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

Bản án số: **72** /2018/DS-ST
Ngày: 08-5-2018
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 HUYỆN E,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Vạn**

2. Bà **Trần Thị Nga**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Lê Hoàng** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện E.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E tham gia phiên tòa:*** Ông **Phạm Tấn Hải** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 475/2015/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2015 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 114/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị Mai H, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: 138/2 Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoàng P, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: D14/385 ấp 4, xã D, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 001941 Quyển số 03/2017/HĐGD-CCAL ngày 16/3/2017 của Văn phòng Công chứng F)

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Văn T, sinh năm: 1989;

Địa chỉ: Nhà không số, tổ 1 ấp 2A, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phan Văn T1**,** sinh năm: 1946

3.2. Ông Phan Thanh D, sinh năm: 1978

3.3. Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1981

3.4. Bà Phan Thanh T3, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: E1/13 ấp 5, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Phan Thị X, sinh năm 1986

Địa chỉ: C8/3 ấp 3, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông T1, ông D, ông T2, bà T3, bà X: Ông Lê Nhật H1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 133 Đường H, phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 000914 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2016 của Văn phòng Công chứng L).

3.6. Ông Ngô Văn T4, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: 218 Đường L, phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: 138/2 Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoàng P, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: D14/385 ấp 4, xã D, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 0047212 Quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2016 của Văn phòng Công chứng Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Ông P, ông H1 có mặt; ông T4, ông T vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/9/2015 nguyên đơn bà Trịnh Thị Mai H trình bày:

Vào ngày 16/11/2010 bà H có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn T phần đất diện tích 160m^2 (thực tế đo vẽ diện tích 162,4m^2) thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh (lô số 23, 24) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1095/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 13/10/2000 cho hộ bà Mai Thị K, tổng giá chuyển nhượng là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng).

Hợp đồng giữa bà H và ông T được lập bằng giấy tay, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng cho bà, ông T cho biết phần đất này bà Mai Thị K chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T4 (ông T4 là anh ruột của ông Ngô Văn T) và ủy quyền cho ông T4 được quyền chuyển nhượng lại cho người khác. Sau đó ông T4 tiến hành phân lô và giao cho ông T đại diện ông T4 chuyển nhượng cho người khác. Do ông T4 chưa thanh toán đủ tiền cho bà K nên bà K chưa hoàn thành thủ tục sang tên cho ông T4 nên tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà H, ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng, bà H đã đưa tiền cho ông T nhiều lần. Đến ngày 16/12/2010, bà H đã thanh toán đủ số tiền 448.000.000 đồng cho ông T, việc giao nhận tiền Tài có ghi chú và ký nhận trên mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, từ ngày nhận đủ tiền cho đến nay, ông T không tiến hành bàn giao đất cho bà sử dụng dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Bà H khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần diện tích 166,4 m^2 thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/3/2017 bà H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với các yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần đất diện tích 162,4 m^2 thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời buộc ông Ngô Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lê Hoàng P – là người đại diện hợp pháp của bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần đất có diện tích 162,4 m^2 thuộc một phần thửa 421, 422 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời buộc ông Ngô Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông P không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Ngô Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai ngày 26/2/2016, ngày 08/5/2018 và tại phiên tòa ông Lê Nhật H1 –là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1, ông Phan Thanh T2, bà Phan Thanh T3, ông Phan Thanh D, bà Phan Thị X của trình bày:

Ngày 04/12/2007, bà Mai Thị K và ông Ngô Văn T4 có ký kết với nhau một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà K chuyển nhượng cho ông T4 phần đất diện tích 4.000 m^2 thuộc thửa 422 và một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06 (tương ứng với thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10 – Tài liệu BĐĐĐ) xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Mai Thị K với giá 700.000 đồng/m^2, tổng số tiền là 2.800.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán thành 3 đợt:

Đợt 1: Ngày 04/12/2007, ông T4 đặt cọc cho bà K số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Đợt 2: Ngày 04/02/2008, ông T4 thanh toán 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Đợt 3: Ngày 10/4/2008, ông T4 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại.

Việc thanh toán giữa các bên như thế nào và hai bên đã thanh toán được bao nhiêu thì những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không được biết do bà K trực tiếp giao dịch với ông T4. Trước khi chết, bà K có cho biết tổng số tiền bà K đã nhận của ông T4 là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) ông T4 vẫn không thanh toán cho bà K dẫn đến phát sinh tranh chấp. Sau đó bà K đã làm đơn khởi kiện ông T4, đồng thời đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T4. Toà án nhân dân huyện E đã tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2007 giữa bà K và ông T4 theo bản án số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013. Sau khi có bản án của Tòa án nhân dân huyện E cho đến nay, những thành viên còn lại trong hộ gia đình bà K không chuyển nhượng cho ai thửa 422 và một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06 (nay được tách thành 05 thửa 655, 656, 657, 658, 659 thuộc tờ bản đồ số 10), xã G, huyện E.

Việc chuyển nhượng của ông T cho Trịnh Thị Mai H đối với phần đất diện tích 162,4 m^2 thuộc thửa 421, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh là trái với quy định của pháp luật nên ông đại diện hộ bà K đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông T, số tiền các bên đã giao nhận như thế nào hộ bà K không biết nên đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 06/11/201, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Ông là chồng bà Trịnh Thị Mai H. Ông thống nhất lời trình bày của bà H. Ông yêu cầu ông Ngô Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần diện tích 162,4 m^2 thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần diện tích 162,4 m^2 thuộc một phần thửa 421, 422 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, buộc ông Ngô Văn T hoàn trả cho ông bà số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lê Hoàng P là người đại diện hợp pháp của ông D trình bày: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2010 đối với phần diện tích 162,4 m^2 thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời buộc ông Ngô Văn T hoàn trả cho bà H và ông D số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng) và bồi thường theo quy định pháp luật. Ngoài ra, ông P không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T4 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, **đại diện Viện kiểm sát** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2010 giữa bà H và ông T thể hiện ông T chuyển nhượng cho bà H phần đất có tổng diện tích 160 m^2 thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 6, xã G, huyện E với giá chuyển nhượng là 448.000.000 đồng. Ngày 16/12/2010 bà H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T. Bà H nhiều lần liên lạc với ông T yêu cầu ký kết hợp đồng nhưng ông T trốn tránh không thực hiện, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không được công chứng chứng thực theo quy định. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2010 giữa bà H và ông T đã vô hiệu về mặt hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Bị đơn ông Ngô Văn T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đã từ bỏ quyền tự chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự: chấp

nhận yêu cầu của bà H, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/11/2010 giữa bà H và ông T, buộc ông T trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.

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

[1] Bà Trịnh Thị Mai H khởi kiện tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 160 m^2 thuộc một phần thửa 421 tờ bản đồ số 06 (tài liệu năm 02/CT-UB) xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông T và ông T4 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 16/11/2010 ông Ngô Văn T có chuyển nhượng bà Trịnh Thị Mai H phần đất có diện tích 160 m^2 thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 6, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng). Xét "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/11/2010 giữa ông Ngô Văn T và bà Trịnh Thị Mai H thấy:

[5] Về hình thức: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 16/11/2010 giữa ông Ngô Văn T và bà Trịnh Thị Mai H bằng giấy tay, không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền. Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*". Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T đã vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Về nội dung: Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 16/11/2010 giữa bà H và ông T đối với phần đất có diện tích 160m^2 thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 6, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất này thuộc một phần của diện tích 4.000m^2 thuộc thửa 422 và thửa 421, tờ bản đồ số 06, xã G, huyện E thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Mai Thị K đã được Ủy ban nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1095/QSDĐ ngày 13/10/2000.

[7] Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: "*Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất*". Theo trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, phần đất chuyển nhượng này bà Mai Thị K chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T4 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T4. Tại thời điểm bà H và ông T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đến thời điểm hiện tại thì phần diện tích đất chuyển nhượng vẫn do hộ bà Mai Thị K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H cho rằng ông T đại diện ông Ngô Văn T4 chuyển nhượng đất cho bà nhưng bà không xuất trình được tài liệu nào chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông T cũng như văn bản ủy quyền của ông T4 cho ông T. Hơn nữa, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và ông T4 đã bị hủy theo quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H cũng như đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì ông T chưa có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng nên đã vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[8] Mặc khác, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau: *Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật, đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật*.

[9] Đối chiếu quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2010 thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H và ông T đã bị vô hiệu do vi phạm hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[10] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: "1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền,*

nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Như đã phân tích ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích diện tích 160m^2 thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 6, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/11/2010 giữa bà Trịnh Thị Mai H và ông Ngô Văn T vô hiệu từ thời điểm xác lập nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H xác nhận bà đã giao đủ cho ông T số tiền 448.000.000 đồng. Ông Ngô Văn T đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của bà H nhưng ông T không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không có lý do. Ông T đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ cơ sở xác định bà H đã giao cho ông T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 448.000.000 đồng. Do đó, ông Ngô Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Thị Mai H số tiền đã nhận là 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng).

[11] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: khi giao kết hợp đồng ngày 16/11/2010 tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều biết bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng nhưng các bên vẫn tham gia ký kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu và mức độ lỗi của mỗi bên là như nhau. Do bà H và ông T đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại phát sinh do giao dịch dân sự. Do các bên chưa thực hiện việc giao nhận đất, nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất nên không có nghĩa vụ trả đất cho bị đơn.

[12] Căn cứ điểm c.3 mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: "*Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm huỷ hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử*

dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có."

[13] Theo kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định về giá số 170724/TĐ/BĐS ngày 31/7/2017 của Công ty cổ phần giám định – thẩm định Miền Nam thì giá trị đất tranh chấp là 5.600.000 đồng/1m^2. Do đó, tổng giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 160 m^2 x 5.600.000đ/m^2 = 896.000.000 đồng (tám trăm chín mươi sáu triệu đồng). Thiệt hại xảy ra là: 896.000.000 đồng – 448.000.000 đồng = 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng). Mỗi bên phải chịu ½ thiệt lại là: ½ x 448.000.000 đồng = 224.000.000 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu đồng). Như vậy, ông T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền là 224.000.000 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu đồng).

[14] Tổng số tiền ông Ngô Văn T phải hoàn trả cho bà Trịnh Thị Mai H là: 448.000.000 đồng + 224.000.000 đồng = 672.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng).

[15] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Ngô Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trịnh Thị Mai H số tiền là 672.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[16] Các bên Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp ông T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[17] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn T4 vắng mặt nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết đối với giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T4. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

[18] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn T4 và bà Mai Thị K đã được giải quyết bằng bản án bản án dân sự sơ thẩm số 16/2013/DSST ngày 29/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét lại.

[19] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể: ông Ngô Văn T chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 30.880.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng).

[20] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá với tổng số tiền là: 8.600.000 đồng. Do yêu cầu của bà H được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H tiền tạm ứng chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá) với số tiền là 8.600.000 đồng (tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điều 91, điểm c khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 106 Luật Đat đại năm 2003; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 697, Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trịnh Thị Mai H.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2010 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 160m^2 thuộc thửa 421 tờ bản đồ số 6, xã G, huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Trịnh Thị Mai H với ông Ngô Văn T là vô hiệu.

3. Buộc ông Ngô Văn T có trách nhiệm trả cho bà Trịnh Thị Mai H số tiền 672.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng) theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

4.1. Ông Ngô Văn T chịu 30.880.000 đồng (ba mươi triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho bà Trịnh Thị Mai H số tiền 10.960.000 đồng (mười triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí

Tòa án số AE/2011/09989 ngày 22/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Văn T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Trịnh Thị Mai H tiền tạm ứng chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chổ, đo vẽ, định giá) số tiền là 8.600.000 đồng (tám triệu sáu trăm ngàn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền 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 được tống đạt hợp lệ.

7. Bản án này 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 thoả 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Đỗ Thị Duy Linh