

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 101/2025/DS-ST
Ngày: 21 - 4 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng mua
bán đất làm gạch

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

Bà Trương Thị Thu Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:** Bà Trương Bảo Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 337/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán đất làm gạch” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Minh P (Nguyễn Văn P, sinh năm 1971), sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ 01, ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang. Có mặt

- **Bị đơn:** Ông Trần Long H, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ 11, khóm Vĩnh Quý, thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/4/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Ngày 16/01/2023, ông H ký hợp đồng nguyên tắc với mục đích bán đất làm gạch cho ông P, khối lượng là 30.000m³, đất tọa lạc thị trấn Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, giá mua bán là 1.500.000.000đ. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký trong 01 (một) tháng thì ông H phải bàn giao đất

cho ông P. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông H đã nhận của ông P 30.000.000đ tiền đặt cọc, số tiền 1.470.000.000đ còn lại ông P sẽ thanh toán cho ông H sau khi nhận đất. Tuy nhiên, sau đó ông P phát hiện hợp đồng mua bán đất làm gạch giữa ông với ông H là vi phạm điều cấm của luật nên ông nhiều lần liên hệ ông H để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và nhận lại tiền cọc nhưng ông H không đồng ý. Nay ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 được ký kết giữa ông P với ông H. Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H phải có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền đặt cọc 30.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn ông Trần Long H vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến về vụ án.

Tại phiên tòa,

Ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 đã ký giữa ông với ông H, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H trả lại số tiền 30.000.000đ, không yêu cầu tính lãi kể cả giai đoạn thi hành án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Về việc giải quyết vụ án:

Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 đã ký giữa ông P với ông H và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H trả cho ông P số tiền 30.000.000đ là có cơ sở nên đề Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 đã ký với ông H vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, hợp đồng mua bán đất làm gạch. Ông H có nơi cư trú tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Ông P cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hợp đồng nguyên tắc và văn bản xác nhận đặt tiền cọc cùng đề ngày 16/01/2023. Quá trình giải quyết vụ án ông H đã trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do ông P cung cấp; không tham các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do ông P cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông P và ông H xác lập hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hình thức của hợp đồng bằng văn bản, khi xác lập hợp đồng các bên đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tuy nhiên nội dung giao kết của hợp đồng là trái quy định pháp luật. Đối tượng ông P và ông H xác lập hợp đồng mua bán là đất làm gạch tọa lạc tại thị trấn Vĩnh Thạnh Trung. Xét thấy, việc khai thác đất làm gạch phải nằm trong vùng quy định và được sự cho phép khai thác của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Việc các cá nhân tự mua bán đất làm gạch nằm ngoài vùng quy định và không được cơ quan có thẩm cấp phép khai thác là vi phạm pháp luật. Hơn nữa, theo Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh Thạnh Trung xác định trên địa bàn không có vùng được quy hoạch hay khai thác đất làm gạch. Do đó, hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 được giao kết giữa ông P với ông H đã vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhận thấy yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 của ông P là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.2] Văn bản xác nhận đặt tiền cọc đề ngày 16/01/2023 do ông P cung cấp thể hiện ông H có nhận số tiền 30.000.000đ, quá trình giải quyết vụ án ông H không có ý kiến phản đối. Xét hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 đã ký giữa ông P với ông H vô hiệu nên ông P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông H trả lại số tiền 30.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc ông H phải chịu án phí dân sự thẩm theo quy định. Ông P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp do yêu cầu khởi kiện được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh P (Nguyễn Văn P) đối với ông Trần Long H.

Tuyên bố hợp đồng nguyên tắc ngày 16/01/2023 đã ký giữa ông Nguyễn Minh P (Nguyễn Văn P) với ông Trần Long H vô hiệu.

Buộc ông Trần Long H phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh P (Nguyễn Văn P) số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự:

Ông Trần Long H phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh P (Nguyễn Văn P) được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0009199 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

4. 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 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 các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- CCTHADS huyện Châu Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Văn Quang