

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LẤP VÒ  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 95/2020/DS-ST

Ngày: 29/9/2020

“V/v Tranh chấp về hợp đồng mua bán  
tài sản là hợp đồng mua bán đất mặt”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Lẹ.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt

2. Ông Nguyễn Văn Lực

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Bùi Lê Phú Quý - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò tham gia phiên tòa:**  
Ông Lê Minh Thông – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2020/TLST-DS ngày 02/6/2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng mua bán đất mặt*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Châu Ngọc T, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ A, ấp AT, xã AH, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp KMA, xã TKT, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Nguyên đơn Châu Ngọc T trình bày: Vào năm 2018, ông T có mua lớp đất mặt của ông Nguyễn Văn X với diện tích 2.400m<sup>2</sup>, sâu 0,4 mét, với giá là 30.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, không quy định thời hạn ông T lấy đất, ông T đã đưa đủ cho ông X nhận số tiền 73.000.000 đồng. Sau đó, ông T đã lấy được khoảng 2.000 m<sup>2</sup> vào ngày 28/6/2018 âm lịch, phần diện tích còn lại 400m<sup>2</sup> chưa lấy được, ông T không lấy đất được do chủ trương của Nhà nước không cho ông T lấy, từ khi Nhà nước không cho lấy đất thì ông T có đến gặp ông X

để yêu cầu ông X trả số tiền còn lại và ông T sẽ trả đất lại cho ông X nhưng phía ông X không đồng ý trả tiền vì cho rằng hết thời hạn hợp đồng không lấy đất thì mất tiền. Khi hợp đồng mua bán đất thì ông T không biết Nhà nước không cho mua bán đất mặt. Hợp đồng mua bán đất mặt ngày 25/12/2016 là do ông T và ông X làm lại sau này nhưng ông T thống nhất nội dung của hợp đồng này.

Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông T với ông X, ông T yêu cầu ông X trả lại số tiền 12.000.000 đồng.

Bị đơn Nguyễn Văn X trình bày: Năm 2016, ông X có bán diện tích đất mặt khoảng 2.400 m<sup>2</sup> (do ông X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông T với giá là 30.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, ông X đã nhận đủ tiền, sau đó ông T có lấy được khoảng 2.000m<sup>2</sup> phần còn lại 400m<sup>2</sup> ông T không lấy. Khi giao kết hợp đồng không có thỏa thuận khi nào ông T lấy đất, sau khi hợp đồng xong khoảng 02 tháng thì ông T đến lấy đất, vào cuối năm 2019 thì ông T có đến yêu cầu trả đất sau đó ông T tiếp tục đến yêu cầu ông X trả tiền nhưng ông X không trả do hết hạn hợp đồng bán đất. Hợp đồng mua bán đất mặt mà ông T cung cấp là do ông T làm lại sau này nhưng ông X có ký tên vào hợp đồng. Khi hợp đồng mua bán đất thì ông X không biết Nhà nước không cho mua bán đất mặt. Diện tích 2.400m<sup>2</sup> này ông X đã chuyển nhượng cho anh T1 vào tháng 11/2019.

Nay ông X không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của ông T do hết thời hạn hợp đồng ông T không lấy đất thì mất tiền.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến khi ra quyết định xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng các quy định pháp luật. Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về tố tụng: Ông Châu Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn X trả số tiền mua đất mặt nên xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng mua bán đất mặt” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn X có địa chỉ cư trú tại huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, ông Châu Ngọc T thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu ông X trả lại số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, việc thay đổi này là phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1] Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất mặt ngày 25/12/2016 giữa ông Châu Ngọc T với ông Nguyễn Văn X được xác lập là do các bên tự nguyện, tuy nhiên đã vi phạm điều cấm của pháp luật mà cụ thể là khoản 25 Điều 3; Điều 12

Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Luật khoáng sản năm 2010.

Tại khoản 25 Điều 3 Luật đất đai quy định: “Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định”.

Tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai quy định: Những hành vi bị nghiêm cấm gồm “Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai”.

Tại điểm b khoản 1 Điều 64 Luật khoáng sản quy định: “Đất sét làm gạch, ngói theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam, các loại sét (trừ sét bentonit, sét kaolin) không đủ tiêu chuẩn sản xuất gốm xây dựng, vật liệu chịu lửa samot, xi măng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam;”

Tại khoản 2 Điều 64 Luật khoáng sản quy định:

Tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường không phải đề nghị cấp Giấy phép khai thác khoáng sản trong các trường hợp sau đây: “.... b). Khai thác trong diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để xây dựng các công trình của hộ gia đình, cá nhân trong diện tích đó”.

Như vậy, việc các hộ dân khai thác đất nông nghiệp (lóp đất mặt) bán cho các cơ sở sản xuất và kinh doanh gạch đất nung, vật liệu xây dựng mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi hủy hoại đất (làm biến dạng địa hình, suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất đã được xác định), đây cũng không thuộc trường hợp khai thác khoáng sản phục vụ cho gia đình theo quy định của luật khoáng sản.

Do đó, hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông X với ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do các bên đã thực hiện được một phần của hợp đồng mua bán chỉ còn lại diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> với số tiền 12.000.000 đồng, ông T yêu cầu ông X trả lại số tiền 10.000.000 đồng, nên buộc ông X phải trả lại cho ông T số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp.

Về thiệt hại xảy ra: Do hợp đồng không quy định thời gian ông T đến lấy đất mặt, không quy định trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng không thực hiện được, khi xác lập hợp đồng cả hai bên đều không biết việc mua bán đất mặt là vi phạm pháp luật. Tháng 6/2018, ông Tuấn tiến hành lấy lóp đất mặt và đã lấy được một phần chỉ còn lại khoảng 400m<sup>2</sup>, phần còn lại không lấy được do chủ trương của Nhà nước không cho ông T tiến hành, sau đó ông T có đến yêu cầu ông X trả lại tiền mà ông X đã nhận và yêu cầu ông X nhận lại đất nhưng ông X không đồng ý. Do đó, thể hiện ý chí của ông T là muốn hủy hợp đồng sau khi không thực hiện được hợp đồng. Ủy ban nhân dân xã TKT có tiến hành lập biên bản đối với trường hợp mua bán đất mặt của ông T với ông X vào năm 2018, ông X đã biết việc mua bán đất mặt là

không được Nhà nước cho phép từ khi lập biên bản, tuy nhiên ông X vẫn không đồng ý trả lại tiền đã nhận để tiếp tục sử dụng đất. Ông X cho rằng hết thời hạn hợp đồng nhưng trong hợp đồng không quy định thời hạn thực hiện hợp đồng. Do đó, ông T yêu cầu ông X trả lại số tiền 10.000.000 đồng là phù hợp nên được chấp nhận. Ông X đã nhận lại đất nên không đặc vấn đề xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn X bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định pháp luật. Ông Châu Ngọc T không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, 34, 35, 39, 91, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 3, Điều 6, Điều 12 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Luật khoáng sản năm 2010; Điều 27 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Châu Ngọc T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông Châu Ngọc T và ông Nguyễn Văn X là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn X trả lại cho ông Châu Ngọc T số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Văn X phải nộp 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Ông Châu Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số BI/2019/0005698 ngày 01/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Châu Ngọc T có mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn X vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- CC THA-DS H.Lấp Vò;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*Đã ký*

**Nguyễn Văn Lệ**