

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH CỬU
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 58/2023/DS-ST

Ngày 20 tháng 9 năm 2023

V/v: “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Huỳnh Bình

+ Ông Nguyễn Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Đức Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 136/2023/TLST-DS ngày 03/7/2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023, và Quyết định hoãn phiên tòa số 625/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1958;

Địa chỉ: **Số F, Khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Võ Văn D**, sinh năm 1992; địa chỉ: **D, đường N, Khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai** (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2020).

2. Bị đơn: Ông **Sous S1**, sinh năm 1970;

Nơi cư trú: **Đường S, Tổ G, ấp S, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ nơi làm việc: **Công ty TNHH MTV G, ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty TNHH MTV G**;
Địa chỉ: **ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai**.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Sous S1** – chức vụ: Giám đốc.
(Các đương sự vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông **Võ Văn D** trình bày:*

Ngày 22/10/2018, ông **Nguyễn Văn S** và ông **Sous S1** cùng ký với nhau Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C/26/HĐNT/2018 để thỏa thuận việc ông **Sous S1** hoàn tất thủ tục và chuyển nhượng cho ông **S** lô đất có diện tích 149,5m² đất ở nông thôn, mã số C – ô 26 thuộc một phần thửa 163 tờ bản đồ số 75 **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai**, khi ông **S** thanh toán đủ 90% giá trị lô đất. Giá trị chuyển nhượng là 523.250.000 đồng. Theo cam kết tại Hợp đồng, thời gian ông **Sous S1** bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **S** trong vòng 03 tháng và bàn giao đất trên thực tế trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày ông **S** thanh toán đủ 90% giá trị lô đất, xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ...

Ngày 22/10/2018, ông đã thanh toán đủ 90% giá trị lô đất, tương đương 456.622.500 đồng. Khi ký hợp đồng và thanh toán tiền thực hiện tại **Công ty TNHH Một thành viên G** và ông **S1** đưa cho ông **P** thu tiền ngày 22/8/2018 do ông **Sous S1** ký tên. Tuy nhiên, việc giao nhận tiền này là giao nhận tiền đối với cá nhân ông **Sous S1**, chứ không phải với công ty, do ông **S** chỉ giao dịch với ông **S1** và ông **Sous S1** là người đại diện theo pháp luật, là chủ sở hữu duy nhất của công ty. Tuy nhiên đến ngày 15/6/2018, ông **S1** vẫn không thực hiện các cam kết theo hợp đồng, ông **S** đã nhiều lần liên hệ nhưng ông **S1** không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất hoặc trả lại tiền cho ông **S**.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C/26/HĐNT/2018 ngày 12/10/2018 giữa ông **Nguyễn Văn S** và ông **Suos S2**.

2. Ông **S2** và **Công ty TNHH một thành viên G** phải thanh toán cho ông **Nguyễn Văn S** các khoản tiền sau:

- Số tiền ông **S** đã thanh toán tương đương 90% giá trị lô đất (theo điều 8.2 hợp đồng) là 456.622.500 đồng

- Số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị lô đất (theo điều 8.2 hợp đồng) là 156.975.000 đồng.

- Số tiền lãi suất nhân hàng trên số tiền đã nhận trong vòng 30 ngày (tạm tính là 1%) (theo điều 8.3 của hợp đồng) là 4.566.225 đồng.

- Phạt chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 30 ngày tương đương 5% số tiền đã nộp (theo Điều 8.3 hợp đồng) là 22.831.125 đồng.

- Bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh có liên quan (theo Điều 8.2 Hợp đồng), tạm tính đến ngày 15/6/2020 là 20.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông S yêu cầu ông S2, Công ty TNHH Một thành viên G thanh toán là 660.994.850 đồng.

Ngày 20/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu: Số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị lô đất; Số tiền lãi suất nhân hàng trên số tiền đã nhận; Phạt chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Sous S1 và Công ty TNHH MTV G trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 456.622.500 đồng và Hủy hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C/26/HĐNT/2018 ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Suos S2.

** Bị đơn ông Sous S1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ, thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ nhưng không thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên không có lời khai.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên G đã được Tòa án triệu tập họp lệ, thông báo giao nộp tài liệu, chứng cứ nhưng không thực hiện và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên không có lời khai.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng:

- Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý hồ sơ là đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và đương sự là đúng quy định.

* Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về “tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp về giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C/26/HĐNT/2018 ngày 12/10/2018 giữa ông Nguyễn Văn S và ông Suos S2.

- Buộc ông Sous S1, Công ty TNHH MTV G phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền: 456.622.500 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Sous S1, Công ty TNHH MTV G đối với các yêu cầu khởi kiện:

“+ Số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị lô đất (theo điều 8.2 hợp đồng) là 156.975.000 đồng.

+ Số tiền lãi suất nhân hàng trên số tiền đã nhận trong vòng 30 ngày (tạm tính là 1%) (theo điều 8.3 của hợp đồng) là 4.566.225 đồng.

+ Phạt chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 30 ngày tương đương 5% số tiền đã nộp (theo Điều 8.3 hợp đồng) là 22.831.125 đồng.

+ Bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh có liên quan (theo Điều 8.2 Hợp đồng), tạm tính đến ngày 15/6/2020 là 20.000.000 đồng.”

Án phí: Ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết:

Ông **Nguyễn Văn S** khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Mặc dù tên của hợp đồng mà ông **Sous S1** và ông **Nguyễn Văn S** đã xác lập có tiêu đề là “Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nhưng nội dung của hợp đồng lại thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của ông **S** thì quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Thửa đất các bên chuyển nhượng tọa lạc tại **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai**; bị đơn là ông **Sous S1** làm việc tại **Công ty TNHH Một thành viên G** có địa chỉ trụ sở tại **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai**; đồng thời, nơi thực hiện hợp đồng tại **ấp C, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai**; nguyên đơn cũng lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án. Căn cứ vào các Điều 28, 35, 39, 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Võ Văn D** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông **Sous S1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH Một thành viên G** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

Trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ thể hiện thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai** hiện nay do bà **Trương Thị Ngọc Q** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các đương sự trong vụ án này không tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T**. Giữa ông **S1** và ông **S** chưa tiến hành giao, nhận đất (ông **S** chưa sử dụng đất). Đồng thời, nguyên đơn là ông **S** chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất mà ông S1 và ông S đã xác lập, yêu cầu trả lại tiền và bồi thường thiệt hại chứ không yêu cầu giao đất. Như vậy việc giải quyết tranh chấp giữa ông S1 và ông S trong vụ án này không ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ngọc Q nên không cần thiết phải đưa bà Trương Thị Ngọc Q vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Về nội dung vụ án:

[3] Bị đơn ông Sous S1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV G đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Giữa ông Nguyễn Văn S có “Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số C/26/HĐNT/2018 ngày 22/10/2018 để chuyển nhượng đối với lô đất số mã số C – ô 26 có diện tích 149,5m² thuộc một phần thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 524.261.250 đồng, thỏa thuận thanh toán tiền chia làm 04 đợt và thỏa thuận sau khi ông S thanh toán đủ số tiền 90% giá trị lô đất thì ông S1 phải tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông S. Ông S1 hẹn lại ngày 31/12/2019 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được nên lại tiếp tục hẹn vào ngày 30/5/2020 sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Như vậy, giữa các bên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được thể hiện tại “Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số C/26/HĐNT/2018 ngày 22/10/2018.

Các bên giao kết hợp đồng nhưng chưa được công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

Thửa đất 163, tờ bản đồ số 75 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai có diện tích 26.075m² trong đó mục đích sử dụng đất gồm: đất ở tại nông thôn + đất rừng sản xuất + đất trồng lúa nước còn lại + đất trồng cây hàng năm khác (trong đó có 200m² đất ở tại nông thôn). Ông Sous S1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 502458 ngày 07/6/2017.

Theo Biên bản xác minh ngày 31/5/2022, Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

- Ông Sous S1 không lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể cũng không lập dự án đầu tư liên quan đến thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, cũng không trình UBND huyện V phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định đối với thửa đất này.

- Ngày 26/6/2017, Ủy Quyết định số 2647A/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với ông **Sous S1** với hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa không được cơ quan có thẩm quyền cho phép sang đất phi nông nghiệp với diện tích khoảng 5.000m² (mục đích làm đường đi) tại một phần thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T**.

- Căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 20/01/2018 và Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của **UBND tỉnh Đ** về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì việc ông **Sous S1** chia tách thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T**, trong đó thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn S** các lô đất nêu trên không lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đồng thời theo quy định tại Quyết định 03/2018/QĐ-UBND ngày 20/01/2018 và Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của **UBND tỉnh Đ** quy định diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất ở nông thôn là 80m², đất nông nghiệp là 1.000m². Do đó, các trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp thì không đủ điều kiện tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Như vậy, việc ông **Sous S1** chia tách thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T**, thành các lô đất và chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn S** đã vi phạm những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 của Luật đất đai năm 2013.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm điều cấm của luật và không tuân thủ quy định về hình thức. Căn cứ các Điều 122, 123 và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số C/26/HĐNT/2018 ngày 22/10/2018 để chuyển nhượng đối với lô đất số mã số C – ô 26 có diện tích 149,5m² thuộc một phần thửa đất số 163 tờ bản đồ số 75 **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai** vô hiệu. Căn cứ Điều 423 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Để thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn S** đã giao số tiền 456.622.500 (bốn trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng tại Phiếu thu ngày 22/10/2018 của **Công ty TNHH Một thành viên G**.

Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện giữa ông **Sous S1** và ông **Nguyễn Văn S** nhưng việc giao nhận tiền được thể hiện tại Phiếu thu ngày 22/10/2018 của **Công ty TNHH MTV G**. Do có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số C – ô 26, thuộc một phần thửa 163 tờ bản đồ số 75 **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai** nên căn cứ Điều 131 và Điều 427 của Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn S** về việc buộc ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** có nghĩa vụ trả lại số

tiền 456.622.500 (bốn trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

* Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015:

“1. Giao dịch 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.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

... 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”

Về lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên khi giao dịch dân sự đều có nghĩa vụ phải biết được quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi như nhau khi hợp đồng vô hiệu.

Các bên chỉ mới ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa tiến hành bàn giao đất nên không phát sinh nghĩa vụ trả lại đất của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S. Bị đơn ông Sous S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV G đã nhận số tiền 456.622.500 (bốn trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng nên có nghĩa vụ phải liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền này.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Văn D rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

+ Số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị lô đất (theo điều 8.2 hợp đồng) là 156.975.000 đồng.

+ Số tiền lãi suất nhân hàng trên số tiền đã nhận trong vòng 30 ngày (tạm tính là 1%) (theo điều 8.3 của hợp đồng) là 4.566.225 đồng.

+ Phạt chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 30 ngày tương đương 5% số tiền đã nộp (theo Điều 8.3 hợp đồng) là 22.831.125 đồng.

+ Bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh có liên quan (theo Điều 8.2 Hợp đồng), tạm tính đến ngày 15/6/2020 là 20.000.000 đồng.”

Căn cứ Điều 217, 235, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[7] Về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, căn cứ Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015, lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm

Căn cứ 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:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn ông **Sous S1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (đối với tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Do ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** phải liên đới trả cho ông **Nguyễn Văn S** số tiền 456.622.500 đồng nên ông **S1** và **Công ty TNHH MTV G1** phải liên đới chịu án phí số tiền 456.622.500 đồng là $456.622.500 \text{ đồng} \times 5\% = 11.132.450$ đồng.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **S** về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; một phần yêu cầu về giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận và nguyên đơn rút một phần yêu cầu về giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hoàn trả cho ông **S** tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0004757 và số tiền 16.525.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004758 cùng ngày 16/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[9] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 217, 218, 219, 235, 227, 228, 238, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 123, 131, 357, 423, 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 167, 168 và 188 Luật đất đai năm 2013;

Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018, Quyết định Số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 của **UBND tỉnh Đ** quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn S** về việc “Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Sous S1**.

Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số C/26/HĐNT/2018 ngày 22/10/2018 giữa người chuyển nhượng ông **Sous**

S1 và người nhận chuyển nhượng ông **Nguyễn Văn S** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất số C – ô 26 có diện tích 149,5 m² thuộc một phần thửa 163, tờ bản đồ số 75 tọa lạc tại **xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai** do vô hiệu.

Buộc ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông **Nguyễn Văn S** số tiền đã nhận là 456.622.500 (bốn trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

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 2015.

1.2 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** phải trả các khoản tiền sau cho ông **S**:

+ Số tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 30% giá trị lô đất (theo điều 8.2 hợp đồng) là 156.975.000 đồng.

+ Số tiền lãi suất nhân hàng trên số tiền đã nhận trong vòng 30 ngày (tạm tính là 1%) (theo điều 8.3 của hợp đồng) là 4.566.225 đồng.

+ Phạt chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 30 ngày tương đương 5% số tiền đã nộp (theo Điều 8.3 hợp đồng) là 22.831.125 đồng.

+ Bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh có liên quan (theo Điều 8.2 Hợp đồng), tạm tính đến ngày 15/6/2020 là 20.000.000 đồng.

Đương sự có quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ, việc dân sự đã được đình chỉ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông **Sous S1** phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Buộc ông **Sous S1** và **Công ty TNHH MTV G** phải liên đới chịu án phí dân sự số tiền 11.132.450 (mười một triệu một trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) đồng.

- Hoàn trả cho ông **S** tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền số 0004757 và số tiền 16.525.000 (mười sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004758 cùng ngày 16/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

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, 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.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, hồ sơ;

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

Nguyễn Thị Hồng Nhung