

Bản án số: 22 /2017/DS-ST

Ngày 25/8/2017

“V/v tranh chấp giao dịch cổ đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

2- Ông Bùi Minh Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lư Quốc Thịnh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Khánh Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 25 tháng 8 năm 2017, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2017 về "Tranh chấp giao dịch cổ đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2017/QĐXX-ST ngày 24 tháng 4 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2017/QĐST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2017, Thông báo thời gian tiếp tục phiên tòa lần hai ngày 07 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng anh Lê Hoàng L, sinh năm 1972 và chị Phan Thị B, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N1, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đều có mặt).

2. Bị đơn: Vợ chồng anh Nguyễn Hùng C, sinh năm 1971 và chị Phạm Thị V, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã N1, huyện A, tỉnh Kiên Giang (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/12/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 09/02/2014, vợ chồng anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V có cô cho vợ chồng anh L và chị B đất ruộng diện tích là 20.000 m², tọa lạc tại ấp Đ, xã N1, huyện A, tỉnh Kiên Giang với giá là 40 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999), thỏa thuận thời hạn 03 năm sẽ chuộc lại đất, khi giao kết hai bên có làm giấy viết tay với nhau có xác nhận của chính quyền địa phương.

Sau khi, vợ chồng anh L giao đủ 40 chỉ vàng 24k cho vợ chồng anh C và tiếp tục thỏa thuận cho vợ chồng anh C thuê lại toàn bộ diện tích đất này với giá là 12 chỉ vàng 24k/năm, số vàng thuê đất được thanh toán hàng năm. Nhưng đến thời hạn trả vàng thuê đất thì vợ chồng anh C không thực hiện nên hai bên xảy ra tranh chấp và vợ chồng anh L làm đơn yêu cầu giải quyết. Sự việc được chính quyền địa phương và Công an huyện An Biên giai quyết thì vợ chồng anh C trả cho vợ chồng anh L được vàng cố đất là 21,5 chỉ vàng 24k còn lại 18,5 chỉ vàng 24k đến nay chưa trả.

Vợ chồng anh L, chị B yêu cầu giải quyết hủy giao dịch cố đất giữa vợ chồng anh L, chị B với vợ chồng anh C, chị V và yêu cầu vợ chồng anh C và chị V trả cho vợ chồng anh L, chị B số vàng cố đất còn lại là 18,5 chỉ vàng 24k.

Đối với bị đơn anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V, Tòa án đã thông đạt hợp lệ gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ mà anh C và chị V vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh L, chị B.

Tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu nêu trên. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V vắng mặt.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Về phần nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B. Xử vô hiệu giao dịch cố 20.000m² đất giữa anh Lê Hoàng L, chị Phan Thị B và anh Nguyễn Hùng C, chị Phạm Thị V. Buộc anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V trả cho anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B 18,5 chỉ vàng 24k.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 hôm, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp giao dịch dân sự, bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện An Biên và đồng thời bất động sản là đất cổ tọa lạc trên địa bàn huyện An Biên. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự xử vắng mặt đối với anh C và chị V.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện của vợ chồng anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B yêu cầu hủy giao dịch cổ đất ngày 09/02/2014 giữa vợ chồng anh L, chị B với vợ chồng anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V và buộc vợ chồng anh C và chị V trả cho vợ chồng anh L, chị B 18,5 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) là có cơ sở. Bởi vì, nhận thấy các tài liệu, chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án cụ thể như sau: Tại tờ giao kèo cổ đất tay ngày 09/02/2014 do chính anh C, chị V ký và có nội dung thỏa thuận cổ đất đúng như vợ chồng anh L trình bày; tại biên bản hòa giải của ấp Đồng Giữa ngày 15/5/2015 thì vợ chồng anh C cam kết trả vàng cổ đất cho vợ chồng anh L và tại biên bản thỏa thuận ngày 27/9/2016 của Công an huyện An Biên thì vợ chồng anh C, chị V thừa nhận trả vàng cổ đất cho vợ chồng anh L, chị B dứt điểm vào tháng 01/2017, nhưng vợ chồng anh C, chị V chỉ trả được 21,5 chỉ vàng 24k. Còn lại 18,5 chỉ vàng 24k chưa trả cho đến nay. Do đó, xác định đây là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ vào các Điều 127, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của vợ chồng anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B.

Đối với diện tích đất cổ thì vợ chồng anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V đã thuê lại và quản lý từ khi hai bên đã xác lập giao dịch cổ đất. Nay vợ chồng anh L, chị B không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của vợ chồng anh L, chị B được chấp nhận và đây là giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, 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 và khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân

sự năm 2015 buộc vợ chồng anh C và chị V chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Hoàn trả lại cho anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.572.000đ, theo lai thu số 0000740, ngày 17/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 127, 128 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; điểm a khoản 1 Điều 24, 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 và khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B về việc yêu cầu hủy giao dịch cổ đất đối với anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V.

Tuyên bố giao dịch cổ đất ngày 09/02/2014 diện tích 20.000² giữa anh Lê Hoàng L, chị Phan Thị B và anh Nguyễn Hùng C, chị Phạm Thị V là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V hoàn trả cho anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B 18,5 chỉ (mười tám chỉ năm phân) vàng 24k (loại vàng 9999).

Đối với diện tích đất cổ 20.000m² đã cố cho anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B thì anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V đã nhận lại đúng như hiện trạng ban đầu tại thời điểm giao dịch cầm cố đất, nay anh L và chị B không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Nguyễn Hùng C và chị Phạm Thị V phải chịu số tiền án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho anh Lê Hoàng L và chị Phan Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.572.000đ (một triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn đồng), theo lai thu số 0000740, ngày 17/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm báo cho anh L và chị B có mặt biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (25/8/2017). Đối với anh C và chị V vắng mặt có quyền

kháng cáo Bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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, 7a và Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu V. phòng.

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

Phạm Thanh Tâm