

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PT
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 143/2023/DS-ST
Ngày 29 tháng 6 năm 2023
*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng có
quyền sử dụng đất là vô hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thành Thuận

Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thái Quân và ông Huỳnh Văn Súc

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Hoàng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT chính thức: ông Lưu Tiên Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 191/2022/TLST-DS, ngày 09/11/2022 của Toà án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang tranh chấp về “*tuyên bố hợp đồng có quyền sử dụng đất là vô hiệu*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1974. Nơi cư trú: số 753, tổ 16, ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1950. Cùng nơi cư trú: ấp Phú MT, xã PT, huyện PT, tỉnh An Giang. (đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải không được và tại phiên tòa ông Phạm Văn T trình bày ý kiến: Nguyên trước đây ông có quan hệ cùng xóm với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G nên vào ngày 22/7/2005 ông T có nhận cổ phần đất 02 lúa (sản xuất nông nghiệp) của ông Đ, bà G với diện tích khoảng 03 công tầm cắt, thời hạn cổ là 01 năm, với giá cổ đất là 50 chỉ vàng, loại 24kara và phía ông Đ, bà G có làm tờ biên nhận, vợ chồng ông Đ, bà G cùng ký tên xác nhận. Sau khi ông T nhận phần diện tích đất canh tác và ông đã giao đủ số vàng theo thỏa thuận nêu trên cho ông Đ nhận nhưng quá thời hạn thỏa thuận chuộc lại đất thì phía ông Đ, bà G cho rằng không có khả năng trả lại cho ông T số vàng

cổ đất và kêu ông cứ canh tác khi nào có vàng sẽ chuộc lại đất. Hiện nay ông T không muốn canh tác phần đất này nữa và yêu cầu ông Đ, bà G phải trả lại số vàng cổ đất.

Ông T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất đề ngày 22/7/2005 giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G là vô hiệu; yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G trả lại 50 chỉ vàng 24kara; không yêu cầu lãi suất theo quy định và đồng ý trả lại toàn bộ phần diện tích đất cổ (khoảng 03 công tầm cắt theo sơ đồ hiện trạng đo đạc) cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G theo quy định pháp luật. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G có lời khai: vào ngày 22/7/2005 vợ chồng ông bà có kêu ông Phạm Văn T có phần đất 02 lúa sản xuất nông nghiệp với diện tích khoảng 03 công tầm cắt, thời hạn cổ là 01 năm, với giá cổ đất là 50 chỉ vàng, loại 24kara và có làm tờ biên nhận cổ đất, vợ chồng ông bà cùng ký tên xác nhận. Sau khi ông Tuấn giao số vàng theo thỏa thuận nêu trên và nhận phần diện tích đất canh tác cho đến hết thời hạn chuộc lại nhưng do làm ăn của gia đình trong việc nuôi vịt thất bại, thua lỗ nên không có khả năng chuộc lại đất, sau đó có nói với ông T cứ tiếp tục canh tác cho đến khi nào gia đình có đủ số vàng sẽ chuộc lại đất nhưng cho đến nay cũng không có khả năng. Ông bà cũng đồng ý theo yêu cầu của ông T nhưng chỉ chờ khi nào bán được tài sản là quyền sử dụng đất mới trả lại số vàng theo yêu cầu của ông T. Do hiện nay bận làm ăn xa nhà và lớn tuổi nên xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT: về việc Thẩm phán, HĐXX, Thư ký và các đương sự chấp hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự: ông Phạm Văn T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp dân sự về giao dịch “*tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất là vô hiệu*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cổ quyền sử dụng đất được lập theo tờ thỏa thuận cổ đất đề ngày 22/7/2005 là vô hiệu và yêu cầu ông Đ, bà G trả lại số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng, loại 24kara. Xét thấy, hợp đồng cổ quyền sử dụng đất đề ngày 22/7/2005 giữa ông T với ông Đ, bà G là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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. Đề nghị

chấp yêu cầu nguyên đơn và buộc bị đơn ông Đ trả lại số vàng cổ đất, Buộc ông T phải trả lại diện tích cổ cho ông Đ, bà G theo quy định.

Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và chi phí đo đạc do nguyên đơn ông T tạm ứng trước, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Đ, bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền này theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 26 và 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, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về hình thức, thủ tục tố tụng :

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp vụ án: ông Phạm Văn T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp dân sự về giao dịch hợp đồng “*tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất là vô hiệu*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G có đơn đề nghị vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Đ, bà G.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn ông Phạm Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G được lập theo tờ thỏa thuận cổ đất đề ngày 22/7/2005 với diện tích đất nông nghiệp khoảng 03 công tầm cắt là vô hiệu và yêu cầu ông Đ, bà G cùng trả lại số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng loại 24 kara. Xét thấy, hợp đồng cổ quyền sử dụng đất đề ngày 22/7/2005 giữa ông T với ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 127; Điều 128; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167, Điều 210 Luật Đất đai năm 2013. Về xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả nên HĐXX đủ căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu của ông T tuyên bố hợp đồng cổ quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ và bà G được lập theo tờ thỏa thuận cổ đất đề ngày 22/7/2005 là vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G trả lại số vàng cổ đất là 50 chỉ vàng loại 24 kara. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía nguyên đơn ông T không có giữ, chỉ nhận đất canh tác cho đến nay nên HĐXX buộc ông

T trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông Đ, bà G theo sơ đồ hiện trạng của Văn phòng ĐKĐĐ chi nhánh Phú Tân đo vẽ vào ngày 23/02/2023.

[4] Chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản số tiền 600.000 đồng và chi phí đo đạc là 2.327.600 đồng, tổng cộng là 2.927.600 đồng do nguyên đơn ông T tạm ứng trước, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Đ, bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T số tiền này theo quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phạm Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí theo quy định và phải chịu án phí về nghĩa vụ trả lại phần đất. Vì vậy ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí về hợp đồng vô hiệu, nghĩa vụ trả lại số vàng cổ theo quy định nhưng ông Đ, bà G thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228; Điều 271; khoản 1, Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127; Điều 128; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 122; Điều 123; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 167, Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 và 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G về tranh chấp dân sự “*tuyên bố hợp đồng có quyền sử dụng đất là vô hiệu*”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng có quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G được lập theo tờ thoả thuận có đất đề ngày 22/7/2005 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Văn T số vàng là 50 chỉ vàng loại 24 kara.

1.3. Buộc ông Phạm Văn T trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G diện tích đất sản xuất nông nghiệp là 4.041m², đất thuộc thửa số 238, tờ bản đồ số 34 (thuộc thửa 383 và thửa 3334, tờ bản đồ 01 nông nghiệp cũ) nằm một

phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 000645/hC được UBND huyện PT cấp ngày 22/3/1994 do vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ đứng tên thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ hiện trạng của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân đo vẽ vào ngày 23/02/2023.

(kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 23/02/2023 là một bộ phận không tách rời của bản án).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 2.927.600 đồng (hai triệu chín trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.2 Ông Phạm Văn T chịu án phí là 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền ứng án phí là 6.750.000 đồng, còn lại số tiền tạm ứng án phí là 6.450.000 đồng hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005734, ngày 09/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

Về quyền kháng cáo: Báo cho ông Phạm Văn T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị G vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết bản sao bản án.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện PT;
- CCTHADS huyện PT;
- TAND tỉnh An Giang;
- Lưu: hồ sơ vụ án, TA.

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

Đã ký

Trần Thành Thuận