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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 01/8/2023
"V*/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ
TỈNH LÂM ĐỒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Thúy Phượng**
Các Hội thẩm nhân dân: - Bà: **K'Nga**
- Ông: **Nguyễn Văn Thu**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Minh Nguyệt** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **K'Đào** - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2023; Tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Đ; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án lý số: 24/2023/TLST - DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐXX-ST ngày 10 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2023/QĐST-DS giữa các đương sự:

* <u>*Nguyên đơn*</u>: Ông **Trần Q**. Sinh năm: 1958
Địa chỉ: thôn V, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.
Có mặt.

* <u>*Bị đơn*</u>: Bà **Hoàng H**, sinh năm: 1966
Ông **Luân T**, sinh năm: 1994
Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Ông Tcó mặt, bà H vắng mặt không có lý do.

* <u>*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*</u>:
- Ông **Hoàng Đ**, sinh năm: 1982, bà **Chu H**, sinh năm: 1990
Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.
- Bà **Hoàng S**. Sinh năm: 1990
Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
Vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.
- Bà **Phan N**. Sinh năm: 1983
Địa chỉ: thôn T, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn ông Trần Q trình bày:

Ngày 24 tháng 02 năm 2022, ông Luân T, bà Hoàng H và ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất có 14 mét ngang mặt đường nhựa liên thôn T, chiều sâu 45 mét vuông đầu, đuôi. Trên đất có một nhà gỗ và một nhà tôn sắt.

Diện tích đất này có một phần được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Đ. Diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông T.

Giá trị ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của bà Hạnh, ông Tướng là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

Theo đó, ngày 29/02/2022, ông đã giao cho bà H, ông T tổng số tiền: 2.070.000.000 (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Cũng theo như thỏa thuận ghi trong Hợp đồng, bà H, ông T phải chịu tất cả mọi thủ tục pháp lý cho ông, nếu bà H, ông T không hợp tác hoặc gây rắc rối, cản trở khó khăn cho ông hoàn thành thủ tục thì bên bán phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho ông. Trong vòng 03 tháng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nếu đất không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên chuyển nhượng không hợp tác hoặc diện tích đất không đúng như thỏa thuận thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho ông số tiền gấp đôi mà ông đã thanh toán.

Thế nhưng, từ lúc ký hợp đồng 24/02/2022 đến nay bà H, ông T vẫn không hoàn thành thủ tục để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Do đó, hành vi của ông Luân T và bà Hoàng H đã trực tiếp xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông yêu cầu Toà án huyện Đ giải quyết hủy Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 24/02/2022 giữa ông Luân T và bà Hoàng H (bên chuyển nhượng) và ông Trần Q (bên nhận chuyển nhượng).

Buộc ông Luân T và bà Hoàng H chịu trách nhiệm trả số tiền 2.070.000.000đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông và bồi thường cho ông số tiền 2.070.000.000đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền mà bà H và ông T phải trả cho ông là 4.140.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng). Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, ông không yêu cầu gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của bị đơn bà Hoàng H, ông Luân T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa***: Ông T, bà H hoàn toàn thống nhất với các nội dung ông Q trình bày về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, tuy nhiên ông bà không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q vì hợp đồng đã được thực hiện, các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền và đất.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên, phía nguyên đơn đã được thông báo trong tổng diện tích nhận chuyển nhượng chỉ có 152m^2, thuộc thửa đất số 516 tờ bản đồ số 10 xã P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất cũ là họ ông Hoàng Đ, đến nay vẫn chưa được sang tên quyền sử dụng cho bị đơn, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, ông Q vẫn đồng ý và trong quá trình thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q thì không được nên ông Q mới yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 24/02/2022. Do đó, ông bà không đồng ý và ông bà yêu cầu ông Q tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên.

Tại phiên tòa, ông T xác nhận đã nhận được Thông báo số 07/TB-TA ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc thực hiện yêu cầu phản tố và ông đã nhận vào ngày 10/6/2023 tuy nhiên do công việc bận nên đã không thực hiện thủ tục phản tố theo quy định.

Việc Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật có liên quan cũng như hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu thì ông bà cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, ông bà không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Hoàng Đ, bà Chu H*:** Ông bà xác nhận có chuyển đổi quyền sử dụng đất với bà Hoàng H, ông Luân T, khi chuyển đổi chỉ có 152m^2, thuộc thửa đất số 516 tờ bản đồ số 10 xã Phi Liêng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Đ, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 thì gia đình ông gồm 03 người trong hộ là ông Hoàng Đ, vợ Chu H và con gái nhỏ sinh năm 2003, ngoài ra không có ai khác.

Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa gia đình ông với bà Hoàng H, ông Luân T đã hoàn thành, đất không tranh chấp, khi chuyển đổi hiện trạng là đất trống. Việc ông T, bà H chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Q, gia đình ông có biết nhưng không liên quan gì về nội dung chuyển nhượng.

Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của ông Q thì ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông bà không trình bày gì thêm.

**** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hoàng Thị Sành thì***: Thời điểm ông Trần Q và bà Hoàng H, ông Luân T chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có chiều ngang mặt đường nhựa là 14 mét thì trong đó có 02 mét nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Việc các bên chuyển nhượng giao đất, giao tiền và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến diện tích tranh chấp như thế nào thì bà không rõ, hiện nay ông T, bà H đã chuyển đi nơi khác sinh sống, còn diện tích đất chuyển nhượng cho ông Chung thì hiện nay người khác đang ở. Qua tranh chấp của hai bên bà không liên quan và cũng không có ý kiến gì.

Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

**** Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Thị Nhung thì***: Thông qua bà H thì bà có biết chủ đất và nhà mới là ông

Trần Q và thông qua số điện thoại bà H cung cấp, bà đã liên lạc với ông Q để thuê nhà. Bà tự nguyện đưa cho ông Q tiền thuê là 7.000.000 đồng, ông Q đưa lại cho bà 1.500.000 đồng để mua máy bơm nước. Bà bắt đầu thuê nhà từ tháng 9/2022 cho đến nay.

Do đó, qua tranh chấp của các bên thì bà không liên quan, không có ý kiến, yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án hòa giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/02/2022 với bị đơn ông Luân T, bà Hoàng T. Buộc ông T, bà H phải trả cho ông Q số tiền đã nhận là 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) và không chấp nhận yêu cầu bồi thường của Q với số tiền là 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

Buộc các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về thủ tục tố tụng***: Bị đơn bà Hoàng H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đ, bà Chu H, bà Hoàng S, bà Phan N vắng mặt tại phiên tòa có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] ***Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án***:

Xuất phát từ việc ông Trần Q và ông Luân T, bà Hoàng H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất với chiều ngang 14 mét, diện tích khoảng 600m^2 tại thôn B, xã P, huyện Đ, với giá trị chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng, ông Chung đã trả cho bà H, ông T 2.070.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì xảy ra tranh chấp, ông Trần Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đề ngày 24/02/2022 buộc bị đơn trả số tiền đã nhận là 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền là 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng là 4.140.000.000đ (Bốn tỷ một trăm bốn mươi triệu đồng). Ông T, bà H không chấp nhận mà yêu cầu ông Trần Q tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, căn cứ khoản 3, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại"* 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.

[3] ***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Trần Q***:

Vào ngày 16/01/2022 giữa ông Trần Q và bà Hoàng H cùng hai con trai là ông Luân T, Luân T có lập Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất với chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn B, xã P là 14 mét, chiều sâu là 45 mét, vuông đầu đuôi, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Lý T
- Phía Tây giáp đất bà Hoàng S
- Phía Nam giáp đất ông Lý T
- Phía Bắc giáp đường nhựa liên thôn

Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng). Ông Q đặt cọc trước là 1.100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 25/02/2022 sẽ trả tiếp 970.000.000 đồng. Khi xong hết thủ tục sẽ trả 30.000.000 đồng còn lại.

Đến ngày 24/02/2022, bên chuyển nhượng gồm ông Hoàng Đ, bà Hoàng H và hai con trai là Luân T và Luân T, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Q tiếp tục lập Giấy chuyển nhượng đất thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất có chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn T, xã P, huyện Đ là 14 mét, chiều dài 45 mét vuông đầu đuôi, trong đó có 156m^2 thuộc thửa 516, tờ bản đồ số 10 xã P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Đ. Ngoài ra, bên chuyển nhượng phải để lại tài sản trên đất gồm 01 căn nhà sắt tôn và 01 căn nhà gỗ cùng 01 máy bơm nước. Đến ngày 29/02/2022 phía nhận chuyển nhượng đã giao cho bên chuyển nhượng tổng số tiền 2.070.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ có ông Luân T, bà Hoàng H ký xác nhận với tư cách bên bán, ông Trần Q ký xác nhận với tư cách bên mua và người làm chứng là ông Trần C.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay, viết trên khổ giấy A4, không thông qua chính quyền địa phương, không được công chứng chứng thực theo quy định.

Xét nội dung Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất đề ngày 16/01/2022 thì thấy rằng theo đó ông Trần Q đã đặt cọc số tiền 1.100.000.000 đồng để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/02/2022 các bên tiếp tục lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng thành tiền nhận chuyển nhượng, tổng số tiền ông Chung đã giao cho bên chuyển nhượng là ông T, bà H theo hợp đồng này là 2.070.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng này.

Xét Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 24 tháng 02 năm 2022 của các bên thì: Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "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". Đối chiếu với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì chưa được công

chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

Đồng thời theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì:

"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".

Các bên đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất chuyển nhượng chỉ có có 152m^2 (trong tổng diện tích đất chuyển nhượng là 600m^2) thuộc thửa đất 516, tờ bản đồ số 10 xã Phi Liêng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Đ, diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thêm vào đó, theo người có quyền lợi liên quan bà Hoàng S cho rằng trong 14mét chiều ngang mặt đường nhựa liên thôn T, xã P mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong đó có 02 mét thuộc quyền sử dụng của bà. Bên chuyển nhượng là bà Hoàng H, ông Luân T biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình nhưng vẫn chuyển nhượng, ông Trần Q biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông T nhưng vẫn đứng ra nhận chuyển nhượng. Do đó, việc các bên tiến hành lập giấy chuyển nhượng đất ngày 24/02/2022 là vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng và lỗi thuộc về cả hai bên.

Ông Trần Q yêu cầu Tòa án tuyên Giấy đặt cọc tiền chuyển nhượng đất đề ngày 16/01/2022 giữa ông Chung, ông T, bà H, ông T và Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 24/02/2022 giữa ông Q và ông T, bà H là vô hiệu. Buộc bà H, ông T có trách nhiệm trả cho ông số tiền đã nhận là 2.070.000.000 đồng là có cơ sở nên Tòa án chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì thấy rằng từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho đến khi các bên xảy ra tranh chấp thì ông Q chưa nhận đất, chưa tác động gì đến diện tích đất chuyển nhượng. Sau khi được Tòa án giải thích các quy định của pháp luật có liên quan cũng như hậu quả pháp lý của việc Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng của các bên là vô hiệu nhưng các bên đã có văn bản thỏa thuận ngày 06/6/2023 về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Q với số tiền 2.070.000.000 đồng thì Hội đồng xét xử thấy rằng việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được pháp luật cho phép và lỗi thuộc về cả hai bên. Thêm vào đó, ông Q cho rằng bên chuyển nhượng chưa giao tài sản cho ông và sau khi các bên ký Giấy chuyển nhượng thì ông Q đã đồng ý cho ông T, bà H có thời gian để sắp xếp nơi ở mới ổn định, tuy nhiên sau đó ông Tướng, bà Hạnh chuyển đi nơi khác cũng không bàn giao tài sản cho ông, không báo cho ông biết cho đến khi bà N có nhu cầu thuê nhà thì bà H là người cung cấp số điện thoại của ông cho bà N liên hệ, khi đó ông mới biết ông Tướng, bà H đã chuyển chỗ ở và bà N là người trực tiếp đến nhà bà H để nhận chìa khóa nhà. Nội dung này phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng S, bà Phan N. Do đó, việc ông Q cho rằng ông bị thiệt hại và buộc bị đơn phải bồi thường cho ông số tiền 2.070.000.000 đồng theo như hợp đồng thỏa thuận vì hợp đồng các bên lập là vô

hiệu nên nội dung bồi thường cũng vô hiệu theo. Ngoài ra, ông Q không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh mình bị thiệt hại như thế nào, thiệt hại cụ thể bao nhiêu trên thực tế nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông Q.

[4] Đối với yêu cầu của bị đơn - ông Luân T, bà Hoàng H thì: Ông T, bà H muốn các bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên, ông Trần Q có trách nhiệm thanh toán cho ông bà số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, Tòa án đã có Thông báo số 07/TB-TA ngày 07/6/2023 về việc thực hiện yêu cầu phản tố và giao cho ông Tướng, bà Hạnh nhận vào ngày 10/6/2023 nhưng ông T, bà H không thực hiện thủ tục phản tố theo quy định do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng S, bà Phan N, vợ chồng ông Hoàng Đ, bà Chu H không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[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;

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc Chung nên buộc bị đơn ông Luân T, bà Hoàng H phải chịu án phí vụ án dân sự sơ thẩm với số tiền 73.400.000 đồng (Bảy mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc ông Trần Q phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên, ông Q sinh năm 1958 nên theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông q là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3,6 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 116, 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168, 203 Luật Đất đai năm 2013

Áp dụng 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Q về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với bị đơn ông Luân T, bà Hoàng H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Q và ông Luân T, bà Hoàng H theo Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 24/02/2022 giữa ông Trần Q và ông Luân T, bà Hoàng H là vô hiệu; hủy bỏ Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 24/02/2022 giữa ông Trần Q và ông Luân T, bà Hoàng H.

Buộc ông Luân T, bà Hoàng H có trách nhiệm trả cho ông Trần Q số tiền 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Trần Q đối với ông Luân T, bà Hoàng H với số tiền 2.070.000.000 đồng (Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

Buộc Luân T, bà Hoàng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 73.400.000 đồng (Bảy mươi ba triệu bốn trăm nghìn đồng).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Q.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đ;
- CC THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Thúy Phượng