TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NGỌC HỒI** **TỈNH KON TUM** Bản án số: 14/2023/DSST Ngày 24/11/2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGỌC HỒI, TỈNH KON TUM

- Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Bá Khen.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Trường và ông Phan Văn Đông.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Ngô Đình Tú, là Thư ký Toà án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- ***Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ngọc Hồi tham gia phiên tòa:*** Ông Đàm Công Tư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện N, tỉnh K xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số: 110/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn M, huyện K, tỉnh K. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn anh Trần Trung K, sinh năm: 1986; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện K, tỉnh K (cả hai có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1976, chị Vũ Thị O, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh K (cả hai có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa liên quan:*

+ Ông Hà Xuân T, sinh năm 1964; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; anh Hà Xuân N, sinh năm 2002; anh Hà Xuân H, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: 137/61 Lê Văn Sỹ, phường 13, Quận P, Thành phố H (cả bốn vắng mặt).

+ Anh Trần Trung K, sinh năm: 1986; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn M, huyện K, tỉnh K (có mặt).

+ Chị Võ Thị Á, sinh năm: 1990; địa chỉ: 65 Bà Triệu, phường T, thành phố K, tỉnh K (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Phạm Anh T trình bày:

Ngày 14/4/2022 anh mua thửa đất số 22c, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận số Đ 490740, số vào sổ 01028 do ông Hà Xuân T đứng tên với giá 950.000.000 đồng, nhưng anh Nguyễn Văn K, chị Vũ Thị O là người đại diện đứng ra bán, chỉ vị trí đất và anh đã đặt cọc trước cho anh K số tiền là 300.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T nên quá trình trao đổi mua bán, hai bên thống nhất viết hợp đồng chuyển nhượng để ông T trực tiếp chuyển nhượng cho anh T để thuận tiện cho việc sang tên đổi chủ. Ngày 20/4/2022 anh K và ông T hẹn gặp anh tại Phòng Công chứng V huyện N để làm thủ tục công chứng, tuy nhiên do thiếu trích lục nên không công chứng được. Đến ngày 11/5/2022 anh K hẹn anh tại Văn phòng công chứng số 2 thành phố K để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, anh đã chuyển cho ông T số tiền là 635.000.000 đồng và đến ngày 03/6/2022 anh chuyển tiếp cho anh K số tiền 5.000.000 đồng. Tổng cộng anh đã chuyển cho anh K và ông T là 940.000.000 đồng, anh còn giữ lại 10.000.000 đồng sau khi hoàn thành xong thủ tục sang tên cho anh thì anh sẽ chuyển hết.

Sau khi anh chuyển số tiền nói trên, do thiếu trích lục nên không thể làm thủ tục sang tên, vì vậy anh yêu cầu anh K và ông T xin trích lục nhưng cho đến nay cả anh K và ông T đùn đẩy trách nhiệm cho nhau và vẫn chưa xin được trích lục, sau đó anh K đã phản hồi lại là đất sai vị trí so với ban đầu anh K chỉ, nên anh không đồng ý vì không đúng với thoả thuận ban đầu. Anh đã thương lượng với anh K hoàn trả lại số tiền đã nhận nhưng anh K không đồng ý chối bỏ trách nhiệm, ép anh phải lấy thửa đất và thách thức kiện tụng. Sau đó anh hỏi trực tiếp ông T thì được biết anh K và ông T đã có giao dịch với nhau trước đó nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho anh K. Ông T đã bán thửa đất này cho anh K 750.000.000 đồng, sau đó anh K bán lại cho anh 950.000.000 đồng, anh K thu tiền chênh lệch 200.000.000 đồng. Vì vậy, anh yêu cầu Toà án nhân dân huyện N giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu do không làm đúng thoả thuận theo hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và ông Hà Xuân T. Đề nghị Toà án thu thập tài liệu, chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên mà hiện nay anh K đang giữ.

- Buộc anh Nguyễn Văn K, chị Vũ Thị O hoàn trả lại số tiền đã nhận của anh là 940.000.000 đồng, tiền phạt đặt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 1.540.000.000đ (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại phiên hoà giải ngày 24/11/2022 và 19/9/2023 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng và thay đổi nội dung yêu cầu. Đề nghị: Anh K, chị O trả số tiền đã nhận là 305.000.000 đồng; Ông T trả số tiền đã nhận là 635.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Vũ Thị O trình bày:

Đầu tháng 4/2022 tình cờ anh gặp anh T tại xã P, huyện N đang đi tìm mua đất, do anh quen biết ông Hà Xuân T ở địa chỉ số 137/61 Lê Văn Sỹ, phường 13, quận P, thành phố H có thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14, diện tích 360 m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh K đang cần bán. Vì vậy anh đã giới thiệu anh T cho ông T gặp nhau để trao đổi việc mua bán thửa đất. Vì ông T ở thành phố Hồ Chí Minh không tiện cho việc gặp nhau, nên ông T đã cho phép anh được đứng ra nhận cọc với anh T, sau khi ông T trực tiếp làm việc với anh T, thì ngày 14/4/2022 được sự đồng ý của ông T, anh đã nhận tiền cọc của anh T thay ông T với số tiền là 300.000.000 đồng trong tổng giá trị thửa đất mà hai bên đã thoả thuận mua bán là 950.000.000 đồng. Nội dung nhận cọc được ghi rất cụ thể trong từng điều khoản của Hợp đồng đặt cọc. Sau khi nhận cọc anh đã báo cho ông T biết để ông T và anh T bàn bạc việc ký kết hợp đồng sang nhượng thửa đất. Do ông T ở xa nên đã uỷ quyền cho bà Võ Thị Á ở địa chỉ tổ 5, phường T, thành phố K, tỉnh K, đại diện cho hộ ông T làm thủ tục sang nhượng đất với anh T. Đúng hẹn vào ngày 11/5/2022 hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên, tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kon Tum; địa chỉ: Số 68A Phạm Văn Đồng, phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, sau khi công chứng hợp đồng, anh T đã chuyển số tiền còn lại của hợp đồng vào tài khoản của ông T như đã thoả thuận. Đến ngày 03/6/2022 anh T mang bộ hợp đồng sang nhượng đã công chứng nêu trên đến nhờ anh nộp tại UBND xã P để làm thủ tục tiếp theo, nhưng sau đó anh T tự đến UBND xã nhận lại hồ sơ nhưng UBND xã đã trả lại hồ sơ cho anh đến nay, đến ngày 17/11/2023 anh đã giao bộ Hồ sơ gồm: 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 490740 cấp ngày 01/9/2004 mang tên hộ ông Hà Xuân T, địa chỉ: 137/61 Lê Văn Sỹ, phường 13, Quận P, Thành phố H; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 11/5/2022, số công chứng 3671, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Kon Tum; 01 Hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 10/5/2022, số công chứng 3666, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Kon Tum cho Toà án xử lý. Theo anh hợp đồng sang

nhượng đất giữa ông T và anh T là hoàn toàn tự nguyện không vi phạm các điều khoản ghi trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng, nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân T như sau:

Ông có Thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14, diện tích 360m^2, giấy chứng nhận QSDĐ số: Đ 490740 do UBND huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/9/2004, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh K do hộ ông đứng tên, tuy nhiên ông chỉ biết trên giấy tờ còn hiện trạng, vị trí đất ông không biết. Thửa đất này ông đã bán cho anh Nguyễn Văn K, khi bán hai bên thoả thuận bên mua xem giấy tờ và tự tìm hiểu vị trí thửa đất, vì ông ở xa nên ông đồng ý bán cho anh K giá trọn gói là 750.000.000 đồng, sau đó anh K bán lại cho ai giá bao nhiêu ông hoàn toàn không biết. Việc mua bán chỉ thông qua điện thoại, tin nhắn zalo, còn việc thanh toán tiền thông qua tài khoản ngân hàng. Vì ông ở xa nên ông đã lập hợp đồng uỷ quyền cho bà Võ Thị Á thuộc Văn phòng thừa phát lại tại thành phố K, tỉnh K thay mặt ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và thu đủ tiền cho ông, còn việc anh K thu chênh lệch với bên thứ ba thế nào ông không biết. Theo ông mọi việc đã hoàn tất, thủ tục diễn ra đúng quy định của pháp luật.

Lời khai của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, anh Hà Xuân N, anh Hà Xuân H đều nhất trí như lời khai của ông T.

Lời khai của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Á như sau:

Chị không có bất kỳ mối quan hệ quen biết hay làm ăn gì với nguyên đơn anh Phạm Anh T và bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Vũ Thị O, việc mua bán, chuyển nhượng, giá cả, vị trí đất trước đó chị không liên quan. Chị chỉ là người nhận uỷ quyền của hộ gia đình ông T là chủ sử dụng thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14 tại thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh K, vì hộ ông T ở xa, nên đã uỷ quyền cho chị đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T. Chị đã thực hiện đúng nội dung và phạm vi được uỷ quyền, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị đã báo tiến độ thực hiện hợp đồng mà chị được uỷ quyền qua tin nhắn zalo cho ông T và ông T xác nhận đã nhận đủ tiền thì chị mới ký vào hợp đồng như đã thoả thuận với ông T. Hợp đồng chuyển nhượng ghi: Bên mua làm giấy tờ đăng ký quyền sử dụng đất.., nên khi ký xong hợp đồng chị đã bàn giao đầy đủ bản chính cho bên mua là anh T và việc nhận uỷ quyền của chị đã kết thúc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Trần Trung K thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn anh Phạm Anh T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông T và anh T ký kết ngày 11/5/2022 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh K vô hiệu. Buộc anh K, chị O và ông T trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi phát sinh kể từ ngày giao dịch cho đến ngày 24/11/2023 (trừ số tiền 5.000.000 đồng chuyển cho anh K vào ngày 03/6/2022). Còn phía bị đơn đề nghị, HĐXX không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng và trả cho ông T số tiền còn lại của hợp đồng là 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán và Thư ký được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tiến hành tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Xuân T; bà Nguyễn Thị H; anh Hà Xuân N; anh Hà Xuân H và chị Võ Thị Á chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ quy định tại các Điều 70 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, 35, 39, 116, 117, 147, 157, 158, 165, 244, 227, 228, 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 401, 501, 502, của Bộ luật dân sự 2015 năm 2015; các Điều 95, 167, 168 Luật Đất đai năm 2014; các Điều 40, 42, 44, 46, 48, 49 Luật Công chứng năm 2014. Đình chỉ đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện thì Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân T vô hiệu. Buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại số tiền đã nhận và tiền phạt cọc theo hợp đồng, bị đơn cư trú tại thôn Đ, xã P, huyện N, tỉnh K. Căn cứ quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh K. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hoà giải theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng các bên không thoả thuận được với nhau về nội dung vụ kiện. Do đó, Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định. Tuy nhiên, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Hà Xuân T, bà Nguyễn Thị H, anh Hà Xuân N, anh Hà Xuân H, chị Võ Thị Á mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn anh T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Xuân T vô hiệu do không thực hiện đúng theo thoả thuận trong hợp đồng. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 940.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng và thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn anh K, chị O trả lại số tiền đã nhận là 305.000.000 đồng và buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T trả lại số tiền đã nhận là 635.000.000 đồng. Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu thay đổi nêu trên. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của nguyên đơn và không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 5 và khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện vụ án đảm bảo theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Xét thấy, ngày 14/4/2022 nguyên đơn anh Phạm Anh T và bị đơn anh Nguyễn Văn K, chị Vũ Thị O (khi được sự đồng ý của hộ ông Hà Xuân T) đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14, diện tích 360 m^2, thửa đất mang tên hộ ông Hà Xuân T, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã B, huyện N, tỉnh K với giá là 950.000.000

đồng. Theo đó anh K, chị O nhận cọc của anh T thay cho ông T với số tiền là 300.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất nêu trên, thời hạn đặt cọc, thanh toán, làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hai bên giao kết là 30 ngày, kể từ ngày 14/4/2022 đến hết ngày 14/5/2022, sau khi nhận cọc, anh K đã báo cho ông T biết về số tiền nhận cọc và thời gian cam kết làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Do hộ ông T ở Thành phố H nên đã uỷ quyền cho bà Võ Thị Á ở địa chỉ tổ 5, phường T, thành phố K, tỉnh K đại diện, nhân danh hộ ông T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên, số tiền chuyển nhượng còn lại hai bên thống nhất, khi thủ tục công chứng hoàn tất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ chuyển thẳng vào tài khoản của ông T và Hợp đồng uỷ quyền được công chứng ngày 10/5/2022 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Kon Tum, số công chứng 3666, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đúng quy định. Trên cơ sở nội dung cam kết của Hợp đồng đặt cọc, ngày 11/5/2022 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất nêu trên giữa hộ ông Hà Xuân T do bà Võ Thị Á là người đại diện theo uỷ quyền của hộ ông T và anh Phạm Anh T được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh K; địa chỉ: số 68A Phạm Văn Đồng, phường L, thành phố K, tỉnh K, số công chứng 3671, quyển số 5/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi thủ tục công chứng được hoàn tất, anh T đã chuyển số tiền 635.000.000 đồng vào tài khoản của ông Hà Xuân T như đã thoả thuận trong hợp đồng uỷ quyền và đến ngày 03/6/2022 anh T tiếp tục chuyển cho anh K 5.000.000 đồng. Tổng số tiền anh T thanh toán bằng chuyển khoản để mua thửa đất nêu trên là 940.000.000 đồng, trong đó anh T chuyển cho anh K là 305.000.000 đồng và chuyển cho ông T là 635.000.000 đồng, số tiền anh T chưa thanh toán còn lại theo hợp đồng là 10.000.000 đồng.

Như vậy, Thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14, diện tích 360 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: Đ 490740 do Uỷ ban nhân dân huyện N, tỉnh K cấp ngày 01/9/2004, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã B, huyện N, tỉnh K do hộ ông Hà Xuân T đứng tên đã được công chứng, chuyển nhượng cho anh Phạm Anh T tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kon Tum; địa chỉ: số 68A Phạm Văn Đồng, phường L, thành phố K, tỉnh K, số công chứng 3671, quyển số 5/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là đúng quy định, nội dung, hình thức, điều kiện, mục đích của hợp đồng đều hợp pháp, đã phát sinh quyền nghĩa vụ dân sự đối với giao dịch, các bên thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận ghi trong hợp đồng, trong đó Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất; chịu các khoản thuế, lệ phí, phí liên quan đến việc chuyển nhượng và đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất, các giấy tờ về quyền sử dụng đất và không yêu cầu xác minh về giấy tờ, thực địa đất; việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, chủ thể giao dịch

mua bán chuyển nhượng có đủ năng lực, hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm do đó việc nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu để buộc anh K, chị O và ông T trả lại số tiền đã nhận là 940.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày nhận tiền; trong đó anh K, chị O là 305.000.000 đồng, ông T là 635.000.000 đồng là không có căn cứ và cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng và thay đổi nội dung khởi kiện và yêu cầu anh K, chị O hoàn trả lại số tiền đã nhận là 305.000.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng tính tiền lãi phát sinh là 1%/tháng kể từ ngày giao dịch 14/4/2022 đến ngày 24/11/2023, không yêu cầu tính lãi số tiền 5.000.000 đồng chuyển vào ngày 03/6/2022) và yêu cầu ông T trả lại số tiền đã nhận là 635.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là1%/tháng kể từ ngày giao dịch 11/5/2022 đến ngày 24/11/2023. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm yêu cầu khởi kiện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu xin rút.

[4.2] Về yêu cầu tính lãi: Nguyên đơn anh T yêu cầu tính lãi suất theo mức lãi suất là 1%/tháng của số tiền mà bị đơn anh K, chị O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T đã nhận kể từ ngày nguyên đơn chuyển tiền (trừ số tiền 5.000.000 đồng chuyển cho anh K vào ngày 03/6/2023) cụ thể như sau:

- Đối với số tiền của anh K, chị O: Từ ngày 14/4/2022 đến ngày 24/11/2023 là 19 tháng 10 ngày = 580 ngày; 300.000.000đ x 1%/tháng = 3.000.000đ/tháng : 30 ngày/tháng = 100.000 đ/ngày; 580 ngày x 100.000 đ/ngày = 58.000.000 đồng.

- Đối vớisố tiền của ông Hà Xuân T: Từ ngày 11/5/2022 đến ngày 24/11/2023 là 17 tháng 13 ngày = 523 ngày; 635.000.000đ x 1%/tháng = 6.350.000đ/tháng : 30 ngày/tháng = 211.666 đ/ngày; 523 ngày x 211.666đ/ngày = 110.701.000 đồng

Tổng cộng tiền lãi tính theo yêu cầu đến ngày 24/11/2023 là 168.701.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên không làm phát sinh yêu cầu tính lãi, do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4.3] Về thu thập tài liệu, chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 11/5/2022 ngay sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Kon Tum, bà Võ Thị Á là người được hộ ông T uỷ quyền để đại diện, nhân danh hộ ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với anh T, sau khi hợp đồng giao kết hoàn thành, bà Á đã giao bộ hợp đồng cho anh T, đến ngày 03/6/2022 anh T mang bộ hồ sơ đến nhờ anh K nộp tại Uỷ ban nhân dân xã P, huyện N để làm thủ tục tiếp theo và anh

K đã nộp tại Uỷ ban nhân dân xã P, sau đó anh T đến UBND xã nhận lại, nhưng UBND xã đã trả lại bộ hồ sơ cho người giao nộp hồ sơ là anh K và anh K giữ lại cho đến nay, sau khi nhận lại hồ sơ anh K đã thông báo cho anh T biết, tuy nhiên anh T không nhận lại bộ hồ sơ mà khởi kiện anh K tại Toà án, đến ngày 17/11/2023 anh K đã giao nộp lại bộ hồ sơ cho Toà án xem xét xử lý. Tại phiên toà anh T có nguyện vọng và đồng ý nhận lại bộ hồ sơ do anh K giao nộp và không có ý kiến gì, nên Hội đồng xét xử, xét trả lại cho anh T bộ hồ sơ nói trên ngay tại phiên toà, theo biên bản giao nhận ngày 24/11/2022 giữa Toà án nhân dân huyện N và anh Phạm Anh T.

[4.4] Đối với người làm chứng: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn xác định người làm chứng là bà Nguyễn Thị H, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có ý kiến hoặc yêu cầu gì về việc triệu tập bà H tham gia tố tụng, quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tiến hành xác minh nhưng bà H không có mặt tại địa phương, tại phiên toà các đương sự không ai có ý kiến hoặc đề nghị gì đối với bà H nên không đề cập xem xét.

[4.5] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, quá trình tố tụng đã chi phí hết 4.739.815 đồng, dư 260.185 đồng đã trả lại cho nguyên đơn. Quá trình tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn đồng ý với chi phí nêu trên và không có ý kiến gì về chi phí tố tụng đối với số tiền nguyên đơn đã nộp nên HĐXX không đề cập.

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định.

[4.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo giá trị tranh chấp là 1.108.701.000 đồng, trong đó tiền gốc là 940.000.000 đồng; tiền lãi là 168.701.000 đồng. 36.000.000 đ + 9.261.000 = 45.261.000 đồng

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, 165, 244, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116,117, 119, 401, 422, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2014; Khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Anh T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 22C, tờ bản đồ số 14, diện tích 360 m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: Đ 490740 do Uỷ ban nhân dân huyện N, tỉnh K cấp ngày 01/9/2004 mang tên hộ ông Hà Xuân T, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã B, huyện N, tỉnh K giữa hộ ông Hà Xuân T do bà Võ Thị Á là người đại diện theo uỷ quyền của hộ ông T và anh Phạm Anh T được công chứng ngày 11/5/2022 tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh K; địa chỉ: số 68A Phạm Văn Đồng, phường L, thành phố K, tỉnh K, số công chứng 3671, quyển số 5/2022 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Anh T về việc rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn anh Phạm anh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.739.815 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 4.739.815 đồng, đương sự đã nộp đủ.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc nguyên đơn anh Phạm Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 45.261.000 đồng, được trừ số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp theo biên lai số AA/2021/0002798 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh K là 29.100.000 đồng, anh T còn phải nộp số tiền là 16.160.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24/11/2023.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND huyện Ngọc Hồi;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện Ngọc Hồi;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Nguyễn Bá Khen