TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN B** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 852/2018/DS-ST.
Ngày 12/10/2018
"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 QUẬN B, THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Thải**.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà **Lê Thị Tý**.
2. Bà **Trần Thị Thiếu Liên**.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Mai Lệ –** Thư ký Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B *tham gia phiên tòa*: Bà **Hoàng Thị Hà** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 542/2016/TLST - DS ngày 20 tháng 12 năm 2016, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích Th**, sinh năm 1969;
Địa chỉ: Phường B, Quận T, Thành phố H.
Có ông Nguyễn Trung Ch đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền có công chứng số 029455, Quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2016.

Bị đơn: Ông **Phan Thanh T**, sinh năm 1958;
Bà **Phan Thị Tr**, sinh năm: 1958.
Cùng địa chỉ: phường CK, Quận M, Thành phố H. (Bà Phan Thị Tr có ông Phan Thanh T đại diện ủy quyền, theo giấy ủy quyền có chứng thực số 3352 quyển số 10-SCT/CK,ĐC ngày 03/10/2018 của UBND phường CK, Quận M, Thành phố H).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ ĐA.
Địa chỉ: Phường TTA, quận B, Thành phố H. Có ông **YA** - đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền của giám đốc Công ty TNHH Thương mại dịch vụ ĐA. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2016 và bản tự khai, bà Nguyễn Thị Bích Th có ông Nguyễn Trung Ch đại diện ủy quyền, trình bày: Ngày 15/12/2002, ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr làm hợp đồng chuyển nhượng 03 lô đất D4, D5, D6 tại phường TTA, quận B, Thành phố H cho bà Th với giá 110.000 USD (Một trăm mười ngàn đô la Mỹ), 03 lô đất này nằm trong số đất của ông T và bà Tr đầu tư vào dự án của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ ĐA (gọi tắt là công ty ĐA) nên trên GCN quyền sử dụng đất đứng tên công ty ĐA.

Sau nhiều lần bà Th yêu cầu ông T và bà Tr làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng bị hẹn mãi không thực hiện. Vào ngày 04/4/2016, ông T nhận thêm 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) của bà Th để lo làm thủ tục sang tên nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện.

Nay, bà Th yêu cầu ông T và bà Tr thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng 03 lô đất nói trên cho bà Th. Trường hợp ông T và bà Tr không thực hiện thì phải trả lại tiền vốn và tiền lãi trong thời gian từ năm 2002 cho đến nay, cụ thể như sau:

Từ tháng 12/2002 đến 12/2007, theo tỷ giá 16.000 đồng/1USD nên số tiền 110.000 USD quy đổi là 1.760.000.000 đồng, lãi suất của số tiền này là 1.760.000.000 đồng x 8,25% x 05 năm = 726.000.000 đồng, như vậy, số tiền gốc và lãi là 2.486.000.000 đồng. Từ tháng 12/2007 đến 12/2011, lãi suất cơ bản 12%/năm, số tiền lãi được tính như sau: 2.486.000.000 đồng x 12% x 04 năm = 1.193.280.000 đồng, như vậy, số tiền mới được hình thành tính đến 12/2011 là 2.486.000.000 đồng + 1.193.280.000 đồng = 3.679.280.000 đồng. Từ 12/2011 đến 11/2016, lãi suất cơ bản 9%/năm. Số tiền lãi của 3.679.280.000 đồng được tính như sau: 3.679.280.000 đồng x 9% x 59 tháng = 1.628.081.400 đồng. Số tiền mới được hình thành tính đến 11/2016 là 3.679.280.000 đồng + 1.628.081.400 đồng = 5.307.361.400 đồng (Năm tỷ ba trăm lẻ bảy triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn bốn trăm đồng) và khoản tiền 75.000.000 đồng ông T nhận ngày 04/4/2016 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Phan Thanh T, trình bày: Ông đã cùng hợp tác đầu tư từ đầu vào dự án khu nhà ở cùng với công ty ĐA thuộc xã TT, huyện BC (nay thuộc phường TTA, quận B, Thành phố H) theo nguyên tắc thanh toán tất cả các chi phí đầu tư theo tỷ lệ được thụ hưởng gồm 10 nền nhà tại hợp đồng chuyển nhượng nền nhà phần hạ tầng kỹ thuật số 09/HĐKT-2004 ngày 08/2/2004 tại văn phòng công ty ĐA. Bên chuyển nhượng là công ty ĐA do ông Đinh Văn Ph làm giám đốc ký tên đóng dấu. Ngoài ra, ông có thụ hưởng thêm 04 nền nhà khác không nằm trong 10 nền nhà thuộc hợp đồng trên. Trong số 04 nền nhà này, ông đã chuyển nhượng cho bà Th 03 nền theo giấy chuyển nhượng nền nhà ngày 15/12/2002 và chuyển nhượng 01 nền nhà khác cho ông Nguyễn Văn O. Việc ký kết giữa hai hợp đồng này đều có sự chứng kiến của ông Ph là giám đốc công ty ĐA tại thời điểm này.

Vào năm 2005, công ty ĐA được Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H cấp 69 giấy CNQSD đất, trong đó có 14 giấy chứng nhận thuộc các nền nhà mà ông thụ hưởng. Trong phần 14 lô đất kể trên, vào năm 2005, ông có xây một biệt thự tại nền nhà số D7 nhưng hiện nay công ty ĐA vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông theo quy định của pháp luật.

Để chứng minh cho việc ông là chủ sở hữu hợp pháp của 14 nền đất nói trên trong số 69 nền nhà của dự án khu nhà ở của công ty ĐA tại phường TTA, quận B, Thành phố H, ngoài hợp đồng 09/HĐKT-2004 ngày 08/02/2004, ông xin cung cấp thêm các chứng cứ sau: Giấy cam kết thanh toán tiền vốn góp liên doanh đầu tư ký ngày 01/4/2010; Hợp đồng liên doanh hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh dự án số 0904-2012/HĐLD-ĐA/NT ký ngày 09/4/2012 giữa công ty ĐA và công ty NT; Vi bằng ngày 03/12/2015 của Thừa phát lại Quận M, Thành phố H; Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 02.2015/HĐCN-ĐA và hợp đồng thanh toán chi phí đầu tư dự án số 01.2015/HĐCN-ĐA giữa công ty ĐA và bà Nguyễn Thị Thùy L. Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án triệu tập những người có liên quan gồm: giám đốc của công ty ĐA hiện tại, ông Đinh Văn Ph và ông Phan Mạnh T để xác định quyền sử dụng đất của ông.

Nay, đối với yêu cầu của bà Th, ông có ý kiến như sau: Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002 giữa ông và bà Tr với bà Th; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa ông với bà Th. Đối với số tiền 110.000 USD và số tiền 75.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông cũng đồng ý trả cho bà Th trong trường hợp công ty ĐA hoàn trả cho ông 14 lô đất.

Hiện nay, ông đang yêu cầu Công an quận B, Thành phố H thụ lý giải quyết tranh chấp 14 lô đất đối với công ty ĐA, (trong đó có 03 lô đất D4, D5, D6 đang tranh chấp chuyển nhượng giữa ông với bà Th).

Bà Phan Thị Tr, trình bày: Đối với hợp đồng mua bán ký ngày 15/12/2002 giữa ông T cùng bà với bà Th, bà có ký tên bên người bán vì bà là vợ của ông T, theo pháp luật quy định bà là đồng sở hữu của các lô đất trên, nên khi chuyển nhượng bà phải ký tên vào hợp đồng mua bán. Nay, đối với yêu cầu của bà Th, bà có ý kiến như sau: Việc bà ký vào hợp đồng chỉ là để hợp pháp hóa, còn trách nhiệm thực hiện hợp đồng là việc của các bên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do bận công việc bà xin vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải và xét xử của tòa.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại dịch vụ ĐA có bà Huỳnh Uyển Th, giám đốc- đại diện theo pháp luật, trình bày: Đối với đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Th và ông T, công ty ĐA có ý kiến xác nhận các lô đất D4, D5, D6 trên thuộc quyền sở hữu của công ty từ trước tới nay. Việc ông T và bà Tr có chuyển nhượng các lô đất trên cho bà Th hay không, công ty ĐA hoàn toàn không biết, đồng thời công ty ĐA cũng không chuyển nhượng đất cho ông T.

Tại phiên toà hôm nay:

Bà Th, có ông Ch đại diện ủy quyền, yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa đôi bên, buộc ông T và bà Tr phải hoàn trả lại số tiền đã nhận là 110.000USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng với số tiền 75.000.000 đồng.

Đồng thời, do các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể là bà Th có lỗi ½, ông T và bà Tr có lỗi ½, nên yêu cầu ông T và bà Tr phải bồi thường thiệt hại tương ứng phần lỗi phải chịu với số tiền

3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), yêu cầu ông T và bà Tr trả lại toàn bộ số tiền trên làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Th có ông Ch đại diện, rút lại yêu cầu phía ông T và bà Tr phải trả tiền lãi đối với số tiền 110.000 USD như trong đơn khởi kiện.

Ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr (bà Tr có ông T đại diện ủy quyền) đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 đôi bên và đồng ý trả lại cho bà Th số tiền 110.000 USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng với 75.000.000 đồng, tuy nhiên phải chờ khi nào công ty ĐA hoàn trả cho ông và bà Tr 14 lô đất thì ông sẽ trả tiền cho bà Th.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), ông T xác nhận các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng ông và bà Tr không đồng ý với yêu cầu bồi thường của bà Th.

Công ty TNHH Thương mại dịch vụ ĐA có ông YA, đại diện ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới trước thời điểm xét xử, thấy rằng Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002 giữa ông T và bà Tr với bà Th; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa ông T với bà Th, buộc ông T và bà Tr trả lại cho bà Th số tiền đã nhận là 110.000 USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng số tiền 75.000.000 đồng, trả lại toàn bộ số tiền trên làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, do bà Th, có ông Ch đại diện, rút yêu cầu tính lãi, đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu buộc ông T, bà Tr phải trả tiền lãi đối với số tiền 110.000 USD của bà Th. Đối với các lô đất D4, D5, D6 đang do công ty ĐA đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý, do đó không có cơ sở buộc bà Th phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đất. Đối với yêu cầu của bà Th cho rằng các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm điều cấm nên buộc ông T và bà Tr phải bồi thường 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không xét.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại quận B, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ

luật tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông T và bà Tr đươc ký kết ngày 15/12/2002, đây là giao dịch dân sự được xác lập khi Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực, nên áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và các văn bản pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

Ngày 15/12/2002, giữa bà Th với ông T và bà Tr có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với tên gọi hợp đồng mua bán) để chuyển nhượng 03 lô đất D4, D5 và D6 tại khu dân cư ĐA thuộc ấp 2, xã TT, huyện BC (nay là phường TTA, quận B, Thành phố H), giá chuyển nhượng là 110.000 USD (Một trăm mười ngàn đô la Mỹ). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 04/4/2016, bà Th có giao thêm cho ông T số tiền 75.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện giao dịch, giữa đôi bên có tranh chấp nên bà Th có đơn khởi kiện ông T và bà Tr tại Tòa án nhân dân quận B.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Th, xét thấy:

[1]. Trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải thì bà Th có ông Ch là đại diện ủy quyền, khai nhận các bên có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đề ngày 15/12/2002 đối với 03 lô đất D4, D5 và D6 tại khu dân cư ĐA thuộc ấp 2, xã TT, huyện BC (nay là phường TTA, quận B, Thành phố H) với giá 110.000 USD.

Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 10/01/2018, ông T, trình bày: "... *xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bích Th đối với 03 lô đất D4, D5, D6, phường TTA, quận B, Thành phố H....*", ông cũng xác nhận 04/4/2016, có nhận thêm của bà Th số tiền 75.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ sự thừa nhận của đôi bên, có cơ sở xác định giữa ông T và bà Tr với bà Th có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đề ngày 15/12/2002, không có công chứng chứng, chứng thực để chuyển nhượng 03 lô đất D4, D5, D6 tại khu dân cư ĐA thuộc ấp 2, xã TT, huyện BC (nay là phường TTA, quận B, Thành phố H).

Theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Tại khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 quy định:*" Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Uỷ ban nhân dân huyện; ở đô thị làm tại Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương"*.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với ông T và bà Tr đã không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Th với ông T và bà Tr tiến hành giao dịch với nhau bằng ngoại tệ là đồng Đô la Mỹ.

Theo khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 63/1998/NĐ-CP ngày 17/8/1998 của Chính phủ quy định: *"Tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, mọi hoạt động ngoại hối của tổ chức, cá nhân phải tuân theo các quy định của Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật. Ngoại hối chỉ được lưu hành qua hệ thống ngân hàng, tổ chức và cá nhân được phép hoạt động ngoại hối"*.

Tại Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005, quy định: *"Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng Chính phủ cho phép"* và khoản 13 Điều 1 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của pháp lệnh số 06/2013/PL-UBTVQH13 ngày 18 tháng 03 năm 2013, quy định: *"Điều 22 được sửa đổi, bổ sung như sau: Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các trường hợp được phép theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam"*.

Do đó, giao dịch giữa bà Th với ông T và bà Tr đã vi phạm điều cấm là giao dịch bằng ngoại tệ nên giao dịch này là vô hiệu, được quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự 1995 và tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015, nên hợp đồng được ký kết giữa bà Th với ông T, bà Tr không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập, đôi bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, phía bà Th khai nhận đã giao cho phía ông T, bà Tr số tiền 110.000 USD và số tiền 75.000.000 đồng, phía ông T và bà Tr (có ông T đại diện) cũng đồng ý trả lại số tiền trên cho bà Th, như vậy có căn cứ buộc ông T và bà Tr phải trả lại số tiền đã nhận cho bà Th. Đối với 03 lô đất D4, D5, D6 tại khu dân cư ĐA thuộc ấp 2, xã TT, huyện BC (nay là phường TTA, quận B, Thành phố H), đôi bên thừa nhận các lô đất này đang do công ty ĐA đứng tên quyền sử dụng và thuộc quyền quản lý của công ty ĐA do đó không có căn cứ xác định bà Th đã nhận đất từ ông T và bà Tr nên bà Th không phải thực hiện nghĩa vụ trả lại đất cho phía ông T và bà Tr.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa đôi bên, buộc ông T và bà Tr phải hoàn trả lại số tiền đã nhận là 110.000USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng với số tiền 75.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật của bà Th là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ theo giá mua vào của Ngân hàng Ngoại Thương đối với đồng Đô la Mỹ đăng trên báo Sài Gòn Giải Phóng ngày 12/10/2018 là 23.305 đồng/1USD (110.000 USD = 2.563.550.000 đồng). Tổng số tiền mà ông T và bà Tr phải trả cho bà Th là: 2.563.550.000 đồng + 75.000.000 đồng = 2.638.550.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Tại phiên tòa, bà Th (có ông Ch đại diện) cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2002 bịvô hiệu là do lỗi của đôi bên và xác định mỗi

bên phải chịu ½ lỗi. Vì vậy, bà Th yêu cầu ông T và bà Tr phải bồi thường thiệt hại tương ứng phần lỗi phải chịu với số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Theo điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì: *"Việc xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao"*. Tại điểm a tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I của của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về xác định lỗi thì khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, về nguyên tắc chung khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và xác định lỗi của các bên để giải quyết bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, nếu hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật mà hai bên đều có lỗi thì không xác định lỗi để bồi thường thiệt hại, trong trường hợp có thiệt hại thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật dân sự 1995: *"Trong trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình; nếu chỉ một bên có lỗi, thì bên đó phải bồi thường thiệt hại cho bên kia"*.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Th với ông T và bà Tr đã vô hiệu do vi phạm điều cấm, đôi bên đều xác định có lỗi, thì bà Th với ông T và bà Tr tự chịu phần thiệt hại của mình theo quy định của pháp luật. Mặc khác, yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Th thuộc trường hợp phải có đơn yêu cầu và nộp tạm ứng án phí nhưng trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, bà Th không có yêu cầu bồi thường thiệt hại và không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của phía bà Th là không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, bà Th (có ông Ch đại diện) rút lại yêu cầu buộc ông T và bà Tr phải trả tiền lãi đối với số tiền 110.000 USD, xét thấy việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên chấp nhận.

[2]. Phía ông T và bà Tr (bà Tr có ông T đại diện), cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa đôi bên và đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 110.000 USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng số tiền 75.000.000 đồng. Tuy nhiên, có yêu cầu khi nào công ty ĐA hoàn trả 14 lô đất, thì sẽ trả lại số tiền trên cho bà Th, xét thấy yêu cầu này là nhằm kéo dài thời gian thanh toán tiền và không được phía nguyên đơn đồng ý, không đúng pháp luật nên không chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có yêu cầu Tòa án triệu tập những người có liên quan là ông Đinh Văn Ph, ông Phan Mạnh T để xác định quyền sử dụng đất đối 14 lô đất giữa ông với công ty ĐA (trong đó có 03 lô D4, D5, D6 chuyển nhượng cho bà Th). Đây là quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Tr với công ty ĐA. Tuy nhiên, ông T và bà Tr không có đơn yêu cầu trong vụ án này, do đó Tòa không xét. Ông T và bà Tr được quyền khởi kiện tranh chấp đối với công ty ĐA trong một vụ án dân sự khác.

[3]. Công ty TNHH Thương mại dịch vụ ĐA đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228, Bộ luật tố dụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[4]. Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2002; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa đôi bên. Buộc ông T, bà Tr trả lại cho bà Th số tiền đã nhận là 110.000 USD (được quy đổi ra tiền Việt Nam) cùng với số tiền 75.000.000 đồng, trả lại toàn bộ số tiền trên làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với việc rút yêu cầu tính lãi của phía nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ giải quyết. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của phía nguyên đơn là không có cơ sở xem xét như HĐXX nhận định nên không xét. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật, có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì: Ông T, bà Tr chịu trách nhiệm trả tiền cho bà Th nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 2.638.550.000 đồng.

Số tiền án phí là 72.000.000 đồng + (2% x 638.550.000 đồng) = 84.771.000 đồng. Ông T, bà Tr phải chịu án phí là 84.771.000 đồng.

Bà Th không phải chịu án phí DSST. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Th là 56.691.180 đồng theo biên lai thu số 0001692 ngày 16/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 121; 122; 124; 127; 128; 134; 137 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 31 Luật đấ đai năm 1993;

Căn cứ Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối 2005 và khoản 13 Điều 1 Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của pháp lệnh số 06/2013/PL-UBTVQH13 ngày 18 tháng 03 năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi của bà Nguyễn Thị Bích Th.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tên gọi là hợp đồng mua bán) lập ngày 15/12/2002 giữa ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr với bà Nguyễn Thị Bích Th; hủy giấy nhận tiền đề ngày 04/4/2016 giữa ông Phan Thanh T với bà Nguyễn Thị Bích Th.

Buộc ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Bích Th tổng cộng số tiền là 2.638.550.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích Th về việc buộc ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr phải trả tiền lãi đối với số tiền 110.000 USD.

Đôi bên thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Phan Thanh T và bà Phan Thị Tr chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí DSST: Ông Phan Thanh T, bà Phan Thị Tr phải chịu số tiền án phí là 84.771.000 đồng (Tám mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn đồng).

Bà Th không phải chịu án phí DSST. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Th là 56.691.180 đồng theo biên lai thu số 0001692 ngày 16/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương.

"Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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".

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:
- TAND TP.H;
- VKSND quận B;
- CC THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ –VP (Mai Lệ).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký và đóng dấu)
Nguyễn Thành Thải