

**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: 921/2024/DS-ST
Ngày: 27-11-2024
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ôn Kim Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Hoàng Thị Vân

2- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành – Thư ký 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 27 tháng 11 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 05 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 908/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 762/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 64/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Cao Thị T**, sinh năm 1991. Địa chỉ: 63B Calmette,

phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị T: Bà **Nguyễn Trương Hải Y**, sinh năm 1997; địa chỉ: 63B Calmette, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số 003221, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/04/2023).

Đại diện theo ủy quyền lại của bà Nguyễn Trương Hải Y: Bà **Lê Thị Bích T**, sinh năm: 1996 và bà **Thân Thị Bích H**, sinh năm: 2001 (Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng S, số 136 Nguyễn Thái B, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 013728, quyền số: 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2023). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật gia **Đỗ Thị Y**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: 208 Điện Biên P, phường V, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bị đơn: Bà **Trần Thị Ngọc S**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Nhà không số, tổ X, Ấp Y, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Đắc D**, sinh năm: 1979 (Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng N, địa chỉ: D20/4/2B ấp X, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 04458, quyền số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2023. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1943. Địa chỉ: B1/10 tổ X, ấp Y, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 04 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Thân Thị Bích H, bà Lê Thị Bích T trình bày như sau:

Ngày 27/4/2021, nguyên đơn là bà Cao Thị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 80m² thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh từ bị đơn là bà Trần Thị Ngọc S theo Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ký giấy tay ngày 27/4/2021. Theo thông tin bị đơn cung cấp, phần đất trên thuộc một phần trong diện tích 3.609m² đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 149153, số vào sổ: 05476/QSĐĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 30/9/2004. Ngày 30/8/2007, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trần Trung Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A. Sau đó, ông Trần Trung Đ đã tiếp tục ký tay chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 80m' này cho bà Trần Thị Ngọc S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bằng các giấy tờ, hợp đồng mua bán trên, bị đơn đã chuyển nhượng phần đất 80m² thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn và các bên đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền và bàn giao đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng và tiếp quản phần đất nêu trên, nguyên đơn tiến hành xây hàng rào, xây cửa bảo vệ, đào đất xây móng ... thì phát hiện có một vài cá nhân khác cũng đã nhận chuyển nhượng phần đất này trước thời điểm bà S chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 27/4/2021. Sau đó, nguyên đơn đã liên hệ bà Trần Thị Ngọc S yêu cầu trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) mà bà S đã nhận của nguyên đơn nhưng bà S không đồng ý trả lại toàn bộ số tiền trên mà chỉ đồng ý trả lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hiện nay, nguyên đơn không thể tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên.

Việc bị đơn không giao được đất mà lại không đồng ý trả đủ số tiền cho nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Vì vậy bà Cao Thị T yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Ngọc S như sau: 1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 27/4/2021 giữa bà Cao Thị T và bà Trần Thị Ngọc S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 80m² thuộc một phần

thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; 2. Buộc bà Trần Thị Ngọc S phải trả lại cho bà Cao Thị T toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất mà bà Thẩm đã thanh toán là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng); 3. Buộc bà Trần Thị Ngọc S bồi thường thiệt hại cho bà Cao Thị T số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Sau khi Toà án tiến hành đo vẽ, thẩm định giá phần đất chuyển nhượng nêu trên thì giá trị thẩm định là: 1.345.600.000 đồng. Nay đại diện cho Nguyên đơn – bà Cao Thị T rút một phần yêu cầu bồi thường theo đơn khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thị Ngọc S phải bồi thường $\frac{1}{2}$ giá trị chênh lệch theo giá trị thẩm định mà Công ty định giá Bến Thành – Hà Nội là: 22.800.000 đồng, đồng thời bà S phải thanh toán $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng đo vẽ, thẩm định giá là: 14.908.446 đồng (gồm có: Chi phí đo vẽ 14.816.892 đồng và chi phí định giá 15.000.000 đồng. Tổng cộng: 29.816.892 đồng), còn các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên theo đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có bà Thân Thị Bích H, bà Lê Thị Bích T yêu cầu Toá án buộc bà Trần Thị Ngọc S như sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng mua bán sang nhượng đất ngày 27/4/2021 giữa bà Cao Thị T và bà Trần Thị Ngọc S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 80m² thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Buộc bà Trần Thị Ngọc S phải trả lại cho bà Cao Thị T toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất mà bà Thẩm đã thanh toán là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng);

3. Buộc bà Trần Thị Ngọc S bồi thường thiệt hại cho bà Cao Thị T số tiền là 22.800.000 đồng (Hai mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng).

4. Buộc bà Trần Thị Ngọc S hoàn trả cho bà Cao Thị T số tiền chi phí tố tụng là 14.908.446 đồng (Mười bốn triệu, chín trăm linh tám nghìn, bốn trăm bốn mươi sáu đồng).

Bị đơn – bà Trần Thị Ngọc S có uỷ quyền cho ông Đỗ Đắc Đ làm đại diện:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bà Trần Ngọc Sương có ông Đỗ Đắc Đ nhưng ông Đức vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử và không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cũng như nộp các tài liệu chứng cứ khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà Trần Thị Ngọc S có ông Đỗ Đắc Đ đại diện uỷ quyền vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bà Nguyễn Thị N nhưng bà N vắng mặt tại các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử và không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cũng như nộp các tài liệu chứng cứ khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị N vắng mặt không lý do.

Ý kiến của Luật gia Đỗ Thị Y bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn – bà Cao Thị T:

Tại phiên toà bà Đỗ Thị Y vắng mặt và có nộp đơn xin vắng mặt trong các phiên toà xét xử vụ án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu như sau:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác minh thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/04/2021 giữa bà Cao Thị T và bà Trần Thị Ngọc S được ký kết bằng hình thức giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực, chưa bảo đảm về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Về nội dung: Đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích 80m² thuộc một phần thửa 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B. Tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn - bà S chưa có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cập nhật sang tên từ họ bà Nguyễn Thị N, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định là vi phạm Điều 117, điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 là có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử dựa trên cơ sở xác định lỗi của hai bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại, buộc bà S phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà Thẩm số tiền 22.800.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Cao Thị T nộp đơn khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã V, huyện B. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt: Bị đơn – bà Trần Thị Ngọc S có đại diện ủy quyền là ông Đỗ Đắc Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 2. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định là Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Do giao dịch giữa các đương sự xác lập vào thời điểm năm 2021. Do đó, Tòa án căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 làm cơ sở giải quyết.

Về các yêu cầu của các đương sự:

[4] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Cao Thị T và đại diện theo ủy quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán sang nhượng đất ký ngày 27/04/2021 là vô hiệu; buộc bị đơn là bà Trần Thị Ngọc S trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do vô hiệu số tiền 22.800.000 đồng; buộc bị đơn thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng đo vẽ, định giá là 14.908.446 đồng.

[5] Tòa án đã tổng đạt cho bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn các văn bản tố tụng tham gia giải quyết vụ án theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt theo giấy triệu tập, các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, các phiên tòa xét xử. Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cùng các tài liệu chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì coi như từ bỏ quyền trình bày của mình tại tòa án được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng

dân sự năm 2015 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017.

[6] Đại diện 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 đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/04/2021 của hai bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Đối với phần đất tranh chấp có diện tích 80m² thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Trung tâm đo đạc bản đồ và Tư vấn tài nguyên Môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập bản đồ hiện trạng vị trí và kết quả phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh theo công văn số: 2780/TAHBC ngày 09/10/2023 của Tòa án thì xác nhận phần đất trên đã được UBND huyện Bình Chánh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/09/2004 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 05476/QSDĐ, theo Quyết định số: 2381/QĐ-UB ngày 30/09/2004). Đến ngày 30/08/2007 bà Nguyễn Thị N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Trung Đ (UBND xã Vĩnh Lộc Lộc A có xác nhận nhưng không có các thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị N tham gia ký kết); sau đó ông Đông ký bán lại cho bà Trần Ngọc Sương bằng hình thức giấy tay (không có chính quyền xã xác nhận và cũng không có các thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị N tham gia ký kết); sau đó bà S ký giấy tay bán lại cho bà Cao Thị Hồng T mà không có bà N và các thành viên hộ gia đình bà N ký tên. Tại phiên Tòa đại diện Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án đưa những thành viên hộ gia đình bà N vào tham gia tố tụng vì họ không tham gia ký kết hợp đồng ngày 27/04/2021 và họ cũng không có trách nhiệm liên đới trả tiền trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận không đưa các thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị N vào tam gia tố tụng ngoại trừ bà Nguyễn Thị N.

[8] Theo giấy mua bán sang nhượng đất ngày 27/04/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập bằng hình thức giấy tay là không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch dân sự tại thời điểm giao kết hợp đồng, hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực, chưa đảm bảo về hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố giấy mua bán sang nhượng đất ngày 27/04/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

[9] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, do đó hai bên phải chịu trách nhiệm về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn trước khi ký kết hợp đồng đã không tìm hiểu tính hợp pháp của phần đất nhận chuyển nhượng, đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay trong khi bị đơn chưa đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 167, Điều 170 Luật đất đai năm 2013 về quyền chuyển đổi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có một phần lỗi. Bị đơn cũng có một phần lỗi là khi chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp đã chuyển nhượng cho nguyên đơn bằng hình thức ký kết giấy tay trong khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Từ đó có cơ sở xác định cả hai bên cùng có lỗi như nhau, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định mỗi bên phải chịu 50% giá trị thiệt hại đối với giá trị trên lệch tại thời điểm giao dịch hợp đồng đến thời điểm hiện tại. Theo kết quả giá trị thẩm định của Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội chứng thư thẩm định giá số: 258/2024/374-BDS ngày 15 tháng 08 năm 2024 đối với Quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 (Tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc tại xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (đất trồng cây ăn quả), diện tích: $(80\text{m}^2 \text{ đất} \times 16.820.000 \text{ đồng/m}^2) = 1.345.600.000 \text{ đồng}$, giá trị chênh lệch là $(1.345.600.000 \text{ đồng} - 1.300.000.000 \text{ đồng}) = 45.600.000 \text{ đồng}$. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại phiên toà

nên cần buộc bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 22.800.000 đồng (số tiền chênh lệch 45.600.000 đồng x 50%) và số tiền 1.300.000.000 đồng.

[10] Về chi phí tố tụng: Do cả hai bên không tuân thủ quy định về giao dịch dân sự có điều kiện về hình thức dẫn đến việc giao dịch dân sự bị vô hiệu và nguyên đơn đã chứng minh có thiệt hại qua việc đo vẽ, thẩm định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử có tăng cao so với giá trị tại thời điểm giao dịch ngày 27/04/2021, nên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng mỗi bên là 14.908.446 đồng (gồm có: Chi phí đo vẽ 14.816.892 đồng và chi phí định giá 15.000.000 đồng. Tổng cộng: 29.816.892 đồng). Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu trách nhiệm hoàn trả $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng đo vẽ, định giá tài sản là 14.908.446 đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 14.908.446 đồng.

[11] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng tham gia giải quyết vụ án theo Bộ luật tố tụng nhưng bà N vắng mặt theo giấy triệu tập, các phiên hòa giải, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình cũng như nộp các tài liệu chứng cứ khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đơn khởi kiện nguyên đơn không có yêu cầu bà N có trách nhiệm trả tiền và các nghĩa vụ khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[12] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 94, Điều 95, Điều 97, Điều 99, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 132, Điều 502, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị T tuyên bố hợp đồng mua bán sang nhượng đất ký ngày 27/04/2021 là vô hiệu; buộc bà Trần Thị Ngọc S trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng; buộc bà Trần Thị Ngọc S bồi thường thiệt hại do vô hiệu số tiền 22.800.000 đồng (Hai hai triệu, tám trăm nghìn đồng); buộc bà Trần Thị Ngọc S thanh toán số tiền chi phí tố tụng đo vẽ, định giá là 14.908.446 đồng (Mười bốn triệu, chín trăm linh tám nghìn, bốn trăm bốn mươi sáu đồng).

- Giấy mua bán sang nhượng đất do bà Trần Thị Ngọc S và bà Cao Thị T ký kết ngày 27/04/2021 là vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị Ngọc S trả cho bà Cao Thị T số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Ngọc S trả cho bà Cao Thị T số tiền bồi thường thiệt hại là 22.800.000 đồng (hai mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Bà Trần Thị Ngọc S phải thanh toán cho bà Cao Thị T số tiền chi phí tố tụng (đo vẽ, định giá) là 14.908.446 đồng (Mười bốn triệu, chín trăm linh tám nghìn, bốn trăm bốn mươi sáu đồng).

- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu Bản án, Quyết định người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Ngọc S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Cao Thị T 31.800.000 đồng (ba mươi một triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0042845 ngày 26/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

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

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 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Thi hành án dân sự có thẩm quyền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ôn Kim Chi

