

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỚI LAI  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 23/2023/DSST

Ngày: 13 – 3 – 2023.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng cổ đất,  
hợp đồng thuê đất*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Nguyễn Minh Trí**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Lý Hồng Hạnh**

2. Ông **Tăng Hoàng Đa**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:** Bà **Huỳnh Thị Bích Liên** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng cổ đất, hợp đồng thuê đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Trần Trường G**, sinh năm 1985 (Có mặt)

Bà **Lương Thị Kim C**, sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

**2. Bị đơn:** Ông **Phạm Thành N**, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Thới Lai, TP. Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Vào ngày 11/5/2014 vợ chồng ông bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R nhận cổ 02 (hai) công đất ruộng tầm 3m, đất tọa lạc tại ấp Thới Bình B, xã Thới Thạnh, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với giá 20 chỉ

vàng 24K, thời hạn cổ đất là 02 năm (từ ngày 11/5/2014 đến ngày 11/5/2016). Hai bên có làm Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014, không có chứng thực chữ ký. Việc giao nhận 20 chỉ vàng 24K được thực hiện tại nhà bà M (vợ trưởng ấp T, xã T) nhưng không lập giấy tờ giao nhận vàng. Sau khi nhận cổ đất của ông N, bà R thì vợ chồng ông bà có cho ông N, bà R thuê lại với giá 5.000.000 đồng/năm.

Từ đó đến nay ông N, bà R không trả tiền thuê đất cũng không trả vàng cổ đất. Khi hòa giải tranh chấp tại nhà văn hóa ấp T, xã T có mặt ông N, bà R và thừa nhận có nợ vợ chồng ông bà như Biên bản hòa giải ngày 19/7/2019 đã nộp cho Tòa án.

Nay ông bà yêu cầu ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R trả số tiền cổ đất 20 chỉ vàng 24K và 07 năm tiền thuê đất tổng cộng 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

*Tại Biên bản ghi lời khai đề ngày 07/12/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị R trình bày:*

Bà thừa nhận ngày 11/5/2014 vợ chồng bà có cổ cho vợ chồng ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C 02 công đất với giá 20 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là 02 năm. Hai bên có lập hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014 là hợp đồng mà ông G, bà C đã nộp cho Tòa án. Ông G, bà C đã giao đủ cho bà 20 chỉ vàng 24k cổ đất tại nhà của bà M (vợ trưởng ấp T, xã T) nhưng không có làm giấy tờ giao nhận vàng. Bà thừa nhận đã nhận đủ 20 chỉ vàng 24k của ông G, bà C. Sau khi cổ đất cho ông G, bà C bà có thuê lại để làm, hai bên thỏa thuận tiền thuê đất là 5.000.000 đồng/ năm. Việc thuê lại đất không có làm giấy tờ gì. Phần đất cổ nằm trong tổng số 13 công đất của vợ chồng bà, số thừa đất thì bà không nhớ. Hiện tại bà đã bán gần 6,5 công đất cho người khác, còn lại 5,5 công bà cổ cho người khác.

Do làm ăn thất bại nên bà còn nợ ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C 20 chỉ vàng 24K cổ đất và tiền thuê đất 7 năm là 35.000.000 đồng. Bà đề nghị cho bà trả dần, cụ thể bắt đầu từ tháng 1/2023 (al) bà sẽ trả 20 chỉ vàng 24K trong vòng 3 năm. Sau đó bà sẽ trả 35.000.000 đồng tiền thuê đất.

*Bị đơn ông Phạm Thành N đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt.*

*Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Phạm Thành N vắng mặt.*

*Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

+ *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về việc giải quyết vụ án:* Qua nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được xem xét, đối chiếu với các quy định của pháp luật, nhận thấy quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị R thừa nhận vợ chồng bà còn nợ vợ chồng ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C 20 chỉ vàng 24K theo “Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014” và tiền thuê lại đất 7 năm là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ông G, bà C và bà R thống nhất bà R, ông N trả 20 chỉ vàng 24K trong thời hạn 3 năm, trả 35.000.000 đồng trong thời hạn năm thứ tư tiếp theo. Tuy nhiên vắng mặt ông Phạm Thành N nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của đương sự trong bản án; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cổ đất và tiền thuê đất nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cổ đất, thuê đất” thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Phạm Thành N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị R thừa nhận vợ chồng bà còn nợ vợ chồng ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C 20 chỉ vàng 24K theo “Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014” và tiền thuê lại đất 7 năm là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng) nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Xét “Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014” và thỏa thuận thuê lại đất giữa ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R với bà Lương Thị Kim C, ông Trần Trường G là tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự.

Tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất không có quyền cổ quyền sử dụng đất nên các đương sự thỏa thuận cổ quyền sử dụng đất là trái với quy định pháp luật. Vì vậy, giao dịch cổ đất giữa ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R với bà Lương Thị Kim C, ông Trần Trường G theo “Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014” là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015) nên cần giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể giao dịch cổ đất giữa các bên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Các đương sự thừa nhận sau khi nhận cổ đất, ông G, bà C đã cho ông N, bà R thuê lại đất. Hiện tại ông G, bà C không trực tiếp sử dụng đất mà đã giao lại đất cho ông N, bà R. Vì vậy, cần buộc ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Trường G, bà Lương Thị Kim C 20 chỉ vàng 24K cổ đất và tiền thuê đất 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn bà Nguyễn Thị R thống nhất bà Nguyễn Thị R, ông Phạm Thành N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C 20 chỉ vàng 24K trong thời hạn 03 năm, trong năm thứ 4 tiếp theo sẽ trả tiếp 35.000.000 đồng. Tuy nhiên vắng mặt ông Phạm Thành N tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa về thời gian, phương thức thanh toán. Việc thỏa thuận thời gian, phương thức thanh toán, các đương sự thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

[3.3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 24 chỉ vàng 24K cổ đất và tiền thuê đất 7 năm là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Áp dụng:** Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166; Điều 167 Luật đất đai;

Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Tuyên bố “Hợp đồng cổ đất đề ngày 11/5/2014” là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R có trách nhiệm trả cho ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C số vàng cổ đất 20 chỉ vàng 24K và tiền thuê đất 07 năm là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Trường G, bà Lương Thị Kim C được nhận lại 3.505.000 đồng (Ba triệu năm trăm lẻ năm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005725 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Phạm Thành N, bà Nguyễn Thị R phải chịu 7.160.000 đồng (Bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được 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 bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKS.ND. H. Thới Lai.
- THA.H. Thới Lai;
- Lưu

**Phan Nguyễn Minh Trí**