

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **71/2018/DS-ST**

Ngày: 08-5-2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Vạn**

2. Bà **Trần Thị Nga**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Hoàng** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Tấn Hải** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 225/2016/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Đinh Thị Thúy H**, sinh năm: 1979

Ông **Nguyễn Trường G**, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: 532/1/52 Khu A, khu phố 1, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông G: Bà **Lê Minh T**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 133 Đường D, phường Đ, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền số 004288 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2016 của Văn phòng Công chứng F)

2. *Bị đơn*: Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 218 Đường F, Khu phố G, phường H, quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Phan Văn T2, sinh năm: 1946

3.2. Ông Phan Thanh D, sinh năm: 1978

3.3. Ông Phan Thanh T3, sinh năm 1981

3.4. Bà Phan Thanh T4, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: E1/13 ấp 5, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Phan Thị X, sinh năm 1986

Địa chỉ: C8/3 ấp 3, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông T2, ông D, ông T3, bà T4, bà X: Ông Lê Nhật H2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 133 Đường D, phường Đ, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền số 004142 Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2016 của Văn phòng Công chứng Tân Tạo và Giấy ủy quyền số 001350 Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/02/2017 của Văn phòng Công chứng M).

(Bà T, ông H2 có mặt; ông T1 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/4/2016 nguyên đơn bà Đinh Thị Thúy H, ông Nguyễn Trường G trình bày:

Ngày 04/9/2007 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn T1 phần đất diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 06, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và ông bà đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho ông T1.

Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng cho ông bà, ông T1 cho biết phần đất này ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị K, do chưa hoàn tất thủ tục mua bán sang tên nên ông T1 có đưa ra hợp đồng chuyển nhượng có sẵn chữ ký

của bà Mai Thị K và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã K, huyện L, để đảm bảo pháp lý ông T1 không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà để bà K ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cùng ngày, ông T1 có viết giấy tay cho ông bà xác nhận ông T1 nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ ngày nhận đủ tiền cho đến nay, ông T1 không tiến hành bàn giao đất cho ông bà sử dụng dẫn đến phát sinh tranh chấp. Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2007 đối với phần diện tích 60,3 m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 06, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời buộc ông Ngô Văn T1 hoàn trả cho ông bà số tiền tương ứng với diện tích chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm khởi kiện tạm tính là 180.900.000 đồng (một trăm tám mươi triệu chín trăm ngàn đồng).

Ngày 22/6/2017 bà H, ông G có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với các yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2007 đối với phần diện tích 60,3 m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 06, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời buộc ông Ngô Văn T1 hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) vì thực tế ông T1 chưa bàn giao đất cho ông bà nên ông bà ông thể xác định được ranh cụ thể nên không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, bà Lê Minh T – là người đại diện hợp pháp của ông G, bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2007 đối với phần diện tích 60,3 m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 06, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Ngô Văn T1 và bà Đinh Thị Thúy H, đồng thời buộc ông Ngô Văn T1 hoàn trả cho ông G, bà H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà T không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Ngô Văn T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 08/5/2018 và tại phiên tòa, ông Lê Nhật H2 –là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T2, ông Phan Thanh T3, bà Phan Thanh T4, ông Phan Thanh D, bà Phan Thị X của trình bày:

Ngày 04/12/2007, bà Mai Thị K và ông Ngô Văn T1 có ký kết với nhau một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà K chuyển nhượng cho ông T1 phần đất diện tích 4.000 m² thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 (tương ứng với thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10 – Tài liệu ĐĐBĐ) xã K, huyện L thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Mai Thị K với giá 700.000đ/m², tổng số tiền là 2.800.000.000đ, thỏa thuận thanh toán thành 3 đợt:

Đợt 1: Ngày 04/12/2007, ông T1 đặt cọc cho bà K số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đợt 2: Ngày 04/02/2008, ông T1 thanh toán 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: Ngày 10/4/2008, ông T1 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại.

Việc thanh toán giữa các bên như thế nào và hai bên đã thanh toán được bao nhiêu thì những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không được biết. Trước khi chết bà K có cho biết tổng số tiền bà K đã nhận của ông T1 là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) ông T1 vẫn không thanh toán cho bà K dẫn đến phát sinh tranh chấp. Sau đó bà K đã làm đơn khởi kiện ông T1, đồng thời đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T1. Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T1 theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013. Sau khi có bản án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh cho đến nay, những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không chuyển nhượng cho ai thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 (nay được tách thành 05 thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10), xã K, huyện L.

Việc chuyển nhượng của ông T1 cho bà Đinh Thị Thúy H và ông Nguyễn Trường G đối với phần đất diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh là trái với quy định của pháp luật nên ông đại diện hộ bà K đề nghị Tòa án xem xét huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà H, ông G, số tiền các bên đã giao nhận như thế nào hộ bà K không biết nên đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, **đại diện Viện kiểm sát** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2007 giữa bà H, ông G và ông T1 thể hiện ông T1 chuyển nhượng cho bà H, ông G phần đất có tổng diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Cùng ngày bà H, ông G đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T1. Tuy nhiên đến nay ông T1 không thực hiện thủ tục giao đất cho bà H, ông G, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không được công chứng chứng thực theo quy định. Do đó, hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2007 giữa bà H, ông G và ông T1 đã vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bị đơn ông Ngô Văn T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đã từ bỏ quyền tự chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: chấp nhận yêu cầu của bà H, ông G, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/9/2007 giữa bà H và ông T1, buộc ông T1 trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Đinh Thị Thúy H, ông Nguyễn Trường G khởi kiện tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60,3 m² thuộc một phần thửa 422, tờ bản đồ số 06 (tài liệu năm 02/CT-UB) xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Ngô Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T1 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 04/9/2007 ông Ngô Văn T1 có chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Thúy H phần đất có diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), nhưng giữa ông T1 và bà H không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập biên nhận giao nhận tiền với nhau và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

04/9/2007 giữa bà Mai Thị K (là chủ đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với bà Đinh Thị Thúy H.

[5] Xét “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 04/9/2007 giữa bà Mai Thị K và bà Đinh Thị Thúy H thấy: Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2007 được Ủy ban nhân dân xã K, huyện L chứng thực. Căn cứ vào quy định của Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và bà H có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Về nội dung: bà H và người đại diện hợp pháp của hộ bà K xác nhận giữa bà H và bà K không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông Ngô Văn T1. Do phần đất chuyển nhượng này bà K chuyển nhượng cho Thọ nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T1 nên ông T1 đề nghị bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà K. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị K và bà Đinh Thị Thúy H được Ủy ban nhân dân xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 04/9/2007 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Xét giấy nhận tiền lập ngày 04/9/2007 giữa bà Đinh Thị Thúy H và ông Ngô Văn T1 thấy:

[7] Về hình thức: “giấy nhận tiền” lập ngày 04/9/2007 giữa bà H và ông T1 thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì các bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T1 đã vi phạm hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[8] Về nội dung: Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04/9/2007 giữa bà H và ông T1 đối với phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất này thuộc một phần của diện tích 4.000 m² thuộc thửa 422 và một phần thửa 421, tờ bản đồ số 06 xã K, huyện L thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Mai Thị K đã được Ủy ban nhân dân huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1095/QSĐĐ ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K.

[9] Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: “*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất*”. Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu

chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, phần đất chuyển nhượng này ông T1 nhận chuyển nhượng của bà K nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T1, sau đó ông T1 phân lô bán nền, tại thời điểm bà H và ông T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đến thời điểm hiện tại thì phần diện tích đất chuyển nhượng vẫn do hộ bà Mai Thị K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T1 đã bị hủy theo quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H cũng như đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông T1 chưa có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng nên đã vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[10] Mặc khác, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau: *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.*

[11] Đối chiếu quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/9/2007 giữa bà H và ông T1 thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H và ông T1 đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết hợp đồng do vi phạm hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[12] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Như đã phân tích ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/9/2008 giữa bà H và ông T1 vô hiệu từ thời điểm xác lập nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận bà H đã giao đủ cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng. Ông Ngô Văn T1 đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của bà H nhưng ông T1 không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không có lý do. Ông T1 đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh

được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ cơ sở xác định bà H đã giao cho ông T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng.

[13] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: khi giao kết hợp đồng ngày 04/9/2007, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều biết bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tham gia ký kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu và mức độ lỗi của mỗi bên là như nhau. Do bà H và ông T1 đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại xảy ra.

[14] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác nhận các bên chỉ mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền nhưng chưa làm thủ tục bàn giao đất nên không thể tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá đối với phần đất tranh chấp. Hơn nữa, nguyên đơn xác định không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định thiệt hại.

[15] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Ngô Văn T1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đinh Thị Thúy H, ông Nguyễn Trường G số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[16] Các bên Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp ông T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[17] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể: ông Ngô Văn T1 chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 91 điểm c khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 134, Điều 137, Khoản 2 Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Đinh Thị Thúy H, ông Nguyễn Trường G.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 60,3m² thuộc một phần thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Mai Thị K và bà Đinh Thị Thúy H được Ủy ban nhân dân xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 04/9/2007 là vô hiệu.

3. Giấy biên nhận tiền lập ngày 04/9/2007 về việc chuyển nhượng đất đối với phần đất diện tích 60,3 m² thuộc thửa 422 tờ bản đồ số 6, xã K, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Đinh Thị Thúy H với ông Ngô Văn T1 là vô hiệu.

4. Buộc ông Ngô Văn T1 có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị Thúy H, ông Nguyễn Trường G số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông T1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Ông Ngô Văn T1 chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho bà Đinh Thị Thúy H số tiền 4.522.500 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0020096 ngày 09/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Bản án này 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 TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)**

Đỗ Thị Duy Linh