

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 78/2021/DS-ST
Ngày: 18 – 10 – 2021
V/v tranh chấp hợp đồng
G cổ Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A, TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Bà Lê Ngọc Kiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhựt, Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng G cổ Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông B, sinh năm 1988 (có mặt)

Đăng ký thường trú: Ấp I, xã K, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

Chỗ ở hiện nay: Ấp M, xã N, thành phố O, tỉnh Bạc Liêu.

- Đồng bị đơn: 1. Bà C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

2. Ông D, sinh năm 1956 (vắng mặt)

3. Ông E, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng đăng ký thường trú: Ấp P, xã Q, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

Cùng chỗ ở hiện nay: Số 59, ấp R, xã Q, huyện A, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà G, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã N, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà H, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 52/4, Khóm T, Phường X, thành phố O, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông B, sinh năm 1988; chỗ ở hiện nay: Ấp M, xã N, thành phố O, tỉnh Bạc Liêu, theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn ông B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày: Vào ngày 14 tháng 5 năm 2020, ông B có nhận G cổ Quyền sử dụng đất của ông D, ông E, bà C, bà G với diện tích 6.861m², loại đất tằm lúa, đất do hộ bà C đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 10/8/2001; hai bên thỏa thuận giá cổ 80.000.000 đồng, ông B đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng trực tiếp tại nhà bà C cho vợ chồng bà C và ông D. Việc cổ đất hai bên không thỏa thuận thời hạn chuộc lại đất, chỉ nói khi nào bên G cổ có tiền sẽ cho chuộc lại đất. Sau khi nhận G cổ đất, ông B không canh tác đất mà hai bên thỏa thuận cho vợ chồng bà C thuê lại đất, giá thuê 2.400.000 đồng/tháng trên diện tích G cổ. Từ khi nhận G cổ đất, gia đình bà C trả tiền thuê đất được 3 tháng tương đương số tiền 7.200.000 đồng và từ đó đến nay không thanh toán nữa. C đến thời điểm ông B nộp đơn khởi kiện, phía gia đình bà C nợ tiền thuê đất 10.000.000 đồng.

Khi giao dịch cổ đất, ông B có trực tiếp viết giấy thỏa thuận lập ngày 14/5/2020, lập tại nhà bà C. Về phía người cổ đất có bà C, ông D và ông E lẫn tay, chị G trực tiếp ký tên và ghi rõ họ tên tại nhà bà C. Giấy thỏa thuận cổ đất không có chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi gia đình bà C ngưng thanh toán tiền thuê đất thì ông B đã có đến gặp trực tiếp bà C, ông D nhưng không thỏa thuận được từ đó ông B khởi kiện ra Tòa án.

Nay ông B yêu cầu hủy giao dịch G cổ Quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2020. Yêu cầu Tòa án buộc ông ông D, bà C, bà G, ông E cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 80.000.000 đồng. Ông B không đặt ra trách nhiệm số tiền cho thuê Quyền sử dụng đất đối với bà C, ông D, bà G, ông E. Về phía bà H vợ ông B cũng thống nhất với lời trình bày của ông B.

Đồng bị đơn bà C, ông D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 01 tháng 7 năm 2021: Ông bà thống nhất lời trình bày của ông B. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2020, ông bà có G cổ cho ông B Quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 6.861m², loại đất tằm lúa, đất do hộ bà C đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 10/8/2001. Giá G cổ 80.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào gia đình ông bà có tiền chuộc lại đất. Hai bên thỏa thuận ông B cho vợ chồng ông bà thuê lại, giá thuê 2.400.000 đồng/tháng/6.861m². Sau khi thuê đất, ông bà có thanh toán tiền thuê đất cho ông B nhưng không nhớ số tiền thanh toán bao nhiêu. Vợ chồng bà có lẫn tay vào giấy thỏa thuận cổ đất lập ngày 14/5/2020 mà ông B cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, ông E là con của ông, bà cũng có lẫn tay vào giấy cổ đất trên, bà G con của ông bà có ký tên vào giấy cổ đất này. Số tiền cổ đất, vợ chồng ông bà cùng với bà G sử dụng. Nay vợ chồng bà đồng ý yêu cầu của ông B, hủy giao dịch G cổ Quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2020. Ông bà với bà G đồng ý thanh toán cho ông B số tiền 80.000.000 đồng.

Đồng bị đơn ông E, bà G không có lời khai trong hồ sơ. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử, ông E, bà G đã được Tòa án triệu tập họp lệ

nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến. Tòa án có đến tại nhà lấy lời khai nhưng ông E, bà G không có mặt ở nhà nên Tòa án không ghi nhận được lời khai ông E, bà G. Từ đó không có lời khai ông E, bà G trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát chưa phát hiện vi phạm thủ tục tố tụng. Nguyên đơn ông B, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng đồng bị đơn ông E, bà G, bà C, ông D chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B đối với ông E, bà G, bà C, ông D về việc tranh chấp hợp đồng G có Quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng G có Quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2020. Buộc bà G, bà C, ông D, ông E cùng thanh toán cho ông B số tiền 80.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, bà G, bà C, ông D, ông E phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Ông B không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Ông B khởi kiện ông E, bà G, bà C, ông D yêu cầu hủy giao dịch G có Quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2020 đối với phần đất có diện tích 6.861m² tọa lạc ấp P, xã Q, huyện A, tỉnh Bạc Liêu. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà G có nơi cư trú tại ấp S, xã N, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Phía ông B lựa chọn Tòa án nhân dân huyện A giải quyết. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm h, khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông E, bà G, bà C, ông D là đồng bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông E, bà G, bà C, ông D theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo giấy thỏa thuận ngày 14/5/2020 do ông B cung cấp cho Tòa án có bà C, ông D, ông E điểm chỉ, bà G ký tên và ghi rõ họ tên. Nội dung giấy thỏa thuận thể hiện ông E, bà G, bà C, ông D có giao dịch G có quyền sử dụng đất cho ông B, phần đất lúa tôm, có diện tích 6.861m², thửa 219, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp P, xã Q, huyện A, tỉnh Bạc Liêu, do hộ bà C đứng tên giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 10/8/2001. Nay ông B yêu cầu hủy giao dịch G có quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu ông E, bà G, ông D và bà C thanh toán số tiền 80.000.000 đồng. Điều này được bà C, ông D thừa nhận trong quá trình làm việc với Tòa án. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đối với ông E và bà G, Tòa án đã nhiều lần mời đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt

không có lý do. Tòa án có đến trực tiếp nhà để lấy lời khai nhưng ông E và bà G đều không có mặt ở nhà. Do vậy, hồ sơ không có ý kiến của ông E và bà G. Tuy nhiên, quá trình làm việc với ông D và bà C, cả hai đều xác định ông E có điểm chỉ và bà G có ký tên và ghi rõ họ tên vào giấy thỏa thuận G cổ đất ngày 14/5/2020 mà ông B cung cấp cho Tòa án. Về phía ông E, bà G đã được Tòa án thông báo về việc bị khởi kiện và thông báo hậu quả pháp lý đối yêu cầu khởi kiện của ông B nhưng ông E và bà G không đến, từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

[5] Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mà ông B cung cấp, phần đất mà ông B nhận G cổ của bà C, ông D, bà G và ông E được cấp cho hộ bà C vào năm 2001. Tuy nhiên, ông B khẳng định không đặt ra trách nhiệm thanh toán số tiền 80.000.000 đồng đối với bất kỳ cá nhân khác là thành viên hộ bà C, ông B chỉ yêu cầu bà C, ông D, ông E và bà G có trách nhiệm thanh toán cho ông B số tiền 80.000.000 đồng, ông B xác định, đến giai đoạn thi hành án mà bị đơn không tự nguyện thi hành thì ông sẽ khởi kiện vụ án khác về chia tài sản hộ. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa các thành viên khác là hộ bà C tại thời điểm cấp giấy vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[6] Bà C, ông D xác định số tiền 80.000.000 đồng từ việc G cổ Quyền sử dụng đất cho ông B thì ông E không có sử dụng, mà số tiền này vợ chồng bà thanh toán nợ cho Ngân hàng 40.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng vợ chồng bà cùng với bà G hùn làm vốn nuôi tôm. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà C, ông D có nhận số tiền 80.000.000 đồng của ông B là có xảy ra trên thực tế, ông D, ông E, bà C, bà G cùng ký tên và lấn tay vào giấy thỏa thuận cổ đất; riêng số tiền cổ đất gia đình sử dụng vào việc gì, đó là thỏa thuận riêng trong nội bộ gia đình bà C. Hơn nữa, pháp luật không điều chỉnh giao dịch G cổ Quyền sử dụng đất, nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao dịch; Hội đồng xét xử cần tuyên bố hủy giao dịch G cổ Quyền sử dụng đất giữa ông B với bà C, ông D, bà G, ông E. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do ông B không có nhận đất nên không buộc ông B trả đất cho hộ bà C. Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông B xác định số tiền cổ đất là tài sản riêng của ông B, nên cần buộc bà C, ông D, ông E và bà G có trách nhiệm thanh toán cho ông B số tiền 80.000.000 đồng, cụ thể bà C, ông D, ông E và bà G mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho ông B số tiền 20.000.000 đồng.

[7] Từ khi nhận G cổ Quyền sử dụng đất, ông B không có nhận đất mà hai bên thỏa thuận cho gia đình bà C thuê lại, giá thuê 2.400.000 đồng/tháng/6.861m². Ông D và bà C không nhớ đã thanh toán cho ông B bao nhiêu tiền thuê đất; Ông B xác định đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, bà C còn thiếu 10.000.000 đồng tiền thuê đất. Tuy nhiên, ông B không đặt ra yêu cầu gì đối với tiền thuê đất mà gia đình bà C còn nợ, từ đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận, đây là tranh chấp hợp đồng nên đồng bị đơn ông D, bà G, bà C, ông E phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng; ông B không phải chịu án phí, ông B được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0008600 ngày 29 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

[9] Từ các phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm h, khoản 1 Điều 40, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 và , khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B đối với bà C, ông D, ông E và bà G về việc hủy hợp đồng G cổ Quyền sử dụng đất lập ngày 14 tháng 5 năm 2020.

2. Tuyên bố hợp đồng G cổ Quyền sử dụng đất giữa ông B đối với bà C, ông D, ông E và bà G lập ngày 14 tháng 5 năm 2020 bị vô hiệu.

Buộc bà C, ông D, bà G, ông E mỗi người có trách nhiệm thanh toán cho ông B số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Ông D, bà G, bà C, ông E cùng phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A; hoàn lại cho B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai số 0008600 ngày 29 tháng 3 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

5. 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

