TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM BẢNG
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 10/2024/DS-ST
Ngày 18-9-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM BẢNG, TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thạo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Đoàn và ông Nguyễn Duy Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quang Tất - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị An - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 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 11/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, Thông báo tiếp tục phiên tòa số 01/TB-TA ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Đỗ Thị Y, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh Đ, sinh năm 1995; địa chỉ: Tổ X, phường L, thành phố P, tỉnh Hà Nam (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 7 năm 2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị V, Luật sư của Công ty Luật J thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955.

Đều ở địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện K, tỉnh Hà Nam.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã L, huyện K, tỉnh Hà Nam; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện K, tỉnh Hà Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng Đ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn P, xã T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

(Chị Y, ông Đ, bà V, ông K, bà C, ông H có mặt. Ông Đ vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là chị Đỗ Thị Y và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh Đ cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Hoàng Thị V trình bày:

Ngày 23/10/2021, chị Y có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị C để nhận chuyển nhượng lô đất tại xóm Thung Bo, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam với giá là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chị Y đã thanh toán cho ông K, bà C số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Sau khoảng 04 tháng, ông K và bà C liên tục yêu cầu chị Y giao nốt số tiền 200.000.000 đồng để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên sang tên chị Y. Đến ngày 13/3/2022 chị Y đã thanh toán cho ông K và bà C đủ số tiền là 300.000.000 đồng. Sau khi đã thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng, ông K và bà C mới cung cấp hợp đồng thuê đất công ích cho chị Y kiểm tra, lúc này chị mới biết phần đất này được ông K và bà C thuê lại của UBND xã L, huyện K nên không được quyền chuyển nhượng cho chị. Sau đó chị Y đã nhiều lần yêu cầu ông K và bà C hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà chị đã thanh toán nhưng ông K và bà C không trả lại cho chị. Nay chị Y yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 được ký giữa chị với ông K, bà C là vô hiệu, đồng thời tuyên giao dịch chuyển nhượng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 nêu trên là vô hiệu và tuyên buộc ông K, bà C phải hoàn trả cho chị số tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi là 10%/năm, kể từ ngày 13/3/2022 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị C trình bày: Ngày 01/6/2021 ông Nguyễn Văn K có ký hợp đồng thuê đất công ích với UBND xã L, huyện K. Theo nội dung hợp đồng thì ông K được thuê diện tích đất nông nghiệp là 7.164m^2 (đất công ích) tại khu vực Suối II, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng với thời gian thuê là 05 năm, kể từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/6/2026, mục đích thuê là để nuôi trồng thủy sản. Sau

khi thuê đất thì vợ chồng ông bà đã đào ao, xây dựng chuồng trại, trồng cây ăn quả. Đến ngày 23/10/2021 chị Đỗ Thị Y và vợ chồng ông bà có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên, khi làm hợp đồng thì ông bà đã đưa hết giấy tờ thủ tục cho chị Y xem, nếu đồng ý thì hai bên sẽ làm hợp đồng đặt cọc, chị Y đã nhất trí nhận chuyển nhượng khu đất trên với giá 300.000.000 đồng và đưa trước cho ông bà 100.000.000 đồng, hẹn 05 tháng sau sẽ giao nốt tiền, đến ngày 13/3/2022 chị Y đã giao nốt cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng, về phần thủ tục chuyển nhượng là do chị Y thực hiện nên ông bà không liên quan. Nay quan điểm của ông K và bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Y với lí do khi chị Y giao tiền cho ông bà thì ông bà cũng đã bàn giao hết giấy tờ, hợp đồng thuê đất và tài liệu kèm theo cho chị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã L, huyện K do người đại diện theo pháp luật là ông Trần Trọng Đ, Chủ tịch UBND xã trình bày: Ngày 01/6/2021 giữa UBND xã L và ông Nguyễn Văn K có ký hợp đồng số 44/HĐ cho thuê đất công ích với nội dung UBND xã L cho ông Nguyễn Văn K thuê 7.164m^2, loại đất công ích tại khu vực Suối II thuộc thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 05 năm, kể từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/6/2026, mục đích sử dụng đất: Nuôi trồng thủy sản, giá trị tiền thuê đất là 25kg thóc tẻ/sào/năm. Sau khi UBND xã cho ông K thuê quyền sử dụng đất nêu trên thì ông K, bà C đã sử dụng diện tích đất đã thuê vào mục đích nuôi trồng thủy sản. UBND xã không biết việc ông K, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thuê với UBND xã L cho chị Đỗ Thị Y khi nào. Chỉ đến khi giữa hai bên xảy ra tranh chấp và đến UBND xã L đề nghị giải quyết thì UBND xã mới biết sự việc. Hiện nay gia đình ông K, bà C vẫn là người nộp nghĩa vụ thuê quyền sử dụng đất đối với UBND xã L. Nay chị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 được ký giữa chị Y với ông K, bà C vô hiệu và buộc ông K, bà C phải trả cho chị số tiền 300.000.000 đồng, UBND xã L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước và cá nhân.

Đối với chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc, các đương sự thống nhất là thật, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết; các đương sự thống nhất xác định chữ viết trong hợp đồng là của chị Đỗ Thị Y.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời

điểm Hội đồng xét xử nghị án cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; 166; Điều 228; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 129, 130, 131, 328, 408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2021 giữa ông K, bà C và chị Y là vô hiệu. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông K, bà C và chị Y về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Buộc ông K, bà C phải hoàn trả lại cho chị Y tổng số tiền 300.000.000 đồng. Bác yêu cầu về tính lãi của nguyên đơn. Buộc chị Y phải hoàn trả cho ông K, bà C toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất nêu trên.

Về án phí, chi phí thẩm định, định giá: Đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị C có nơi cư trú tại huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

[2] Về nội dung tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Ngày 23/10/2021, chị Đỗ Thị Y và vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chị Y nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 7.164m^2 tại khu Suối II xóm Thung Bo, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam với giá là 300.000.000 đồng. Ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chị Y đã thanh toán cho ông K, bà C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đến ngày 13/3/2022 chị Y đã thanh toán nốt cho ông K và bà C số tiền là 200.000.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử khẳng định việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc giao nhận tiền mà hai bên đã trình bày ở trên là có thật.

Tuy nhiên, cả chị Y, ông K và bà C đều thừa nhận hai bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc chứ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo chị Y, ông K, bà C và UBND xã L, huyện K xác định thì diện tích 7.164m^2 đất nêu trên là đất công ích do UBND xã L quản lý. Ngày 01/6/2021 UBND xã L và ông K giao kết hợp đồng với nội dung UBND xã cho ông K thuê diện tích đất này để nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê quyền sử dụng đất là 05 năm, kể từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/6/2026.

Nay chị Y yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 được ký giữa chị với ông K, bà C là vô hiệu, đồng thời tuyên giao dịch chuyển nhượng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc là vô hiệu và buộc ông K, bà C phải hoàn trả cho chị số tiền gốc 300.000.000 đồng và tiền lãi là 10%/năm, kể từ ngày 13/3/2022. Còn ông K, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Y, ông bà xác định khi chị Y giao tiền cho ông bà thì ông bà cũng đã bàn giao hết giấy tờ, hợp đồng thuê đất giữa ông K với UBND xã L và tài liệu kèm theo cho chị Y nên ông bà không còn liên quan gì nữa.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu về tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 23/10/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn đã lập hợp đồng đặt cọc số tiền 100 triệu đồng để đảm bảo cho việc giao kết việc chuyển nhượng lô đất thầu canh tác mô hình VAC tại xóm Thung Bo, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng và tài sản trên đất gồm ao, nhà cấp 4, cây cối, mít, xoài, nhãn, bưởi…. Đến nay chị Y cho rằng hợp đồng trên vô hiệu do bị lừa dối, chị không biết việc lô đất trên ông K, bà C không có quyền chuyển nhượng do đó là đất ông K bà C thuê của UBND xã L chứ không phải đất của ông K, bà C. Xét thấy, tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 do chính tay chị Y viết có ghi rõ "Bên A đồng ý bán cho bên B lô đất thầu canh tác mô hình VAC…Địa chỉ: Tại xóm Thung Bo, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, Kim Bảng, Hà Nam. Diện tích lô đất là 7200m2. Kèm Giấy chứng nhận QSH-QSD đất số…Tài sản trên đất: ao nhà cấp 4, cây cối, mít xoài, nhãn vải, bưởi…". Như vậy, việc chị Y cho rằng bị ông K, bà C lừa dối là không có cơ sở, trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ khả năng nhận thức về việc "đất thầu canh tác mô hình VAC" chính là "đất thuê" để canh tác mô hình VAC, đồng thời trên hợp đồng đã ghi rất rõ nội dung này, các đương sự cũng đủ khả năng nhận thức được theo quy định của pháp luật thì loại đất thuê canh tác không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm quy định của pháp luật và cả hai bên đều có lỗi. Căn cứ Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và các Điều 408, 500, 501 Bộ luật Dân sự thì diện tích đất

trên là không được phép chuyển nhượng, vì vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/10/2021 không phát sinh giá trị pháp lý do có đối tượng không thể thực hiện được. Về phạt cọc: Do đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[3.2] Đối với yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm: Tại phiên toà nguyên đơn trình bày số tiền 200.000.000 đồng trả ông K, bà C ngày 13/3/2022 là số tiền cọc mà nguyên đơn trả cho bị đơn không phải là tiền mua bán chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bị đơn trình bày số tiền 200.000.000 đồng là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Tuy nhiên, nhận thấy trong nội dung của hợp đồng đặt cọc đã ghi rất rõ số tiền cọc của các bên là 100.000.000 đồng và tổng giá trị giao dịch của thửa đất trên là 300.000.000 đồng, đồng thời số tiền 200.000.000 đồng được thanh toán sau khi đặt cọc khoảng 05 tháng theo đúng hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận. Như vậy, việc giao số tiền 200.000.000 đồng là thực hiện việc giao kết theo thoả thuận tức là phát sinh giao dịch chuyển nhượng đất trên thực tế, trong đó bên mua (nguyên đơn) đã thực hiện xong nghĩa vụ về tiền (trả đầy đủ số tiền 300.000.000 đồng theo thoả thuận mua bán), bên bán (bị đơn) đã giao lại giấy tờ liên quan đến đất và thực tế không sử dụng đất đó kể từ thời điểm đã thanh toán xong, do vậy đây là giao dịch dân sự mà cụ thể là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng này đã vi phạm quy định của pháp luật vì việc chuyển nhượng của các bên đã không lập bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực đồng thời có đối tượng không thể thực hiện được do thửa đất nêu trên là đất thầu (thuê) của UBND xã L. Do đó, căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự, giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Y và ông K, bà C là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, do chị Y chưa nhận đất, còn ông K, bà C đã nhận số tiền 300.000.000 đồng của chị Y nên ông K, bà C phải trả lại cho chị Y số tiền này. Do hai bên đều có lỗi nên bác yêu cầu về tính lãi suất của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Mặc dù Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng do các bên đương sự không có yêu cầu, đồng thời việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không phải chi phí. Vì vậy, về chi phí tố tụng không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; Điều 228; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 123, 129, 130, 131, 328, 408, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Y. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Y và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị C được xác lập vào ngày 23/10/2021 là vô hiệu. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa chị Đỗ Thị Y và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị C về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị C phải hoàn trả lại cho chị Đỗ Thị Y số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Bác yêu cầu về tính lãi của chị Đỗ Thị Y.

Buộc chị Đỗ Thị Y hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị C giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên.

2. Án phí: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Đỗ Thị Y số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) chị Y đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000082 ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Kim Bảng;
- Chi cục THADS H. Kim Bảng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Đức Thạo

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Thực tế thì diện tích 7.164m^2 đất tại khu Suối II, thôn Do Lễ, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam là đất công ích do UBND xã Liên Sơn quản lý và cho ông Nguyễn Văn Kỳ thuê quyền sử dụng đất với thời hạn 05 năm, kể từ ngày 01/6/2021 đến ngày 01/6/2026. Vì vậy, ông Kỳ và bà Chiên không được quyền chuyển nhượng cho bất kỳ ai đối với diện tích đất này. Việc ông Kỳ, bà Chiên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho chị Yến là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2021 vô hiệu là có căn cứ pháp luật nên cần được chấp nhận. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, buộc ông Nguyễn Văn Kỳ và bà Nguyễn Thị Chiên phải trả lại cho chị Đỗ Thị Yến số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị Yến. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đỗ Thị Yến và ông Nguyễn Văn Kỳ, bà Nguyễn Thị Chiên được xác lập vào ngày 23/10/2021 để chuyển nhượng diện tích 7.164m^2 tại khu Suối II xóm Thung Bo, thôn Do Lễ, xã Liên

Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam là vô hiệu. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa chị Yến và ông Kỳ, bà Chiên về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.