

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 17/02/2023

“V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Huỳnh Ngọc Sương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trương Văn Ánh**

2. Ông **Trần Ngọc Đức**

- Thư ký phiên toà: Ông **Trần Thanh Điền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long: Ông **Nguyễn Hoàng Danh** - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cổ đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Bích H**, sinh năm 1975 (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thị Ngọc B**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng cư trú: tổ 2, ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Nơi cư trú: tổ 2, ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L

4. *Người làm chứng*

4.1. Ông **Lê Văn M**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp B, xã A, thị xã M, tỉnh L

4.2. Bà **Nguyễn Thị Thu S**, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Nơi ĐKTT: tổ 2, ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L

Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã T, huyện BT, tỉnh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai ngày 07/7/2022 và những lời trình bày tiếp theo tại tòa nguyên đơn Lê Thị Bích H trình bày:

Vào ngày 02/10/2018 bà và bà Lê Thị Ngọc B có lập Tờ thỏa thuận cổ đất với nội dung bà B cổ cho bà diện tích đất là 4.760,7m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện BT, tỉnh L với giá là 150.000.000 đồng, thời hạn cổ là 02 năm (từ ngày 02/10/2018 đến 02/10/2020). Cùng ngày 02/10/2018 bà đã giao cho bà B đủ số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và bà B đã giao đất cho bà canh tác cho đến nay.

Hiện nay bà không biết bà Bích đang sinh sống ở đâu. Khoảng giữa năm 2021 bà có liên lạc với bà B qua điện thoại và kêu bà B về để chuộc lại đất nhưng bà B nói không có tiền để chuộc nên sẽ không về và kêu bà tiếp tục canh tác đất, sau đó bà bị mất số điện thoại của bà B nên không còn liên lạc nữa.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 giữa bà với bà Lê Thị Ngọc B, đồng thời buộc bà Lê Thị Ngọc B có trách nhiệm trả cho bà số tiền 150.000.000 đồng. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 21/11/2022 ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông là chồng của bà Lê Thị Bích H, là hàng xóm của bà Lê Thị Ngọc B. Việc bà H cổ đất của bà B thì ông biết, nhưng cổ thửa đất nào, diện tích bao nhiêu thì ông không biết vì vợ ông là người trực tiếp giao dịch với bà B. Cổ với giá là 150.000.000 đồng, tiền cổ đất là tài sản chung của ông và bà H, phần đất cổ của bà B hiện do ông và bà H canh tác. Nay ông thống nhất để bà H khởi kiện bà B ông không có tranh chấp gì. Ông đồng ý trả lại phần đất cổ cho bà B. Ông không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu bà B bồi thường thiệt hại cho ông. Do ông bận đi làm và ông không có tranh chấp gì nên ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt cho đến khi vụ án kết thúc bằng một bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 24/8/2022 bà Nguyễn Thị Thu S trình bày:

Vào năm 2018 bà có chứng kiến việc bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B thỏa thuận cổ đất với nội dung bà B cổ cho bà H hơn 4 công đất với giá 150.000.000 đồng, việc cổ đất có lập thành văn bản với sự có mặt của bà, bà H, bà B và ông M; sau khi Tờ hợp đồng lập xong ông M đã đọc lại cho mọi người nghe và cùng ký tên và bà H đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà B. Do bà bận buôn bán nên không đến Tòa tham dự các phiên họp và xét xử được nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà cho đến khi vụ án kết thúc bằng bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 24/8/2022 ông Lê Văn M trình bày:

Vào năm 2018 ông có chứng kiến bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B thỏa thuận cổ đất với nhau vì họ nhờ ông ký tên làm chứng. Thời điểm đó có mặt của ông, bà H, bà B và bà S. Việc cổ đất có lập thành văn bản, ông được nhờ đọc lại Tờ hợp đồng cổ đất cho mọi người cùng nghe. Sau khi ông đọc bà B còn lấy xem lại rồi mới ký tên và đưa cho mọi người cùng ký. Sau khi ký hợp đồng xong thì bà H đã giao cho bà B đủ số tiền 150.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không còn biết gì nữa. Do ông bận

đi làm nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông cho đến khi vụ án kết thúc bằng bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến ngày mở phiên tòa sơ thẩm bị đơn Lê Thị Ngọc B vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa nguyên đơn Lê Thị Bích H trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà đồng ý trả lại diện tích đất cổ thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.760,7m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện BT, tỉnh L cho bà B. Đồng thời, bà xác định trong việc cổ đất giữa bà với bà B thì bà không bị thiệt hại gì nên không yêu cầu bà B bồi thường. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử. Đối với người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án thì nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng theo quy định, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự (*bị đơn còn vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/8/2022, 25/11/2022*).

Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích H, vô hiệu Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 giữa bà Lê Thị Bích H với bà Lê Thị Ngọc B; buộc bị đơn Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ trả trả cho bà Lê Thị Bích H số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng. Buộc bà Lê Thị Bích H và ông Nguyễn Văn L trả lại cho bà Lê Thị Ngọc B phần đất cổ có diện tích là 4760.7m².

Về án phí: Buộc bà Lê Thị Ngọc B nộp 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng và 7.500.000 đồng phần nghĩa vụ trả tiền.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B mỗi người chịu 225.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn Lê Thị Bích H tranh chấp về việc cổ đất với bị đơn Lê Thị Ngọc B và yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 giữa bà với bà B; bị đơn có nơi thường trú tại ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L nên xác định đây là tranh chấp dân sự về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự và tiến hành lập biên bản công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Đối với bị đơn Lê Thị Ngọc B mặc dù đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng (niêm yết) tại địa chỉ ghi trong Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 và là địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú của bà B là ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L (theo xác nhận ngày 06/7/2022 của Công an xã T) nhưng bà B cố tình không có mặt theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án, cũng không giao nộp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án.

Ngày 24/8/2022 Tòa án tiến hành xác minh đối với ông Lê Minh T, sinh năm 1975, cư trú tại tổ 2, ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L là anh ruột của bà Lê Thị Ngọc B thì được ông T xác nhận là bà Lê Thị Ngọc B (tên thường gọi là B L) có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ 2, ấp L, xã T, huyện BT, tỉnh L, cách nay khoảng 02 năm bà B đã theo chồng về sống tại thành phố M nhưng ông không biết bà B sống ở đâu, làm gì vì ông và bà B chỉ nói chuyện qua điện thoại, bà B không cho ông biết địa chỉ cũng như công việc của bà B. Sau khi đi thi bà B không có về mà khoảng 10 ngày bà B gọi điện thoại về cho ông một lần...

Việc bị đơn Lê Thị Ngọc B thay đổi nơi cư trú mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới là cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp cũng như các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa thì bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đã có lời khai trực tiếp với Tòa án và có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, đoạn 1 khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Vào ngày 02/10/2018 giữa bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B đã ký Tờ thỏa thuận cổ đất và cùng ngày bà H đã giao đủ số tiền cổ đất là 150.000.000 đồng cho bà B và bà B đã giao diện tích đất cổ thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.760,7m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện BT, tỉnh L cho bà H canh tác từ đó cho đến nay. Việc cổ đất giữa bà H và bà B được ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Thu S chứng kiến; ông M và bà S đã có lời trình bày trực tiếp với Tòa án xác nhận việc này, nên có đủ cơ sở xác định việc cổ đất giữa bà H và bà B là có thật. Xét thấy việc bà Lê Thị Bích H yêu cầu Tòa án tuyên bố Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận, bởi theo quy định của các Điều 166, 167, 179 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất không có quyền cổ quyền sử dụng đất nhưng ngày 02/10/2018 bà H và bà B đã ký kết Tờ hợp đồng cổ đất và thực hiện cho đến nay, xét thấy giao dịch cổ đất giữa bà H với bà B là vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận. Xét về lỗi thì bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B có lỗi như nhau trong việc vô hiệu hợp đồng. Trong vụ án này, bên nhận cổ đất là bà Lê Thị Bích H có giao cho bà Lê Thị Ngọc B số tiền là 150.000.000

đồng và bà B giao toàn bộ thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.760,7m², loại đất chuyên trồng lúa nước cho bà H và thực tế thửa đất này do bà H và chồng là ông Nguyễn Văn L cùng canh tác. Do đó, bà B phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng; bà H và ông L có trách nhiệm trả cho bà B diện tích đất cổ thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.760,7m², loại đất Luc, tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện BT, tỉnh L

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích H là có căn cứ và phù hợp theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ* là 450.000 đồng (*bốn trăm năm mươi nghìn đồng*). Xét thấy hợp đồng cổ đất ngày 02/10/2018 vô hiệu có lỗi của bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B nên bà H và bà B mỗi người phải chịu ½ chi phí này. Tuy nhiên, bà Lê Thị Bích H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ nộp số tiền 225.000 đồng (*hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho bà Lê Thị Bích H.

[5] *Về án phí*: Bị đơn Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 và điểm 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Số tiền án phí bị đơn phải nộp cụ thể như sau: Án phí đối với hợp đồng vô hiệu là 300.000 đồng và án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng, tổng cộng là 7.800.000 đồng (*bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

Bà Lê Thị Bích H được hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; đoạn 1 khoản 2 Điều 229; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 167, 179 của Luật đất đai năm 2013

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 và các Điều 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị Bích H

Tuyên bố Tờ thỏa thuận cổ đất ngày 02/10/2018 giữa bà Lê Thị Bích H với bà Lê Thị Ngọc B vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Bích H số tiền 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*)

Buộc bà Lê Thị Bích H và ông Nguyễn Văn L trả cho bà Lê Thị Ngọc B phần đất cổ thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.760,7m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện BT, tỉnh L.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 450.000 đồng, buộc bà Lê Thị Bích H và bà Lê Thị Ngọc B mỗi người chịu ½ số tiền này là số tiền 225.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng), bà Lê Thị Bích H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền nêu trên nên bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ nộp số tiền 225.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Lê Thị Bích H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Ngọc B nộp 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Lê Thị Bích H số tiền 4.050.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013759 ngày 25/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

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 chịu 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, 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.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự: 03b
- VKSND huyện Bình Tân: 01b;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01b;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV&THA): 01b
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b

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

Huỳnh Ngọc Sương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Ánh Trần Ngọc Đức

Huỳnh Ngọc Sương

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

Nơi nhận:

- Đường sự: 03b
- VKSND huyện Bình Tân: 01b;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01b;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV&THA): 01b
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b

Huỳnh Ngọc Sương