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: 11/2022/DS-ST
Ngày: 06/4/2022
"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 toạ phiên toà: Bà **Huỳnh Ngọc Sương**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trương Văn Ánh**
2. Ông **Nguyễn Ngọc Tòng**

- Thư ký phiên toà: Ông **Lê Kim Hồ** - 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 06 tháng 4 năm 2022, 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: 95/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 về việc*"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Huỳnh Hoàng G**, sinh năm 1970 (Có mặt)

1.2 Bà **Nguyễn T**, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng cư trú: tổ 16, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2.2 Bà **Hồ Thị B**, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng cư trú: tổ 16, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L *(theo giấy ủy quyền ngày 11/01/2022)* là bà Hồ Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản khai ngày 18/10/2021 và những lời trình bày tiếp theo tại tòa nguyên đơn Huỳnh Hoàng G và Nguyễn T trình bày:

Vào 19/6/2016 (âm lịch), vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị B cố cho ông bà diện tích là 4.000m^2 đất lúa bằng 24 chỉ vàng 24k (tương đương 06 chỉ/1000m^2), thời

hạn cố là 03 năm *(từ 19/6/2016 đến 19/6/2019)*, hai bên có lập Bản hợp đồng cố đất lúa đề ngày 19/6/2016 và có xác nhận của ông Nguyễn V là trưởng ấp Hòa Hiệp, và ông Huỳnh Văn H *(anh ruột của ông G)* chứng kiến. Ông bà đã giao đủ 24 chỉ vàng 24k cho ông L, bà B. Sau khi cố đất vợ chồng ông bà không có lấy đất để canh tác mà thỏa thuận cho vợ chồng ông L, bà B thuê lại với giá 3.000.000 đồng/1000m^2/năm, tổng cộng 4.000m^2 là 12.000.000 đồng/năm.

Đến ngày 07/9/2016 (âm lịch) vợ chồng ông L, bà B tiếp tục cố cho ông bà diện tích là 4.000m^2 với giá là 35 chỉ vàng 24k, *(thực chất khi thỏa thuận thì giá cố mỗi công là 9 chỉ vàng 24k, 04 công là 36 chỉ vàng 24k, nhưng sau đó hai bên thỏa thuận và thống nhất lại giá cố 4.000m^2 là 35 chỉ vàng 24k)*, thời hạn cố là 01 năm trở lên. Hai bên có lập Bản hợp đề ngày 7/9/2016 có xác nhận của ông Nguyễn V là trưởng ấp Hòa Hiệp. Ông bà đã giao đủ 35 chỉ vàng 24k cho vợ chồng ông L, bà B. Sau khi cố đất ông bà cũng không có lấy đất để canh tác mà thỏa thuận cho vợ chồng ông L, bà B thuê lại với giá 3.000.000 đồng/1000m^2/năm, tổng cộng 4.000m^2 là 12.000.000 đồng/năm.

Như vậy ông, bà đã cố của vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị B tổng cộng là 8.000m^2 đất ruộng bằng 59 chỉ vàng 24k. Sau khi thuê lại đất phía ông L, bà B thực hiện trả tiền thuê đất cho ông bà đầy đủ.

Thời hạn cố đất đã hết, gia đình ông bà gặp khó khăn nên nhiều lần yêu cầu ông L, bà B chuộc lại đất nhưng họ không thực hiện, cũng không giao đất cho ông bà canh tác nên ngày 17/3/2021 và 11/7/2021 vợ chồng tôi có nhờ chính quyền địa phương hòa giải 02 lần nhưng cho đến nay vợ chồng ông L, bà B vẫn không chuộc lại đất, cũng không trả lại 59 chỉ vàng cho ông bà. Từ đó, ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình, tỉnh Vĩnh Long giải quyết vô hiệu Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 giữa ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn L và Hồ T, đồng thời buộc ông L và B trả cho ông bà 59 chỉ vàng 24k.

Tại bản khai ý kiến ngày 11/01/2022 ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B trình bày:

Ngày 19/6/2016 (âm lịch) ông bà có cố cho vợ chồng bà Nguyễn T, ông Huỳnh Hoàng G 4.000m^2 đất ruộng với số vàng là 06 chỉ vàng 24k/1.000m^2, tổng cộng 4.000m^2 là 24 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 03 năm (kể từ ngày 19/6/2016 al). Việc cố đất hai bên có lập thành Bản hợp đồng cố đất lúa đề ngày 19/6/2016, bản hợp đồng này được lập thành hai bản chính mỗi bên giữ 01 bản, do ông Nguyễn V (là trưởng ấp Hòa Hiệp viết). Sau khi cố đất vợ chồng ông G không có lấy đất để canh tác mà thỏa thuận cho ông bà thuê lại đất để canh tác, giá thuê là 3.000.000 đồng/công/năm, tổng cộng 4.000m^2 là 12.000.000 đồng/năm, số tiền thuê đất trả theo từng vụ.

Ngày 07/9/2016 (âm lịch) ông bà cố thêm cho vợ chồng ông G, bà T diện tích là 4.000m^2 với giá là 35 chỉ vàng 24k *(khi thỏa thuận là 09 chỉ/công, 04 công là 36 chỉ vàng 24k, nhưng sau đó bà T nói chỉ đem tiền mua đủ 35 chỉ vàng (do giá vàng lên) nên ông bà thống nhất giá cố 04 công là 35 chỉ vàng 24k)*. Thời hạn cố là 01 năm trở lên. Sau khi cố ông G, bà T cho ông bà thuê lại với giá 3.000.000 đồng/công/năm, tổng cộng 4.000m^2 là 12.000.000 đồng/năm

Theo hai tờ hợp đồng cố đất nêu trên thì vợ chồng ông bà còn thiếu vợ chồng ông G 59 chỉ vàng 24k. Nhưng hiện nay gia đình ông bà gặp khó khăn không có số tiền lớn để chuộc lại đất nên xin thời hạn đến hết năm 2023 sẽ chuộc lại đất.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Huỳnh Hoàng G và Nguyễn Tt trình bày: Ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố vô hiệu Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 giữa ông, bà với ông Nguyễn Văn L và Hồ Thị B, buộc ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B có trách nhiệm trả cho ông, bà 59 chỉ vàng 24k trong một lần, vì ông L, bà B đã cam kết nhiều lần nhưng không thực hiện đúng lời hứa.

Bị đơn Hồ Thị B *(đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L) trình bày:* Bà và chồng là ông Nguyễn Văn L có cố đất và nhận 59 chỉ vàng 24k của vợ chồng ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T là đúng. Nay ông G, bà T yêu cầu vô hiệu hợp đồng thì bà đồng ý, bà cũng đồng ý trả lại cho ông G, bà T 59 chỉ vàng 24k nhưng hiện nay gia đình bà gặp khó khăn không có tiền để chuộc lại đất nên xin ông G, bà T cho bà trả số vàng này trong hai lần: vào tháng 10 năm 2022 (al) trả 01 lần, đến tháng 10 năm 2023 (al) sẽ trả hết số vàng còn lại. Phần đất cố cho vợ chồng ông G hiện nay gia đình bà đang canh tác. Bà xác định bà không có tranh chấp gì với ông G và bà T về số tiền thuê đất đã trả cho ông G, bà T.

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. 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, bị đơn đã chấp hành đúng theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T, vô hiệu Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng G, bà Nguyễn T với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B; buộc ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T 59 chỉ vàng 24k. Đối với phần đất cố do ông G, bà T không có nhận đất nên không có nghĩa vụ trả lại. Về án phí: Miễn án phí cho Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B.

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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn Huỳnh Hoàng G và Nguyễn T yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016, buộc ông Nguyễn Văn L và Hồ Thị B có nghĩa vụ trả cho ông, bà 59 chỉ vàng 24k. Các bị đơn Nguyễn Văn L và Hồ Thị B có nơi cư trú tại tổ 16, ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long 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 tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và tiến hành lập biên bản công khai chứng cứ và hòa giải nhưng hòa giải không thành nên tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tại phiên tòa thì bị đơn Nguyễn Văn L vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị B có mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn giao nộp chứng cứ là Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 (bản chính). Tại tòa, bị đơn Hồ Thị B, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn L thừa nhận là vợ chồng bà có ký 02 Bản hợp đồng cố đất lúa nêu trên với vợ chồng ông G, bà T và nhận của vợ chồng ông G, bà T tổng cộng là 59 chỉ vàng 24k nhưng cho đến nay vẫn chưa trả số vàng này cho ông G, bà T nên căn cứ theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc khởi kiện của ông G, bà T thuộc tình tiết không cần phải chứng minh.

Việc ký các Bản hợp đồng cố đất lúa giữa ông Huỳnh Hoàng G, bà Nguyễn T với ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị B là trên tinh thần tự nguyện, không bị đe dọa hay ép buộc nhưng xét các giao dịch nay không phù hợp theo quy định của pháp luật bởi theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện *"Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất"*, người sử dụng đất không có quyền cố đất, nên Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B đã vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch 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 và 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T yêu cầu Tòa án tuyên bố các Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016, ngày 7/9/2016 là vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trao trả những gì đã nhận; bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong vụ án này, bên nhận cố đất là ông Huỳnh Hoàng G, bà Nguyễn T có giao cho bên cố đất là ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B 59 chỉ vàng 24k nhưng ông G, bà T không có nhận 8.000m^2 đất của ông L, bà B mà cho ông L, bà B thuê lại để canh tác. Do đó, cần buộc ông L, bà B có trách nhiệm trả cho ông G, bà T 59 chỉ vàng 24k; ông G, bà T không có nghĩa vụ trả lại đất cho ông L, bà B. Đối với tiền thuê đất, ông Huỳnh Hoàng G và Nguyễn T với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét về lỗi dẫn đến các Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và ngày 7/9/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng G, bà Nguyễn T với ông Nguyễn Văn L, bà Hồ Thị B vô hiệu thì hai bên đều có lỗi bằng nhau, bởi các đương sự đều biết rõ việc xác lập hợp đồng cố đất là không được pháp luật thừa nhận nhưng vẫn cố tình thỏa thuận để giao kết và thực hiện. Tuy nhiên, trong vụ án này các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và trên thực tế thiệt hại cũng không xảy ra.

[5] Xét việc bà Hồ Thị B đề nghị trả 59 chỉ vàng 24k cho ông G và bà T thành hai lần: vào tháng 10 năm 2022 (al) trả cho ông G, bà T một lần, đến tháng 10 năm 2023 sẽ trả hết số vàng còn lại không được ông G và bà T chấp nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

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

[6] *Về án phí*: Yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do các bị đơn thuộc người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tiền tạm ứng án phí và án phí nên căn cứ 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 nên được miễn án phí.

Ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T được hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] 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, Điều 147, khoản 2 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013

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

Căn cứ khoản 1 Điều 3 Luật người cao tuổi;

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 12; 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T

1.1 Tuyên bố Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 19/6/2016 và Bản hợp đồng cố đất lúa ngày 7/9/2016 giữa ông Huỳnh Hoàng G và bàNguyễn T với ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Hoàng G và bà Nguyễn T 59 *(năm mươi chín)* chỉ vàng 24k.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Huỳnh Hoàng G, Nguyễn T tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0013302 ngày 18/11/2021 và 7.655.000 đồng *(bảy triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0013303 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị B

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 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.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 *(mười lăm)* ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

(ĐÃ KÝ)

Huỳnh Ngọc Sương

Nơi nhận:
- Đương sự: 04b
- VKSND huyện Bình Tân: 01b;
- CCTHADS huyện Bình Tân: 01b;
- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV&THA): 01b
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b