

Bản án số: 77/2024/DS-ST  
Ngày 21 – 3 - 2024  
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

Bà Phạm Thị Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ánh Hồng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:** Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 594/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng cổ đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Cụ Trương Văn T, sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C.

**- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:** Ông Trương Văn Q, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C. Chỗ ở hiện nay: ấp Tân Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của cụ Tèo. (văn bản ủy quyền ngày 20/11/2023). (có mặt)

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ T:** Ông Trần Hoàng H - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C. (có mặt)

**- Bị đơn:** Cụ Nguyễn Bá L, sinh năm 1952.

Địa chỉ cư trú: Ấp Tân Hoà, xã Tân Tiến, huyện Đ, tỉnh C.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U, tỉnh C. (có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trương Văn Q, sinh năm 1976.

Địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Đam Dơi, huyện Đ, tỉnh C.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Tân Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C . (có mặt)

2. Cụ Trần Hạnh D , sinh năm 1953.

Địa chỉ cư trú: Ấp 18, xã Khánh Thuận, huyện U , tỉnh C . (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 9 năm 2023, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Trương Văn Q trình bày:* Ngày 19/01/2002 cụ Tèo nhận cổ phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Bá L có nội dung thỏa thuận sau: Cụ L có cho cụ T phần đất diện tích 26.820m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Hòa A, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C với giá cổ 20 lượng vàng 24k, thời hạn cổ 03 năm.

Đến ngày 25/8/2005 cụ T với cụ L lập hợp đồng mới về việc cụ T tiếp tục có phần đất trên của cụ L với giá cổ 26 lượng vàng 24k, thời hạn cổ 05 năm.

Theo thỏa thuận đến năm 2010 cụ L chuộc lại phần đất, nhưng đến nay đã hơn 17 năm cụ L không có ý định chuộc lại phần đất cổ nên cụ T khởi kiện cụ L tại Tòa án. Khi Tòa án đưa vụ việc ra hòa giải cụ T và cụ L thỏa thuận rút yêu cầu về thương lượng phương án giải quyết, nhưng khi cụ T rút đơn cụ L cố tình không thực hiện thương lượng.

Nay, cụ Trương Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ phần đất ngày 25/8/2005 giữa cụ T với cụ Nguyễn Bá L vô hiệu. Buộc cụ L trả cho cụ T 26 lượng vàng 24k; cụ T đồng ý trả lại cho cụ L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất cổ có diện tích 26.820m<sup>2</sup> tại ấp Tân Hòa A, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C .

*Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn cụ Nguyễn Bá L trình bày:* Trước đây vào năm 2002 cụ và cụ Trương Văn T có lập hợp đồng cổ phần đất của cụ cho cụ T (hợp đồng được ấp xác nhận) phần đất diện tích 26.820m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Hòa A, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C , giá cổ 20 lượng vàng 24k, thời hạn cổ sau 03 năm cụ mới được chuộc lại.

Đến năm 2005 do cụ thiếu tiền Nhà nước nên cụ yêu cầu cụ T giao thêm cho cụ 06 lượng vàng 24k. Khi đó cụ với cụ T lập hợp đồng mới về việc cụ tiếp tục có phần đất trên cho cụ T , khi lập hợp đồng cụ T yêu cầu cụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T quản lý, giá cổ 06 lượng vàng 24k, thời hạn cổ 05 năm trở lên mới được quyền chuộc, tổng 02 lần cụ có đất cho cụ T giá 26 lượng vàng 24k. Ngoài ra, cụ và cụ T thỏa thuận hết 05 năm nếu cụ không chuộc phần đất thì cụ T tiếp tục sử dụng phần đất cổ đến khi nào cụ có đủ vàng chuộc lại và phải báo trước 03 tháng để cụ T thu hoạch tôm.

Năm 2020 cụ có kêu người sang phần đất cổ để trả cho cụ T nhưng cụ T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cụ không sang được, sau này cụ kêu người sang nhưng chưa có người sang.

Nay, theo yêu cầu của cụ Trương Văn T buộc cụ trả cho cụ Tèo 26 lượng

vàng 24k, cụ đồng ý nhưng đợi cụ bán được phần đất cụ mới có vàng trả cho cụ T .

*Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của cụ T .*

*Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Hạnh D trình bày: Cụ thống nhất theo lời trình bày của cụ L .*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ T tranh luận: Theo hợp đồng cổ đất ngày 25/8/2005 giữa cụ T với cụ L thực tế có xảy ra. Sau khi lập hợp đồng cổ đất cụ T giao cho cụ L 26 lượng vàng 24k và nhận phần đất 26.820m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L , quản lý, canh tác đến nay. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật cá nhân sử dụng đất chỉ được pháp luật cho phép chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất nên việc các bên cổ đất là vi phạm điều cấm của pháp luật. Từ đó kiến nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 691, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 46 Luật Đất đai năm 2003. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ T về buộc cụ L trả lại 26 lượng vàng 24k; cụ T đồng ý trả lại cho cụ L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 056120 tên Nguyễn Bá L và phần đất có diện tích 24.469,4m<sup>2</sup>.

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 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 căn cứ các điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai, sửa đổi bổ sung 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 cụ Trương Văn T .

Vô hiệu hợp đồng cổ đất thiết lập ngày 25/8/2005 giữa cụ T với cụ L .

Buộc cụ L và cụ D có nghĩa vụ trả cho cụ T 26 lượng vàng 24k.

Buộc cụ T và ông Q trả lại cho cụ L và cụ D phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 24.469,4m<sup>2</sup>.

Buộc cụ T trả lại cho cụ L và cụ D bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Bá L .

Buộc ông Q di dời căn nhà bằng cây gỗ địa phương và các cây trồng để trả lại hiện trạng đất cho cụ L và cụ D .

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D .

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Cụ L , cụ D phải chịu 8.690.000 đồng để hoàn trả cho cụ T .

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Cụ Trương Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng

cổ đất giữa cụ Trương Văn T với cụ Nguyễn Bá L ; buộc cụ Nguyễn Bá L trả cho cụ T vàng cổ đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp giải quyết là hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa cụ T và cụ L thiết lập ngày 25/8/2005. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai ...*”. Tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 theo quy định...*”. 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 137 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] 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 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 “*khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Ngoài ra, tại phiên tòa cụ L và cụ D xác định, phần đất cổ cho cụ Tèo là tài sản chung của vợ chồng. Khi nhận vàng cổ đất vợ chồng sử dụng vào mục đích chung trong gia đình và cụ L , cụ D đồng ý trả cụ Tèo 260 chỉ vàng 24k. Do đó, buộc cụ L và cụ D có nghĩa vụ trả cho cụ Tèo 260 chỉ vàng 24k.

[4] Đối với phần đất cổ, khi nhận đất cụ T , ông Q quản lý, canh tác và ông Q có xây dựng một căn nhà tạm, trồng một số cây trên phần đất. Tại phiên Tòa ông Q không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, buộc cụ T và ông Q di dời cây trồng và căn nhà tạm để giao lại cho cụ L và cụ D phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 24.469,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C .

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ T là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Ý kiến của viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ L và cụ D người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Xét miễn án phí cho cụ L và cụ D .

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Theo quy định “*...đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận...*”. Viện dẫn từ điều luật trên, buộc cụ L và cụ D phải chịu 8.690.000 đồng. Cụ T đã nộp số tiền 8.690.000 đồng theo hoá đơn ngày 28/02/2024. Cụ L và cụ D có nghĩa vụ nộp lại số tiền 8.690.000 đồng để hoàn trả cho cụ T .

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 271 và Điều 273 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.

Căn cứ vào Điều 691, Điều 137 và khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Trương Văn T .

1. Tuyên bố hợp đồng cố đất thiết lập ngày 25/8/2005 giữa cụ Trương Văn T với cụ Nguyễn Bá L vô hiệu.

2. Buộc cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D trả cho cụ Trương Văn T 260 (hai trăm sáu mươi) chỉ vàng 24k.

3. Buộc cụ Trương Văn T và ông Trương Văn Q di dời cây trồng và căn nhà tạm để giao lại cho cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D phần đất cố có diện tích 24.469,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đ , tỉnh C có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông giáp Trương Thành L điểm M2M3, dài 24,82m;

Hướng Tây giáp Sông Tân H điểm M1M4, dài 29,30m;

Hướng Nam giáp Nguyễn Ngọc T điểm M3M4, dài 928,98m;

Hướng Bắc giáp Hồ Văn K , điểm M1M2, dài 935,40m.

(kèm theo trích đo hiện trạng ngày 25/01/2024)

4. Buộc cụ Trương Văn T giao trả lại cho cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B056120 được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 29/3/1994 tên Nguyễn Bá L .

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D .

6. Về chi phí tố tụng: Cụ Nguyễn Bá L và cụ Trần Hạnh D phải chịu số tiền 8.690.000 đồng. Cụ L và cụ D có nghĩa vụ nộp số tiền 8.690.000 đồng (tám triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho cụ T .

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.

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.

***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**