

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ H  
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 07/2020/DS-ST  
Ngày 24/6/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng cổ đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Giang Phước Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phan Văn Huy

Ông Vũ Thanh Học

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lâm Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng cổ đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Võ Văn Th, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp Th, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang;

**2. Bị đơn:** Ông Bùi Trung T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 08, ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang;

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Huỳnh Quang A.

Địa chỉ: Khu phố B, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Bà Nguyễn Thị Xuân Đ.

Địa chỉ: Tổ 08, ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang;

Ông Th có mặt; ông T, ông A, bà Đ vắng mặt không lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Võ Văn Th trình bày: Vào ngày 04/10/2017, ông Bùi Trung T có cổ cho ông quyền sử dụng đất diện tích 05 hecta loại đất nuôi trồng thủy sản. Đất tọa lạc tại tổ

08, ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, thời hạn là 03 năm với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi làm hợp đồng cổ đất, ông có cho ông T thuê lại với giá 30.000.000 đồng/năm. Ông T canh tác trên đất được 01 năm 02 tháng thì ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, tiền thuê thì trả đủ cho ông nhưng tiền cổ đất thì không trả. Biết tin ông T chuyển nhượng đất ông có đến gặp ông T để đòi lại tiền, ông T hứa khi chuyển nhượng đất sẽ trả đủ cho ông số tiền 300.000.000 đồng. Vào tháng 12/2018, ông T có trả cho ông 02 lần được 70.000.000 đồng, đến nay không trả nữa. Qua nhiều lần tìm gặp để yêu cầu trả tiền nhưng vợ chồng ông T trốn tránh không trả tiền cho ông. Nay ông yêu cầu ông Bùi Trung T và vợ là bà Nguyễn Thị Xuân Đ trả lại cho ông số tiền cổ đất còn lại là 230.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Trung T vắng mặt, tại bản tự khai ngày 15/10/2019, ông T trình bày: vào ngày 15/8/2017 âm lịch, ông có cổ cho ông Võ Văn Th một miếng đất hơn 5 hecta với số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Nhưng vào năm 2018 do thiếu nợ không có tiền trả nên ông có chuyển nhượng đất đã cổ cho ông Th để lấy tiền trả nợ. Do thiếu nợ bên ngoài nhiều quá nên ông không đủ tiền trả lại cho ông Th mà chỉ trả được cho ông Th 70.000.000 đồng, còn lại 230.000.000 đồng do gia đình khó khăn nên không có khả năng trả thêm cho ông Th, hợp đồng cổ đất còn thời hạn gần 1 năm nên ông yêu cầu Tòa án cho ông thêm thời gian để kiếm tiền trả cho ông Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huỳnh Quang A, bà Nguyễn Thị Xuân Đ vắng mặt và không ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H: Áp dụng Điều 167 Luật đất đai; Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông Th với ông T là giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông T, bà Đ trả số tiền 230.000.000 đồng cho ông Th. Ông T, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng cổ đất. Trong vụ án này bị đơn ông Bùi Trung T cư trú tại ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, căn cứ điểm a

khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Trong thời gian thụ lý vụ án, ông Bùi Trung T, ông Nguyễn Huỳnh Quang A đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ hợp lệ mà ông T, ông A đều vắng mặt, ngày 04/12/2019 TAND thành phố H tiến hành lập biên bản phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai tài liệu chứng cứ có mặt ông Th. Tòa án đưa vụ án ra xét xử vào ngày 21/02/2020 nhưng bị đơn vắng mặt lần thứ nhất không lý do nên phiên tòa phải hoãn và ấn định xét xử lại vào ngày 16/3/2020, do cần đưa bà Nguyễn Thị Xuân Đ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên phiên Tòa tạm ngừng đến ngày hôm nay là 24/6/2020 xét xử lại vụ án nhưng ông T, ông A, bà Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên Tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Vào ngày 04/10/2017, ông Bùi Trung T có cổ cho ông Võ Văn Th quyền sử dụng đất diện tích 05 hecta đất nuôi trồng thủy sản. Đất tọa lạc tại tổ 08, ấp N, xã T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, thời hạn là 03 năm với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Hợp đồng cổ đất làm bằng giấy tay, có xác nhận của ấp N, xã T. Theo quy định tại **khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013**: “1. *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*”, như vậy, Luật đất đai chỉ cho phép người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định trên, người sử dụng đất không được quyền cổ đất. Tại **Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định** “*Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...*”. Hợp đồng cổ đất giữa ông Th và ông T là không đúng quy định của Luật đất đai, nên giao dịch dân sự này là vô hiệu. Theo khoản 1, 2 Điều 131 **Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu** “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

[4] Tại phiên Tòa ông Th yêu cầu ông T cùng vợ là bà Đ phải hoàn trả lại số tiền đã nhận là có căn cứ, hai bên thừa nhận đã giao nhận tiền cổ đất là 300.000.000đ đã hoàn trả 70.000.000đ, còn lại 230.000.000đ. Mặc dù bà Đ không có ký vào tờ cổ đất và không có ý kiến tại tòa nhưng ông T cổ đất cho ông Th trong thời kỳ hôn nhân và nhằm phát triển kinh tế gia đình, nên bà Đ phải có nghĩa vụ cùng ông T thanh toán tiền đã nhận.

[5] Nghị cần buộc ông Bùi Trung T và bà Nguyễn Thị Xuân Đ cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Văn Th số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

[6] Về án phí: Ông Võ Văn Th trên 60 tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí được Tòa án chấp nhận. Ông Bùi Trung T và bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% trên số tiền phải thanh toán cho ông Th.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. **Tuyên bố:** Giao dịch dân sự về hợp đồng cổ đất giữa ông Võ Văn Th và ông Bùi Trung T là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc ông Bùi Trung T và bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Võ Văn Th số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. **Về án phí:** Ông Bùi Trung T và bà Nguyễn Thị Xuân Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 11.500.000 đồng (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng).

3. **Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp H;
- Chi cục THADS Tp.H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Giang Phước Thành**