

**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: 126/2022/DS-ST  
Ngày 04 - 8 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng cổ 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 Ngô Giang Nam.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Thái Hoàng Bo

Ông Tạ Thanh Bự

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lâm Thị T, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Ấp Hợp Tác Xã, xã Đông Hưng, huyện C, tỉnh C. (có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1979.

Cư trú tại: Ấp Bờ Đập, xã Trần Phán, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lâm Thị T trình bày:*

Vào ngày 22/5/2020 ông Nguyễn Hoàng Đ cố cho bà phần đất có diện tích khoảng 07 công tâm lớn tọa lạc tại ấp Bờ Đập, xã Trần Phán, huyện Đàm Dơi, giá 60.000.000 đồng, thời hạn cổ đất 02 năm. Khi lập hợp đồng cổ đất bà đã giao đủ tiền cho ông Đ. Sau khi cổ đất, ông Đ yêu cầu bà cho ông Đ mượn lại phần đất ông Đ cố cho bà giá 1.000.000 đồng/năm/1công. Khi mượn đất lại ông Đ đã trả cho bà 01 năm cổ đất số tiền 7.000.000 đồng. Khi ông Đ mượn lại đất bà cổ được khoảng 02 tháng, ông Đ cố phần đất mượn của bà cho người khác cùng địa phương. Bà biết được sự việc ông Đ cố đất cho người khác, bà có yêu cầu ông Đ trả lại số tiền ông Đ cố đất cho bà và ông Đ hứa trả lại tiền cổ đất theo yêu cầu

của bà, nhưng ông Đ không thực hiện việc trả lại tiền cho bà.

Do ông Đ không thực hiện đúng cam kết trả tiền cho bà, bà có đơn yêu cầu gửi đến ấp Bờ Đập giải quyết. Vào ngày 08/8/2020 Ban hoà giải ấp Bờ Đập đưa vụ việc ra giải quyết và tại phiên hoà giải các bên thoả thuận, trong thời hạn 01 năm tính từ ngày 22/5/2020 đến ngày 22/5/2021 ông Đ phải trả cho bà số tiền cổ đất là 60.000.000 đồng. Đến thời gian quy định trong biên bản hoà giải nhưng ông Đ cố tình không trả tiền cổ đất cho bà. Nay, bà T yêu cầu Toà án giải quyết hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Nguyễn Hoàng Đ với bà lập ngày 22/5/2020 và buộc ông Đ trả cho bà tổng số tiền 67.000.000 đồng. Trong đó tiền cổ đất là 60.000.000 đồng và tiền thuê đất ông Đ còn thiếu lại 01 năm là 7.000.000 đồng.

Tại phiên toà bà T yêu cầu ông Đ trả lại cho bà 60.000.000 đồng tiền cổ đất, không yêu cầu ông Đ trả 7.000.000 đồng tiền mướn đất.

*Đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng Đ :* Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Đ theo quy định pháp luật, nhưng ông Đ không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng Đ là bị đơn đã được Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi triệu tập hợp lệ đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng ông Đ vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ .

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa ông Đ với bà và buộc ông Đ trả cho bà tiền cổ đất, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa bà T với ông Đ lập ngày 22/5/202. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai, được sửa đổi bổ sung năm 2013 quy định “*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*”. Và tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định đối với Hợp đồng về quyền sử dụng đất có nội dung “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*. Viện dẫn theo các điều luật trên cho thấy, hợp đồng cổ đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự.

[4] Do hợp đồng cổ đất vô hiệu nên cần xem xét hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu được quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự “*khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Và theo hợp đồng cổ đất lập ngày 22/5/2020 có nội dung: “*...nay tôi làm tờ cổ đất này cho bà Lâm Thị T...diện tích 7 công tầm 3m số tiền 60.000.000 đồng (sáu*

mười triệu đồng). Theo sự thống nhất của bên cổ đất cho tôi là Nguyễn Hoàng Đ mượn lại số đất nói trên bằng một năm 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) thời gian cổ đất là hai năm ...người cổ đất ký tên Nguyễn Hoàng Đ...”. Từ nội dung trên cho thấy, từ khi bà T với ông Đ lập hợp đồng cổ đất, ông Đ vẫn quản lý và sử dụng phần đất cổ đến nay. Do đó, buộc ông Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền cổ đất 60.000.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 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.

Án phí tuyên bố hợp đồng cổ đất vô hiệu ông Đ phải chịu 300.000 đồng.

Án phí giải quyết hậu quả hợp đồng: Ông Đ phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng ( 60.000.000 đồng x 5%)

Vì các lẽ trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 500 Điều 123 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị T.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa bà Lâm Thị T với ông Nguyễn Hoàng Đ thiết lập ngày 22/5/2020 vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng Đ trả cho bà Lâm Thị T số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà T 1.975.000 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0012507 ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông Nguyễn Hoàng Đ phải chịu 3.300.000 đồng (ba triệu ba trăm nghìn đồng).

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 phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.Tòa án Đầm Dơi.

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

**(Đã ký)**

**Ngô Giang Nam**