

**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: 500/2022/DS-ST
Ngày: 30-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng
2. Ông Đặng Văn Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 676/2018/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 390/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 52/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Anh K**, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: A ấp B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Địa chỉ thường trú: D Chung cư Trung Đ, B Trịnh Đình Th, phường Hòa Th, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

Địa chỉ: X, Phường Y, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

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

Hợp đồng số: 61/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-14

- Ký hiệu lô đất: D-14;
- Tổng diện tích lô đất: 59.34 m²;
- Mục đích sử dụng: Đất ở; thuộc một phần thửa 663, tờ bản đồ 79, Lô đất tọa lạc tại: xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến ngày 26/11/2012, ông K đã thanh toán 80% giá trị lô đất là 332.304.000 đồng.

Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh (gọi tắt Công ty Bách Kh) tham gia với tư cách là người làm chứng .

Ông S đã bàn giao nền đất và ông K cũng đang giữ đất. Tuy nhiên hợp đồng đã không thực hiện được, phía ông S cũng không làm được giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở như đã cam kết với ông K.

Do vậy, tại phiên tòa ngày hôm nay ông Trần Viết H đại diện ông K xác định lại yêu cầu:

- Hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở do ông S vi phạm hợp đồng trên vì hợp đồng đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn S và Công ty Bách Kh có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng và phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường (theo chứng thư thẩm định giá đất của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới).

- Ông Trần Viết H (đại diện ông K) yêu cầu sử dụng Chứng thư định giá đất số 02TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và

giám định Chân Trời Mới là cơ sở để định giá tài sản tranh chấp và không yêu cầu định giá lại.

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

Ông S thừa nhận việc ký kết hợp đồng như ông K (có ông Hùng đại diện) trình bày và xác nhận là đã nhận tổng cộng là 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng của ông K. Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng trên, phía ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh cũng đồng ý. Đồng thời ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền trên và bồi thường 20% trên số tiền đã nhận là 66.460.800 đồng cho ông K. Ông S đồng ý với chứng thư định giá đất số 02TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, ông S không yêu cầu định giá lại. Do ông S bận công việc nên ông S có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

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

Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh xác nhận vào ngày 12/8/2012, ông S có ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở với ông K, Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh tham gia giao dịch với tư cách là người làm chứng. Công ty Bách Kh đã thực hiện thu toàn bộ khoản tiền của ông K nộp đồng thời Công ty Bách Kh sẽ bàn giao đất cho ông K. Do bị điều chỉnh quy hoạch bởi cơ quan có thẩm quyền nên Công ty Bách Kh không bàn giao đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Nay Công ty Bách Kh đồng ý hủy hợp đồng ký giữa ông S với ông K, Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh đồng ý cùng có trách nhiệm liên đới với ông S hoàn trả cho ông K số tiền 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng và bồi thường 20% trên số tiền đã nhận là 66.460.800 đồng. Công ty Bách Kh đồng ý với chứng thư định giá đất số 02TA-HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, Công ty Bách Kh không yêu cầu định giá lại. Đồng thời Công ty Bách Kh có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Anh K đối với ông Nguyễn Văn S. Buộc ông Nguyễn Văn S cùng có trách nhiệm liên đới với Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh hoàn trả lại cho ông Lê Anh K số tiền là 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

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

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

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

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

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

[6] Theo các bản tự khai và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh (do ông Kh là người đại diện theo pháp luật) và của ông Nguyễn Văn S đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông K và xác nhận Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh và ông Nguyễn Văn S đồng ý hoàn trả cho ông K số tiền là 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Viết H yêu cầu ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Lê Anh K số tiền là 332.304.000 đồng và bồi thường hợp đồng theo giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá.

Hội đồng xét xử xét thấy:

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

Hợp đồng số: 61/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-14

- Ký hiệu lô đất: D-14;
- Tổng diện tích lô đất: 59.34m²;
- Mục đích sử dụng: Đất ở; thuộc một phần thửa 663, tờ bản đồ 79, Lô đất tọa lạc tại: xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị lô đất là 415.380.000, ông K đã thanh toán 332.304.000 đồng tương đương 80% giá trị lô đất.

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

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

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

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

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

- a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;*
- b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;*
- c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.*

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

[10] Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì phần đất chuyển nhượng trên là do ông Trần Đăng T là chủ sử dụng đất hợp pháp. Ông Nguyễn Văn S dựa trên văn bản ủy quyền ngày 17/7/2012 để thực hiện việc chuyển nhượng. Hình thức của hợp đồng là hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng chứng thực. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định: Hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 61/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-14 ngày 12/8/2012 là hợp đồng bị vô hiệu về hình thức và nội dung.

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

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

[11] Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”

[12] Đồng thời trong quá trình giải quyết thì phía nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất hủy hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và cùng thống nhất số tiền mà các bên đã giao nhận. Phía bị đơn là ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh đồng ý liên đới hoàn trả số tiền đã nhận là 332.304.000 đồng cho ông Lê Anh K. Tuy nhiên các bên không thống nhất với nhau về việc bồi thường thiệt hại.

[13] Các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất và tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn cũng được bị đơn thông báo về tình trạng pháp lý của phần đất chuyển nhượng nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Lê Anh K và ông Nguyễn Văn S có lỗi tương đương nhau trong việc xác lập giao dịch này, ông Lê Anh K và ông Nguyễn Văn S mỗi người phải chịu 1/2 giá trị thiệt hại tương ứng mức độ lỗi theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

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

Giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 415.380.000 đồng. ông K đã thanh toán là 332.304.000 đồng tương ứng với 80 % giá trị hợp đồng ($(332.304.000 \text{ đồng} / 415.380.000 \text{ đồng}) \times 100\% = 80\%$). Theo Chứng thư định giá đất số 02TA- HBC/09/20/CTM ngày 01/9/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới, giá trị quyền sử dụng đất là: 1.244.646.000 đồng, 80% của số tiền 1.244.646.000 đồng là 995.716.800 đồng. Như vậy chênh lệch giá trị của lô đất tại thời điểm xét xử và thời điểm hai bên xác lập giao dịch là 995.716.800 đồng – 332.304.000 đồng (đã thanh toán) = 663.412.800 đồng, đây là khoản tiền thiệt hại khi mua lô đất nêu trên.

Do hai bên có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là $663.412.800 \text{ đồng} / 2 = 331.706.400 \text{ đồng}$. Như vậy, ông S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh phải trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại là 331.706.400 (ba trăm ba mươi một triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, bốn trăm) đồng, tổng cộng là 664.010.400 (sáu trăm sáu mươi bốn triệu, không trăm mười nghìn, bốn trăm) đồng.

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

[15] Ý kiến của ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh đồng ý có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã nhận là

332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng cho ông Lê Anh K và bồi thường 20% tổng số tiền ông K đã thanh toán là không có cơ sở chấp nhận.

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

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

[18] Về án phí: Do yêu cầu của ông Lê Anh K được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cụ thể án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng + 4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng (20.000.000 đồng + 4% x 264.010.400đ = 30.560.416 (ba mươi triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm mười sáu) đồng và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Tổng cộng ông Nguyễn Văn S phải chịu 30.860.416 (ba mươi triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm mười sáu) đồng.

Hoàn lại cho ông Lê Anh K số tiền 9.500.000 đồng (Chín triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006264 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh K đối với ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng số: 61/2012/HĐHCN/BK-CPL/D-14 ngày 12/8/2012 ký giữa ông Nguyễn Văn S với ông Lê Anh K là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho ông Lê Anh K số tiền 332.304.000 (ba trăm ba mươi hai triệu, ba trăm linh bốn nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại là 331.706.400 (ba trăm ba mươi một triệu, bảy trăm linh sáu nghìn, bốn trăm) đồng, tổng cộng là 664.010.400 (sáu trăm sáu mươi bốn triệu, không trăm mười nghìn, bốn trăm) đồng.

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

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới phải hoàn trả lại cho ông Lê Anh K chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 13.660.870 đồng (mười ba triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, tám trăm bảy mươi) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Văn S và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề Bách Kh có trách nhiệm liên đới phải chịu 30.860.416 (ba mươi triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm mười sáu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Lê Anh K được nhận lại số tiền 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn) đồng mà Kiệt đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0006264 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có

quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được giao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án



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

Phạm Thị Kim Định