TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2023/DS-ST
Ngày 15 – 5 – 2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Liêm

2. Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Dương Phi Cát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 4 và các ngày 12, 15 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-DS, ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp Biện T, xã Lâm H, huyện Năm C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Trường S, sinh năm 1963 và ba Phan Thị U, sinh năm 1963; Địa chỉ: số 357, đường Tạ U, khóm 5, phường A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2022 (ông S có mặt, bà U vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm Hoàng A, sinh ngày 16/9/1963; Địa chỉ: số 130, khóm 2, phường A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Nơi ở hiện tại: Nhà không số, khóm 6, phường A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1949; Địa chỉ: ấp Biện T, xã Lâm H, huyện Năm C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3.2. Ông Đỗ Đức K và bà Nguyễn Bích T2; Địa chỉ: số 144D, đường Nguyễn Tất T, khóm 1, phường B, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị T (nguyên đơn) trình bày:

Ngày 10/01/2017, bà Lê Thị T cùng chồng là ông Trần Văn T1 và ông Lâm Hoàng A thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông A hai thửa đất, cụ thể: Thửa thứ nhất, có diện tích ngang 12m và dài 30m; thửa thứ hai, có diện tích ngang 14m và dài 25,3m. Cả hai thửa đất đều thuộc thửa số 22, lô số 10 có tổng diện tích là 714,2m^2 tọa lạc tại Kinh Thống Nhất, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá nhận chuyển nhượng là 900.000.000 đồng và vợ chồng bà T đã giao số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho ông A nhận, ông A có làm biên nhận nhận tiền cọc cùng ngày.

Đến ngày 03/4/2017, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng chứng thực và hai bên có thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Đợt 1, vợ chồng bà T thanh toán cho ông A số tiền 300.000.000 đồng – Số tiền này được đối trừ vào số tiền cọc ông Ấn đã nhận; Đợt hai, sẽ thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 600.000.000 đồng vào tháng 12/2017. Đồng thời, ông A phải có trách nhiệm san lắp mặt bằng, làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho vợ chồng bà T. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khoảng tháng 6 năm 2018, ông A mới báo việc san lắp mặt bằng gần xong nhưng lúc này, do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà T gặp ông A thỏa thuận trả lại thửa đất thứ hai với giá mua là 300.000.000 đồng và chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất thứ nhất với giá 600.000.000 đồng, ông A đồng ý nên theo hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà T chỉ còn phải trả tiếp cho ông A số tiền 300.000.000 đồng là xong. Mặc dù, ông A đã san lắp mặt bằng xong và vợ chồng bà T yêu cầu ông A nhiều lần về việc làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông A chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Đến cuối năm 2019, vợ chồng bà T mới biết phần đất nhận chuyển nhượng là của ông Đỗ Đức K nên đòi ông A trả lại tiền. Lúc này, ông A nói để ông A gặp ông K bàn bạc lại và sau đó, ông A dẫn vợ chồng bà T cùng đến gặp ông K nhưng ông K không đồng ý chuyển nhượng với giá đã thỏa thuận mà đòi nâng giá lên nên vợ chồng bà T không đồng ý.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T1 ký kết với ông A vào ngày 03/4/2017 và yêu cầu Tòa án buộc ông A hoàn trả lại cho vợ chồng bà T số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Đồng thời, buộc ông A trả lãi suất theo mức lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 01/01/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn 40 tháng với số tiền 199.200.000 đồng bởi lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là

do phía ông A không làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho vợ chồng bà T, đất nhận chuyển nhượng không phải là đất của ông A, tổng các khoản bà T yêu cầu ông A trả với số tiền là 499.200.000 đồng (bốn trăm chín mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng) và yêu cầu trả một lần hết số tiền nêu trên. Ngoài ra, bà T không đặt ra yêu cầu ông A phải bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Hoàng A (bị đơn) trình bày:

Ông thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất với vợ chồng bà Lê Thị T, ông Trần Văn T1 vào ngày 10/01/2017, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng gồm hai thửa: Thửa thứ nhất, có diện tích ngang 12m và dài 30m; thửa thứ hai, có diện tích ngang 14m và dài 25,3m. Cả hai thửa đất đều thuộc thửa số 22, lô số 10 tọa lạc tại Kinh Thống Nhất, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 900.000.000 đồng và ông có nhận tiền cọc của vợ chồng bà T số tiền là 300.000.000 đồng, việc nhận tiền cọc ông có làm biên nhận. Đến ngày 03/4/2017, hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng hợp đồng không có công chứng chứng thực. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận ông là người có trách nhiệm làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho vợ chồng bà T thì vợ chồng bà T trả đủ số tiền còn lại. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng là đất của vợ chồng ông Đỗ Đức K, bà Nguyễn Bích T2 – đất đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên, vợ chồng ông K ủy quyền cho ông tham gia thực hiện việc thỏa thuận, giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và nhận tiền cọc của vợ chồng bà T. Sau khi nhận tiền cọc, khoảng một tháng sau ông mới giao lại cho ông K, việc giao tiền không có làm biên nhận.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng đến tháng 12/2017, vợ chồng bà T phải thanh toán đủ cho ông số tiền 600.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà T vẫn không thanh toán. Đến khoảng tháng 6 năm 2018, do tài chính khó khăn nên vợ chồng bà T trả lại 01 thửa đất, chỉ mua 01 thửa với giá 600.000.000 đồng và ông đồng ý. Tuy nhiên, kể từ đó đến nay vợ chồng bà T vẫn không thanh toán số tiền 300.000.000 đồng còn lại mà kiện đòi lại tiền và trả lãi là đều vô lý, bởi lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện hoàn toàn thuộc về vợ chồng bà T. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2017 và vợ chồng bà T phải trả lãi 3%/tháng đối với số tiền còn lại 300.000.000 đồng theo như thỏa thuận đã ký ngày 10/01/2017, thời gian tính lãi kể từ tháng 01/2018 cho đến ngày xét xử vụ án. Nếu vợ chồng bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất cọc, trường hợp trả lại tiền cọc thì vợ chồng ông K là người có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà T không phải ông bởi sau khi nhận tiền cọc của vợ chồng bà T, ông đã giao toàn bộ số tiền đã nhận cho vợ chồng ông K và xin vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, xét xử đối với vụ án nêu trên.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Trần Văn T1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T và có cùng ý kiến với yêu cầu khởi kiện của bà Tu. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Tại văn bản ý kiến và đơn xin không tham gia vụ án cùng đề ngày 14/3/2023, ông Đỗ Đức K và bà Nguyễn Bích T2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Khoảng tháng 4 năm 2017, ông Lâm Hoàng A có đến gặp ông K đặt vấn đề nhận chuyển nhượng một phần đất nông nghiệp tại kênh Thống Nhất khoảng 350m^2 với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và đặt cọc trước 21.000.000 đồng. Sau đó, nếu ông A có chuyển nhượng được cho ai phần đất này, thì ông K có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên trực tiếp cho người đó, ông K đồng ý. Khoảng 01 tháng sau, ông A yêu cầu ông K ký vào bản trích lục bản đồ địa chính cùng với bên mua là ông Trần Văn T1. Tuy nhiên, sau đó rất lâu cả ông T1 và ông A không ai tiếp tục đưa đủ số tiền chuyển nhượng còn lại để ông K làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đến khoảng tháng 10 năm 2020, bà T (vợ ông T1) đến tìm ông K đòi lại tiền cọc và cự cải với ông K nên ông K không đồng ý trả lại tiền cọc vì đã quá lâu, bà T không trả đủ tiền thì phải chịu mất cọc. Nay ông A có gặp ông K nói bà T đã kiện ra tòa đòi lại số tiền cọc 300.000.000 đồng mà ông A đã nhận và hỏi ông K nếu ông A tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông vẫn đồng ý giao cho ông A đất đó để giao cho vợ chồng bà T nhưng về giá đất, giữa ông K và ông A sẽ tính toán lại với nhau trên cơ sở thỏa thuận chứ không giữ theo giá cũ. Đồng thời, do bận nhiều công việc nên ông K, bà T1 xin không tham gia vụ án trên và xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án trong các giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

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 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với việc giải quyết vụ án, với các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 131, 117, 119, 401, 408, 468 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời, buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Hoàng A (bị đơn) đã có lời khai, đã tham gia phiên họp tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng ông A xin vắng mặt khi xét xử vụ án. Riêng ông Đỗ Đức K, bà Nguyễn Bích T2 cũng đã gửi ý kiến bằng văn bản và xin hòa giải, xét xử vụ án nên căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông A, ông K cùng bà T.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 360m^2 (ngang 12m, dài 30m) thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông K, bà T2.

[3] Xét nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các đương sự ký kết vào ngày 03/4/2017, biên nhận nhận tiền cọc đề ngày 10/01/2017 (AL) và biên nhận nhận tiền không ghi ngày tháng (Bút lục 07 – 11) do nguyên đơn cung cấp là bản phô tô, không được công chứng chứng thực hoặc sao y, đối chiếu bản chính nhưng được các đương sự thừa nhận về thời gian ký kết, nội dung ký kết hợp đồng chuyển nhượng cùng số tiền chuyển nhượng đã nhận, không ai phản đối các nội dung này. Hơn nữa, theo người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung tranh chấp đã được nguyên đơn khởi kiện vào ngày 16/5/2022 trong đó có nộp kèm theo bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các đương sự ký kết vào ngày 03/4/2017, biên nhận nhận tiền cọc đề ngày 10/01/2017 (AL) cùng biên nhận nhận tiền không ghi ngày tháng nhưng sau khi Tòa án hòa giải, nguyên đơn đã rút đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ khởi kiện đến Công an thành phố Cà Mau để xem xét xử lý hình sự và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nên bản chính các văn bản trên được lưu cùng hồ sơ hiện Cơ quan Công an thành phố Cà Mau đang quản lý cùng hồ sơ. Vì vậy, khi khởi kiện lại nguyên đơn không nộp bản chính kèm theo, hiện vụ việc Cơ quan Công an đã ra văn bản số: 464/CATP ngày 24/4/2023 về việc không thụ lý giải quyết vụ việc. Do đó, có căn cứ xác định việc giao kết hợp đồng và nhận tiền giữa các đương sự là có thật nên không phải chứng minh.

[3.2] Tại Điều 401 Bộ luật Dân sự quy định:

"1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật."

Và Điều 500 Bộ luật Dân sự quy định: *"Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất."*

Tại các khoản 1, 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.*

.....

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;.....;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã."

Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: *"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận....."*

Cũng tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận,.....;

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

Đối chiếu với các quy định trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/4/2017 giữa các đương sự tuy được xác lập trên tinh thần tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ nhưng tại thời điểm giao kết, hợp đồng đã vi phạm về mặt hình thức là không lập đúng theo mẫu quy định, không được công chứng chứng thực và tại nội dung văn bản ý kiến của ông K, bà T2 thể hiện ông K là người chuyển nhượng đất cho ông A, không phải chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, việc chuyển nhượng giữa ông K với ông A không lập thành văn bản nhưng ông K đồng ý việc làm thủ tục chuyển nhượng nếu ông A chuyển nhượng cho người khác. Sau đó, ông A mới chuyển nhượng lại phần đất trên cho vợ chồng bà T. Như vậy, tại thoài điểm thỏa thuận nhận cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A với vợ chồng bà T thì ông A chưa có quyền sử dụng phần đất này vì chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A. Cũng tại văn bản ý kiến của ông K, bà T2 thể hiện chỉ nhận số tiền 21.000.000 đồng do ông A đặt cọc trước không phải đưa số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng như ông A trình bày và đồng ý giao đất cho ông A nhưng về giá đất, giữa ông A với ông K sẽ thỏa thuận lại với nhau không theo giá 800.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận điều này phù hợp với lời trình bày của vợ chồng bà T khai nhận chỉ tham gia thỏa thuận, giao kết hợp đồng với ông A, không giao dịch với ông K. Hơn nữa, tại biên bản hòa giải ngày 27/02/2023, Tòa án đã ấn định thời gian cho ông A nộp các giấy tờ, tài liệu chứng minh việc ông A nhận ủy quyền của vợ chồng ông K, nhận tiền cọc từ vợ chồng bà T về giao lại cho ông K nhưng ông A

không cung cấp được nên ông A phải gánh chịu hậu quả pháp lý của việc không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Mặt khác, việc chuyển quyền sử dụng đất đến nay các đương sự chưa đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai nên hợp đồng trên không có giá trị pháp lý để ràng buộc nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa các đương sự là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch.

[3.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/4/2017 giữa nguyên và bị đơn vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên trong việc ký kết hợp đồng nêu trên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lãi là không có căn cứ.

Hơn nữa, việc tính lãi bị đơn chỉ trình bày ý kiến, yêu cầu phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn mà không nộp đơn yêu cầu phản tố và ý kiến, yêu cầu tính lãi được đưa ra sau ngày Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử (ngày 17/3/2023 ra quyết định xét xử, ngày 24/3/2023 bị đơn nộp văn bản ý kiến) nên Tòa án không xem xét yêu cầu trên và không buộc bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu tính lãi không được xem xét.

[4] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, như nhận định tại mục [3.2] có cơ sở xác định cả hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự không đặt ra trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5] Tuy số tiền 300.000.000 đồng bị đơn nhận ngày 10/01/2017 (âm lịch) là tiền đặt cọc nhưng đến ngày 03/4/2017, giữa nguyên và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền cọc đã nhận được các đương sự xác định đối trừ vào giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền trên không còn là tiền cọc mà được xác định là tiền bị đơn nhận chuyển nhượng đất. Như nhận định tại mục [3.2], bị đơn là người có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng bà T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Do đó, việc bị đơn cho rằng vợ chồng ông K có trách nhiệm trả lại tiền cho nguyên đơn không được chấp nhận. Trường hợp giữa bị đơn với vợ chồng ông K có tranh chấp về số tiền cọc đã giao, nhận sẽ được giải quyết ở vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Đối với việc tính lãi chậm trả, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thể hiện thời điểm cuối năm 2019, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhưng bị đơn không trả nên thời điểm chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định là ngày 01/01/2020. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 01/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1,66%/tháng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về thời gian thanh toán, giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thanh toán thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên không đề cập xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Riêng nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên không phải hoàn lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 167, 168 và Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 123, 131, 357, 401 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lâm Hoàng A với ông Trần Văn T1, bà Lê Thị T vào ngày 03/4/2017 là vô hiệu.

- Buộc ông Lâm Hoàng A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn T1, bà Lê Thị T các khoản với số tiền là 499.200.000 đồng (bốn trăm chín mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn T1, bà Lê Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lâm Hoàng A không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Lâm Hoàng A phải chịu án phí số tiền 23.968.000 đồng (hai mươi ba triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng - chưa nộp).

Các đương sự vắng mặt khi tuyên án và vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

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, 7b 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)
Lâm Hoài Ân