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: 468/2022/DS-ST
Ngày: 23-9-2022
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 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.

2. Ông Đặng Văn Ẩn.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Bà Đặng Thị Thúy – 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*:** Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 673/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 391/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định Hoãn phiên tòa số: 325/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Thái Khắc H1**, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: A, KDC Trung S, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Trần Viết H**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2018) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1970 (Vắng mặt - Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Y Chung cư Trung Đ, H, phường Hòa Th, quận Tân Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: A, xã Hiệp Ph, huyện Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh.**

Địa chỉ: T, khu dân cư Trung S, xã U, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Kh** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (Vắng mặt - Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: W, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2018; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Khắc H1 có ông Trần Viết H trình bày:

Ngày 12/8/2012 ông Nguyễn Văn S đã ký Hợp đồng số 55/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-08 (sau đây gọi tắt là hợp đồng) hứa chuyển nhượng cho ông H1 quyền sử dụng đất và nhà ở tại lô đất có ký hiệu D-08 có diện tích 64m^2 thuộc một phần thửa số 663, tờ bản đồ 79, tọa lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị lô đất là 473.600.000 (Bốn trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

Làm chứng giao dịch là Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh (sau đây gọi tắt là công ty Bách Kh) do ông Nguyễn Văn Cường - Phó Giám đốc đại diện công ty ký tên, đóng dấu.

Tính đến ngày 19/12/2013, ông H1 đã thanh toán 98% giá trị lô đất là 464.128.000đ (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng) .

Theo hợp đồng, sau khi nhận đất ngày 04/5/2013, việc xây nhà có thể do công ty hoặc cá nhân tự xây dựng. Mọi thủ tục giấy phép xây dựng hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công ty chịu trách nhiệm.

Tuy nhiên, kể từ ngày nhận đất cho đến nay là đã 09 năm trôi qua, thủ tục xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đều không hề tiến triển, điều này cho thấy phía ông S không có thiện chí tiếp tục hợp đồng.

Do vậy, tại phiên tòa ngày hôm nay ông Trần Viết H đại diện ông H1 xác định lại yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 55/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-08 ngày 12/8/2012 nêu trên do ông S vi phạm hợp đồng; buộc ông Nguyễn Văn S phải hoàn trả lại cho ông H1 số tiền đã nhận là 464.128.000đ (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu, một trăm hai mươi tám nghìn đồng) và phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường (theo chứng thư thẩm định giá của Tòa án). Đồng thời ông H1 không yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới trong việc trả số tiền trên.

Ông Trần Viết H yêu cầu sử dụng Chứng thư định giá đất số 03TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới là cơ sở để định giá tài sản tranh chấp và không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày tại các bản tự khai như sau:

Ông S thừa nhận việc ký kết hợp đồng như ông H1 (có ông H đại diện) trình bày và xác nhận là đã nhận tổng cộng là 464.128.000 đồng của ông H1. Nay ông H1 yêu cầu hủy hợp đồng trên, phía ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh cũng đồng ý. Đồng thời ông Nguyễn Văn S và

Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền trên và bồi thường 20% trên số tiền đã nhận là 92.825.600 đồng cho ông H1. Ông S đồng ý với chứng thư định giá đất số 03TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, ông S không yêu cầu định giá lại. Do ông S bận công việc nên ông S có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn Kh trình bày tại các bản tự khai như sau:

Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh xác nhận vào ngày 12/8/2012, ông S có ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông H1, Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh tham gia giao dịch với tư cách là người làm chứng. Công ty Bách Kh đã thực hiện thu toàn bộ khoản tiền của ông H1 nộp đồng thời công ty Bách Kh sẽ bàn giao đất cho ông H1. Do bị điều chỉnh quy hoạch bởi cơ quan có thẩm quyền nên công ty Bách Kh không bàn giao đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1. Nay công ty Bách Kh đồng ý hủy hợp đồng ký giữa ông S với ông H1, Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh đồng ý cùng có trách nhiệm liên đới với ông S hoàn trả cho ông H1 số tiền 464.128.000 đồng và bồi thường 20% trên số tiền đã nhận là 92.825.600 đồng. Công ty Bách Kh đồng ý với chứng thư định giá đất số 03TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, Công ty Bách Kh không yêu cầu định giá lại. Đồng thời công ty Bách Kh có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh 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 nghị án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Thái Khắc H1 đối với ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm trả cho ông Thái Khắc H1 số tiền là tiền 464.128.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Thái Khắc H1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S, do phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã Phong Phú,huyện Bình Chánh nên căn cứ theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[3] Về sự vắng mặt của bị đơn: ông Nguyễn Văn S có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng vẫn xét xử vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh (có ông Nguyễn Văn Kh là người đại diện theo pháp luật) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng vẫn xét xử vụ án.

[4] Căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ xác lập ngày 04/5/2020 thể hiện phần đất đương sự tranh chấp thuộc một phần thửa 663, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại xã Phong Phú (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 709863, số vào sổ CH04109 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 26/9/2013 cho ông Trần Đăng T). Do các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hợp đồng bị vô hiệu, phía nguyên đơn yêu cầu lấy lại tiền và bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không đưa ông Trần Đăng T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[5] Về căn cứ pháp luật: Do hợp đồng dân sự của các bên đương sự thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Tòa án căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản hướng dẫn để giải quyết vụ án.

[6] Theo các bản tự khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh (do ông Kh là người đại diện theo pháp luật) và của ông Nguyễn Văn S đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H1 và xác nhận Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh và ông Nguyễn Văn S đồng ý hoàn trả cho ông H1 số tiền là 464.128.000 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Viết H yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải thanh toán cho ông Thái Khắc H1 số tiền là 464.128.000 đồng và bồi thường hợp đồng theo giá trị thị trường theo chứng thư thẩm định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[8] Ngày 12/8/2012, ông Thái Khắc H1 và ông Nguyễn Văn S có ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, theo đó ông S cam kết chuyển nhượng cho ông H1 một phần diện tích đất để thực hiện xây dựng nhà ở trong khu nhà ở Bách Khoa – chợ Phú Lạc tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; đặc điểm, diện tích và giá chuyển nhượng như sau:

Hợp đồng số: 55/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-08

- Ký hiệu lô đất: D-08;
- Tổng diện tích lô đất: 64,00 m^2;
- Mục đích sử dụng: Đất ở;
- Vị trí Lô đất: Đường Đa Phước, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị lô đất là 473.600.000 đồng, ông H1 đã thanh toán 464.128.000 đồng.

Công ty Bách Kh tham gia giao dịch với tư cách là người làm chứng và phát hành phiếu thu nhận tiền.

Sau khi ông H1 giao số tiền trên thì phía ông S không thực hiện được các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất cũng như xây dựng nhà ở như đã thỏa thuận.

Hợp đồng giữa các bên là hợp đồng tay, không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

[9] Tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định".

[10] Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng trên là do ông Trần Đăng T là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông Nguyễn Văn S dựa trên văn bản ủy quyền của ông Trần Đăng T cho ông S vào ngày 17/7/2012 để thực hiện việc chuyển nhượng. Hình thức của hợp đồng là hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng chứng thực. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 55/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-08 ngày 12/8/2012 là hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

Tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu:

"Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu".

[11] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 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 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"

[12] Đồng thời trong quá trình giải quyết thì phía nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và cùng thống nhất số tiền mà các bên đã giao nhận. Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn S đồng ý thanh toán số tiền đã nhận là 464.128.000 đồng cho ông Thái Khắc H1. Tuy nhiên các bên không thống nhất với nhau về việc bồi thường thiệt hại.

[13] Các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và tại thời điểm chuyển nhượng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn cũng được bị đơn thông báo về tình

trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Thái Khắc H1 và ông Nguyễn Văn S có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này, ông Thái Khắc H1 và ông Nguyễn Văn S mỗi người phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng mức độ lỗi theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[14] Xác định thiệt hại, trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 473.600.000 đồng, ông H1 đã thanh toán là 464.128.000 đồng tương ứng với 98 % giá trị hợp đồng ((464.128.000 đồng/473.600.000đ) x 100% = 98%). Theo Chứng thư định giá đất số 03TA- HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, giá trị quyền sử dụng đất là: 1.347.840.000 đồng, 98% của số tiền 1.347.840.000 đồng là 1.320.883.200 đồng. Như vậy chênh lệch giá tại của lô đất tại thời điểm xét xử và thời điểm hai bên xác lập giao dịch là 1.320.883.200 đồng – 464.128.000 đồng (đã thanh toán) = 856.755.200 đồng, đây là khoản tiền thiệt hại khi mua lô đất nêu trên.

Do hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 856.755.200 đồng/2= 428.377.600 đồng. Như vậy, ông S phải trả lại cho ông H1 số tiền đã nhận là 464.128.000 (bốn trăm sáu mươi bốn triệu, một trăm hai mươi tám nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại là 428.377.600 (bốn trăm hai mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm) đồng, tổng cộng là 892.505.600 (tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm linh năm nghìn, sáu trăm) đồng.

[15] Tại phiên tòa ngày hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn S hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại, không yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới cùng hoàn trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[16] Ý kiến của ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh đồng ý có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã nhận là 464.128.000 đồng cho ông Thái Khắc H1 và bồi thường 20% tổng số tiền ông H1 đã thanh toán là không có cơ sở chấp nhận.

[17] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[18] Về án phí: Do yêu cầu của ông Thái Khắc H1 được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S 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. Cụ thể án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% x 92.505.600 = 38.775.168 (ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi

tám) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng ông Nguyễn Văn S phải chịu 39.075.168 (ba mươi chín triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi tám) đồng.

Hoàn lại cho ông Thái Khắc H1 số tiền 11.500.000 (mười một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006266 ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[19] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 4.610.870 (bốn triệu, sáu trăm mười nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng, chi phí thẩm định giá do Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Thẩm Định Giá và Giám Định Chân Trời Mới thẩm định giá là 8.050.000 (tám triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 (Một triệu) đồng, ông Thái Khắc H1 đã nộp xong. Tổng cộng chi phí tố tụng là 13.660.870 đồng (mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông S phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H1 số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127, 137, 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thái Khắc H1 đối với ông Nguyễn Văn S.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng số: 55/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-08 ngày 12/8/2012 ký giữa ông Nguyễn Văn S với ông Thái Khắc H1 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn S có trách nhiệm trả cho ông Thái Khắc H1 số tiền là 464.128.000 (bốn trăm sáu mươi bốn triệu, một trăm hai mươi tám nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại là 428.377.600 (bốn trăm hai mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm) đồng, tổng cộng là 892.505.600 (tám trăm chín mươi hai triệu, năm trăm linh năm nghìn, sáu trăm) đồng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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) cho đến khi thi hành 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng là 13.660.870 đồng (mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng. Ông Nguyễn Văn S phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Thái Khắc H1 số tiền này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Văn S phải chịu 39.075.168 (ba mươi chín triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi tám) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho ông Thái Khắc H1 số tiền 11.500.000 (mười một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006266 ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

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.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

2 000006 634207

Phạm Thị Kim Định