

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: 07/2024/DS-ST
Ngày: 04 – 01 – 2024
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 Bùi Xuân Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lại Hữu Tâm
- Bà Phan Thị Dòn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 và 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2022/TLST–DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 599/2023/QĐXXST–DS ngày 31 tháng 10 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 503/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 127/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974

1.2. Bà Trần Thị Diệu H, sinh năm 1995

1.3. Ông Trần Khánh D, sinh năm 1998

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã P, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh L.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022)

2. Bị đơn:

2.2. Ông Đỗ Quang T1, sinh năm 1962

2.3. Bà Lê Thị P, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Phường T, quận P, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Quang T1: Luật sư Phạm Tuấn A – Công ty Luật TNHH Một thành viên B thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Phường Đ, Quận M, Thành phố H.

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

3.1. Bà Võ Thị Trương L1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Phường M, Quận S, Thành phố H.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện H, tỉnh L.

3.3. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968

3.4. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện H, tỉnh L.

3.5. Bà Võ Thị Trương T4, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Trương L1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3, bà Võ Thị Trương T4: Bà Trương Thị K, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện B, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2023 và ngày 19/9/2023)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2022, Đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung ngày 24/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D có bà Dương Thị Kim T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị L và ông Trần Bửu L2 là vợ chồng, chung sống với nhau có 02 người con là Trần Thị Diệu H, Trần Khánh D; và có số tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 8.323,1m² thuộc thửa số 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH 02041 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/9/2012.

Ngày 21/9/2015 ông Trần Bửu L2 chết.

Ngày 11/5/2016, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Bửu L2 gồm: Mẹ ông L2 là bà Huỳnh Thị T5, vợ ông L2 là bà L và các con ông L2 là bà H, ông D lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông L2 để lại và được Văn phòng Công chứng T công chứng số 002687, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2016. Theo nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì bà L, bà H và ông D được hưởng toàn bộ phần di sản của ông L2 đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H nên ngày 03/8/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B đã cập nhật biến động ghi nhận tên người nhận di sản là bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH02041 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 18/9/2012.

Ngày 08/4/2017, bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận ký “Giấy nhận cọc mua bán đất” với ông Đỗ Quang T1 để chuyển nhượng cho ông T1 diện tích đất 2.000m² (ngang 40m x dài 50m) thuộc một phần thửa số 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H, với giá chuyển nhượng là 2.935.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng). Ông T1 đã đặt cọc cho bà L số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Đối với số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận giao đủ sau khi công chứng hợp đồng trong thời hạn 90 ngày. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phạt cọc trong trường hợp bên bán đổi ý không bán sẽ bồi thường một thành ba đối với số tiền đã đặt cọc và mất cọc trong trường hợp bên mua không đồng ý mua hoặc không giao đủ số tiền còn lại đúng thời hạn đã thỏa thuận. Giấy nhận cọc mua bán đất được ông T1 và bà L lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản chính và có giá trị như nhau.

Trong thời gian chờ công chứng hợp đồng, bà L có nhận thêm của ông T1 nhiều lần tiền và các bên cũng nhiều lần thỏa thuận thời gian gia hạn hợp đồng, cụ thể:

- Ngày 12/4/2017 bà L nhận của ông T1 số tiền 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

- Ngày 31/5/2017 bà L nhận của ông T1 số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

- Ngày 08/7/2017 bà L và ông T1 ký kết văn bản thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/10/2017 với nội dung:

- + Trường hợp tách thửa được hai bên tiến hành giao dịch tiếp (phương thức trả tiền chia ra nhiều đợt, đến khi ra công chứng là thanh toán dứt điểm).

- + Trường hợp Nhà nước không cho tách thửa, bên bán phải hoàn trả lại tiền cọc cho bên mua vô điều kiện.

- Ngày 15/9/2017 bà L nhận của ông T1 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Ngày 10/10/2017 bà L nhận của ông T1 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

- Ngày 30/11/2017 bà L và ông T1 ký kết văn bản thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/02/2018 và thống nhất tổng số tiền bên mua (ông T1) đã giao cho bên bán (bà L) là 1.035.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu đồng).

- Ngày 16/01/2018 bà L nhận của ông T1 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

- Ngày 27/02/2018 bà L nhận của ông T1 số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và hai bên thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/5/2018.

Ngày 13/3/2018, bà L, bà H, ông D cùng với ông Đỗ Quang T1 và vợ là bà Lê Thị P ký lại “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung như sau:

- + Diện tích đất chuyển nhượng là: 2019,8m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- + Giá chuyển nhượng là: 2.964.700.000 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

+ Thời gian thanh toán gồm: Đợt 1 là 1.105.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng) đã được các bên giao nhận xong trước đó; Đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) sẽ được bên mua giao ngay cho bên bán khi ký thỏa thuận này, đồng thời bên bán giao đất cho bên mua; và Đợt 3 là 464.700.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) các bên thỏa thuận sẽ giao nhận khi bên bán hoàn tất các thủ tục hợp thức hóa và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bên mua theo quy định, nhưng không xác định thời gian cụ thể.

+ Ngoài ra, văn bản thỏa thuận còn ghi nhận nội dung cam kết của bên bán là không được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bất cứ ai nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên mua. Trường hợp bên bán không thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này thì bên bán phải hoàn trả cho bên mua số tiền mà bên mua đã đặt cọc, đồng thời phải bồi thường cho bên mua khoản tiền tương ứng với khoản tiền đặt cọc. Nếu bên mua không thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này thì bên bán có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng này, đồng thời bên mua không được lấy lại số tiền đã đặt cọc nêu trên.

Cùng ngày 13/3/2018 bà L, bà H, ông D đã nhận số tiền đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) do ông T1, bà P giao và được Văn phòng thừa phát lại huyện H lập “Vi bằng” số 4658/2018/VB-TPL ngày 13/3/2018.

Sau đó, bà L, bà H và ông D đã nhận thêm của ông T1 03 lần tiền tổng cộng là 405.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ năm triệu đồng), cụ thể:

- + Ngày 24/12/2018 nhận 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng).
- + Ngày 08/01/2019 nhận 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).
- + Ngày 31/3/2019 nhận 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Như vậy, tổng số tiền bà L, bà H, ông D đã nhận của ông T1, bà P tính đến ngày 31/3/2019 là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng). Tuy nhiên, bà L, bà H, ông D vẫn chưa tiến hành thủ tục giao phần đất chuyển nhượng cho ông T1, bà P quản lý, sử dụng.

Tại thời điểm ký giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017 và tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018, bà L, bà H, ông D vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất đối với phần đất chuyển nhượng cho ông T1, bà P theo quy định pháp luật. Sau khi ký văn bản thỏa thuận thì bà L có liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hỏi các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P theo thỏa thuận nhưng Cơ quan có thẩm quyền thông báo bằng miệng với bà L rằng thửa đất 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H không được phép tách thửa vì đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, việc chuyển nhượng không phù hợp quy hoạch. Đây là yếu tố khách quan, không phải do lỗi của bà L, bà H, ông D nên bà L, bà H và ông D có thương lượng với ông T1, bà P để trả lại số tiền đã nhận nhưng ông T1, bà P không đồng ý.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ngày 29/01/2022 bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3 và bà Võ Thị Trương T4

diện tích đất 8.323,1m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H. Việc chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện xong, bà L, bà H, ông D đã nhận đủ tiền từ bà V, ông T3, bà T4 giao; bà L, ông D, bà H cũng đã giao đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà V, ông T3, bà T4.

Nay bà Dương Thị Kim T đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy nhận cọc mua bán đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Quang T1 ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P ngày 13/3/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra, các nguyên đơn không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P trình bày:

Ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P là vợ chồng.

Ngày 08/4/2017 ông Đỗ Quang T1 có ký giấy nhận cọc mua bán đất với bà Nguyễn Thị L để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² (ngang 40m x dài 50m) tại xã P, huyện B, Thành phố H, giá chuyển nhượng là 2.935.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng). Ông T1 có đặt cọc cho bà L số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) trước sự chứng kiến của ông Trần Khánh D là con ruột của bà L vào ngày 08/4/2017. Đối với số tiền còn lại, hai bên thỏa thuận ông T1 sẽ giao đủ cho bà L khi bà L làm xong giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông T1 trong thời hạn 90 ngày và hợp đồng sẽ được gia hạn nếu chưa làm xong giấy tờ. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về phạt cọc trong trường hợp bên bán đổi ý không bán sẽ bồi thường một thành ba đối với số tiền đã đặt cọc và mất cọc trong trường hợp bên mua không đồng ý mua hoặc không giao đủ số tiền còn lại đúng thời hạn đã thỏa thuận. Giấy nhận cọc mua bán đất được ông T1 và bà L lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản chính và có giá trị như nhau.

Phần đất được ghi nhận trong giấy nhận cọc mua bán đất giữa ông T1 và bà L thuộc một phần trong tổng diện tích đất 8.323,1m² của thửa đất số 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H và thửa đất số 453 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH02041 ngày 18/9/2012 cho bà Nguyễn Thị L, ông Trần Bửu L2. Do ông Trần Bửu L2 chết nên ngày 03/8/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B đã cập nhật biến động có nội dung ghi nhận tên người nhận di sản là bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D. Vị trí đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng được ông T1 vẽ trực tiếp vào sơ đồ thửa đất trên bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH02041 và được bà L, ông D ký tên xác nhận ngày 08/4/2017; đồng thời cũng đã được đo vẽ thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo

đạc Bản đồ T lập ngày 14/4/2017 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B kiểm tra nội nghiệp ngày 08/5/2017.

Ngày 12/4/2017 ông T1 giao tiếp cho bà L, ông D số tiền 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

Ngày 31/5/2017 ông T1 giao tiếp cho bà L số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Ngày 08/7/2017 ông T1 và bà L ký kết văn bản thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/10/2017 với nội dung:

- + Trường hợp tách thửa được hai bên tiến hành giao dịch tiếp (phương thức trả tiền chia ra nhiều đợt, đến khi ra công chứng là thanh toán dứt điểm).

- + Trường hợp Nhà nước không cho tách thửa, bên bán phải hoàn trả lại tiền cọc cho bên mua vô điều kiện.

Ngày 15/9/2017 ông T1 giao tiếp cho bà L 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngày 10/10/2017 ông T1 giao tiếp cho bà L 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Ngày 30/11/2017 ông T1 và bà L ký kết văn bản thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/02/2018 và thống nhất tổng số tiền bên mua (ông T1) đã giao cho bên bán (bà L) là 1.035.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Ngày 16/01/2018 ông T1 giao tiếp cho bà L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngày 27/02/2018 ông T1 giao tiếp cho bà L số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và hai bên thống nhất gia hạn hợp đồng đến ngày 30/5/2018.

Ngày 13/3/2018, ông T1, bà P cùng với bà L, bà H, ông D ký lại “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung như sau:

- + Diện tích đất chuyển nhượng là 2.019,8m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H.

- + Giá chuyển nhượng là: 2.964.700.000 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

- + Thời gian thanh toán gồm: Đợt 1 là 1.105.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng) đã được các bên giao nhận xong trước đó; Đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) được bên mua giao ngay khi ký thỏa thuận, đồng thời bên bán giao đất cho bên mua; và Đợt 3 là 464.700.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) sẽ được bên mua giao khi bên bán hoàn tất các thủ tục hợp thức hóa, ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bên mua theo quy định, nhưng không xác định thời gian cụ thể.

- + Ngoài ra, văn bản thỏa thuận còn ghi nhận nội dung cam kết của bên bán là không được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bất cứ ai nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên mua. Trường hợp bên bán không thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này thì bên bán phải hoàn trả cho bên mua số tiền mà bên mua đã đặt cọc, đồng thời phải bồi thường cho bên mua

khoản tiền tương ứng với khoản tiền đặt cọc. Nếu bên mua không thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này thì bên bán có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng này, đồng thời bên mua không được lấy lại số tiền đã đặt cọc nêu trên.

Cùng ngày 13/3/2018 ông T1, bà P đã giao cho bà L, bà H, ông D số tiền đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) và được Văn phòng thừa phát lại huyện H lập “Vi bằng” số 4658/2018/VB-TPL. Đồng thời, phía bà L cũng đã tiến hành chỉ ranh, giao đất cho ông T1, bà P.

Ngày 24/12/2018 ông T1, bà P giao tiếp cho bà L, bà H, ông D và do bà L nhận trực tiếp số tiền 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng).

Ngày 08/01/2019 ông T1, bà P giao tiếp cho bà L, bà H, ông D và do ông D nhận trực tiếp số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngày 31/3/2019 ông T1, bà P giao tiếp cho bà L, bà H, ông D và do bà L nhận trực tiếp số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đồng thời, các bên cam kết xác nhận bên bán đã nhận đủ tiền đất, chỉ còn lại 59.700.000 đồng (Năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) sẽ được bên mua trả cho bên bán khi bên bán hoàn thành việc tách thửa, ra công chứng sang tên cho bên mua.

Như vậy, tổng số tiền chuyển nhượng đất mà ông T1, bà P đã giao cho bà L, bà H, ông D nhận là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó bà L không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P mà bà L lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 453 cho người khác.

Ngày 26/4/2022 ông T1, bà P có làm đơn phản tố yêu cầu bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện một phần diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 02041 do UBND huyện B cấp ngày 18/9/2012 diện tích 2.019,8m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100, địa chỉ xã P, huyện B, Thành phố H cụ thể là bà L tiếp tục giao đất như đã cam kết giao đất trong văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2018.

Ngày 18/5/2022 ông T1, bà P đã làm đơn yêu cầu rút đơn phản tố nêu trên.

Ngày 10/11/2023 ông T1 và bà P có văn bản đề nghị Tòa án nêu tuyên vô hiệu “Giấy nhận cọc mua bán đất” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo yêu cầu của nguyên đơn thì đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Nay ông T1 và bà P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên đề nghị Tòa án phải đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định “Giấy nhận cọc mua bán đất” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Trương L1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3, bà Võ Thị Trương T4 do bà Trương Thị K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/01/2022 bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3 và bà Võ Thị Trương T4 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D để nhận chuyển nhượng diện tích đất

8.323,1m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H do bà L, bà H, ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện xong, bà V, ông T3, bà T4 đã giao đủ tiền cho bà L, bà H, ông D; bà L, ông D, bà H cũng đã giao đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà V, ông T3, bà T4.

Ngày 01/4/2022 ông Nguyễn Văn T2 và bà Võ Thị Trương L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3 và bà Võ Thị Trương T4 để nhận chuyển nhượng diện tích đất 8.323,1m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H do bà V, ông T3 và bà T4 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện xong, bà L và ông T2 đã giao đủ tiền cho bà V, ông T3, bà T4; bà V, ông T3, bà T4 cũng đã giao đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà L, ông T2. Hiện nay, diện tích đất 8.323,1m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H do bà Võ Thị Trương L1 và ông Nguyễn Văn T2 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng quản lý, sử dụng.

Nay bà Trương Thị K đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương T4 và bà Võ Thị Trương L1 không có ý kiến, không có yêu cầu và không có tranh chấp trong vụ việc giữa bà Nguyễn Thị L, ông Trần Khánh D, bà Trần Thị Diệu H với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu thì các ông bà cũng không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, do bận công việc nên bà K xin được xét xử vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D do bà Dương Thị Kim T đại diện theo ủy quyền trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D đồng ý kết quả đo vẽ phân đất tranh chấp được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đ lập ngày 28/02/2023 (Số hợp đồng 15007/TTĐĐBĐ_VPĐĐ (CS1)) và đồng ý với Chứng thư Thảm định giá số 872/CT-ĐNI ngày 29/3/2023 do Công ty Cổ phần Thảm định giá Đ ban hành và đề nghị Tòa án sử dụng bản vẽ và Chứng thư này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

+ Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy nhận cọc mua bán đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Quang T1 ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P ngày 13/3/2018 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D không yêu cầu

Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trường hợp Tòa án có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà L, bà H, ông D không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông T1, bà P do bà L, bà H, ông D không có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Đối với số tiền đã nhận của ông T1, bà P là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng) thì bà L đồng ý hoàn trả cho ông T1 và bà P; ông D và bà H không đồng ý liên đới cùng bà L hoàn trả vì bà H, ông D không nhận, không sử dụng số tiền này.

- Bị đơn ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P trình bày:

+ Ông T1 và bà P đồng ý kết quả đo vẽ phân đất tranh chấp được thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đ lập ngày 28/02/2023 (Số hợp đồng 15007/TTĐĐBĐ_VPĐD (CS1)) và đồng ý với Chứng thư Thảm định giá số 872/CT-ĐNI ngày 29/3/2023 do Công ty Cổ phần Thảm định giá Đ ban hành và đề nghị Tòa án sử dụng bản vẽ và Chứng thư này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

+ Ông T1 và bà P giữ nguyên việc rút đơn yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện một phần diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 02041 do UBND huyện B cấp ngày 18/9/2012 diện tích 2.019,8m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100, địa chỉ xã P, huyện B, Thành phố H cụ thể là bà L tiếp tục giao đất như đã cam kết giao đất trong văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2018.

+ Ông T1 và bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy nhận cọc mua bán đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Quang T1 ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P ngày 13/3/2018 là vô hiệu.

+ Ông T1 và bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; và đề nghị Hội đồng xét xử xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là của nguyên đơn bà L, bà H, ông D nên bà L, bà H, ông D phải liên đới hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông T1, bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương T4 và bà Võ Thị Trương L1 do bà Trương Thị K đại diện theo ủy quyền vắng mặt, nhưng có lời trình bày đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Quang T1:

Năm 2016 bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), địa chỉ xã P, huyện B, Thành phố H cho ông Phạm Văn T6, nhưng việc chuyển nhượng này không thực hiện được do thửa đất 453 không được phép tách thửa. Công văn số 1135/VPĐK ngày 28/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B gửi bà Nguyễn Thị L là phục vụ cho việc bà L chuyển nhượng đất cho ông T6, chứ không phải phục vụ cho việc bà L chuyển

nhượng đất cho ông Đỗ Quang T1. Điều này chứng tỏ, bà L đã biết trước thửa đất 453 không được phép tách thửa nhưng ngày 08/4/2017 bà L vẫn tiếp tục ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T1.

Ngày 13/3/2018 cả bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D đều đồng ý ký văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P. Đồng thời, vẫn đồng ý bồi thường cọc và cam kết đất được phép chuyển nhượng. Mặc dù bà L đã biết trước đất không tách thửa được nhưng bà L không thông báo cho ông T1 biết mà vẫn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng. Điều này chứng tỏ các nguyên đơn đã gian dối trong việc chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tuyên vô hiệu các giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 và do bị lừa dối được quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T1 có yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về nghĩa vụ liên đới: Bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải tự chịu trách nhiệm với hành vi của mình. Ngay từ thời điểm bà L nhận cọc ban đầu ngày 08/4/2017 thì ông D ký tên người làm chứng; ông D cũng nhiều lần nhận tiền do ông T1 giao chứng tỏ ông D đã biết sự việc mua bán đất giữa bà L với ông T1. Ngày 13/3/2018 cả bà H và ông D cùng bà L ký văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà P; đều cùng với bà L ký biên bản giao nhận tiền và được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn lập vi bằng, chụp hình ảnh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét căn cứ Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 để áp dụng tương tự trong trường hợp này tuyên buộc bà L, bà H và ông D liên đới hoàn trả cho ông T1 số tiền đã nhận và liên đới bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến như sau:

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 tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D:

+ “Giấy nhận cọc mua bán đất” ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 13/3/2018 được ký giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P bị vô hiệu là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 123, 407, 408, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

+ Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P số tiền 2.905.000.000

đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại 2.902.130.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.
- Về án phí: Các đương sự 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy nhận cọc mua bán đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Quang T1 ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P ngày 13/3/2018 là vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Bà Trương Thị K là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương T4 và bà Võ Thị Trương L1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà K.

[2.2]. Ngày 18/5/2022 bị đơn ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P có làm đơn yêu cầu rút đơn phản tố ngày 26/4/2022 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện một phần diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 02041 do UBND huyện B cấp ngày 18/9/2012 diện tích 2.019,8m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100, địa chỉ xã P, huyện B, Thành phố H cụ thể là bà L tiếp tục giao đất như đã cam kết giao đất trong văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2018. Việc bị đơn rút yêu cầu phản tố là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1]. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 28/02/2023 (Số hợp đồng 15007/TTĐĐBĐ_VPĐĐ (CS1)) và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp có diện tích 2.019,8m² thuộc một phần trong tổng diện tích đất 8.323,1m² của thửa đất số 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H, hiện trạng đất trống.

Ngày 18/9/2012 Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH02041 của thửa đất số 453, loại đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị L và ông Trần Bửu L2.

Ngày 21/9/2015 ông Trần Bửu L2 chết.

Ngày 03/8/2016 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B cập nhật biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 657971, số vào sổ cấp GCN: CH02041 của thửa đất số 453, loại đất trồng cây lâu năm, ghi nhận tên người nhận di sản là bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Văn phòng Công chứng T công chứng số 002687, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2016.

Ngày 24/3/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số lần lượt là: DD 191657, DD 191656, DD 191658; số vào sổ cấp GCN lần lượt là: CS 06309, CS 06308, CS 06307 của thửa đất số 453, loại đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3, bà Võ Thị Trương T4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3, bà Võ Thị Trương T4 được Phòng Công chứng số B công chứng số 01952, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2022.

Ngày 13/4/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số lần lượt là: DD 173165, DD 173166; số vào sổ cấp GCN lần lượt là: CS 06319, CS 06318 của thửa đất số 453, loại đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thanh T3, bà Võ Thị Trương T4 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương L1 được Văn phòng Công chứng T công chứng số 002098, quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2022.

[3.2]. Căn cứ lời khai, chứng cứ và xác nhận của các đương sự có cơ sở xác định:

Vào ngày 08/4/2017 ông Đỗ Quang T1 và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận ký giấy nhận cọc mua bán đất diện tích 2.000m² (ngang 40m x dài 50m) thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 100 (BĐĐC), tại xã P, huyện B, Thành phố H, loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 2.935.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu đồng). Ông T1 có đặt cọc cho bà L số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và thỏa thuận số tiền còn lại sẽ được ông T1 giao đủ khi bà L làm xong giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông T1 trong thời hạn 90 ngày. Tuy nhiên, trong thời gian chờ công chứng hợp đồng, ông T1 và bà L đã nhiều lần thực hiện việc giao nhận thêm tiền chuyển nhượng, tính đến ngày 27/02/2018 tổng số tiền là 1.105.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng). Đồng thời, ông T1 và bà L còn nhiều lần thống nhất gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, lần cuối gia hạn đến ngày 30/5/2018 kể từ ngày 27/02/2018.

Do có sự thay đổi về diện tích đất chuyển nhượng và nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng nên ngày 13/3/2018, ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P (ông T1 và bà P là vợ chồng) cùng với bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D (bà L là mẹ ruột của bà H và ông D) ký “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo nội dung thỏa thuận thì bà L, bà H, ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông T1, bà P diện tích đất 2.019,8m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 100, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố H, giá chuyển nhượng là 2.964.700.000 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm ngàn đồng). Thời gian thanh toán gồm: Đợt 1 là 1.105.000.000 đồng (Một tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng) đã được các bên giao nhận xong trước đó; Đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) được bên mua giao ngay khi ký thỏa thuận, đồng thời bên bán giao đất cho bên mua; và Đợt 3 là 464.700.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) sẽ được bên mua giao khi bên bán hoàn tất các thủ tục hợp thức hóa, ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho bên mua theo quy định, nhưng không xác định thời gian cụ thể.

Các bên đã tiến hành giao nhận số tiền đợt 2 là 1.395.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo thỏa thuận và được Văn phòng thừa phát lại huyện H lập “Vi bằng” số 4658/2018/VB-TPL ngày 13/3/2018. Sau đó, ông T1, bà P có giao cho bà L, bà H, ông D thêm 03 lần tiền, lần cuối là vào ngày 31/3/2019, tổng cộng số tiền là 405.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ năm triệu đồng), trong đó bà L nhận trực tiếp là 355.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) và ông D nhận trực tiếp là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Như vậy, tổng số tiền chuyển nhượng đã được các bên tiến hành giao nhận tính đến ngày 31/3/2019 là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng).

[3.3]. Xét thấy, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2017 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn ông Đỗ Quang T1 thể hiện là “Giấy nhận cọc mua bán đất” và giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với bị đơn ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P thể hiện là “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhưng bản chất và nội dung của giao dịch này là chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù tại thời điểm ký “Giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018”, các bên đều có năng lực pháp luật hành vi dân sự; tự nguyện thỏa thuận và đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, bên mua đã nhiều lần giao tiền cho bên bán. Tuy nhiên, tại văn bản số 7130/CNBC-ĐKCGCN ngày 20/10/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B cho biết: Căn cứ Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26/11/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng huyện B đến năm 2020 và Quyết định số 6709/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của Ủy ban nhân dân huyện B về duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã P, huyện B thì vị trí khu đất tranh chấp thuộc khu vực quy hoạch là đất dân cư xây dựng mới; Căn cứ Quyết định số 4483/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch huyện B thì

vị trí khu đất tranh chấp thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị nên căn cứ khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa thì vị trí phần đất tranh chấp không phù hợp quy hoạch để tách thửa đất nông nghiệp.

Như vậy, ngay từ khi các bên ký kết giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, hình thức hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực là vi phạm các quy định về hình thức của hợp đồng tại khoản 2 Điều 117, Điều 122, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định “Giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018” là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.4]. Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

[3.4.1]. Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D do bà Dương Thị Kim T đại diện theo ủy quyền và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị Trương T4 và bà Võ Thị Trương L1 do bà Trương Thị K đại diện theo ủy quyền không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 10/11/2023 bị đơn ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P có văn bản đề nghị Tòa án nêu tuyên vô hiệu “Giấy nhận cọc mua bán đất” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo yêu cầu của nguyên đơn thì đồng thời giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Tại phiên tòa, ông T1 và bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên nên để vụ án được giải quyết triệt để, Hội đồng xét xử tiến hành xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

[3.4.2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến “Giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018” bị vô hiệu là do yếu tố khách quan từ phía cơ quan Nhà nước không cho phép tách thửa, không phải do lỗi của nguyên đơn. Đồng thời xác định chỉ có bà L nhận tiền chuyển nhượng và sử dụng; bà H và ông D không nhận tiền, không sử dụng nên bà L đồng ý hoàn trả cho ông T1 và bà P số tiền 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng); ông D và bà H không đồng ý liên đới cùng bà L hoàn trả tiền cho ông T1, bà P.

Đối với bị đơn thì cho rằng lỗi dẫn đến “Giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017” và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018” bị vô hiệu là hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Bởi lẽ, ngày

28/3/2017 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B đã ban hành Công văn số 1135/VPĐK gửi bà Nguyễn Thị L về việc phúc đáp hồ sơ đăng ký tách thửa quyền sử dụng đất. Theo nội dung công văn thì thửa đất 453 của nguyên đơn không được phép tách thửa chuyển nhượng. Điều này chứng tỏ, nguyên đơn đã biết thông tin về thửa đất 453 không được tách thửa trước khi chuyển nhượng đất cho bị đơn, nhưng ngày 08/4/2017 nguyên đơn vẫn ký giấy bán đất, hẹn ngày tách thửa để nhận tiền của bị đơn. Bà L còn nhiều lần hứa hẹn, cam kết xin gia hạn thêm thời gian tách thửa để tiếp tục nhận tiền của bị đơn nhiều lần, sau đó lại bán đất cho người khác. Do đó, ông T1 và bà P đề nghị bà L, bà H, ông D phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả tiền và bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông T1, bà P theo Chứng thư thẩm định giá.

[3.4.3]. Hội đồng xét xử xét thấy, tại khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai đã quy định trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng như sau “... Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.”

Căn cứ quy định trên thì nguyên đơn bà L, bà H, ông D buộc phải thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất 2.019,8m² thuộc một phần thửa 453, tờ bản đồ số 100, tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông T1, bà P. Tuy nhiên, nguyên đơn đã không thực hiện.

Mặt khác, nguyên đơn đã biết được thông tin thửa đất 453 không tách thửa được do không phù hợp quy hoạch, nhưng nguyên đơn vẫn tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Điều này chứng tỏ, nguyên đơn có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bị vô hiệu. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở.

[3.4.4]. Đối với Công văn số 1135/VPĐK ngày 28/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện B gửi bà Nguyễn Thị L thể hiện nội dung phúc đáp về tình trạng hồ sơ xin tách thửa đất của bà L chưa thể giải quyết do Ủy ban nhân dân Thành phố chưa có quyết định về diện tích tối thiểu cho phép tách thửa đất nông nghiệp. Mặt khác, tại thời điểm ký giấy nhận cọc mua bán đất ngày 08/4/2017 và tại thời điểm ký văn bản thỏa thuận đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018, bị đơn ông T1, bà P đều đã biết phần đất nhận chuyển nhượng chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định pháp luật nhưng ông T1, bà P vẫn đồng ý thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Ông T1 và bà P cũng không tìm hiểu thông tin quy hoạch và các quy định của pháp luật liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng. Do đó, bị đơn cũng có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bị vô hiệu nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3.4.5]. Về thực hiện nghĩa vụ liên đới: Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà P thì bà H và ông D đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có đủ nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; bà H và ông D đều biết, đều đồng ý ký kết và thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1, bà P cũng như đồng ý ký tên xác nhận số tiền mà ông T1 và bà P đã giao trong quá trình các bên thực hiện giao dịch. Do đó, cần buộc bà H và ông D có nghĩa vụ liên đới cùng với bà L hoàn trả cho ông T1, bà P số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật là phù hợp.

[3.4.6]. Theo quy định 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 thì do hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Tại điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao 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:

Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 872/CT-ĐNI ngày 29/3/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ thì giá trị quyền sử dụng đất là 8.887.000.000 đồng (Tám tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu 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 2.964.700.000 đồng (Hai tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng); Bị đơn ông T1, bà P đã giao cho nguyên đơn bà L, bà H, ông D số tiền là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng), tương đương 98% giá trị đất. Nay 98% trị giá đất theo Chứng thư Thẩm định giá số 872/CT-ĐNI ngày 29/3/2023 là 8.709.260.000 đồng (Tám tỷ bảy trăm lẻ chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Vậy thiệt hại mỗi bên phải gánh chịu là: (8.709.260 đồng – 2.905.000.000 đồng) x $\frac{1}{2}$ = 2.902.130.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Do đó, tổng số tiền bà L, bà H và ông D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông T1, bà P là 5.807.130.000 đồng (Năm tỷ tám trăm lẻ bảy triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

[3.4.7]. Đối với việc giao nhận đất: Bị đơn ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P xác định đã được nhận đất sử dụng do nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L giao, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và lời trình bày này không được nguyên đơn thừa nhận. Mặt khác, theo Đơn phản tố do ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P lập ngày 26/4/2022 thì bị đơn yêu cầu “*Bà Nguyễn Thị L tiếp tục giao đất như đã cam kết giao đất trong văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2018*”. Điều này chứng tỏ từ khi các bên xác lập giao dịch cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp, phía bị đơn

ông T1, bà P vẫn chưa nhận được đất sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét việc giao trả phần đất này.

[3.5.]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Quang T1 cho rằng các giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu do bị lừa dối và nguyên đơn hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là không phù hợp vì như phân tích trên, bị đơn cũng có lỗi khi không tuân thủ quy định pháp luật khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Quang T1 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T1 và bà P số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại là phù hợp. Tuy nhiên, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 đề tuyên nghĩa vụ liên đới trong trường hợp này là không phù hợp vì Án lệ số 04/2016 chỉ áp dụng trong trường hợp vợ - chồng.

[3.6]. Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có căn cứ.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do lỗi của nguyên đơn và bị đơn làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện 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 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 217; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 288; Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D đối với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố “Giấy nhận cọc mua bán đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L với ông Đỗ Quang T1 ngày 08/04/2017 và “Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được xác lập giữa bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H, ông Trần Khánh D với ông Đỗ Quang T1, bà Lê Thị P ngày 13/3/2018 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P số tiền đã nhận là 2.905.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng) và liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P số tiền là 2.902.130.000 đồng (Hai tỷ chín trăm lẻ hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 5.807.130.000 đồng (Năm tỷ tám trăm lẻ bảy triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Các đương sự thi hành tại Chi cục 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.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện một phần diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH 02041 do UBND huyện B cấp ngày 18/9/2012 diện tích 2.019,8m² thuộc thửa 453, tờ bản đồ số 100, địa chỉ xã P, huyện B, Thành phố H cụ thể là bà L tiếp tục giao đất như đã cam kết giao đất trong văn bản thỏa thuận ngày 13/3/2018.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 21.729.006 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm lẻ sáu đồng).

Buộc ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 21.729.006 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm lẻ sáu đồng).

Tổng chi phí tố tụng là 43.458.012 đồng (Bốn mươi ba triệu bốn trăm năm mươi tám nghìn không trăm mười hai đồng) đã được bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D nộp tạm ứng và đã chi xong nên ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D 21.729.006 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn không trăm lẻ sáu đồng).

4. Về án phí: Ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.647.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041053 ngày 29/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đỗ Quang T1 và bà Lê Thị P được hoàn lại số tiền chênh lệch là 45.047.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D phải chịu 113.807.130 đồng (Một trăm mười ba triệu tám trăm lẻ bảy nghìn một trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu năm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040972 ngày 14/4/2022 và số AA/2023/0020063 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị Diệu H và ông Trần Khánh D phải nộp tiếp 113.207.130 đồng (Một trăm mười ba triệu hai trăm lẻ bảy nghìn một trăm ba mươi đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)



2 000005 659201

Bùi Xuân Hương