TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2022/DS-ST
Ngày: 20-9-2022
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 HUYỆN CAO LÃNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**.

- Các Hội thẩm nhân dân:1. Bà **Nguyễn Thị Phượng**.
2. Ông **Phạm Phước Tâm**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Trần Ngọc Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa***: Ông **Nguyễn Văn Tèo** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2021/TLST- DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 244/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 261/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị L** - sinh năm 1948 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Trọng K** - sinh năm 1980 (vắng mặt),
Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **Phan Văn Bé T** - sinh năm 1979 (vắng mặt),
Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh **Lê Quốc A** - sinh năm 1992 (vắng mặt),
Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị **Phạm Thị Mỹ P** - sinh năm 1974 (có mặt),
Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2021, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị L trình bày như sau:***

Vào ngày 18/11/2010, bà có xác lập hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Trọng K là 01 nền nhà trong khu tái định cư xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng giấy tay, trong giấy tay có thể hiện bà đã đưa trước cho anh K số tiền 70.000.000 đồng, số tiền còn lại bà sẽ giao đủ cho anh K khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Anh K cam kết khi nào được Nhà nước giao nền thì anh sẽ giao lại cho bà L. Sau đó, bà L tiếp tục trả thêm tiền cho anh K, tổng cộng số tiền là 115.400.000 đồng, trong số tiền này có là 99.000.000 đồng (chín mươi chín triệu) có xác lập biên nhận, số tiền còn lại bà giao tiền cho anh K mà không có làm biên nhận và bà cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh.

Năm 2011, anh K được Nhà nước giao nền trong khu tái định cư xã M nhưng anh K không giao nền cho bà như đã thỏa thuận. Đến tháng 5/2019 thì anh K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 81m^2 thuộc thửa 156, tờ bản đồ số 19, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, anh K không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà mà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phan Văn Bé T (T1) với giá 470.000.000đ, hiện ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó anh K không còn đất nào khác để giao cho bà. Sau đó thì con của bà là chị Nguyễn Thị Châu K1 thỏa thuận với anh K hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh K thống nhất trả lại số tiền là 100.000.000 đồng và bồi thường cho bà số tiền 100.000.000 đồng, thời điểm này bà L cũng không có ý kiến gì nên anh K đã trả lại số tiền đã nhận và tiền bồi thường với tổng số tiền là 190.000.000 đồng, việc giao nhận tiền giữa cháu bà là Lê Quốc A và Nguyễn Trọng K, như vậy bà thống nhất đã nhận lại số tiền 190.000.000 đồng từ Nguyễn Trọng K.

Theo đơn khởi kiện, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trọng K có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 115.400.000 đồng và số tiền 300.000.000 đồng là tiền vi phạm hợp đồng nên anh K phải trả gấp đôi. Tại phiên tòa sơ thẩm bà L cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K nên bà cũng không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nữa mà bà chỉ yêu cầu anh K phải trả lại tiền, do đó bà không yêu cầu phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cũng như định giá tài sản. Mặc khác, bà L còn khai rằng số tiền mà bà đã giao cho anh K mục đích là để trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (150.000.000 đồng) theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh K thì bà thống nhất đã kết thúc, do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Trọng K phải trả lại số tiền đã nhận là 115.400.000 đồng, đồng thời phải bồi thường gấp đôi số tiền theo hợp đồng là 300.000.000 đồng do anh K đã vi phạm hợp đồng, tổng cộng số tiền là 415.400.000 đồng, bà đồng ý khấu trừ số tiền anh K đã trả là 190.000.000 đồng. Như vậy số tiền mà bà L yêu cầu anh K phải tiếp tục

trả là 225.400.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng). Ngoài ra bà L không còn yêu cầu gì khác.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngoài các tài liệu, chứng cứ đã giao nộp thì bà L không còn giao nộp tài liệu, chứng cứ nào khác.

**** Bị đơn anh Nguyễn Trọng K trình bày tại Tòa án như sau:***

Vào năm 2008, anh bị thu hồi đất và được Nhà nước hỗ trợ một nền tái định cư tại cụm dân cư ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do chưa thống nhất với giá bồi thường nên anh tiếp tục khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được giải quyết nên anh chưa nhận nền tái định cư.

Đến khoảng tháng 11/2010, anh có xác lập giấy tay về việc chuyển nhượng cho bà L một nền tái định cư, thực tế anh thỏa thuận với chị Nguyễn Thị Châu K1 (là con của bà Phan Thị L) vì thời điểm đó chị K1 đang ở nước ngoài nên nhờ bà L xác lập hợp đồng, lúc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh chưa nhận nền tái định cư. Anh và bà L xác lập hợp đồng chuyển nhượng với giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng, anh đã nhận tiền từ bà L rất nhiều lần, tổng cộng hơn 70.000.000 đồng, số tiền cụ thể bao nhiêu thì anh không nhớ chính xác nên anh thống nhất số tiền đã nhận của bà L là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Đến năm 2019 thì anh nhận nền tái định cư nhưng anh thỏa thuận với chị K1 là hủy hợp đồng chuyển nhượng xác lập giữa anh và bà L, anh bán nền tái định cư cho người khác và đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền mà anh đã nhận từ bà L với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (trong đó, 100.000.000 đồng là tiền đã nhận và 100.000.000 đồng là tiền bồi thường) có lập thành văn bản và có chữ ký của chị Nguyễn Thị Châu K1, sau đó ngày 01/11/2019 thì anh thực hiện trả số tiền 200.000.000 đồng cho chị Châu K1, anh Lê Quốc A là cháu ngoại của bà L và là cháu của chị K1 (kêu chị K1 bằng D) chịu trách nhiệm nhận tiền của anh và giao lại cho chị K1, bà L. Như vậy thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà L đã kết thúc, anh đã hoàn thành nghĩa vụ trả lại tiền và bồi thường cho bà L theo đúng thỏa thuận. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L trả thêm số tiền như bà đã trình bày. Trong vụ án này, anh cũng không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L do hợp đồng đã kết thúc nên anh cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Bà Phạm Thị Mỹ P trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà L, trong vụ án này, bà có giao tiền cho Nguyễn Trọng K với số tiền 10.000.000 đồng theo biên nhận ngày 07/02/2011, đây là số tiền của bà L, bà chỉ giúp bà L giao cho anh K trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh K, bà không có tranh chấp gì đối với số tiền 10.000.000 đồng mà bà đã giao cho anh K.

- Anh Lê Quốc A trình bày: Anh là con ruột của bà Phạm Thị Mỹ P và là cháu ngoại của bà Phan Thị L. Trước đây, bà L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Trọng K (T2) một nền tái định cư ở Cụm D, nhưng lúc đó K chưa được cấp nền nên giữa bà L và anh K chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, thỏa thuận khi nào K được cấp nền thì sẽ làm thủ

tục chuyển nhượng cho bà L theo quy định của pháp luật. Bà L và anh K thỏa thuận chuyển nhượng một nền tái định cư với giá là 150.000.000 đồng, bà L giao tiền cho anh K bao nhiêu thì anh không được biết.

Sau đó thì anh K được cấp nền tái định cư nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà L mà anh K chuyển nhượng cho ông Bé T, quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bà L không biết nên ông Bé T đã được cấp quyền sử dụng đất xong. Lúc đó anh và chị K1 sợ anh K sử dụng hết tiền nên mới đồng ý thỏa thuận nhận lại tiền với tổng số tiền là 200.000.000 đồng (trong đó, 100.000.000 đồng là tiền mà K đã nhận của bà L, 100.000.000 đồng là tiền anh K bồi thường cho bà L).

Việc anh K đã khai rằng có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị K1 là không đúng do chị K1 đang ở nước ngoài, sự việc này không có liên quan gì đến chị K1, mọi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do bà L và anh K xác lập.

Anh thừa nhận có đứng ra nhận tiền thay cho bà L, số tiền anh nhận của anh K là 190.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như lời anh K đã trình bày. Sau khi nhận tiền thì anh đã giao tiền cho bà L nhưng bà L chưa nhận nên anh vẫn còn quản lý số tiền này, anh sẽ chịu trách nhiệm giao lại số tiền 190.000.000 đồng cho bà L.

* Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cùng các giấy triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm: Bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2020; Bản gốc Biên nhận đề ngày 11/8/2017; Bản gốc Biên nhận đề ngày 07/02/2011 và ngày 24/04/2010; ngoài ra, nguyên đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ nào khác. Bị đơn anh Nguyễn Trọng K đã giao nộp bản sao tờ thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường đề ngày 23/10/2019; Bản sao Tờ thỏa thuận trả tiền đề ngày 01/11/2019. Tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập được gồm Công văn số 1813/UBND-TNMT ngày 22/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án cùng các tài liệu chứng cứ đính kèm công văn.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh K, anh K phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng nhưng khấu trừ số tiền 190.000.000 đồng mà anh K đã trả, còn lại số tiền 10.000.000 đồng buộc anh K phải tiếp tục trả cho bà L; không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc yêu cầu bồi thường số tiền 215.400.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, bà Phan Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với anh Nguyễn Trọng K và yêu cầu anh K phải trả lại số tiền đã nhận là 115.400.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000 đồng do anh K đã vi phạm hợp đồng; do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nơi cư trú bị đơn và đối tượng đang tranh chấp là quyền sử dụng đất đều ở xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của bị đơn anh Nguyễn Trọng K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Bé T, tại phiên tòa ngày 20/9/2022, anh Nguyễn Trọng K và ông Phan Văn Bé T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, đồng thời bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác trong vụ án này; anh Lê Quốc A vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[4] Xét yêu cầu của bà Phan Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Nguyễn Trọng K, đồng thời yêu cầu anh K phải trả lại số tiền đã nhận là 115.400.000 đồng và bồi thường thiệt hại gấp đôi số tiền theo hợp đồng là 300.000.000 đồng do anh K đã vi phạm hợp đồng, tổng cộng là 415.400.000 đồng, khấu trừ số tiền 190.000.000 đồng mà anh K đã trả, như vậy bà L yêu cầu anh K phải có trách nhiệm trả tiếp số tiền là 225.400.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

[5] Căn cứ vào tờ giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/11/2010 giữa bà Phan Thị L và anh Nguyễn Trọng K đã thể hiện việc bà L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 01 nền nhà của anh K trong khu tái định cư M với giá là 150.000.000 đồng.

[6] Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2021, anh Nguyễn Trọng K trình bày, anh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng 01 nền tái định cư cho bà Phan Thị L, nhưng thực tế anh thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Châu K1, bà L chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùm cho chị K1 vì lúc này chị K1 đang ở nước ngoài; tuy nhiên, anh K không có gì chứng minh có xác lập hợp đồng chuyển nhượng với chị K1 nên lời trình bày của anh K về việc có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Châu K1 là không có cơ sở.

[7] Do đó, Hội đồng xét xử xác định giữa bà Phan Thị L và anh Nguyễn Trọng K có thỏa thuận chuyển nhượng 01 nền tái định cư tại khu dân cư M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; giá trị hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng.

[8] Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không được công chứng, chức thực theo quy định của pháp luật là đã vi phạm điều cấm của pháp luật, về nội dung và hình thức của hợp đồng chưa đảm bảo theo luật định. Sau khi nhận đất thì anh K không thực hiện đúng như thỏa thuận với bà L mà ngược lại anh K đã chuyển nhượng nền tái định cư cho anh Phan Văn Bé T. Bà L nhận thấy giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh K không thể thực hiện được nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh K, anh K cũng thống nhất với lời trình bày của bà L về việc hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với bà L đã kết thúc do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh K là có cơ sở nên chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh K là hợp đồng vô hiệu, buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[9] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị vô hiệu: Bà L yêu cầu anh K phải có trách nhiệm trả lại tổng số tiền đã nhận là 115.400.000 đồng, đồng thời yêu cầu anh K phải bồi thường thiệt hại gấp đôi số tiền đã thoả thuận trong hợp đồng là 300.000.000 đồng vì anh K đã vi phạm hợp đồng. Tổng cộng số tiền mà bà L yêu cầu anh K phải trả là 415.400.000 đồng, bà L đồng ý khấu trừ số tiền anh K đã trả lại là 190.000.000 đồng (cháu bà là Quốc A đã nhận). Như vậy bà L yêu cầu anh K phải tiếp tục trả số tiền 225.400.000 đồng (hai trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

[10] Theo các tài liệu, chứng cứ mà bà L đã giao nộp chỉ mới thể hiện tổng số tiền mà anh K đã nhận của bà là 99.000.000 đồng (chín mươi chín triệu đồng), được thể hiện trong các biên nhận mà bà đã giao nộp nên việc bà L cho rằng đã giao cho anh K tổng số tiền là 115.400.000 đồng là không có cơ sở xem xét. Mặt khác, anh K thừa nhận có nhận tiền của bà L nhiều lần nhưng anh không nhớ cụ

thể là bao nhiêu nên anh cũng thống nhất là đã nhận của bà L tổng số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Như vậy, có cơ sở xác định số tiền mà bà L đã trả cho anh K là 100.000.000 đồng nên anh K phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L.

[11] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, bà L cho rằng giá trị giao dịch mà hai bên đã thỏa thuận là 150.000.000 đồng, vì anh K đã vi phạm hợp đồng nên anh K phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà gấp đôi giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng, tổng cộng số tiền mà bà L yêu cầu anh K phải bồi thường là 300.000.000 đồng. Trong vụ án này, anh K nhận thấy có một phần lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nên anh đồng ý bồi thường cho bà L tương đương số tiền mà anh đã nhận là 100.000.000 đồng. Bà L mặc dù biết việc thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 200.000.000 đồng giữa con bà là chị K1 và anh K nhưng bà cũng không có ý kiến gì, đồng thời bà L cũng không chứng minh được có xảy ra thiệt hại.

[12] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh Nguyễn Trọng K và anh Phan Văn Bé T ngày 16/10/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 19, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là 150.000.000 đồng, như vậy không có chênh lệch gì so với giá trị chuyển nhượng được xác lập giữa bà L và anh K. Mặc khác, các đương sự không yêu cầu tiến hành định giá tài sản nhưng xét thấy việc định giá là cần thiết nên Tòa án tiến hành định giá theo quy định của pháp luật; kết luận của hội đồng định giá thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá là 311.040.000 đồng, như vậy giá trị chênh lệch tại thời điểm định giá cao hơn giá trị mà hai bên đã thỏa thuận là 161.040.000 đồng. Giữa bà L và anh K không có thỏa thuận đặt cọc và các bên không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại; do đó thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá.

[13] Xét thấy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà L và anh K bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho giao dịch bị vô hiệu nên anh K phải có trách nhiệm bồi thường ½ giá trị thiệt hại là 80.520.000 đồng, tuy nhiên, anh K cũng đã tự nguyện bồi thường cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (tương đương với số tiền mà anh K đã nhận). Xét thấy sự nguyện của anh K về việc bồi thường cho bà L số tiền tương đương với số tiền mà anh đã nhận (100.000.000 đồng) là phù hợp. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà L chỉ có cơ sở chấp nhận một phần, ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Trọng K về việc bồi thường cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[14] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Phan Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với anh Nguyễn Trọng K là có cơ sở nên chấp nhận. Buộc anh Nguyễn Trọng K phải có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và trả cho bà L

với số tiền tương đương là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[15] Cũng theo biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2021, anh Nguyễn Trọng K trình bày anh đã thực hiện nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 200.000.000 đồng, người nhận tiền là anh Lê Quốc A. Theo biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 7 năm 2022, anh Lê Quốc A thừa nhận có nhận dùm bà L số tiền 190.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như lời trình bày của anh K, Tòa án cũng đã thông báo cho anh K được biết nhưng anh K cũng không có ý kiến phản bác gì đối với lời khai của anh Lê Quốc A. Bà L thống nhất số tiền 190.000.000 đồng mà Lê Quốc A đã nhận và cũng đồng ý khấu trừ vào số tiền này vào số tiền mà bà đang yêu cầu anh K phải thực hiện nghĩa vụ đối với bà, bà L cũng không yêu cầu gì đối với anh Lê Quốc A. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định anh K đã trả cho bà L tổng số tiền là 190.000.000 đồng. Buộc anh K phải có nghĩa vụ trả tiếp cho bà L số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

[16] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh K, anh K phải có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 200.000.000 đồng, khấu trừ số tiền 190.000.000 đồng anh K đã trả, như vậy buộc anh K phải tiếp tục trả cho bà L số tiền 10.000.000 đồng; đề nghị không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc yêu cầu bồi thường số tiền 215.400.000 đồng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[17] Về án phí:

- Do một phần yêu cầu của bà L được chấp nhận nên anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Đối với một phần yêu cầu của bà L không được chấp nhận thì bà L cũng phải chịu án phí theo quy định nhưng bà L thuộc trường hợp người cao tuổi nên bà được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Nguyễn Trọng K; tuyên bố

giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị L và anh Nguyễn Trọng K được xác lập ngày 18/11/2010 là giao dịch vô hiệu. buộc anh Nguyễn Trọng K phải có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị L số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị L về việc yêu cầu anh Nguyễn Trọng K phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền là 215.400.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Trọng K phải chịu 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch. Bà Phan Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi, do đó, bà L không phải nộp tiền án phí.

4. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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 thoả 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:
- VKSND huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Trường Chinh