TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 110/2024/DS-ST
Ngày: 16/8/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Mỹ Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Xẹt;

Bà Võ Thị Hồng Tươi.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 379/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Minh T, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Duy H, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt

- *Bị đơn:*

- Ông Tống Thanh V, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt

- Ông Đới Văn T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ B, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 13/11/2023., và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Bùi Duy H trình bày:

Khoảng tháng 10 và 11 năm 2021, ông T có nhu cầu tìm nhà, đất để mua ở và định cư tại Bình Dương. Qua tìm hiểu, ông T thấy thông tin đăng bán nhà trên mạng quảng cáo của ông Đới Văn T1 (Tên thường gọi B) và bà Nguyễn Thị H1 (Tên thường gọi H2).

Ông T liên hệ qua điện thoại và được ông T1, bà H1 dẫn đi xem nhà tại khu phố K, phường T, thành phố T. Tại đây, ông T thấy rất nhiều nhà xây liên kề, qua hỏi thăm người dân thì họ nói mới mua nhà khoảng một năm nay. Riêng dãy nhà ông T xem để mua lúc đó mới xây móng và khung sườn chưa hoàn thiện khoảng 10 căn. Ông T thấy nhà liền kề nhiều và phức tạp nên không có ý mua nữa. Ông T đã đi nơi khác tìm hiểu nhưng bà H1, ông T1 thuyết phục và đưa ra rất nhiều cam kết như sẽ đăng ký tạm trú cho gia đình để các con được đi học và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Nhận thấy giá cả phù hợp, mọi thủ tục sẽ do ông T1, bà H1 lo cho hết, vì ông T là công nhân lần đầu đi mua nhà cũng không hiểu biết gì về pháp lý mua bán bất động sản cũng như nhà cửa. Ông T nói để về suy nghĩ và bàn với gia đình. Qua hôm sau, bà H1 gọi điện thoại hối thúc ông T mua nhà. Ông T tin tưởng quyết định mua căn nhà có diện tích 4 x 10 = 40m^2 được xây dựng 1 trệt, 1 lầu, kết cấu nền lát gạch hoa, vách xây gạch, mái tôn tọa lạc tại một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 15 tại phường T do ông Tống Thanh V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông T làm giấy cọc mua nhà và đất trên với ông Đới Văn T1 do bà Nguyễn Thị H1 viết và làm chứng.

Ông T trực tiếp ký kết hợp đồng và giao tiền mua nhà đất cho ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 với tổng số tiền là 790.000.000 đồng.

Đợt 1: Ngày 15/12/2021 ông T giao tiền đặt cọc 100.000.000 đồng ông Đới Văn T1 có lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021 nhưng ông T1 yêu cầu ông T chuyển số tiền 100.000.000 đồng qua số tài khoản 108869515864 Ngân hàng V1 của chủ tài khoản là Nguyễn Thị H1. Ông T chuyển khoản qua số tài khoản mà ông T1 yêu cầu hai lần tiền, mỗi lần 50.000.000 đồng trong cùng ngày 15/12/2021.

Đợt 2: Ngày 21/12/2021, ông T giao cho ông T1 tiền mặt là 370.000.000 đồng, ông T1 trực tiếp nhận số tiền này có lập vi bằng với số tiền ông T1 nhận là 200.000.000 đồng. Cũng trong ngày 21/12/2021, theo yêu cầu của ông T1, ông T đã chuyển khoản số tiền 280.000.000 đồng qua số tài khoản 108869515864 Ngân hàng V1 của chủ tài khoản là Nguyễn Thị H1.

Đợt 3: Ngày 16/01/2022, ông T1 yêu cầu ông T chuyển số tiền 40.000.000 đồng qua số tài khoản 108869515864 Ngân hàng V1 của chủ tài khoản là Nguyễn Thị H1. Ông T đã chuyển cho bà H1 40.000.000 đồng.

Còn 10.000.000 đồng ông T chưa thanh toán vì chờ ông T1 lo thủ tục tạm trú cho ông T cho đến khi Công an vào cưỡng chế di dời tài sản xây dựng trái phép.

Tất cả những lần thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ông T đều thỏa thuận và giao tiền trực tiếp cho ông T1 và bà H1. Ông T không có thỏa thuận hay giao dịch gì với ông Tống Thanh V. Đến khi có thông báo cưỡng chế tháo dỡ công trình trên đất thì những người dân mua nhà đất tại thửa 18 mới liên hệ với bà Nguyễn Thị H1 nhưng không liên lạc được nên ông T liên hệ với ông T1 thì ông T1 nói ông T liên hệ với ông V. Khi nhận chuyển nhượng, ông T chỉ trực tiếp giao dịch với ông T1 và bà H1, không biết ông V. Đến khi xảy ra việc công an cưỡng chế tháo dỡ công trình xây dựng trái phép thì ông T mới gặp ông V. Ông V nói các hộ dân gặp bà H1 nhưng bà H1 mất liên lạc nên mới trở lại tìm ông V. Ông V nói các hộ dân đưa cho ông V 100.000.000 đồng để nhà không bị đập. Các hộ dân trong đó có ông T đã đưa cho ông V số tiền 100.000.000 đồng.

Do đó, ông T khởi kiện với những yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2021 giữa ông Tống Thanh V và ông Đới Văn T1 là vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Đới Văn T1 và ông Lê Minh T là vô hiệu do bị lừa dối và không tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Yêu cầu ông Tống Thanh V, ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền 790.000.000đ (bảy trăm chín mươi triệu đồng) cho ông T là Lê Minh T.

- Yêu cầu ông Tống Thanh V, ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền lãi 12%/ năm x 790.000.000đ, tạm tính từ ngày 16/01/2022 đến khi xét xử là 16/8/2024 là 31 tháng: 790.000.000đ x 12%/năm x 31 tháng = 244.900.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

- Yêu cầu ông Tống Thanh V phải trả lại số tiền 16.667.000 đồng là số tiền 100.000.000đ ông V đã nhận của 06 hộ dân ngày 15/9/2022 và ngày 10/10/2022.

Tại phiên tòa, ông T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện gồm: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2021 giữa ông Tống Thanh V và ông Đới Văn T1 là vô hiệu; Yêu cầu về việc buộc ông Tống Thanh V phải trả lại số tiền 16.667.000 đồng; Yêu cầu khởi kiện đối với ông Tống Thanh V về việc buộc ông Tống Thanh V cùng liên đới với ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 trả cho ông T số tiền 790.000.000 đồng và tiền lãi. Người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh T – ông Bùi Duy H xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Đới Văn T1 và ông Lê Minh T là vô hiệu.

- Yêu cầu ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới trả số 790.000.000 đồng và số tiền lãi 12%/ năm x 790.000.000đ, tạm tính từ ngày 16/01/2022 đến khi xét xử là 16/8/2024 là 31 tháng: 790.000.000đ x 12%/năm x 31 tháng = 244.900.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

- Không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại.

Bị đơn – ông Đới Văn T1 trình bày:

Ông T1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai căn nhà xây dựng trên đất của ông Tống Thanh V trên thửa 18 tờ bản đồ 15 tại phường T. Ông V xây dựng rất nhiều căn nhà trên đất để bán cho người dân. Sau đó, ông V có gặp ông T1 nhờ ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 (ông V quy định là nhà số C) trên thửa 18. Do quen biết, tin tưởng nên T1 đồng ý.

Tháng 12/2021, ông T liên hệ ông V để mua căn nhà số C trên thửa 18. Khi tiến hành ký Văn bản thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với một phần thửa 18. Ông T1 yêu cầu ông V phải đi gặp ông T và tự ký kết hợp đồng nhưng ông V lấy lý do bận công việc nên không đi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhờ T1 đi ký thay. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021, ông T1 có nhận của ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và đã giao lại cho ông V 100.000.000 đồng theo Vi bằng 786/2021/VB-TPL ngày 15/12/2021 giữa người yêu cầu lập vi bằng ông Đới Văn T1 với người tham gia lập vi bằng ông Tống Thanh V. Sở dĩ trong vi bằng ghi nhận ông Đới Văn T1 giao cho ông Tống Thanh V số tiền 200.000.000 đồng là do ông V nói vài ngày nữa ông T sẽ giao tiếp 100.000.000 đồng nữa nên ghi trong Vi bằng trên là giao 200.000.000 đồng, sau này không phải làm vi bằng lại. Cũng trong ngày 15/12/2021, ông T1 và ông V ký Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 15/12/2021 để chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích ngang 4m x dài 10m = 40m^2 thuộc một phần thửa 18. Đây cũng chính là phần đất mà ông V bán cho ông T nhưng ông T1 là người đứng tên chuyển nhượng cho ông T theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc trước 600.000.000

đồng (trong đó 100.000.000 đồng giao cho ông T1 ngày 15/12/2021, ông T1 đã giao cho ông V, còn 500.000.000 đồng ông T giao trực tiếp cho bà H1 để bà H1 giao lại cho ông V). Trong ngày 21/12/2021, ông T giao tiếp 200.000.000 đồng theo Vi bằng ngày 21/12/2021 (Lê Minh T – Đới Văn T1) ông T1 là người ký nhận tiền trong vi bằng nhưng thực tế khi ông T giao tiền thì bà H1 là người nhận và bà H1 giao lại cho ông V. Ông T1 không có biên bản chốt lại số tiền 800.000.000 đồng đã giao cho ông V.

Ông T1 không giữ tiền chuyển nhượng trên từ ông T nên ông T1 không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc buộc ông T1 phải liên đới trả tiền với ông V, bà H1. Với yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2021 giữa ông Tống Thanh V và ông Đới Văn T1 là vô hiệu do không tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai và Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Đới Văn T1 và ông Lê Minh T là vô hiệu do bị lừa dối và không tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai thì ông T1 đồng ý.

Bị đơn – ông Tống Thanh V trình bày:

Ông V nhiều lần chuyển nhượng đất cho bà H1, mỗi lần chuyển nhượng là từng lô đất, bà H1 xây dựng nhà và bán nhà lại cho những hộ dân. Khi có người hỏi mua nhà thì ông V là người đứng ra ký vi bằng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với các hộ dân nhưng ông V không có nhận tiền của những người đi mua.

Ông T1 (Tên thường gọi là B) có hùn hạp với bà H1 để nhận chuyển nhượng đất của ông V. Ông V không biết ông T và cũng không có chuyển nhượng hay mua bán nhà đất với ông T. Ông V không nhận bất kỳ tiền chuyển nhượng của ông T, của ông T1 hay của bà H1. Ông V chỉ chuyển nhượng đất theo diện tích lớn cho bà H1 và bà H1 tự phân lô, xây nhà và bán lại, chứ ông V không phân lô chuyển nhượng diện tích nhỏ 40m^2 xây dựng nhà để chuyển nhượng cho người dân.

Ông V không nhờ ông T1 ký vi bằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất phân lô giữa bà H1, ông T1 với các hộ dân không liên quan đến ông V vì ông V chỉ chuyển nhượng đất diện tích từng lô lớn cho bà H1. Sở dĩ thời điểm đó ông V không làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H1 là do không đủ điều kiện tách thửa nên chỉ lập vi bằng.

- Bị đơn – bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên toà sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Đới Văn T1 và ông Lê Minh T là vô hiệu. Do tài sản trên đất đã bị tháo dỡ di dời nên không thể đo đạc, thẩm định giá để tính thiệt hại nên ông T yêu cầu tính tiền lãi do bị thiệt hại là có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do lỗi của cả hai nên đề nghị Hội đồng xét xử chia đôi thiệt hại cho các bên.

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:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về việc vắng mặt của ông Tống Thanh V, ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1: Ông Tống Thanh V có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị H1 và ông Đới Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Tống Thanh V, ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1.

[2] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Lê Minh T – ông Bùi Duy H rút yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2021 giữa ông Tống Thanh V và ông Đới Văn T1 là vô hiệu, rút yêu cầu buộc ông Tống Thanh V phải trả lại số tiền 16.667.000 đồng (Trong tổng số tiền 100.000.000 đồng ông V đã nhận của 06 hộ dân ngày 15/9/2022 và ngày 10/10/2022) và rút yêu cầu ông V liên đới với ông T1, bà H1 trả số tiền gốc 790.000.000 đồng và tiền lãi. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[3] Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa ông Đới Văn T1 và ông Lê Minh T là vô hiệu và yêu cầu ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 cùng liên đới trả lại số tiền 790.000.000đ (Bảy trăm chín mươi triệu đồng) và tiền lãi cho ông Lê Minh T.

[4] Xét vai trò của ông Tống Thanh V trong trong giao dịch dân sự trên: Ông T trực tiếp thương lượng, thỏa thuận và giao tiền cho ông T1, bà H1. Ông T1 trình bày, ông V nhờ ông T1 thay mặt ông V giao dịch với ông T và giao tiền

lại cho ông V nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông V. Ông V không thừa nhận việc này, cũng không nhận số tiền trên. Tại Điều 1 Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T có nội dung: *Ông T1 chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất diện tích 4m x 10m = 40m^2 thuộc thửa 18, tờ bản đồ 15 tại phường T trên đất có căn nhà một trệt, một lầu. Nguồn gốc phần đất trên do ông V chuyển nhượng cho ông T1 theo Văn bản thỏa thuận ngày 15/12/2021 và thực hiện giao nhận tiền tại Vi bằng số 786/2021/VB-TPL ngày 15/12/2021 của Văn phòng T2*." Do đó, ông V không có quyền lợi, nghĩa vụ trong giao dịch dân sự trên. Ông T rút yêu cầu buộc ông V có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T1, bà H1 trả lại số tiền 790.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ.

[5] Xét về giá trị pháp lý của Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 201 là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Các đương sự tự phân lô, xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp bán lại cho người dân có nhu cầu là vi phạm pháp luật về chính sách đất đai của địa phương, gây mất an ninh trật tự tại địa phương. Bên cạnh đó, diện tích quyền sử dụng đất 40m^2 thuộc một phần thửa 18, tờ bản đồ 15 tại phường T ông T1 chuyển nhượng cho ông T trong khi thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tống Thanh V là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T tuyên Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T bị vô hiệu.

[6] Ông T1 thừa nhận có nhận của ông T số tiền mặt là 370.00.000 đồng và có đề nghị ông T chuyển khoản qua số tài khoản 108869515864 mở tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B1 của bà Nguyễn Thị H1 tổng số tiền 420.000.000 đồng. Ông T đã chuyển đủ cho bà H1 số tiền 420.000.000 đồng (Thể hiện tại Văn bản số 374/CNBD-TCTH ngày 14/6/2024 của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B1).

Tại Điều 2 Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T có nội dung:

"...2. Phương thức thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng. Tại thời điểm ký văn bản này bên A cam kết đã nhận đủ số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng do bên B giao.

+ Đợt 2: Ngay sau khi ký kết văn bản thỏa thuận ngày (ngày 21/12/2021) Bên B thanh toán cho Bên A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Việc thực hiện giao nhận hai bên thống nhất mời bên thứ ba làm chứng (chứng kiến)…"

[7] Ông T không yêu cầu bồi thường thiệt hại vì căn nhà xây dựng trái phép diện tích 40m^2 đã bị tháo dỡ hoàn toàn, không có cơ sở đo đạc, thẩm định giá để tính giá trị thiệt hại, xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T yêu cầu bà H1, ông T1 cùng liên đới trả số tiền 790.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[9] Về yêu cầu tính tiền lãi: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Số tiền 790.000.000 đồng ông T1, bà H1 nhận của ông T từ 16/01/2022 đến nay gây thiệt hại cho ông T, do đó, ông T yêu cầu tính tiền lãi 790.000.000 đồng x 12%/năm x 31 tháng (Từ ngày 16/01/2022 đến khi xét xử là 16/8/2024) = 244.900.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

Hiện nay, mức lãi suất của Ngân hàng N là 10%/năm, Ngân hàng thương mại cổ phần T3 là 10%/năm, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là 10%/năm. Bình quân lãi suất của ba ngân hàng là 10%/năm. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận mức tiền lãi là 790.000.000 đồng x 10%/năm x 31 tháng (Từ ngày 16/01/2022 đến khi xét xử là 16/8/2024) = 204.083.333 đồng. Tuy nhiên, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên thiệt hại được chia đều cho hai bên. Ông T1, bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền lãi là 102.041.666 (Một trăm lẻ hai triệu, không trăm bốn mươi mốt nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 phải liên đới chịu án phí sơ thẩm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự Điều 123 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 của Luật Đất đai 2013

1. Đình chỉ một phần yêu khởi kiện của ông Lê Minh T gồm: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/12/2021 giữa ông Tống Thanh V và ông Đới Văn T1 vô hiệu; Yêu cầu về việc buộc ông Tống Thanh V phải trả lại số tiền 16.667.000 đồng; Yêu cầu buộc ông Tống Thanh V cùng liên đới với ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 trả cho ông T số tiền 790.000.000 đồng và tiền lãi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T:

2.1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/12/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Đới Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Lê Minh T vô hiệu.

2.2. Buộc ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Minh T số tiền 790.000.000 (Bảy trăm chín mươi triệu) đồng và tiền lãi 102.041.666 (Một trăm lẻ hai triệu, không trăm bốn mươi mốt nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đới Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.681.666 (Ba mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

- Ông Lê Minh T phải chịu án phí 7.142.916 (Bảy triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm mười sáu) đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 21.299.505 (Hai mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm lẻ năm) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001744 ngày 11/12/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Lê Minh T số tiền 14.156.588 (Mười bốn triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm tám mươi tám) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tp. Tân Uyên;
- Chi cục THADS tp. Tân Uyên (để thi hành án);
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Ngô Thị Mỹ Trúc