TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 703/2025/DS-ST
Ngày: 25 - 9 - 2025
V/v "Tranh chấp bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Xuân Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga

2. Ông Vũ Huy Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 680/2024/TLST–DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2025/QĐXXST–DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 220/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Văn D, sinh năm 1982

1.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã L, huyện A, tỉnh G.

Nay địa chỉ mới là: Ấp V, xã P, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh Q, sinh năm 2002

Địa chỉ: Đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H.

Nay địa chỉ mới là: Đường T, xã T, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/10/2024)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Thành P, sinh năm 1965

2.2. Bà Trương Thị Kim Đ, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố H.

Nay địa chỉ mới là: Ấp M, xã B, Thành phố H.

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

3.1. Bà Phạm Thị Kim N, sinh năm 1993

3.2. Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: Tổ H, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố H.

Nay địa chỉ mới là: Ấp M, xã B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/7/2024; Đơn khởi kiện ngày 16/8/2024; Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/12/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M do ông Hồ Minh Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện A, tỉnh G nay là Ủy ban nhân dân xã P, tỉnh G vào năm 2016.

Ngày 19/4/2017 và ngày 23/7/2018 ông D, bà M có ký kết 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ để thỏa thuận mua phần đất có tổng diện tích là 211,3m^2, loại đất lúa, thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H nay là xã B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U342202, vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1651.QSDĐ/Q2 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2002 cho ông Phạm Thành P với giá chuyển nhượng cả 02 lần là 422.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu đồng). Ông D, bà M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông P, bà Đ; ông P, bà Đ cũng đã bàn giao đất cho ông D, bà M quản lý, sử dụng. Cùng năm 2017 ông D, bà M đã tiến hành xây dựng mới căn nhà cấp 4 trên đất để ở và năm 2018 xây dựng thêm công trình khác trên đất. Tuy nhiên, do ông P, bà Đ không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên ông D, bà M đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông P, bà Đ tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Tại Bản án số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà M; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2018 giữa ông D, bà M và ông P, bà Đ đối với phần đất có diện tích 211,3m^2 thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H là vô hiệu; buộc ông D, bà M bàn giao diện tích đất 211,3m^2 thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H cho ông P, bà Đ; buộc ông P, bà Đ hoàn trả cho ông D, bà M số tiền đã nhận là 422.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu đồng); kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét xử lý công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp có diện tích 211,3m^2 thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài

liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H.

Không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án, ông D, bà M đã kháng cáo Bản án số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án số 335/2023/DSPT ngày 22/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do không có đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà M với ông P, bà Đ nên Tòa án đã không xem xét giải quyết mà giành quyền khởi kiện cho đương sự tại một vụ án khác.

Ngày 26/12/2024 ông Hồ Minh Q là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ, bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M giá trị căn nhà là 331.029.226 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng) và yêu cầu bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Nay ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ liên đới bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu cho ông D, bà M số tiền chênh lệch giá theo thời điểm hiện tại là 1.808.728.000 đồng (Một tỷ tám trăm lẻ tám triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Bị đơn ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông P, bà Đ, bà N, bà H vẫn vắng mặt, không rõ lý do; ông P, bà Đ, bà N, bà H cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông D, bà M.

Do nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên vụ án không hòa giải được.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M do ông Hồ Minh Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

+ Đồng ý kết quả thẩm định giá tài sản theo Chứng thư Thẩm định giá số 121/2025/05/03-CT ngày 15/5/2025 do Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới ban hành. Đề nghị Tòa án sử dụng Chứng thư này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

+ Giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ, bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H bồi thường thiệt

hại cho ông D, bà M giá trị căn nhà là 331.029.226 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng) và yêu cầu bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu, cụ thể là bồi thường số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất diện tích 211,3m^2 thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H nay là xã B, Thành phố H theo chứng thư thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

+ Đề nghị Tòa án xác định các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

- Bị đơn ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M. Buộc ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ liên đới bồi thường cho cho ông D và bà M số tiền 446.671.250 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ, bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M giá trị căn nhà là 331.029.226 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng) và yêu cầu bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M khởi kiện tranh chấp bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu với ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ; bị đơn cư trú tại xã B, huyện B, Thành phố H nay là xã B, Thành phố

H nên căn cứ vào khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Ngày 26/12/2024 ông Hồ Minh Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ, bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M giá trị căn nhà là 331.029.226 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng) và yêu cầu bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2]. Bị đơn ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1]. Căn cứ Bản án số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 335/2023/DSPT ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2017" và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018" được xác lập giữa ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M với ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 211,3m^2, loại đất lúa, thuộc một phần thửa 539, tờ bản đồ số 03 (Theo tài liệu 02/CT-UB), tại xã B, huyện B, Thành phố H nay là xã B, Thành phố H đã vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 119, 122, 123, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2]. Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1. 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.

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.

...

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

Bản án số 410/2022/DSST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án số 335/2023/DSPT ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà M với ông P, bà Đ vô hiệu; đồng thời đã buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là vấn đề bồi thường thiệt hại thì chưa được xem xét giải quyết do không có đương sự yêu cầu. Do đó, nguyên đơn ông D, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3.3]. Xét về lỗi dẫn đến "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" bị vô hiệu, Hội đồng xét xử xác định các bên đều có lỗi ngang nhau. Bởi lẽ các bên đã không tuân thủ việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nội dung và hình thức của hợp đồng, cụ thể là việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy tay, không công chứng chứng thực; ông D, bà M không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật đất đai năm 2013 và diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định.

[3.4]. Tại điểm b.1 tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì do hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại.

Tại điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì thiệt hại được xác định như sau: *"... thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác nếu có".*

Căn cứ các quy định trên, số tiền thiệt hại được tính như sau:

Theo Chứng thư Thẩm định giá số 121/2025/05/03-CT ngày 15/5/2025 do Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới ban hành thì giá trị quyền sử dụng đất là 1.315.342.500 đồng (Một tỷ ba trăm mười lăm triệu ba trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng). Như vậy giá đất khi giải quyết vụ án so với thời điểm các bên giao dịch là có tăng. Tổng giá trị hợp đồng là 422.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu đồng); ông D, bà M đã giao cho ông P, bà Đ đủ số tiền là 422.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu đồng), tương đương 100% giá trị đất.

Vậy thiệt hại mỗi bên phải gánh chịu là: (1.315.342.500 đồng – 422.000.000 đồng) x 1/2 = 446.671.250 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Do đó, cần buộc ông P và bà Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông D, bà M số tiền 446.671.250 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng) là phù hợp.

[3.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, trong đó nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất do giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Do ông P, bà Đ không phản đối yêu cầu và chứng cứ mà bên nguyên đơn đưa ra nên coi như ông P, bà Đ chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn.

[3.6]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M: Buộc ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M số tiền là 446.671.250 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định giá là 16.550.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Nguyễn Thị M đã tạm nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên ông P, bà Đ có trách nhiệm hoàn trả chi phí này cho nguyên đơn là phù hợp.

[6]. Về án phí: Bị đơn ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M về việc:

1.1. Yêu cầu ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ, bà Phạm Thị Kim N, bà Phạm Thị Kim H bồi thường thiệt hại giá trị căn nhà là 331.029.226 đồng (Ba trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng).

1.2. Yêu cầu bà Phạm Thị Kim H, bà Phạm Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M đối với ông Phạm Thành P, bà Trương Thị Kim Đ về việc "Tranh chấp bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu".

Buộc ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M số tiền là 446.671.250 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M chi phí thẩm định giá là 16.550.000 đồng (Mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: Ông Phạm Thành P và bà Trương Thị Kim Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.866.850 đồng (Hai mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng).

Hoàn lại cho ông Trương Văn D và bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.800.000 đồng (Ba mươi mốt triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005891 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Bùi Xuân Hương