bán tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ - THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Khoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Hoàng H

2/ Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Huyền.– Thư ký tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 8 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cố đất và hợp đồng mua bán*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2019/QĐXXST-DS, ngày 24 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh C, sinh năm 1969 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1977(vắng mặt)

Bà Mai Thị Th, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T2, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Thanh C, bà Nguyễn Kim H trình bày: Vào năm 2015 vợ chồng ông, bà có nhận cố của vợ chồng anh Cao, chị Th diện tích đất lúa khoảng 10.000m², đất toạ lạc tại ấp T 2, xã Đ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ với số

tiền là 282.000.000 đồng, thời hạn cố là 3 năm (2015 – 2017) nếu đến hạn chuộc mà không có tiền chuộc đất thì bên nhận cố tiếp tục canh tác diện tích đất này. Vào năm 2018, vợ chồng anh Hải, chị Thảo xin lại 5 công để canh tác được vợ chồng ông, bà đồng ý nên hiện tại vợ chồng ông, bà chỉ canh tác 5 công. Ngoài ra quá trình sử dụng đất vợ chồng anh Hải, chị Thảo có mua nợ vật tư nông nghiệp của vợ chồng ông, bà với số tiền nợ hiện tại là 285.820.000 đồng. Bên cạnh đó, vợ chồng ông, bà còn cho vợ chồng anh Hải vay số tiền 118.300.000 đồng để trả nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam, sau khi tất nợ vợ chồng ông, bà đang giữ bằng khoán số H01500 ngày 11/9/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Trần Thanh H. Nay ông Bùi Thanh C, bà Nguyễn Kim H yêu cầu ông Trần Thanh H, bà Mai Thị Th trả số tiền nợ tổng cộng là 686.120.000 đồng.

2. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn Mai Thị Th trình bày: Vào năm 2015, vợ chồng bà có cố cho vợ chồng anh Cao, chị Hoàng diện tích đất 10.000m² đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Hiệp 2, xã Đông Thắng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Hai bên có lập tờ cố đất ngày 10/9/2015 âm lịch nhằm ngày 22/10/2015, thời hạn cố là 03 năm nếu không có tiền chuộc thì vợ chồng anh Cao, chị Hoàng tiếp tục canh tác. Vào năm 2018, vợ chồng chị có xin anh Cao lại 5 công đất để canh tác được vợ chồng anh Cao đồng ý. Ngoài nợ tiền cố đất vợ chồng chị còn nợ tiền mua vật tư nông nghiệp của vợ chồng anh Cao là 285.820.000 đồng, nợ tiền chuộc bằng khoán từ Ngân hàng Eximbank 118.300.000 đồng. Tổng số nợ vợ chồng chị còn nợ vợ chồng anh C, chị H là 686.120.000 đồng như vợ chồng anh C, chị H trình bày là đúng, vợ chồng chị đồng ý trả số nợ này cho vợ chồng anh C, chị H nhưng hiện tại đang bị khó khăn nên đề nghị cho trả dần hàng tháng theo phương án có bao nhiêu trả bấy nhiêu cho đến khi dứt nợ.

Bị đơn anh Trần Thanh H được Toà án triệu tập họp lệ tham gia phiên họp công khai chứng cứ, phiên hoà giải và tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng đối với bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét khoản nợ của nguyên đơn đã được bị đơn thừa nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 686.120.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ theo hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cố đất, hợp đồng mua bán tài sản”. Xét đây là tranh

chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự”. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt các đương sự: Bị đơn anh Trần Thanh H được tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tòa án xét xử vắng mặt anh Ha. Chị Mai Thị Th có đơn xin xét xử vắng mặt được Tòa án chấp nhận. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt chị Thảo.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tổng số tiền nợ 686.120.000 đồng, gồm: nợ tiền cổ đất 282.000.000 đồng, nợ tiền mua phân thuốc trừ sâu 285.820.000 đồng, nợ tiền vay 118.300.000 đồng. Xét khoản nợ này được bị đơn là chị Mai Thị Th thừa nhận nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch vay tài sản, giao dịch cổ đất và mua bán vật tư nông nghiệp với nhau và việc bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền 686.120.000 đồng là đúng sự thật. Do vậy, việc khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền 686.120.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất đối với bị đơn trên số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là có lợi cho bị đơn.

[3] Xét giao dịch cổ đất giữ nguyên đơn và bị đơn lập ngày 10/9/2015 (âm lịch) nhằm ngày 22/10/2015 (dương lịch) là vi phạm pháp luật nên vô hiệu. Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả diện tích đất nhận cổ cho bị đơn và bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn.

[4] Xét đề nghị của chị Mai Thị Th xin được trả dần số nợ trên theo phương án có bao nhiêu trả bấy nhiêu. Xét do nguyên đơn không chấp nhận nên Tòa án không có cơ sở xem xét. Nghĩa vụ trả nợ của bị đơn được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 4; Điều 5; Điều 6; Điều 7; Điều 8; Điều 9; Điều 309; Điều 131; Điều 430; Điều 440; Điều 463; Điều 464; Điều 465; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh C, bà Nguyễn Kim H về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng cố đất, hợp đồng mua bán tài sản với ông Trần Thanh H, bà Mai Thị Th.

2. Hủy hợp đồng cố đất giữa ông Bùi Thanh C bà Nguyễn Kim H với ông Trần Thanh H, bà Mai Thị Th lập ngày 10/9/2015 (âm lịch) nhằm ngày 22/10/2015 (dương lịch).

3. Buộc ông Trần Thanh H, bà Mai Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thanh C, bà Nguyễn Kim H tổng số tiền 686.120.000 đồng.

4. Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thanh toán số tiền nợ cho nguyên đơn thì hàng tháng bên PH thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh H, bà Mai Thị Th phải nộp số tiền 31.444.800 đồng. Nguyên đơn ông Bùi Thanh C, bà Nguyễn Kim H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 15.722.000 đồng theo biên lai thu số 001487 ngày 10/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

6. Tuyên án công khai nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yêu hợp lệ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

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 PH 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 điều 6, 7 và điều 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:

- Các đương sự;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND H Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Cờ Đỏ;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Đăng Khoa

