

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **02A/2021/DS-ST**

Ngày: 27-10-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Nhân

2. Bà Phan Thị Cẩm

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tri Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2021/QĐXXST-DS ngày 24/6/2021, Thông báo dời ngày mở phiên tòa số 30/2021/TB-TA ngày 19/7/2021, Thông báo mở phiên tòa số 18/TB-TA ngày 14/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2021/QĐST-DS ngày 29-9-2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị N**, sinh năm 1925 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L2, xã T, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1972, trú tại: ấp L2, xã T, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn C** (Cương), sinh năm 1965 (vắng mặt)

2.2. Bà **Võ Thúy H**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L2, xã T, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 22/12/2020 và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn V** trình bày:*

Giấy ủy quyền ký ngày 04/12/2020, về thủ tục ký tại nhà ông (ấp L2, xã T), lý do bà Trương Thị N già yếu, không đi xa được.

Năm 2010 vợ chồng Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H có chuyển nhượng cho bà Trương Thị N 02 phần đất có tổng diện tích 06 công 01 góc tư tầm 03 mét, phần đất tọa lạc tại ấp Kinh 3, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang, trong đó: 02 công 01 góc tư tầm 03 mét có vị trí: Hướng Đông giáp ông Lê Văn T1, hướng Tây giáp bà Trương Thị N, hướng Nam sông Kinh 3, hướng Bắc giáp Lê Thị Mỹ T2; còn lại 04 công đất tầm 03 mét có vị trí: Hướng Đông giáp Lê Văn T1, hướng Tây giáp Nguyễn Văn Đ, hướng Nam giáp Lê Thị Mỹ T2, hướng Bắc giáp bà Trương Thị N, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 75 chỉ vàng 24k (vàng 98%). Tại thời điểm đó việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Cho đến ngày 22/6/2014 hai bên mới làm tờ sang nhượng đất.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng vợ chồng ông C thỏa thuận thuê lại toàn bộ phần đất này để sử dụng, thỏa thuận 20 gia lúa khô/năm/06 công 01 góc tư tầm 03 mét. Vợ chồng ông C sử dụng đất và trả lúa đầy đủ đến 15/11/2013 âm lịch thì thỏa thuận lại tăng giá đất thuê lên nhưng trả bằng tiền mỗi công 2.500.000 đồng/năm. Kể từ khi thỏa thuận trả tiền đến nay thì vợ chồng ông C không trả được đồng nào. Việc thỏa thuận giá thuê đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ hay ai khác chứng kiến.

Ngày 22/12/2015 âm lịch vợ chồng ông C thỏa thuận với bà Trương Thị N chuộc lại 02 công bằng 24 chỉ vàng 24k (vàng 98%) trong 06 công 01 góc tư tầm 03 mét đã chuyển nhượng nêu trên, còn lại 04 công đất tầm 03 mét hẹn đến tháng 01 năm 2016 sẽ chuộc lại bằng 51 chỉ vàng 24k. Việc chuộc lại đất có làm giấy viết tay (02 công đất chuộc này không thể hiện trong giấy rõ mặt tiền hay trong hậu).

Từ khi đến hạn đến nay vợ chồng ông C vẫn chưa chuộc lại đất mặc dù ông

và bà Trương Thị N có đòi nhiều lần.

Số đất còn lại 04 công 01 góc tư tầm 03 mét nêu trên hiện vợ chồng ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Xin rút lại yêu cầu buộc vợ chồng ông C, bà H trả 80.000.000 đồng tiền thuê đất, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết phần này.

Nay chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải trả số vàng chuyển nhượng đất còn thiếu là 51 chỉ vàng 24k (vàng 98%), ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Do tuổi cao, sức yếu nên hiện tại mẹ ông là bà Trương Thị N tuy vẫn còn minh mẫn, nhưng đi lại khó khăn.

** Đối với yêu cầu trên của nguyên đơn, tại biên bản lấy lời khai ngày 12/5/2021 bị đơn ông **Nguyễn Văn C** trình bày:*

Năm 2009 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Trương Thị N diện tích đất 06 công tầm 03 mét, đất tọa lạc tại ấp Kinh 3, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang, vị trí: Hướng Đông giáp ông Lê Văn T1, hướng Tây và hướng Nam giáp Lê Thị Mỹ T2, hướng Bắc giáp bà Trương Thị N, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 75 chỉ vàng 24k (vàng 98%). Tại thời điểm đó việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Cho đến ngày 22/6/2014 hai bên mới làm tờ sang nhượng đất và vợ chồng ông cùng con Nguyễn Trí T3 và anh chị em (Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị T4, Lê Thị Mỹ T2, Nguyễn Văn Bé L, Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Văn Đ), kể cả bà Trương Thị N có ký vào tờ sang nhượng đất.

Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông giao đất cho bà N sử dụng, đến năm 2011 thì thuê lại toàn bộ phần đất này để sử dụng. Hai bên thỏa thuận giá thuê 20 gạ lúa khô/06 công/năm, trả lúa thuê hàng năm.

Đến năm 2014 thì vợ chồng ông thỏa thuận với bà Trương Thị N chuộc lại 02 công bằng 24 chỉ vàng 24k (vàng 98%) trong 06 công tầm 03 mét đã chuyển nhượng nêu trên nên, còn lại 04 công đất tầm 03 mét và hẹn đến năm 2015 sẽ chuộc lại 04 công này. Việc chuộc lại đất có làm giấy viết tay hiện nay ông đang quản lý (02 công đất chuộc này không thể hiện trong giấy rõ mặt tiền hay trong hậu).

Tuy nhiên, năm 2015 đến nay chưa chuộc lại đất là do bà Trương Thị N nói để từ từ, hiện nay trong gia đình đang tranh chấp quá nên vợ chồng ông chưa chuộc lại đất mà vẫn thuê 04 công đất còn lại để sử dụng.

Năm 2014 thì tăng giá thuê lên mỗi công 2.200.000 đồng/công/năm, sử dụng đến năm 2016 thì tiếp tục tăng giá lên mỗi công 2.500.000 đồng/công/năm, tiếp tục sử dụng đến năm 2018 thì tiếp tục tăng giá lên mỗi công 2.700.000 đồng/công/năm.

Số đất còn lại 04 công tầm 03 mét nêu trên hiện vợ chồng ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Từ khi thuê đất đến nay hàng năm vợ chồng ông vẫn trả đủ cho bà Trương Thị N không thiếu lại đồng nào, vợ chồng trả tiền trực tiếp cho bà N nhận, thời gian đầu trả lúa thuê, tiền thuê bà Năm có viết biên nhận, nhưng từ năm 2016 đến nay bà N không viết biên nhận cho vợ chồng ông nữa, nhưng có bà Nguyễn Thị A ở ấp Vĩnh Tây 1, xã Vĩnh Phong, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang và Nguyễn Thị T4, ở ấp Kinh 2A, xã Tân Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang (8.000) chứng kiến, ngoài ra không ai khác.

Nay xác định và thừa nhận vợ chồng còn thiếu bà Trương Thị N vàng chuyển nhượng đất là 51 chỉ vàng 24k (vàng 98%), ngoài ra không thiếu tiền thuê đất như bà Năm khởi kiện.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N ông có ý kiến: Trường hợp đúng là bà Trương Thị N khởi kiện vợ chồng ông thì khi vợ chồng ông có đủ điều kiện sẽ chuộc lại 04 đất đã chuyển nhượng, còn không đủ điều kiện thì không chuộc lại.

** Đối với bị đơn bà **Võ Thúy H** Tòa án đã hai lần đến nơi cư trú của bà H để lấy lời khai, nhưng do bà H thường xuyên không có mặt tại nhà nên việc lấy lời khai không thể thực hiện được.*

**** Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Năm 2006 giữa bà Trương Thị N với vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H thỏa thuận cầm cố diện tích đất 06 công 01 góc tư tầm 03 mét, tọa lạc tại ấp Kinh 3, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang với giá 30 chỉ vàng 24k (vàng 98%), không thỏa thuận thời hạn chuộc lại. Sau đó đến năm 2010 thì hai bên mới thỏa thuận ông C, bà H chuyển nhượng cho bà Năm toàn bộ phần đất này với giá 75 chỉ vàng 24k (vàng 98%), bà Năm đưa cho bà H, ông C nhận thêm 45 chỉ vàng 24k (vàng 98%).

Tại phiên tòa hôm nay, xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Khi gửi đơn khởi kiện có ghi người bị kiện chỉ là ông Nguyễn Văn C, còn đối với bà Võ Thúy H thì ghi người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng mục

đích cuối cùng vẫn yêu cầu Tòa án xem xét đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Năm với ông C, bà H để buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải tiếp tục trả lại 51 chỉ vàng 24k (vàng 98% hiện nay là vàng 975), trong tổng 75 chỉ vàng 24k là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng (do 2015 ông C, bà H đã trả được 24 chỉ vàng 24k), ngoài ra không yêu cầu gì khác. Xin rút lại yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thúy H trả tiền thuê đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần này. Đối với phần đất hiện bị đơn vẫn sử dụng nên không có nghĩa vụ phải trả lại.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H vắng mặt lần thứ hai không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đối với người tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cụ thể như không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải trả cho nguyên đơn bà Trương Thị N 75 chỉ vàng 24k (khấu trừ 24 chỉ vàng 24k đã trả) nên buộc ông C, bà H tiếp tục trả 51 chỉ vàng 24k cho nguyên đơn; đình chỉ một phần yêu cầu trả 80.000.000 đồng tiền thuê đất, do nguyên đơn rút yêu cầu và bị đơn không có yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị N khi gửi đơn khởi kiện tại mục đề người bị kiện chỉ có ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thúy H, nhưng về nội dung thì yêu cầu cả ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải trả cho bà giá trị tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào đơn khởi kiện của bà N, Tòa án

đã xác định tư cách đương sự như nguyên đơn đã nêu trong đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, xác định được các giao dịch phát sinh từ hợp đồng dẫn đến tranh chấp thì bà H, ông C là người trực tiếp thực hiện với nguyên đơn, hơn nữa mục đích cuối cùng của nguyên đơn là yêu cầu bà H, ông C phải trả lại giá trị từ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên. Vì vậy, trong vụ án này cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Võ Thúy H là bị đơn trong vụ án là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý cho bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H biết và quy định thời gian để bị đơn ông C, bà H có ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị N. Nhưng chỉ có bị đơn ông C đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết gì, đối với bị đơn bà H không có ý kiến gì và cũng không cung cấp chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do đó, Tòa án vẫn tiến hành việc giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Sau đó, Tòa án tiến hành Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông C, bà H, mặc dù đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai mà bị đơn ông C, bà H vẫn cố tình vắng mặt không lý do. Như vậy, được xác định đây là vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “*Bị đơn..... đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt*”.

Nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung và đã tổng đạt hợp lệ các thủ tục xét xử cho bị đơn ông C, bà H, nhưng ông C, bà H vắng mặt không có lý do nên HĐXX phải hoãn phiên tòa. Quyết định hoãn phiên tòa để mở phiên tòa xét xử lần thứ hai đã được tổng đạt hợp lệ cho ông C, bà H nhưng ông C, bà H vẫn vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V không yêu cầu hoãn phiên tòa. Vì vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông C, bà H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H phải trả số tiền thuê đất và vàng cho chuộc lại đất đã chuyển nhượng, bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật khi thụ lý vụ án là *tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*. Tuy nhiên,

tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Tòa án xem xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị N với ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H để giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải tiếp tục trả 51 chỉ vàng 24k (vàng 98% hiện nay là vàng 975), trong tổng 75 chỉ vàng 24k là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng (do 2015 ông C, bà H đã trả được 24 chỉ vàng 24k). HĐXX xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đối với bị đơn ông C, bà H không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên chấp nhận xem xét yêu cầu thay đổi này của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất* và ông C, bà H có nơi cư trú cũng như nơi thực hiện hợp đồng là tại xã Tân Thuận, huyện Vĩnh Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[4] Về nội dung:

- *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự xác định được, vào năm 2006 giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đối với phần đất tọa lạc tại ấp Kinh 3, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang, sau đó vài năm thì hai bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã cầm cố, nhưng về nội dung có thỏa thuận cho chuộc lại đất.

Từ khi hai bên xác lập hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất thì xác định đây là một giao dịch trái pháp luật, bị vô hiệu toàn bộ ngay từ khi xác lập và không có giá trị về mặt pháp lý vì quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng để thực hiện giao dịch cầm cố theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, cho nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện giao dịch.

Sau đó tại “Tờ sang nhượng đất” lập ngày 22/6/2014 (*bút lục số 27*) hai bên có thỏa thuận thống nhất lại với nhau về việc chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này với giá 75 chỉ vàng 24k, nhưng có nội dung cho chuộc lại đất. Tuy nhiên, văn bản này chỉ được viết tay nhưng chưa được công chứng chứng thực, chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và các

điều 122, 124 Bộ luật dân sự 2005. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trương Thị N với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H là vô hiệu theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 nên cần xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật. Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “ 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền,...”. Tuy nhiên, qua chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày thừa nhận của các đương sự xác định được các bên đã thống nhất ý chí với nhau về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng 06 công 01 góc tư đất tằm 03 mét và phía ông C, bà H cũng đã trả cho bà N được 24 chỉ vàng 24k, chỉ còn nợ lại 51 chỉ vàng 24k hẹn đến tháng 01/2016 sẽ trả đủ nhưng đến nay ông C, bà H vẫn chưa thực hiện (*bút lục số 08*). Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trương Thị N buộc ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải tiếp tục trả cho bà N 51 chỉ vàng 24k (vàng 98% hiện nay là vàng 975), trong tổng 75 chỉ vàng 24k là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng (do 2015 ông C, bà H đã trả được 24 chỉ vàng 24k).

Đối với phần đất hai bên nhận chuyển nhượng, hiện nay bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H đang quản lý, sử dụng. Giữa nguyên đơn và bị đơn không ai tranh chấp, yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

- *Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất:* Khi gửi đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thúy H phải trả tiền thuê đất là 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 01/6/2021 ông Nguyễn Văn V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết. Đồng thời, bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn. Như vậy, xác định được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, nên cần đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn đối với bị đơn ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí 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 án phí, lệ phí Tòa án:

Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải chịu án phí có giá ngạch là 12.750.000 đồng [51 chỉ vàng 24k (loại vàng 98% nay là vàng 975) x 5.000.000đ/chỉ] x 5% và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng, ông C, bà H phải chịu **13.050.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 68, Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 241, khoản 1 Điều 244, Điều 266 và 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị N với ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H xác lập ngày 22/6/2014 vô hiệu.

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải tiếp tục hoàn trả cho nguyên đơn bà Trương Thị N 51 chỉ vàng 24k (loại vàng 98% nay là vàng 975) là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Trương Thị N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H.

4. Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Võ Thúy H phải chịu **13.050.000** đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Trương Thị N không nhận lại tiền tạm ứng án phí, do khi nộp đơn khởi kiện bà Trương Thị N thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên trước khi thụ lý được xem xét chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 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 của Tòa án.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 27/10/2021); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh KG;
- VKS huyện, tỉnh;
- Các Đ/s;
- UBND xã T;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu (HSVA, VPTA).

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

Phạm Thị Mỹ Linh