TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2022/DS-ST
Ngày: 29-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

2. Bà Trần Thị Kim Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 và 29 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 183/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 183/2022/QĐST–DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2022/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1944, địa chỉ: Số 1, tổ 2, khu 3, phường 4, thành phố 5, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trần Tấn Kh, sinh năm 1976, địa chỉ số phường 4, thành phố 5, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2021)

2. Bị đơn: Ông Dương Xuân K, sinh năm 1985, địa chỉ: Số 1, tổ 1, khu 2, phường 3, thành phố 4, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996, địa chỉ: 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2021).

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

+ Ông Đặng Tuấn Tr, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ 1, khu 1, phường 2, thành phố 1, tỉnh Bình Dương. (Có đơn đề nghị vắng mặt).

+ Bà Huỳnh Kim Ph, sinh năm 1960, địa chỉ: Tổ 1, khu 1, phường 2, thành phố 1, tỉnh Bình Dương. (Có đơn đề nghị vắng mặt)

+ Bà Đặng Thảo Nh1, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường 1, thành phố 1, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Dương Mỵ U, sinh năm 1965, địa chỉ: Phường C, thành phố 1, tỉnh Bình Dương. (Có đơn đề nghị vắng mặt)

+ Ông Phạm Trung K, sinh năm 1964, địa chỉ: Phường Ng, thành phố G, tỉnh Đăk Nông. (Có đơn đề nghị vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng thành phố M, địa chỉ: Khu phố 1, đường Lý Thái Tổ, phường 1, thành phố 1, tỉnh Bình Dương. (Có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Trần Tấn Kh trình bày: Bà L là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 35, có diện tích 148m^2, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DA 503787, số vào sổ cấp GCN: CS15175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021.

Bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có thông tin nêu trên cho ông Dương Xuân K với giá chuyển nhượng là 1.790.000.000. Ngày 29/11/2019, ông K đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 cho ông Đặng Tuấn Tr và bà Huỳnh Kim Ph, là con rể và con gái của bà L.

Ngày 29/5/2021, bà L và ông Dương Xuân K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010269, quyển số 05-2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương chứng nhận).

Theo thỏa thuận, ngay khi ký Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới chứng nhận, ông K có nghĩa vụ phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà L, tức ông K phải thanh toán cho bà L số tiền (sau khi khấu trừ tiền đã đặt cọc) là 1.590.000.000 đồng. Tuy Nên, ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng nhận, ông Dương Xuân K

lại thông báo rằng ông phải hoàn thiện các thủ tục ngân hàng thì mới được giải ngân số tiền thanh toán cho bà L. Do đó, ông Dương Xuân K yêu cầu được kéo dài thời hạn thanh toán đến ngày 01/6/2021. Trên tinh thần hỗ trợ nhau để hoàn tất việc chuyển nhượng đã thỏa thuận, bà L đã đồng ý thời hạn thanh toán mà ông Dương Xuân K đề xuất và các bên thống nhất lại một số nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo Giấy tay do ông Dương Xuân K lập cùng ngày 29/5/2021. Theo đó, ông Dương Xuân K cam kết sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 1.590.000.000 đồng cho bà L sau khi hoàn thiện thủ tục ngân hàng. Thời gian tối đa cho việc thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu này là đến ngày 01/6/2021. Nếu không thanh toán số tiền trên đúng hạn cam kết ông Dương Xuân K sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng và sẽ ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010269 đã nêu trên.

Tuy Nên, tới nay đã quá thời hạn cam kết nhưng ông Dương Xuân K vẫn chưa thanh toán số tiền 1.590.000.000 đồng cho bà L theo thỏa thuận. Do đó, ông Dương Xuân K đã vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ Hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận *(nội dung này là chính ông K đề xuất, cam kết thực hiện)*. Đồng thời, việc ông Dương Xuân K không thanh toán số tiền trên đã vi phạm các thỏa thuận giữa các bên, gây ảnh hưởng nghiêm trọng và xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại bà L đang giữ.

Việc bà N và ông K thỏa thuận với nhau về việc giao số tiền 1.578.000.000 đồng bà L không biết. Bà L cũng không thỏa thuận với ông K về việc tách thửa đất và lên thổ cư cho ông K.

Hiện tại đất trống, không có tài sản trên đất. Đất tranh chấp hiện tại do bà L đang quản lý. Bà L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Bà L không yêu cầu tòa án đo đạc, định giá tài sản tranh chấp vì vụ án này bà L yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không cần thiết.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng: Bà L không có yêu cầu xử lý đối với số tiền giao nhận 1.578.000.000 đồng giữa ông K, bà N, bà L chỉ yêu cầu ông K bị mất cọc 200.000.000 đồng.

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2021, có số công chứng 010269, quyển số 05-2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa tôi và ông Dương Xuân K

2. Đồng thời, ông Dương Xuân K phải chịu mất 200.000.0000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là tiền phạt vi phạm đã thỏa thuận do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện bị đơn ông Dương Xuân K là ông Nguyễn Thái Học trình bày:

Ngày 29/11/2019 ông K có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Tuấn Triết và bà Huỳnh Kim Phượng, thời điểm đặt cọc bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có hợp đồng chuyển nhượng và giấy tay, bảng vẽ mang tên bà L, các

bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.790.000.000 đồng. Ngày 29/11/2019, ông K đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 cho ông Đặng Tuấn Triết và bà Huỳnh Kim Phượng, là con rể và con gái của bà L. Các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bà L sẽ có trách Nệm lên đất thổ cư 100% cho ông K, làm thủ tục tách thửa làm đôi và làm thủ tục sang tên cho ông K.

Sau khi ông K có ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2019, bà N yêu cầu bổ sung cọc để lo cho lô đất, sau đó ông K đã giao cho bà N (cháu Ngoại bà L số tiền 1.578.000.000 đồng), giao bằng chuyển khoảng và tiền mặt, giao Nều lần có sao kê và tin nhắn kèm theo, trong đó có 955.000.000 đồng tiền cọc, số tiền còn lại cho bà N mượn để làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền này để cấn trừ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L

Lý do vì sao đất của bà L mà ông K giao tiền cho bà N là vì bà L là người L tuổi, được biết ông Triết, bà Phượng là con gái và con rễ bà L, nên ông K đã giao số tiền cọc và tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con và cháu bà L tổng cộng là 1.778.000.000 đồng. Lý do vì sao ngày 29/5/2021 ông K viết giấy xin gia hạn giao tiền là vì nhằm mục đích chờ bà N giải quyết chuyện tiền bạc với gia đình bà. Bên bán chưa thực hiện đúng cam kết lên thổ cư và tách thửa làm đôi cho bên mua. Bên ông K đã thanh toán 1.778.000.000 đồng, nếu không ghi giấy cam kết thì bà L sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng và ông K cũng không có hợp đồng chuyển nhượng để đi vay ngân hàng.

Ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bên nguyên đơn phải đưa hết giấy tờ cho ông K để ông K ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông K đề nghị Tòa án ghi nhận ý kiến của ông K như vậy, ông K không làm đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Ông K không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá đất tranh chấp, không yêu cầu phản tố, khi ký hợp đồng đặt cọc bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng: Đối với số tiền giao bà N 1.778.000.000 đồng (có 200.000.000 đồng tiền cọc và 1.578.000.000 đồng tiền cọc, tiền mượn), nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L vô hiệu thì ông K cũng không yêu cầu bà N trả trong vụ án này, sẽ yêu cầu trong vụ án khác nếu thấy cần thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thảo N trình bày: Bà và ông K có mối quan hệ quen biết từ năm 2019, ông K có xuống nhà bà L để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L. Khi ông K ký hợp đồng đặt cọc với ông Tr, bà Ph là con của bà L, là người được bà L ủy quyền, bà N có cho ông Triết mượn số tài khoản để nhận cọc từ ông Dương Xuân K số tiền 200.000.000 đồng và bà N đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông Triết, bà N không có liên quan đến quyền sử dụng đất của bà L nữa.

Thời gian sau bà N và ông K có mối quan hệ vay mượn tiền, ông K đã Nều lần cho bà mượn tiền và mỗi lần mượn tiền bà đều có ghi giấy mượn tiền, mặc dù

bà không đứng tên thửa đất và không được sự ủy quyền nhận tiền của bà L) để hợp thức hóa chuyện vay tiền có lãi, mỗi lần ông K chuyển khoảng hay đưa tiền mặt đều lấy trước 20%-30% tiền lãi trên tổng số tiền chuyển khoảng cho bà mượn (ví dụ như tôi ký xác nhận cho ông K mượn tiền 100.000.000 đồng nhưng thực tế ông K chỉ chuyển khoản 80.000.000 đồng. Giữa bà và ông K chỉ là mối quan hệ vay mượn tiền lấy lãi, bà có giấy tờ sao kê chuyển khoản và tin nhắn. Bà đã nhận của ông K số tiền 1.778.000.000 đồng, trong đó có 200.000.000 đồng tiền cọc tôi chuyển lại cho ông Triết, bà Phượng, số tiền còn lại 1.578.000.000 đồng tôi vay của ông K trong đó tiền gốc bao Nêu, tiền lãi bao Nêu thì để tôi sẽ trả lời sau.

Bà Uyên (Lan), ông Phạm Trung K là người cho tôi mượn số tài khoản để ông K chuyển khoảng vào, bà Uyên, ông Phạm Trung K không liên quan đến vụ án. Tôi sẽ cung cấp thông tin địa chỉ của bà Uyên, ông K cho Tòa án. Bà không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã có kiến nghị và Tòa án đã khắc phục, cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ: Bà L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ký hợp đồng là đúng quy định pháp luật. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá là 1.790.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng thỏa thuận là 50.000.000 đồng, nhưng trên thực tế chưa xảy ra việc trốn thuế. Ông K chưa thanh toán số tiền 1.590.000.000 đồng cho bà L và không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán tiền cho bà L. Trong giấy cam kết ông K cam kết thanh toán tiền, quá thời hạn mà không thanh toán sẽ mất cọc. Do đó, bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận, ông K vi phạm nên ông K mất 200.000.000 đồng. Đối với số tiền 1.578.000.000 đồng ông K giao cho bà N nhưng ông không yêu cầu giải quyết nên tách ra giải quyết vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 148m^2 tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K phải chịu mất tiền cọc vì không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng mà các bên giao kết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung:

Bà L là chủ sử dụng đối với quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 35, có diện tích 148m^2, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DA 503787, số vào sổ cấp GCN: CS15175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/02/2021.

Ngày 29/11/2019, ông K đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/11/2019 cho ông Đặng Tuấn Tr và bà Huỳnh Kim Ph, là con rể và con gái của bà L, bà L và ông K thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 1.790.000.000 đồng. Ngày 29/5/2021, bà L và ông Dương Xuân K ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 010269, quyển số 05-2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Thành Phố Mới, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Tuy Nên, ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng nhận, ông Dương Xuân K xin kéo dài thời hạn thanh toán cho bà L đến ngày 01/6/2021, nếu đến thời hạn này ông không thanh toán sẽ mất cọc.

Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông K, ông K phải chịu mất tiền cọc 200.000.000 đồng vì không thực hiện việc giao số tiền 1.590.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy cam kết đã ký đúng thời hạn.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2019 đại diện bên bán là ông Đặng Tuấn Tr, bà Huỳnh Kim Ph, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tr, bà Ph không phải là chủ sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do trái luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2021, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Xuân K, diện tích chuyển nhượng là 148m^2, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 35, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, thực tế các bên thừa nhận giá chuyển nhượng là 1.790.000.000 đồng. Đây là hợp đồng giả tạo, che giấu giá thực tế chuyển nhượng, ngoài ra, ông K cho rằng đã giao cho bà L 200.000.000 đồng tiền cọc thông qua bà N, ông Tr, bà Ph và bà L thừa nhận có nhận 200.000.000 đồng tiền cọc, đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

Đối với việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện tại không có tài sản gì trên đất, đất trống, ông K chưa quản lý sử dụng quyền sử dụng

đất. Trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền 50.000.000 đồng là không đúng như hai bên đã thỏa thuận số tiền 1.790.000.000 đồng, do đó có cơ sở xác định đây là hợp đồng giả tạo, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Dương Xuân K bị vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 Bộ Luật Dân sự. Ông K cho rằng đã giao số tiền 1.578.000.000 đồng còn lại cho bà N để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L cho rằng bà không nhận số tiền này, bà N cho rằng đây là tiền vay của bà đối với ông K không phải là tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông K cho rằng đã giao đủ tiền cho bà L thông qua bà N nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và không được bà L thừa nhận, bà L xác định không có ủy quyền cho bà N nhận tiền thay bà. Ông K yêu cầu được kéo dài thời hạn thanh toán đến ngày 01/6/2021 nhưng tới nay đã quá thời hạn cam kết nhưng ông Dương Xuân K vẫn chưa thanh toán số tiền 1.590.000.000 đồng cho bà L theo thỏa thuận. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 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, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiền đặt cọc chuyển thành tiền thực hiện hợp đồng. 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. Bà L nhận tiền 200.000.000 đồng của ông K, bà có trách Nệm hoàn trả lại cho ông K số tiền này.

Về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu: Ông K giao tiền cho người không phải là chủ sử dụng đất, ông K cùng thỏa thuận với bà L ký hợp đồng giả tạo, đây là lỗi của hai bên nên không phát sinh vấn đề bồi thường.

Ông K cho rằng đã giao 1.590.000.000 đồng giao cho bà N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L, bà N cho rằng bà nhận số tiền này là tiền vay và lãi. Xét thấy, ông K không có đơn yêu cầu bà N trả lại cho ông số tiền này, trường hợp có tranh chấp ông K sẽ khởi kiện bà N một vụ án khác, do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và tách ra giải quyết vụ án khác khi có yêu cầu.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có căn cứ chấp nhận một phần.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật, tuy Nên bà Nguyễn Thị L trên 60 tuổi được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 116, 117, 119, Điều 124, 500, 502, 503, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 6, Điều 8, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 91, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 184, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Dương Xuân K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Dương Xuân K vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Xuân K số tiền là 200.000.000 đồng.

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 án 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 năm 2015.

Đối với phần giao tiền giữa bà Đặng Thảo N và ông Đặng Xuân K sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

- Ông Dương Xuân K phải nộp 300.000 đồng.

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 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.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Hồng Thắm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN