

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 60/2022/DS-ST

Ngày: 15-8-2022

V/v “Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Lý.

2. Bà Nguyễn Thị Bắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Ân - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022 về “Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 6, ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1975; địa chỉ: 11 Trần Khánh Dư, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 22-3-2022). Ông N có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Đình B, sinh năm 1966 và bà Đoàn Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: 12 đường L, tổ 1, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông B và bà H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy N trình bày:

Vào ngày 21-02-2022, vợ chồng ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T thửa đất số 11; tờ bản đồ số 125; địa chỉ tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích: 8605,5m²; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 067006 cấp ngày 17-8-2021. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng của thửa đất trên là 1.200.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 21-02-2022, ông L, bà T và ông B, bà H đã thực hiện hợp đồng đặt cọc, số tiền ông L, bà T đặt cọc cho ông B, bà H là 600.000.000 đồng và cam kết đến ngày 21-5-2022, ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì ông L, bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng cho ông B, bà H. Việc thỏa thuận này được ông L, bà T và ông B, bà H ghi rõ vào “*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất*” ngày 21-02-2022.

Đầu tháng 3-2022, ông L, bà T đến cơ quan công chứng có thẩm quyền để hỏi các thủ tục và các giấy tờ có liên quan để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất trên thì được cơ quan công chứng có thẩm quyền nói nguồn gốc thửa đất này là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nên ông B, bà H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp... quyền sử dụng thửa đất này cho người khác.

Bản thân ông L, bà T khi đi giao dịch không biết lô đất đứng tên ông B, bà H là đất thuê của nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm và cũng không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không thể thực hiện được, vì trái với các quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, nhiều lần ông L, bà T đã liên hệ với ông B, bà H yêu cầu hủy bỏ “*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất*” ngày 21-02-2022 và yêu cầu ông B, bà H trả lại cho ông L, bà T toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông B, bà H nói khi nào ông bà chuyển nhượng thửa đất này cho người khác thì ông bà mới trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc cho ông L, bà T.

Ông B, bà H thừa biết là không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này qua cho ông L, bà T, nhưng ông bà cố tình giấu diếm thông tin để nhận tiền đặt cọc của ông L, bà T. Khi ông L, bà T biết được sự việc này thì ông B, bà H không chịu trả lại tiền đã nhận cho ông L, bà T mà chỉ hứa hẹn. Điều đó, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà T.

Vì vậy, ông giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết.

Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, vì đối tượng là quyền sử dụng đất này không được chuyển nhượng nhưng các bên đã xác lập giao dịch là “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 21-02-2022 giữa ông Lê Đình B, bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T.

Do giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Lê Đình B, bà Đoàn Thị H phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc cho ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T là 600.000.000 đồng.

Việc ông B và bà H khởi kiện phản tố yêu cầu ông L và bà T phải bồi thường cho ông bà số tiền 170.400.000 đồng là không có căn cứ. Bởi vì:

Thứ nhất: Theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất*” ngày 21-02-2022 thể hiện ông L, bà T nhận chuyển nhượng lô đất (bán đất) tại thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai của ông B, bà H, không thể hiện việc ông L, bà T nhận chuyển nhượng vườn cây cà phê và không có nội dung nào về việc sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc thì ông L, bà T được quyền quản lý, sử dụng lô đất, trên lô đất này có bao nhiêu cây cà phê và được quyền chăm sóc cây cà phê. Đồng thời, cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc ông B, bà H đã lập biên bản bàn giao vườn cà phê cho ông L, bà T quản lý, chăm sóc.

Thứ hai: Trong đơn phản tố ông B, bà H nói rõ là ông bà tự cho rằng sau khi các bên ký Hợp đồng đặt cọc thì vườn cà phê này đã thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T nên ông bà không chăm sóc cây cà phê. Việc ông B, bà H tự suy diễn và cố tình nại ra lý do không chăm sóc vườn cây cà phê nên vườn cà phê bị giảm sản lượng niên vụ 2021-2022 và niên vụ 2022-2023 là do lỗi của ông B, bà H chứ không phải lỗi của ông L, bà T. Vì vậy, ông bà cho rằng ông L, bà T gây thiệt hại cho ông bà là không có thực.

Thứ ba: Nếu ông B, bà H đã bàn giao vườn cà phê cho ông L, bà T quản lý, chăm sóc từ ngày 21-02-2022 cho đến ngày 12-3-2022 tức là 09 ngày là có thật thì cũng không có căn cứ chứng minh cho rằng trong 09 ngày này dẫn đến vườn cà phê sẽ bị giảm sản lượng niên vụ 2021-2022 và niên vụ 2022-2023. Việc vườn cà phê bị giảm sản lượng là do ông B, bà H tự kê khai chứ không có căn cứ.

Vì vậy, ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông B và bà H.

2. Bị đơn là ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H trình bày:

Vào ngày 21-2-2022 vợ chồng ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T có giao kết với vợ chồng ông bà “*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất*”, trước khi giao kết hai bên đã tìm hiểu rất kỹ càng về nguồn gốc tài sản là thửa đất số 11, tờ bản đồ số 125; diện tích 8605,5m²; địa chỉ thửa đất tại: Thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 067006 ngày 07-8-2021; với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ông L và bà T có trách nhiệm nộp sổ đóng thuế sau khi ký kết ở phòng công chứng. Ông L và bà T đặt cọc cho ông bà 600.000.000 đồng, hạn đến ngày 21-5-2022 thì trả hết số tiền còn lại và sẽ trả lãi theo ngân hàng từ ngày 21-02-2022 đến khi thanh toán. Ông bà có trách nhiệm giao giấy chứng nhận ra công chứng ký hợp đồng còn mọi khoản phí thuế bên B chịu hoàn toàn mọi chi phí. Nếu tới ngày hạn mà ông L và bà T không

thanh toán thì mất cọc ngược lại bên bán mà đôi ý không bán nữa thì phải đền gấp đôi số tiền đã đặt cọc (tổng số tiền phải đền là 1.200.000.000 đồng).

Hợp đồng đang thực hiện thì ngày 12-3-2022, ông L và bà T đến nhà ông bà nói không mua nữa và bắt đầu hai bên lời qua tiếng lại với nhau đòi lấy lại tiền đặt cọc 600.000.000 đồng.

Sau khi ông L, bà T không đồng ý mua nữa, ông bà có đến các văn phòng công chứng và Ủy ban nhân dân huyện C để hỏi thủ tục đất của gia đình ông bà có được chuyển nhượng hay không, các cơ quan có thẩm quyền đều trả lời là ông bà chỉ được chuyển nhượng, mua bán vườn cây cà phê trên đất mà không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thửa đất này là do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Vì vậy, ông bà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 21-02-2022 giữa ông Lê Đình B, bà Đoàn Thị H và ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T vô hiệu.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông bà trả lại 600.000.000 đồng tiền đặt cọc, ông bà có ý kiến như sau:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông bà không chăm sóc cà phê nữa vì đã thuộc quyền sử dụng của ông L và bà T theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất do vậy ông bà đã bỏ không chăm sóc, như không tưới 2 đợt, đợt tháng 3 và đợt tháng 4 và không làm chồi và cành, việc bỏ cọc đòi lấy lại tiền cọc của ông L và bà T đã làm thiệt hại kinh tế ông bà được tính như sau: Niên vụ 2021-2022 giảm sản lượng 50% và niên vụ 2022-2023 giảm sản lượng là 30%, tính trung bình 1 cây cà phê cho thu hoạch 20kg/cây = 1.100 cây x 20 kg là 22.000kg/năm.

Vì vậy, ông bà yêu cầu phản tố theo đó ông L và bà T phải bồi thường cho ông bà các khoản như sau:

- Niên vụ 2021-2022 là 22.000 kg x 9.700đ/kg tươi (giá thị trường) x 50% = 106.500.000 đồng.

- Niên vụ 2022-2023 là 22.000 kg x 9.700đ/kg tươi (giá thị trường) x 30% = 63.900.000 đồng.

Tổng số thiệt hại do ông L và bà T gây thiệt hại cho ông bà là 170.400.000 đồng.

Ông bà đã nhận của ông L, bà T 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và ông L, bà T gây thiệt hại cho ông bà 170.400.000 đồng; như vậy ông bà phải trả cho ông L, bà T số tiền 429.600.000 đồng.

Vì hiện nay, ông bà không có tiền nên ông bà cam kết sẽ trả 429.600.000 đồng cho ông L, bà T trong thời hạn 8 tháng kể từ ngày 25-5-2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T khởi kiện yêu

cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H, ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H có nơi cư trú tại thành phố P nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

[1.2] Về thủ tục lựa chọn hòa giải và lựa chọn Hòa giải viên: Theo Biên bản ghi nhận ý kiến của người khởi kiện về việc lựa chọn hòa giải, lựa chọn Hòa giải viên ngày 22-3-2022, người khởi kiện không đồng ý lựa chọn hòa giải và lựa chọn Hòa giải viên. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn là ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để bị đơn tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T:

Ngày 21-02-2022, ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T và ông Lê Đình B, Đoàn Thị H lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, theo đó: Ông B, bà H chuyển nhượng cho ông L, bà T thửa đất số 11; tờ bản đồ số 125; diện tích: 8605,5m²; địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai; thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 067006 cấp ngày 17-8-2021; giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 1.200.000.000 đồng.

Cũng trong ngày 21-02-2022 ông L, bà T và ông B, bà H đã thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông L, bà T đặt cọc cho ông B, bà H 600.000.000 đồng và cam kết đến ngày 21-5-2022, ngay sau khi các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền thì ông L, bà T sẽ thanh toán 600.000.000 đồng còn lại cho ông B, bà H. Việc thỏa thuận này được ông L, bà T và ông B, bà H ghi rõ vào “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 21-02-2022.

Đầu tháng 3-2022, ông L, bà T đến cơ quan công chứng có thẩm quyền để hỏi các thủ tục và các giấy tờ có liên quan để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất trên thì được cơ quan công chứng có thẩm quyền nói nguồn gốc thửa đất này là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nên ông B, bà H không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp... quyền sử dụng thửa đất này cho người khác. Vì vậy, ông L, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự; đồng thời yêu cầu ông B, bà H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông L, bà T 600.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, ông B, bà H thừa nhận: Sau khi ông L, bà T không đồng ý mua nữa, ông bà có đến các văn phòng công chứng và Ủy ban nhân dân huyện C để hỏi thửa đất của gia đình ông bà có được chuyển nhượng hay không, các cơ quan có thẩm quyền đều trả lời là ông bà chỉ được chuyển nhượng,

mua bán vườn cây cà phê trên đất mà không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thửa đất này là do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Vì vậy, ông bà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc mua bán đất*” ngày 21-02-2022 giữa ông bà và ông L, bà T vô hiệu.

Người sử dụng đất có các quyền chung được quy định tại Điều 166 Luật đất đai như sau:

“1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.

4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

7. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.”

Khoản 2 Điều 179 Luật đất đai quy định:

“Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này;

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

đ) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.”

Luật đất đai không quy định người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm được quyền chuyển nhượng đất được cho thuê.

Việc ông B, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, bà T thửa đất số 11; tờ bản đồ số 125; diện tích: 8605,5m²; địa chỉ thửa đất: Thôn 2, xã N, huyện C, tỉnh Gia Lai là vi phạm điều cấm của luật. Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, thì giao dịch dân sự này vô hiệu.

Về nguyên tắc, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, ông B, bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L, bà T 600.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H:

Ông B và bà H yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T phải bồi thường các khoản sau:

- Niên vụ 2021-2022 là 22.000 kg x 9.700đ/kg tươi (giá thị trường) x 50% = 106.500.000 đồng.

- Niên vụ 2022-2023 là 22.000 kg x 9.700đ/kg tươi (giá thị trường) x 30% = 63.900.000 đồng.

Tổng số thiệt hại do ông L và bà T gây thiệt hại cho ông bà là 170.400.000 đồng.

Bị đơn cho rằng: Vào ngày 03-3-2022, ông L, bà T đến nhà ông bà, ông bà đã tiến hành bàn giao vườn cà phê, hệ thống điện, nhà lô, giếng nước cho ông L, bà T quản lý và chăm sóc vườn cà phê gắn liền với rẫy trên. Ông L, bà T đã gọi người cắt cành, chăm sóc cà phê gần 10 công. Đến ngày 12-3-2022, ông L và bà T lại đến nhà ông bà nói: Trả vườn cà phê và đòi lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng trên tổng số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Ông bà trả lời: *Vườn cà phê trên đất đã bàn giao cô chủ, tiền đặt cọc là của chúng tôi và chúng tôi đã trả tiền vay ngân hàng rồi; nếu cô chủ không mua nữa thì cùng nhau treo biển rao bán. Có người mua, có tiền mới trả 1 phần tiền đặt cọc của cô chủ được.* Ông L, bà T không nhất trí, đòi ông bà phải hẹn ngày trả tiền đặt cọc ngay; đồng thời tỏ thái độ hăm dọa, đe dọa ông bà, đòi gọi Công an đến giải quyết.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không thừa nhận toàn bộ lời trình bày của phía bị đơn; đồng thời, bị đơn không đưa ra được bất kỳ chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình về các thiệt hại đã xảy ra nên không có căn cứ để xác định lời khai của bị đơn là đúng sự thật. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 28.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó có 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 28.000.000 đồng án phí có giá ngạch); do yêu cầu phản tố của bị

đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 8.520.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; tổng cộng bị đơn phải chịu 36.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 56, Điều 166 và khoản 2 Điều 179 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán đất được ký kết ngày 21-02-2022 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị T và bên mua là ông Lê Đình B, bà Đoàn Thị H vô hiệu.

Buộc ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T 600.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H về việc buộc ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T phải bồi thường thiệt hại cho ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H 170.400.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H phải chịu 36.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.260.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0001845 ngày 01-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H còn phải nộp 32.560.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T 14.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0001451 ngày 22-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị T có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày 15-8-2022. Ông Lê Đình B và bà Đoàn Thị H có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án sơ thẩm được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

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 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:

- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P;
- Dương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

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

Cao Thị Thanh Huyền