

Bản án số: 23/2025/DS-ST

Ngày: 21/3/2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
hội, hộ và yêu cầu tuyên vô hiệu
hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Hồng Hạnh.

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghĩa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao tham gia phiên tòa: Bà Thị Xà Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng hội, hộ và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2025/QĐXXST-DS, ngày 06 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2025/QĐST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt T – sinh năm 1985, có mặt.

Bà Lê Thị D - sinh năm 1984, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 – sinh năm 1975, vắng mặt.

Bà Đỗ Kim H – sinh năm 1978, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2024, bản tự khai và lời trình bày của ông Nguyễn Việt T và bà Lê Thị D như sau:

Vào ngày 03/10/2023, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Đỗ Kim H có thỏa thuận cầm cố cho vợ chồng ông bà thửa đất số 8, tờ bản đồ 09-2017, tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, diện tích đất là 87m² (trên đất có căn nhà cấp 4) với giá bằng 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, thời gian cố là 2 năm (từ ngày

03/10/2023 đến ngày 3/10/2025), được UBND xã V chứng thực số 389, phía vợ chồng ông T1, bà H giao cho vợ chồng ông bà giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909540 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/12/2022 do bà Đỗ Kim H đứng tên, còn nhà và đất thì vợ chồng ông T1, bà H vẫn sử dụng. Sau đó, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T1, bà H thỏa thuận miệng với nhau hàng tháng họ phải trả cho vợ chồng ông bà 3.500.000đồng là tiền lãi cho hợp đồng cầm cố này. Thực tế, vợ chồng ông T1 và bà H đã đưa cho vợ chồng ông bà số tiền 17.500.000đồng là tiền lãi đối với hợp đồng cầm cố này. Tuy nhiên, khi ông bà đến Ủy ban nhân dân xã V làm hợp đồng thì Ủy ban nhân dân xã V làm và chứng thực cho ông bà hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng nội dung sau khi hết thời hạn thuê thì phía vợ chồng ông T1, bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 250.000.000đồng.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gò Quao tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/ 2023, giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T1, bà H là vô hiệu. Đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Đỗ Kim H phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng. Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1, bà H số tiền đã nhận bằng 17.500.000đồng.

Ngoài ra, vào tháng 6/2022 (âm lịch), vợ chồng ông bà có đứng ra tổ chức 4 dây hội tháng, 01 dây hội nửa tháng và 3 dây hội tuần, bà Đỗ Kim H có tham gia chơi tổng cộng 15 chân hội cụ thể như sau:

1. Dây hội tháng 2 triệu đồng, áp ngày 30/06/2022 (âm lịch), dây hội có 24 chân hội, mỗi tháng xổ hội 01 lần. Bà H tham gia chơi 01 chân, bà H đã hót chân hội này vào lần xổ hội thứ 3 (ngày 30/08/2022 âm lịch). Tổng số tiền bà H hót được 33.030.000 (Ba mươi ba triệu không trăm ba mươi nghìn) đồng. Bà H đóng hội chết đến ngày 30/09/2023 âm lịch thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 8 tháng tiền hội chết, số tiền hội bà H còn nợ bằng 2 triệu đồng x 8 lần = 16 triệu đồng.

2. Dây hội tháng 2 triệu đồng, áp 30/09/2022 âm lịch, dây hội có 22 chân hội, mỗi tháng xổ hội 01 lần. Bà H tham gia chơi 01 chân, bà H đã hót chân hội này vào lần xổ hội thứ 3 (ngày 30/11/2022 âm lịch). Tổng số tiền bà H hót được 27.320.000 (Hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng. Bà H đóng hội đến ngày 30/09/2023 âm lịch thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 09 lần hội chết, số tiền bà H còn nợ bằng 2 triệu đồng x 9 lần = 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng.

3. Dây hội tháng 2 triệu đồng, áp ngày 09/9/2022 âm lịch, dây hội có 24 chân hội, mỗi tháng xổ hội 01 lần. Bà H tham gia chơi 02 chân, bà H đã hót hết 02 chân hội này vào các lần xổ hội: Hót lần thứ nhất vào ngày 09/10/2022 âm lịch, số tiền hót hội là 34.800.000đồng. Lần thứ 2 bà H hót vào ngày 09/11/2022 âm lịch, số tiền hội hót được là 30.300.000 (Ba mươi triệu ba trăm nghìn) đồng. Bà H đóng hội đến ngày 09/11/2023 âm lịch thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 9 tháng hội chết, số tiền bà H còn nợ bằng 2 triệu đồng x 02 chân x 9 tháng = 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng.

4. Dây hụi tháng 3 triệu đồng, áp ngày 20/10/2022 âm lịch, dây hụi có 21 chân hụi, mỗi tháng xổ hụi 01 lần. Bà H tham gia chơi một chân, bà H đã hốt chân hụi này vào lần kê thứ 3 (ngày 20/12/2022 âm lịch). Tổng số tiền bà H hốt được 42.660.000 (Bốn mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi nghìn) đồng. Bà H đóng hụi chết đến ngày 20/09/2023 âm lịch thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 9 tháng hụi chết, số tiền bà H còn nợ bằng 3 triệu đồng x 9 lần = 27 triệu đồng.

5. Dây hụi 2 triệu đồng, áp ngày 10/02/2023 âm lịch, mỗi tháng xổ hụi 02 lần vào ngày 10 và ngày 25 hàng tháng, dây hụi có 31 chân hụi. Bà H tham gia hai chân, bà H đã hốt hết 02 chân hụi này vào các lần xổ hụi: Lần thứ 1 bà H hốt vào ngày 10/03/2023 (âm lịch), bà H hốt được số tiền 43.600.000 (Bốn mươi ba triệu sáu trăm nghìn) đồng. Lần thứ 2 bà H hốt vào ngày ngày 25/03/2023 (âm lịch) bà H hốt được số tiền 42.800.000 (Bốn mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng. Bà H đóng hụi chết đến ngày 10/09/2023 (âm lịch) thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 17 lần hụi chết, số tiền hụi bà H còn nợ bằng 2 triệu đồng x 02 chân x 17 lần = 68 triệu đồng.

6. Dây hụi tuần 500.000đồng, áp ngày 18/5/2023 (âm lịch), dây hụi có 30 chân hụi, mỗi tuần xổ hụi 01 lần. Bà H tham gia chơi 4 chân, bà H đã hốt hết 04 chân hụi này vào các lần xổ hụi: Lần thứ 1 vào ngày 18/5/2023 (âm lịch), bà H hốt được số tiền 11.350.000 (Mười một triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng. Lần thứ 2 vào ngày 27/05/2023 (âm lịch), bà H hốt được số tiền là 11.560.000 (Mười một triệu trăm sáu mươi nghìn) đồng. Lần thứ 3 vào ngày 25/06/2023 (âm lịch), bà H hốt được số tiền 11.550.000 (Mười một triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng. Lần thứ 4 vào ngày 10/06/2023 (âm lịch), bà H hốt được số tiền 11.650.000 (Mười một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà H đóng hụi được 19 tuần thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 11 tuần, số tiền bà H còn nợ bằng 500.000đồng x 04 chân hụi x 11 lần = 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng.

7. Dây hụi tuần 500.000đồng, áp ngày 19/06/2023 (âm lịch) có 02 dây hụi A và dây B, mỗi dây hụi có 25 chân hụi, mỗi tuần xổ hụi 01 lần. Mỗi dây hụi bà H tham gia chơi 02 chân, tổng 02 dây hụi là 04 chân hụi. Bà H đã hốt hết 04 chân hụi này vào các lần xổ hụi: Lần hốt thứ nhất vào ngày 19/06/2023 (âm lịch), bà H hốt cả 02 dây hụi A và B được số tiền 9.110.000đồng x 2 chân bằng 18.220.000 (Mười tám triệu hai trăm hai mươi nghìn) đồng. Lần thứ 2 vào ngày 26/06/2023 (âm lịch), bà H tiếp tục hốt cả 02 dây hụi A và B được số tiền 9.220.000đồng x 2 chân = 18.440.000 (Mười tám triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng. Bà H đóng hụi được 15 tuần thì ngưng không đóng nữa và còn nợ lại 10 tuần hụi chết, số tiền bà H còn nợ bằng 500.000đồng x 04 chân x 10 tuần = 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Trong khoảng thời gian từ 25/6/2023 đến ngày 25/9/2023, khi đóng hụi bà H không đóng đủ tiền, ông bà phải đóng hụi trần cho bà H nhiều chân hụi với số tiền là 12.920.000 (Mười hai triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng. Như vậy, tổng số tiền bà H còn nợ vợ chồng ông bà là 219.920.000 (Hai trăm mười chín triệu chín trăm hai mươi nghìn) đồng. Ngày 29/12/2023 và ngày 03/03/2024 (âm lịch), bà H có trả cho vợ chồng ông bà tổng số tiền 33.120.000 (Ba mươi ba triệu một trăm hai mươi nghìn)

đồng. Sau khi trừ ra, tổng số tiền bà H hiện còn nợ vợ chồng ông bà là 186.800.000 (Một trăm tám mươi sáu triệu tám trăm nghìn) đồng.

Khi chơi hụi thì giấy tờ đứng tên bà H nhưng ông T1 cũng có cầm tiền đóng hụi cho ông bà nhiều lần (05 lần) và có đi nhận tiền hụi khi bà H hốt hụi (02 lần). Sau khi bà H ngưng đóng hụi, vợ chồng ông bà có đến nhà vợ chồng bà H gặp trực tiếp vợ chồng bà H, ông T1 đòi số nợ này. Vợ chồng ông T1 và bà H hứa hẹn nhiều lần mà không chịu trả nợ cho vợ chồng ông bà, vợ chồng ông bà có làm đơn thưa nhờ Ban lãnh đạo áp hòa giải và bà H thừa nhận có nợ vợ chồng ông bà số tiền 186.800.000 đồng tiền hụi chết.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Đỗ Kim H phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền hụi còn nợ bằng 186.800.000 (Một trăm tám mươi sáu triệu tám trăm nghìn) đồng.

Tổng cộng vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 419.300.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T1, bà H với vợ chồng ông bà là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày trong biên bản ghi lời khai ngày 31/12/2024 như sau: Ông có tham gia chơi hụi ngày cùng với vợ ông cách nay khoảng 02 năm. Ông biết vợ ông là bà Đỗ Kim H có chơi hụi của ông T và bà D nhưng không biết chơi số lượng bao nhiêu, ông không có góp hụi hay nhận tiền hụi của vợ chồng ông T, bà D. Ông T và bà D kiện đòi số tiền 186.800.000 đồng tiền hụi, hiện nay hoàn cảnh của gia đình ông rất khó khăn, ông không có tiền trả nợ một lần, khi nào ông làm có tiền thì ông sẽ trả từ từ cho ông T, bà D. Ngoài ra, vợ chồng ông có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà D tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện G, mục đích là cầm cố nhà và đất cho họ với giá 250.000.000 đồng, vợ chồng ông phải trả lãi hàng tháng bằng 3.000.000 đồng. Căn nhà và quyền sử dụng đất bà H đứng tên là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Ông thống nhất với yêu cầu của vợ chồng ông T, bà D là tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này vô hiệu, tuy nhiên, hiện nay ông chưa có tiền chuộc lại nhà đất khi nào có tiền ông sẽ chuộc lại.

Bị đơn bà Đỗ Kim H đã được Tòa án niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng bà Đỗ Kim H không đến Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào của bà Đỗ Kim H.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Việt T và bà Lê Thị D cùng yêu cầu Hội đồng xét xử buộc vợ chồng bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 phải trả cho ông bà số tiền hụi còn nợ bằng 186.800.000 đồng; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày ngày 03/10/ 2023, giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Kim H là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà H phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền 250.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà D đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T1, bà H số tiền đã nhận bằng 17.500.000 đồng. Tổng các khoản sau khi trừ bằng 419.300.000 đồng. Khi vợ chồng ông T1, bà H trả đủ số tiền này thì vợ chồng ông bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ.

- Phát biểu của kiểm sát viên - đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa:

Về việc tuân thủ theo pháp luật về tố tụng: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng; Việc thu thập tài liệu, chứng cứ, cấp tổng đạt cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là không tuân thủ pháp luật nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T với bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Đỗ Kim H vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do, xét thấy việc vắng mặt của ông T1 và bà H không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T1 và bà H.

[2] Về nội dung: Quan hệ tranh chấp giữa bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T với bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 là tranh chấp hợp đồng hội, họ theo quy định tại Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2015 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Hợp đồng hội: Bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T làm chủ hội và bà Đỗ Kim H có tham gia chơi hội với vợ chồng bà D, ông T. Bà Đỗ Kim H tham gia chơi tổng cộng 15 chân hội, gồm: 04 chân hội tháng 2.000.000đồng; 01 chân hội tháng 3.000.000đồng; 02 chân hội nửa tháng 2.000.000đồng và 08 chân hội tuần 500.000đồng. Quá trình chơi hội, bà Đỗ Kim H đã hót hết 15 chân hội trên và còn nợ lại số tiền hội chết bằng 186.800.000đồng nhưng không thực hiện nghĩa vụ góp hội theo thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 16 Nghị định 19/2019/NĐ-CP, ngày 29/02/2019 về nghĩa vụ của thành viên tham gia chơi hội thì bà Đỗ Kim H phải góp hội cho chủ hội theo thỏa thuận nhưng bà Đỗ Kim H không thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp và niêm yết các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T, phía ông Nguyễn Văn T1 vẫn sinh sống ở địa phương nhưng cố tình trốn tránh. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 18/9/2024, của Ban lãnh đạo ấp A, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang, bà

H thống nhất số tiền phía bà D nêu trong đơn và yêu cầu cho bà H trả dần hàng tháng mỗi tháng 500.000đồng nhưng bà D, ông T không thống nhất. Ngày 02/12/2024, Tòa án tiến hành xác minh ông Nguyễn Trung K là Phó trưởng ấp A, xã V, huyện G đối với nội dung biên bản hòa giải ngày 18/9/2024 của Ban lãnh đạo ấp 1, xã V và ông Nguyễn Trung K cung cấp thông tin rằng tại phiên hòa giải thì bà H thừa nhận còn nợ bà D số tiền 186.800.000đồng. Như vậy, theo quy định tại Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự thì bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T không cần phải chứng minh, xét thấy, yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D và ông Nguyễn Việt T là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với hợp đồng hui, do bà Đỗ Kim H tham gia trong thời gian bà H, ông T1 sống chung và là vợ chồng hợp pháp, theo vợ chồng bà D và ông T khai quá trình chơi hui ông Nguyễn Văn T1 cùng có góp hui và nhận tiền hui, khi vợ chồng ông T, bà D đến nhà vợ chồng ông T1, bà H đòi số tiền này thì ông T1 cũng năn nỉ cho họ trả từ từ và tại biên bản ghi lời khai ngày 31/12/2024, ông T1 cũng trình bày hiện nay hoàn cảnh của gia đình ông rất khó khăn, ông không có tiền trả nợ một lần, khi nào ông làm có tiền thì ông sẽ trả từ từ cho ông T và bà D. Bà H tham gia chơi tổng cộng 15 chân hui gồm: 04 chân hui tháng 2.000.000đồng; 01 chân hui tháng 3.000.000đồng; 02 chân hui nửa tháng 2.000.000đồng và 08 chân hui tuần 500.000đồng và đã hót hết các chân hui này, số tiền hót hui và mục đích hót hui là để phục vụ đời sống, phát triển kinh tế gia đình và số nợ này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên được xác định là nợ chung của vợ chồng, vì vậy, căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 buộc bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 cùng phải có nghĩa vụ trả nợ cho bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T là có cơ sở.

[5] Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 là vô hiệu: Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2023, tại Ủy ban nhân dân xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang và được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực nội dung. Xét về mặt hình thức thì hợp đồng có ghi nhận 10 điều với đầy đủ thông tin của các bên, thông tin thửa đất, thời hạn thuê..., tuy nhiên, về nội dung thì quy định của Điều 4 và Điều 9 trong hợp đồng là mâu thuẫn với nhau, theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn thì thực chất các bên giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất nhưng lại làm hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, như vậy, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 giữa các bên là hợp đồng giả cách, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 giữa các bên là vô hiệu.

[6] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì: “Giao dịch dân sự vô hiệu 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. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng cho đến nay phía bị đơn giao cho nguyên đơn giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909540 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/12/2022 do bà Đỗ Kim H đứng tên. Như vậy, phía

nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 03/10/2023 là vô hiệu và yêu cầu phía bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận bằng 250.000.000đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong thời gian thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn đã nhận của bị đơn số tiền 17.500.000đồng và nguyên đơn đồng ý giao trả lại cho bị đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Sau khi khấu trừ xong số tiền phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn bằng 232.500.000đồng. Phía nguyên đơn cũng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909540 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/12/2022 do bà Đỗ Kim H đứng tên khi vợ chồng ông T1 và bà H trả đủ số tiền trên cho họ.

[7] Tại phiên tòa, sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát có quan điểm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn, xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí buộc bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 phải nộp 20.772.000đồng $[(400.000.000\text{đồng} \times 5\%) + (19.300.000\text{đồng} \times 4\%)]$.

Bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T được nhận lại 10.730.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006169, ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 124, 131, 407 và 471 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 29/02/2019 của Chính phủ về hội, họ.

Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

1. T2: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D và ông Nguyễn Việt T.

Xử: Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 10/10/2023 giữa các bên là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T số tiền đã nhận bằng 232.500.000 (hai trăm ba mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Khi vợ chồng ông T1 và bà H trả đủ tiền cho ông T và bà D thì vợ chồng ông T và bà D có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 909540 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/12/2022 do bà Đỗ Kim H đứng tên cho vợ chồng ông T1 và bà H.

Buộc bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T số tiền hội bằng 186.800.000 (một trăm tám mươi sáu triệu tám trăm nghìn) đồng. Tổng hai khoản bằng 419.300.000đồng.

Kể từ ngày bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 không trả đủ số tiền trên cho bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T thì hàng tháng bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền chưa trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Đỗ Kim H và ông Nguyễn Văn T1 phải nộp số tiền 20.772.000đồng.

Bà Lê Thị D, ông Nguyễn Việt T được nhận lại 10.730.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006169, ngày 25/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

“Quyết định này 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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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:

- TAND tỉnh;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Thùy Trang