TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐAM RÔNG** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2024/DS-ST
Ngày: 19-9-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAM RÔNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Hà Hải Dương;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà K' Nga;

2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLST – DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 04/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Lê Thị Kiều D; Sinh năm: 1988; Địa chỉ: Thôn A, xã R, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị L; Địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Bà K' Thơm; Địa chỉ: Thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Bà Pàng Lít B; Địa chỉ: Thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Vợ chồng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị L1; Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị

trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng;

(Nguyên đơn, bị đơn có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn ông Lê Xuân T trình bày: Ngày 26/4/2022 ông và bà Lê Thị Kiều D có làm hợp đồng đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng đối với thửa đất số 84 tờ bản đồ 97 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268960. Bà D hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày 26/4/2022 bà D sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Quá trình làm hợp đồng các bên đã ký và ông đã giao đủ số tiền cọc mua đất cho bà D là 300.000.000 đồng, đến ngày 02/6/2022 ông giao thêm cho bà D 320.000.000 đồng. Ngoài ra khi làm hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận cam kết như sau: Bà D cam kết đất thuộc quyền sử dụng của mình, không có tranh chấp và bà D được toàn quyền sử dụng. Tuy nhiên quá thời hạn bà D không thực hiện được theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bản thân ông cũng đã liên hệ với bà D nhiều lần yêu cầu làm theo hợp đồng thỏa thuận đăt cọc nhưng bà D nhiều lần lẫn tránh và không có thiện chí hòa giải. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà D là vô hiệu, hủy bỏ giao dịch này và buộc bà Lê Thị Kiều D trả cho ông số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng) mà bà D đã nhận để thực hiện chuyển nhượng lô đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU168960) và lãi suất phát sinh với mức 1,5%/ tháng theo thỏa thuận ngày 26/4/2022 đến nay là 251.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Kiều D trình bày: Ngày 26/4/2022, bà và ông T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L (Thôn E, xã L, huyện Đ), chiều ngang mặt đường khoảng 06 mét, chiều sâu khoảng 30 mét, giá chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 620.000.000 đồng, chia làm 02 lần giao. Nguồn gốc lô đất của ông, bà Rơ Nang S và Pàng Lít B. Thời điểm các bên chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được sang tên cho ông Nguyễn Văn G ở huyện D. Do ông G chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L, bà Lưu chuyển n cho bà, bà chuyển nhượng cho ông T. Tại thời điểm đặt cọc ông T giao cho bà 300.000.000 đồng, đến ngày 02/6/2022, ông T giao cho bà 320.000.000 đồng, giữ lại 100.000.000 đồng khi nào tách thửa sẽ giao nốt (các bên không thỏa thuận thời hạn). Tuy nhiên, quá trình làm hồ sơ do diện tích thực tế và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai lệch nên các bên làm điều chỉnh. Quá trình chuyển nhượng giữa ông G và ông bà S, B có nhầm lẫn thay vì ông G nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 84 thì

lại thành toàn bộ thửa đất, do vậy các bên đang làm thủ tục tách và điều chỉnh lại cho đúng.

Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà đang làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi xong thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T như đã thỏa thuận. Do vậy bà có yêu cầu phản tố là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K' Thơm trình bày: Nguồn gốc phần đất ông T, bà D tranh chấp là do bố mẹ bà K' Thơm là ông, bà Rơ Nang S và Pàng L2 Brê ủy quyền cho bà ký chuyển nhượng cho bà Phạm Thị L từ tháng 4/2021. Tháng 9 năm 2021 thì bố mẹ bà K' Thơm có chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 97 cho ông G ở D, cụ thể chỉ chuyển nhượng phần đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 08 mét, chừa lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà L và phần đất gia đình bà K' Thơm đang ở. Tuy nhiên không hiểu vì sao các bên lập hợp đồng ghi thành chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên. Sau này thì bà K' Thơm chỉ biết bà L chuyển nhượng phần đất nhận chuyển nhượng cho bà D, bà D chuyển nhượng lại cho ông T. Phần đất bà ký chuyển nhượng cho bà L có chiều ngang Quốc lộ B là 06 mét, chiều dài khoảng 30 mét. Hiện nay việc chuyển nhượng giữa bà và bà L đã xong, chỉ còn phần đất chuyển nhượng nhầm trên giấy tờ cho ông G và gia đình đang liên hệ để tách lại, khi nào tách lại thì gia đình bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà D hoặc ông T theo đúng giấy chuyển nhượng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L trước đây. Trong vụ án này bà K' Thơm không có tranh chấp và yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Pàng Lít B trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà K' Thơm là con gái của bà. Về nguồn gốc đất bà K' Thơm chuyển nhượng cho bà L đúng như lời trình bày của bà K' Thơm. Đối với phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông G ở D thì chỉ chuyển nhượng phần đất chiều ngang mặt đường Quốc lộ 27 là 08 mét, chừa lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà L và phần đất gia đình bà K' Thơm đang ở. Tuy nhiên không hiểu sao mà nội dung lại là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và sang tên cho ông G. Hiện gia đình đang liên hệ cơ quan chức năng để chuyển lại cho gia đình phần chuyển nhượng nhầm. Sau khi tách lại sẽ làm thủ tục tách phần đã chuyển nhượng cho bà L. Việc tranh chấp giữa ông T và bà D thì gia đình bà không có ý kiến gì vì đã chuyển nhượng cho bà L xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày: Khoảng tháng 4 năm 2021, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà K' Thơm một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97 với giá 360.000.000 đồng, chiều ngang mặt đường Q khoảng 06 mét, chiều dài khoảng 30 mét. Khoảng tháng 9 năm 2021, bà chuyển nhượng lại phần đất này cho bà D với giá 540.000.000 đồng, bà D đã đưa cho bà 440.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào làm thủ tục tách thửa sẽ trả nốt. Sau đó bà D chuyển nhượng phần đất này cho ông T. Trong vụ án này bà không có tranh chấp và yêu cầu gì do việc chuyển nhượng giữa bà và bà D đã xong và kết thúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Lê do ông G trình bày: Ông đang đứng tên điều chỉnh trang tư của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 168960 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L, huyện Đ và do ông đang quản lý. Nguồn gốc thửa đất ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Rơ Nang S và bà Pàng Lít B, thời điểm chuyển nhượng thì ông không biết có việc chuyển nhượng chồng lấn. Từ khi nhận chuyển nhượng và được điều chỉnh trang tư sang tên ông thì ông chưa chuyển nhượng lại một phần hay toàn bộ diện tích cho ai cả. Ông không quen biết bà Phạm Thị L nên việc bà L có bán hay chuyển nhượng đất cho ai thì ông không biết và không có ý kiến. Trong vụ án này ông nhận thấy ông không có liên quan gì nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà D là vô hiệu, hủy bỏ giao dịch này và buộc bà Lê Thị Kiều D trả cho ông T số tiền 620.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu đồng) mà bà D đã nhận để thực hiện chuyển nhượng lô đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU168960). Đồng thời ông yêu cầu bị đơn trả cho ông lãi suất phát sinh với mức 1,5%/ tháng theo thỏa thuận ngày 26/4/2022 đến nay là 251.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa ông rút một phần yêu cầu về lãi suất là 126.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả cho ông 125.000.000 đồng tiền lãi suất phát sinh. Tổng cộng, ông yêu cầu bị đơn phải trả cho ông tổng số tiền là 745.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà D. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử về cơ bản là đảm bảo quy định.

Về đường lối xử lý vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân T và bà Lê Thị Kiều D vô hiệu. Buộc bà Lê Thị Kiều D phải trả cho ông Lê Xuân T số tiền chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền lãi suất là 125.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu lãi suất mà nguyên đơn rút tại phiên tòa.

Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 26/4/2022 ông Lê Xuân T và bà Lê Thị Kiều D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 84 tờ bản đồ 97 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268960. Số tiền chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận là 620.000.000 đồng giao làm 02 lần. Tại thời điểm lập hợp đồng ông T giao cho bà D 300.000.000 đồng, đến ngày 02/6/2022 ông giao thêm cho bà D 320.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục tách thửa sẽ giao nốt. Tuy nhiên quá thời hạn bà D không thực hiện được theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, không thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bản thân ông T cũng đã liên hệ với bà D nhiều lần yêu cầu làm theo hợp đồng thỏa thuận đăt cọc nhưng bà D nhiều lần lẫn tránh và không có thiện chí hòa giải và phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc các đương sự vắng mặt: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 26/4/2022 ông T và D có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 84 tờ bản đồ 97 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268960. Số tiền chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận là 620.000.000 đồng giao làm 02 lần. Tại thời điểm lập hợp đồng ông T giao cho bà D 300.000.000 đồng, đến ngày 02/6/2022 ông giao thêm cho bà D 320.000.000 đồng, và đã bàn giao đất, còn lại 100.000.000 đồng khi nào làm xong thủ tục tách thửa sẽ giao nốt. Sự thừa nhận của các đương sự là những tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong hồ sơ thể hiện các bên có lập 02 hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/4/2022 và ngày 26/4/2023 nhưng thực tế chỉ là để đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 84 tờ bản đồ 97 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268960 như các bên thỏa thuận,

hai hợp đồng này nội dung là một và việc lập thêm hợp đồng ngày 26/4/2023 chỉ là thỏa thuận gia hạn thêm.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn:

[4.1] Giữa nguyên đơn và bị đơn lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất số 84 tờ bản đồ 97 tọa lạc tại thôn E, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 268960. Số tiền chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận là 620.000.000 đồng giao làm 02 lần. Tại thời điểm lập hợp đồng ông T giao cho bà D 300.000.000 đồng, đến ngày 02/6/2022 ông T giao thêm cho bà D 320.000.000 đồng và đã bàn giao đất.

[4.2] Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Như vậy, pháp luật không quy định về hình thức hợp đồng đặt cọc, việc các bên lập hợp đồng đặt cọc bằng văn bản là phù hợp về mặt hình thức.

[4.3] Xét về nội dung hợp đồng: Thời điểm các bên chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L này được sang tên cho ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị L1 ở huyện D chứ không phải đứng tên bà D. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*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*". Việc bà D và ông T thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông G, bà Lê l vi phạm điều cấm, tức là vi phạm về mặt nội dung hợp đồng.

[4.4] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà D vi phạm nội dung hợp đồng nên giao dịch giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. 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".

[4.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn và nguyên đơn. Bị đơn và những người có quyền lợi liên quan bà K' Thơm, bà B cho rằng do có sự nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng giữa ông G và gia đình bà B, hiện nay các bên đang điều chỉnh lại tuy nhiên ông G cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ và chưa thực hiện sang nhượng lại cho ai. Kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì hiện tại chưa có việc điều chỉnh giữa các bên liên quan đến thửa đất 84 nói trên trong khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4.6] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả ông T và bà D đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà D mà vẫn thực hiện hợp đồng nên đánh giá lỗi của các bên là ngang nhau.

[4.7] Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, do đó cần phải xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tòa án đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp thì lô đất tranh chấp có giá trị 62.320.000 đồng, trong khi các bên chuyển nhượng với giá 720.000.000 đồng, đã giao tiền đặt cọc là 620.000.000 đồng. Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cần buộc bà D phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 620.000.000 đồng là phù hợp đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu về lãi suất phát sinh trên số tiền đặt cọc, do đó có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Buộc bà Lê Thị Kiều D chịu án phí dân sự tương đương với phần yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận và phần án phí do tuyên hợp đồng vô hiệu, phần án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông Lê Xuân T phải chịu án phí trên phần yêu cầu về lãi suất không được Tòa án chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 1.500.000 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp và quyết toán xong, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 143, 147, 157, 158, 217, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn bà Lê Thị Kiều D: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/4/2022 và ngày 26/4/2023 được ký kết giữa ông Lê Xuân T và bà Lê Thị Kiều D là vô hiệu, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ghi ngày 26/4/2022 và ngày 26/4/2023 được ký kết giữa ông Lê Xuân T và bà Lê Thị Kiều D; Buộc bà Lê Thị Kiều D phải trả cho ông Lê Xuân T số tiền 620.000.000 đồng (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Xuân T về việc buộc bà Lê Thị Kiều D trả cho ông số tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc từ ngày 26/4/2022 đến nay là 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng). Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân T về việc buộc bà Lê Thị Kiều D1 trả cho ông số tiền lãi phát sinh là 126.000.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Kiều D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân T và bà Lê Thị Kiều D đối với một phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 97, xã L, huyện Đ.

3. *Về chi phí tố tụng*: Bà Lê Thị Kiều D phải trả cho ông Lê Xuân T 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. *Về án phí*:

Bà Lê Thị Kiều D phải chịu 28.800.000 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do hợp đồng vô hiệu, 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 29.400.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) bà D đã nộp tại biên lai thu số

0005323 ngày 11/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Bà D còn phải nộp 29.100.000 đồng (hai mươi chín triệu một trăm ngàn đồng).

Ông Lê Xuân T phải chịu 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí trên phần yêu cầu về lãi suất không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 14.400.000 đồng (mười bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã đã nộp theo biên lai thu số 0005300 ngày 06/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đam Rông. Hoàn trả cho ông T 8.150.000 đồng (tám triệu một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí còn thừa.

6. *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, 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:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- Chi cục THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hà Hải Dương