TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN B** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 66/2025/DS-ST Ngày: 25/4/2025 V/v: "*Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Quỳnh C**
Các Hội thẩm nhân dân: **1.** Ông **Ngô Minh T**
2. Bà **Lê Thị H**
- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Doãn Khắc Huy H** - Thư ký Tòa án nhân dân quận B
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên toà:* Bà **Nguyễn Thị H** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, Tòa án nhân dân Quận B, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số **208**/2024/DS-ST ngày 19/11/2024 về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **49**/2025/QĐXXST–DS ngày 08/4/2025, giữa:

Nguyên đơn: - Ông **Đoàn Văn Đ** - sinh năm: 1973
- Bà **Bồ Thị T** - sinh năm: 1981
Cùng nơi cư trú: Phòng A, CTB, KĐT ĐX, xã CB, huyện GL, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo uỷ quyền: **Công ty Luật TNHH NS**
Địa chỉ: Số nhà M, lô B, khu phố mới TY, phường TH, quận CG, thành phố Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: Luật sư **Trần Văn T** - Giám đốc
(Ông T có mặt)

Bị đơn: - Ông **Nguyễn Văn T** - sinh năm: 1962
- Bà **Nguyễn Thị Đ** - sinh năm: 1967
Cùng nơi cư trú: Số A ngõ B HQV, TDP H6, phường CN1, quận B, thành phố Hà Nội.
(Đều có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng NL

Địa chỉ: Ô A Block B khu đô thị thành phố C, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Ngày 14 tháng 12 năm 2023 ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận B "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T trình bày:

Ngày 25/02/2022, qua môi giới ông Đ, bà T được biết ông T, bà Đ có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số X tờ bản đồ số A tại: LT, MT, S, Hà Nội, có diện tích 93m^2 với giá chuyển nhượng là **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*). Khi mua bán ông T, bà Đ nói là đất ở lâu dài, được phép chuyển nhượng.

Ngày 25/02/2022, ông Đ, bà T đã đặt cọc **100.000.000** đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngày 07/3/2022, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NL, địa chỉ*:* Ô A Block B khu đô thị thành phố C, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội. Và ông Đ, bà T đã thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền còn lại là **840.000.000** đồng (*Tám trăm bốn mươi triệu đồng*).

Sau khi ký hợp đồng các bên đã giao nhận đất với nhau.

Ngày 09/03/2022, nguyên đơn nộp hồ sơ sang tên trước bạ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S). Đến ngày 04/4/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S có thông báo số 346/TB-CNSS ngày 06/7/2022 về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết với lý do "*Hồ sơ đề nghị đăng ký biến động với nội dung (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của ông(bà): Tại thửa đất số 11a, tờ bản đố số 05 nằm trong vùng quy hoạch rừng phòng hộ môi trường huyện S đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt năm 2008*".

Ngày 22/6/2022, nguyên đơn gửi đơn khiếu nại lên Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hà Nội đối với thông báo trả lời của Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S.

Ngày 25/10/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 377/QĐ-VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN với nội dung: Thông báo số 346/TB-CNSS ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S là đúng.

Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng NL.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thanh toán số tiền

940.000.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) và tiền lãi tạm tính đến ngày 14/12/2023 là **66.000.000** đồng (*Sáu mươi sáu triệu đồng*).

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thanh toán số tiền lãi suất của khoản tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) tạm tính đến ngày 07/3/2025 9%/năm là: **253.800.000** đồng (*Hai trăm năm mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng*)

Tổng số tiền ông T, bà Đ phải thanh toán cho nguyên đơn là: **1.193.300.000** đồng (*Một tỷ một trăm chín mươi ba triệu ba trăm nghìn đồng*).

2. Các bị đơn ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ông T và bà Đ có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số X, tờ bản đồ số A tại LT,MT, S, Hà Nội, có diện tích 93m^2 với giá chuyển nhượng là **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Đ và bà T.

Ngày 25/02/2022, ông Đ bà T đã đặt cọc **100.000.000** đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Ngày 07/3/2022, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu, địa chỉ: *:* Ô A Block B khu đô thị thành phố C, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội.

Sau khi ký hợp đồng các bên đã giao nhận đất với nhau.

Thửa đất này, trước đây ông T và bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Dương Thanh H theo Hợp đồng số 1270 lập ngày 18/4/2011 (tại Văn phòng công chứng nào ông T, bà Đ không nhớ). Tuy nhiên sau đó ông T và bà Đ có sang tên trước bạ để đứng tên ông Nguyễn Văn T. Vì thế trong ý thức chủ quan của ông T và bà Đ thì thửa đất này hoàn toàn có thể giao dịch, hơn nữa trước khi ông T, bà Đ và ông Đ, bà T ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng đã rất nhiều lần ông T và bà Đ yêu cầu vợ chồng ông T bà Đ tìm hiểu thật kỹ nguồn gốc, cũng như biến động của thửa đất để các bên thực sự tự nguyện, thoải mái khi chuyển nhượng cho nhau. Thậm chí ông T, bà Đ còn biết thửa đất số 11b tờ bản đồ số 05 tại Lập Trí, Minh Trí, S, Hà Nội của bà Phạm Thị L trước đây cùng một thửa với thửa đất của ông T, bà Đ đã thế chấp ngân hàng nên ông T, bà Đ hoàn toàn tin tưởng rằng việc giao dịch là được pháp luật cho phép.

Tại Thông báo số 346/TB-CNSS ngày 04/4/2022 của Văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện S (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Hà Nội huyện S) đối với ông Đ, bà T có nói rõ "*Văn phòng Đăng kí Đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện S sẽ thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Đ, bà T khi quy hoạch rừng mới được điều chỉnh*". Vì thế, ông Đ, bà T cần chờ đợi cho đến khi Nhà nước thay đổi chính sách và thực hiện giao dịch sang tên. Bản thân ông T, bà Đ không gì nên không đồng ý việc hủy hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý trả lại số tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) và khoản lãi suất theo yêu cầu của ông Đ, bà T.

Trước khi các bên kí hợp đồng mua bán hai bên có ký giao dịch Hợp đồng đặt cọc và các bên đã cam kết nếu không chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà T thì ông T, bà Đ sẽ bị phạt cọc gấp đôi. Ông T, bà Đ đã thực hiện đúng cam kết và chuyển nhượng xong thửa đất tại S. Vì vậy, ông T, bà Đ không đồng ý đối với

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T, bà Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, vì ông bà cho rằng việc mình mua bán là ngay tình và không có sự gian dối, phía nguyên đơn là người bản địa cũng đã tìm hiểu nguồn gốc đất rất kỹ trước khi các bên giao dịch. Việc nhà nước thay đổi chính sách phía bị đơn không nắm được, nguyên đơn cũng không ý kiến gì về việc đó nên các bên đã tự thỏa thuận giao dịch với nhau.

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

Ngày 07/3/2022, Công chứng viên Văn phòng công chứng NL, thành phố Hà Nội chứng nhận "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" số: 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HNGĐ giữa Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ với Bên nhận chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Đ và vợ là bà Bồ Thị T.

Hợp đồng nêu trên đã được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Hiện tại toàn bộ hồ sơ nêu trên đang được lưu trữ tại trụ sở Văn phòng công chứng NL.

Tại phiên tòa

**** Nguyên đơn*** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng NL.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thanh toán số tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*).

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ bồi thường thiệt hại cho ông Đ, bà T khi giữ khoản tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) do ông Đ, bà T thanh toán, tạm tính đến ngày 07/3/2025 đến khi xét xử (25/4/2025) là 1.144 ngày với lãi suất 6,5%/năm là: **190.000.000** đồng (*Một trăm chín mươi triệu đồng*) tính tròn.

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: **1.130.000.000** đồng (*Một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng*).

**** Bị đơn:*** Ông T, bà Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, vì ông bà cho rằng việc mình mua bán là ngay tình và không có sự gian dối, phía nguyên đơn là người bản địa cũng đã tìm hiểu nguồn gốc đất rất kỹ trước khi các bên giao dịch. Việc nhà nước thay đổi chính sách phía bị đơn không nắm được, nguyên đơn cũng không ý kiến gì về việc đó nên các bên đã tự thỏa thuận giao dịch với nhau.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng NL:*** Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận B phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật:

- Về quyền khởi kiện, về thẩm quyền giải quyết vụ án, về xác định người tham gia tố tụng, về việc lập hồ sơ vụ án, về tiến hành thu thập chứng cứ, tống

đạt… về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân quận B đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tống đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đoàn Văn Đ, bà Bồ Thị T và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ.

- Buộc ông T, bà Đ phải thanh toán cho ông Đ, bà T 50% tiền lãi trên số tiền 940.000.000 đồng với lãi suất 6.5%/năm tạm tính đến ngày xét xử làm tròn là 190.000.000 đồng và tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh toán xong

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ cùng cư trú tại: Số A ngõ B HQV, TDP H6, phường CN1, quận B, thành phố Hà Nội.

Vì vậy TAND quận B thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T đối với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ về việc "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đây là "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 - Bộ luật Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1033, quyển số 03/2022

TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng NL:

Ngày 07/3/2022, ông Đoàn Văn Đ, bà Bồ Thị T và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số X tờ bản đồ số A có diện tích 93m^2 ở LT, MT, S, Hà Nội tại Văn phòng Công chứng NL, công chứng số 1033 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD với giá chuyển nhượng là **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*).

Sau khi ký hợp đồng các bên đã thanh toán toàn bộ số tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) và giao nhận đất cho nhau.

Ngày 09/03/2022, khi ông Đ và bà T nộp hồ sơ sang tên trước bạ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S) thì Văn phòng có thông báo số 346/TB-CNSS ngày 04/4/2022 về việc hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết với lý do "*Hồ sơ đề nghị đăng ký biến động với nội dung (Chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của ông(bà): Tại thửa đất số 11a, tờ bản đố số 05 nằm trong vùng quy hoạch rừng phòng hộ môi trường huyện S đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt năm 2008*".

Ngày 25/10/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội có Quyết định về việc giải quyết khiếu nại số 377/QĐ-VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN với nội dung: Thông báo số 346/TB-CNSS ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S là đúng.

Xét, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đều tự nguyện, có đủ năng lực trách nhiệm dân sự nên việc Văn phòng công chứng NL chứng thực giao dịch là hoàn toàn đúng, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Đ cam kết "*Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*" tuy nhiên khi ông Đ và bà T nộp hồ sơ sang tên trước bạ thì Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện S) có thông báo số 346/TB-CNSS ngày 06/7/2022 về việc: hồ sơ đề nghị đăng ký biến động với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bản đố số A nằm trong vùng quy hoạch rừng phòng hộ môi trường huyện S đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt năm 2008.

Ngày 25/10/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội trả lời: "*Văn bản số 583/TN&MT ngày 14/12/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện S về việc sao lục hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất trùng lấn quy hoạch rừng phòng hộ - bảo vệ môi trường năm 2008, nội dung: "Hiện nay, UBND các xã có rừng đã thực hiện việc rà soát các thửa đất công trình, thửa đất trùng lấn quy hoạch rừng phòng hộ - bảo vệ môi trường huyện S năm 2008. Theo đó, có 07 xã: Bắc Sơn, Nam Sơn, Hồng kỳ, Phù Linh, Hiển Ninh, Minh Phú và Minh Trí có thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất trùng lấn quy hoạch rừng phòng hộ - bảo vệ môi trường huyện S năm 2008. Đề có cơ sở đề xuất tổ công tác liên ngành thành phố hướng dẫn xử lý đối với các Giấy chứng nhận được cấp trùng lấn quy hoạch rừng năm 2008, phòng Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện S cung cấp thông tin còn thiếu theo danh sách gửi kèm và toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận của các hộ tại 07 xã nêu*

trên"; Danh sách kèm theo có trường hợp: ông Nguyễn Văn Tứ, sử dụng đất tại thửa đất số X, tờ bàn đồ A, diện tích 93m² được UBND huyện S cập Giấy chứng nhận số BĐ 418xxx ngày 12/05/2011, số vài số CH 00601".

Theo quy định tại khoản 4 Điều 191 – Luật Đất đai: "*Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó*".

Như vậy từ năm 2020, ông T, bà Đ đã biết và pháp luật buộc ông bà phải biết: thửa đất số 11a, tờ bản đố số 05 nằm trong danh sách các hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng lấn quy hoạch rừng phòng hộ. Ông T, bà Đ cũng biết ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T không có hộ khẩu thường trú, cũng không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng nhưng vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang trong tình trạng trùng lấn và cam đoan "*Thửa đất được chuyển nhượng*" là hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự, gây ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và bà T, cần vô hiệu giao dịch này

Xét , về lỗi khi Hợp đồng vô hiệu: Như HĐXX đã phân tích, Văn phòng công chứng NL không biết và pháp luật không buộc Văn phòng công chứng NL phải biết thửa đất giao dịch trùng lấn đất rừng phòng hộ, không được chuyển nhượng cho cá nhân không sinh sống trong khu vực nên khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng công chứng NL không có lỗi.

Đối với ông T và bà Đ: Ông T và bà Đ đã biết và pháp luật buộc ông bà phải biết, ông bà không được chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất số 11a, tờ bản đố số 05 cho cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ song ông bà vẫn thực hiện giao dịch nên được coi là cố ý với lỗi lớn hơn trong giao dịch.

Ông Đ và bà T khi tham gia giao dịch đã không tìm hiểu kỹ tình trạng thửa đất nên cũng có 1 phần lỗi, tuy nhiên phần lỗi ít hơn so với ông T và bà Đ.

HĐXX xác định lỗi khi giao dịch vô hiệu 70% thuộc về ông T, bà Đ và 30% thuộc về ông Đ, bà T

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thanh toán số tiền 940.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi triệu đồng):

Theo quy định tại Điều 131 - Bộ luật Dân sự: "Khi giao dịch vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận" nên đề nghị của nguyên đơn: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ trả lại số tiền **940.000.000** đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T là có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ thanh toán số tiền bồi thường thiệt hại của khoản tiền 940.000.000 đồng (Chín trăm bốn mươi triệu đồng) tạm tính đến ngày 07/3/2025 đến khi xét xử (25/4/2025) là 1.144 ngày với lãi suất 6,5%/năm:

Như HĐXX đã phân tích, khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, lỗi 70% thuộc về ông T, bà Đ và 30% thuộc về ông Đ, bà T; "*bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*" (quy định tại khoản 4 Điều 131 – Bộ luật Dân sự).

Ngày 07/3/2022, ông Đ và bà T đã chuyển đủ cho ông T và bà Đ số tiền 940.000.000 đồng *(Chín trăm bốn mươi triệu đồng)* là giá trị tài sản giao dịch, nay giao dịch vô hiệu thiệt hại của bên mua sẽ tính theo lãi suất Ngân hàng trên số tiền đã giao dịch là 940.000.000 đồng *(Chín trăm bốn mươi triệu đồng).*

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu HĐXX áp dụng mức lãi suất 6,5%/năm là phù hợp, cần chấp nhận.

Kể từ ngày ông T và bà Đ nhận đủ số tiền 940.000.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi triệu đồng*) là ngày 07/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (25/4/2025) là 1.144 ngày.

Giá trị thiệt hại được tính là:

940.000.000 đồng x (6,5% : 365 ngày) x 1.144 ngày = **191.520.466** đồng *(Một trăm chín mươi mốt triệu năm trăm hai mươi nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng)*.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý tính giá trị thiệt hại là **190.000.000** *(Một trăm chín mươi triệu)* đồng chẵn.

Như vậy, ông T và bà Đ phải thanh toán giá trị thiệt hại cho ông Đ và bà T là:

190.000.000 đồng x 70% = **133.000.000** đồng (*Một trăm ba mươi ba triệu đồng*).

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là:

940.000.000 đồng + **133.000.000** đồng = **1.073.000.000** đồng (*Một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu đồng)*.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán chung cho cả ông Đ và bà T.

Kỷ phần ông T và bà Đ mỗi người phải thanh toán cho ông Đ và bà T là: **1.073.000.000** đồng : 2 = **536.500.000** đồng *(Năm trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).*

[4] Về án phí:

Xét, ông Nguyễn Văn T đã trên 60 tuổi, thuộc trường hợp là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 – Luật Người cao tuổi.

Do đó, ông Nguyễn Văn T không phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đối với ông Đoàn Văn Đ, bà Bồ Thị T

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

**** Áp dụng:***

- Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 463, 466, 470, 688 - Bộ luật Dân sự;
- Điều 2 - Luật Người cao tuổi;
- Các Điều 24, 27 - Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;
- 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.

**** Xử***:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T.

2. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1033 quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng NL vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả cho ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T số tiền **1.073.000.000** đồng (*Một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu đồng*). Kỷ phần ông T - bà Đ mỗi người phải thanh toán cho ông Đ, bà T là: **536.500.000** đồng *(Năm trăm ba mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).*

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu **25.460.000** đồng (*Hai mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đoàn Văn Đ và bà Bồ Thị T số tiền **21.090.000** đồng (*Hai mươi mốt triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0075394 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Phiên toà xét xử công khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn có mặt; nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với khoản tiền phải thi hành án nói trên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền phải thi hành.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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, Điều 7, Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận B;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- CCTHADS quận B;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Quỳnh C