TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH THƯỢNG** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **07**/2025/DS-ST
Ngày: 17-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng cố QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Danh Hoàng
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Hoàng Khởi
2. Ông Phan Quốc Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Thuý Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Không thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Văn Đ, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Cạn Ngọn A, xã Thạnh Y, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1969 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Minh T1, xã An Minh B, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2024, đơn khởi kiên bổ sung ngày 02/01/2025 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng nguyên đơn ông Đào Văn Đ trình bày:

Ngày 22/8/2021 âm lịch ông Lê Văn T *(Sau đây gọi tắt là ông T)* có cố quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Đ *(Gọi tắt là ông Đ),* diện tích 20 công đất tầm 03 mét, tọa lạc ấp Minh T1, xã An Minh B, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, với giá 200.000.000 đồng. Thời hạn cố đất là 03 năm. Sau đó ông đời không

canh tác đất, mà cùng ngày 22/8/2021 âm lịch ông Đ, ông T xác lập hợp đồng miệng về việc ông Đ cho ông T thuê lại đất canh tác, với giá 40.000.000đ/năm. Đến nay đã quá thời hạn cố đất nhưng ông T không chuộc và cũng không trả tiền thuê đất cho ông Đ.

Ngày 13/11/2024 Tổ hòa giải ấp Minh T1 mở phiên hòa giải ông T cam kết đến ngày 15/12/2024 sẽ thanh toán cho ông Đ tiền thuê đất là 40.000.000 đồng, nếu không thì ông T giao lại phần đất trên cho ông Đ canh tác nhưng ông T không thực hiện.

Theo đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa ông Đ và ông T lập ngày 22/8/2021 âm lịch; hủy hợp đồng miệng cho thuê đất giữa ông Đ và ông T xác lập ngày 22/8/2021 âm lịch; buộc ông T trả lại cho ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng là 40.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền 240.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông T thừa nhận lời trình bày của ông Đ là đúng, cụ thể: Ngày 22/8/2021 âm lịch ông T có cố quyền sử dụng đất cho ông Đ, diện tích 20 công đất tầm 03 mét, tọa lạc ấp Minh T1, xã An Minh B, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, với giá 200.000.000 đồng. Thời hạn cố 03 năm, sau đó ông Đ không canh tác mà để đất lại cho ông T thuê mỗi năm là 40.000.000 đồng. Hiện phần đất này ông T đang canh tác.

Ông T đồng ý hủy hợp đồng cố đất lập ngày 22/8/2021 âm lịch, hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đ và ông T xác lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch. Ông T đồng ý trả lại cho ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng, do hiện nay ông T còn thiếu nợ nhiều người nên ông xin hẹn đến ngày 17/8/2025 sẽ trả cho ông Đời, số tiền 240.000.000 đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Đ xin rút lại một phần nội dung đơn khởi kiện về việc yêu cầu ông T trả tiền vi phạm hợp đồng là 40.000.000 đồng, phần này để ông Đ và ông T tự thỏa thuận không yêu cầu xem xét.

Ông Đ yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T xác lập ngày 22/8/2021 âm lịch; hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đ và ông T xác lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch. Buộc ông T trả lại cho ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng.

Năm 2021 khi ông Đ xác lập hợp đồng cố đất với ông T thì vợ chồng ông T, bà Chúc đã ly hôn nên ông Đ chỉ yêu cầu ông T trả lại cho ông số tiền

200.000.000 đồng, mà không yêu cầu bà Chúc cùng với ông T trả số tiền nêu trên.

Bị đơn ông T thống nhất hủy hợp đồng cố đất ngày 22/8/2021 âm lịch, hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đ và ông T xác lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch. Ông T đồng ý trả lại cho ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên ông xin đến ngày 17/8/2025 sẽ trả cho ông Đ, số tiền 200.000.000 đồng.

Vợ chồng ông T, bà Phan Thị Chúc (Trúc) đã ly hôn hơn 08 năm nay, việc ông cố đất cho ông Đ không liên quan đến bà Chúc, nên ông tự chịu trách nhiệm trả cho ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất lập ngày ngày 22/8/2021 âm lịch, hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đ và ông T xác lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch và yêu cầu ông T trả lại tiền cố đất là 200.000.000 đồng. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộc luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Giao dịch thực hiện vào năm 2021, hợp đồng hai bên đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

HĐXX ghi nhận ý kiến của ông Đ về việc xin rút lại nội dung đơn khởi kiện đối với yêu cầu ông T trả tiền vi phạm hợp đồng là 40.000.000 đồng, để đình chỉ theo quy định khoản 2 Điều 219 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng cố đất, hợp đồng cho thuê đất bằng miệng, xác lập cùng ngày 22/8/2021 âm lịch và đòi bị đơn ông T trả tiền cố đất 200.000.000 đồng, mà không yêu cầu bà Phan Thị Chúc (Trúc) vợ ông T cùng với ông T trả cho ông Đ, HĐXX nhận thấy: Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên chấp nhận, không xem xét nghĩa vụ của bà Phan Thị Chúc trong vụ án này.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đ và bị đơn ông T thống nhất ngày 22/8/2021 âm lịch, ông T có cố đất cho ông Đ diện tích 20 công đất tầm 03 mét,

tọa lạc ấp Minh T1, xã An Minh B, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, với giá 200.000.000 đồng. Thời hạn cố đất là 03 năm. Sau đó, ông Đ không canh tác mà để lại cho ông T thuê lại đất canh tác (Hai bên xác lập hợp đồng cho thuê đất bằng miệng vào ngày 22/8/2021 âm lịch), với giá 40.000.000đ/năm, ông T canh tác đất cho đến nay. Hết thời hạn cố đất nhưng ông T không chuộc lại đất nên ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng cho thuế đất và yêu cầu ông T trả lại tiền cố đất là 200.000.000 đồng, việc này được bị đơn ông T đồng ý.

[3]. Về hiệu lực của giao dịch: Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng cố quyền sử dụng đất lập và hủy hợp đồng cho thuê đất xác lập bằng miệng cùng ngày 22/8/2021 âm lịch. Theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, trong các quyền của người sử dụng đất không có quy định về quyền cố quyền sử dụng đất. Do đó, giao dịch cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông T là vô hiệu, do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, HĐXX không hủy hợp đồng cố đất theo sự thỏa thuận của các bên mà tuyên vô hiệu hợp đồng cố đất ngày 22/8/2021 âm lịch theo quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng cố đất giữa ông Đ với ông T lập ngày 22/8/2021 âm lịch là vô hiệu, nên dẫn đến hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đ với ông T lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4]. Về hậu quả pháp lý: Hợp đồng dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận được quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông T nhận của ông Đ tiền cố đất là 200.000.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng. Do ông T có nợ nhiều người ông xin trả cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 17/8/2025 nhưng đông Đ không đồng ý, HĐXX nhận thấy: Theo quy định tại mục 1, phần II, Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: "*Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành"*. Do đó, việc ông T xin trả cho ông Đ số tiền 200.000.000đồng vào ngày 17/8/2025 là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Sau khi lập hợp đồng cố đất ông Đ không nhận đất mà cho ông T thuê lại đất canh tác cho đến nay, nên không làm phát sinh nghĩa vụ giao lại đất của ông Đ cho ông T.

Đối với tiền thuê đất từ năm 2022 đến năm 2023, các bên đã thỏa thuận thống nhất với nhau xong, không yêu cầu xem xét nên HĐXX miễn xét.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 200.000.000đ x 5% = 10.000.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Đào Văn Đ số tiền tạm ứng án phí là 6.150.000đ theo lai thu số 0000814 ngày 25/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, khoản 2 Điều 219 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 468, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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. Đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông Đào Văn Đ về việc yêu cầu ông Lê Văn T trả tiền vi phạm hợp đồng với số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đào Văn Đ với ông Lê Văn T lập ngày 22/8/2021 âm lịch là vô hiệu.

3. Tuyên hủy hợp đồng cho thuê đất giữa ông Đào Văn Đ với ông Lê Văn T xác lập bằng miệng ngày 22/8/2021 âm lịch.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn Đ đối với bị đơn ông Lê Văn T.

Buộc ông Lê Văn T trả cho ông Đào Văn Đ số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Các bên trực tiếp giao nhận tiền hoặc giao nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Nếu ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đ thì ông T còn phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Tổng cộng ông Thum phải chịu án phí là 10.300.000 đồng (Mười triệu, ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Đào Văn Đ số tiền tạm ứng án phí là 6.150.000đ (Sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) theo lai thu số 0000814 ngày 25/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh;*
- *VKSND huyện;*
- *VKSND huyện;*
- *Chi cục THA Dân sự huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký đóng dấu)

Danh Hoàng