TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **84**/2023/DS-ST
Ngày: 08-9-2023
V/v: *"Tranh chấp đòi tài sản, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*Ông Phạm Văn Huynh
Bà Nguyễn Thị Ngọc Đẹp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Ông Lê Trọng Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2021/TLST-DS ngày 16/3/2021 về việc *"Tranh chấp đòi tài sản, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2023/QĐXXST-DS ngày 17/8/2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Minh N, sinh năm 1958
Nơi đăng ký thường trú: B Đ, phường B, Quận A, TP ..
Địa chỉ hiện nay: H T, Phường A, Quận C, TP ..
Người đại diện theo uỷ quyền: ông Vũ Đắc H, sinh năm 1951
Địa chỉ: B N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1969
Nơi đăng ký thường trú: 189 tổ D, ấp C, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ hiện nay: xóm P, xã X, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Vũ Dương Q, sinh năm 1954
Địa chỉ: H T, Phường A, Quận C, TP ..

(Ông H có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Mai Thị Minh N và người đại diện theo uỷ quyền ông Vũ Đức H1 trình bày:

Ngày 23/7/2004, bà Mai Thị Minh N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất 720m^2 của bà Phạm Thị N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1868/QSDĐ/273/QĐ-CT UBH do UBND huyện LongThành cấp cho bà N1 ngày 12/4/1999, bà N đã giao tiền đầy đủ, đã làm thủ tục sang tên bà N theo xác nhận của cơ quan thẩm quyền ngày 30/7/2004 và ngày 02/8/2004 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, số V 781724 diện tích 720m^2 gồm 200m^2 đất thổ cư (do bà N nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất) và 520m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 02/6/2007 bà Nguyễn Thị N2 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị N1, đòi lại quyền sử dụng đất 720m^2 bà N1 đã chuyển nhượng cho bà N nói trên, vì cho rằng vợ chồng bà N2 đã bỏ tiền ra mua, nhờ bà N1 có hộ khẩu đứng tên dùm diện tích đất này.

Vụ án đã qua xét xử sơ thẩm, phúc thẩm năm 2007 và Chánh án TAND tối cao kháng nghị giám đốc thẩm năm 2010. Tòa dân sự TAND tối cao đã họp phiên Tòa xét xử, có quyết định giám đốc thẩm số 425/2010/DS/GĐT ngày 20/7/2010 về vụ án Tranh chấp đòi lại tài sản", đã hủy cả hai bản án sơ thẩm của TAND huyện Long Thành và phúc thẩm của TAND tỉnh Đồng Nai, giao trả hồ sơ cho TAND huyện Long Thành xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau đó đã có bản án sơ thẩm số 15/2011/DS-ST ngày 24/02/2011 của TAND huyện Long Thành và bản án phúc thẩm số 122/2011/DSPT ngày 29/7/2011 của TAND tỉnh Đồng Nai xét xử về việc " Tranh chấp đòi lại tài sản" đều có nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 và bà N; Buộc bà Mai Thị Minh N phải trả diện tích đất thực tế 709m^2, thửa số 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L cho bà Nguyễn Thị N2 sử dụng.

Như vậy bà N1 đã chuyển nhượng (bán) cho bà N diện tích đất 720m^2 (đo đạc thực tế 709m^2), mặc dù theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N1, nhưng thực chất không phải tài sản của bà N1. Việc mua bán bà N hoàn toàn không có lỗi vì không thể biết uẩn khúc đứng tên dùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà N1, sau đó xảy ra tranh chấp, khởi kiện ra Tòa án mới làm rõ được.

Đất của bà N, theo bản án phúc thẩm của TAND tỉnh Đồng Nai có hiệu lực, cơ quan thi hành án huyện L đã lấy giao cho bà N2 (nguyên đơn, người được thi hành án) sử dụng.

Bà N3 nhiều lần gặp bà N1 yêu cầu trả lại số tiền 220.000.000 đồng bà xác nhận tại Tòa án đã nhận của bà N3 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ghi nhận trong bản án sơ thẩm số 15/2011/DSST ngày 24/02/2011 của TAND huyện Long Thành và bản án phúc thẩm số 122/2011/DSPT ngày 29/7/2011 của

TAND tỉnh Đồng Nai và bồi thường thiệt hại của diện tích đất thực tế 709m^2 thừa số 953a, tờ bản đồ số 12, xã A bà đã chuyển nhượng cho bà N3, theo giá thị trường hiện nay vì hợp đồng bị hủy do vô hiệu, hoàn toàn do lỗi bà N1 gây ra. Nhưng bà không trả đồng nào, tìm mọi lý do trì hoãn...và từ nhiều năm nay né tránh không chịu gặp bà N3, cũng không nghe điện thoại...nên bà N3 phải khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Nay bà N3 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn bà Phạm Thị N1: Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền chuyển nhượng QSD đất là 220.000.000 đồng; Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2 thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá thị trường hiện 1.765.0000.0000 đồng.

Ngày 21/02/2022, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 với bà Mai Thị Minh N: Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền chuyển nhượng QSD đất là 220.000.000 đồng; Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2 thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá thị trường hiện 1.765.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2023, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 với bà Mai Thị Minh N: Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2 thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12; nay là 530,4m^2 (thửa 431b), thuộc một phần thửa 431 (Bản đồ hiện trạng thửa đất số 14961/2022 ngày 15/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L), xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá trị của Hội đồng định giá là 2.826.317.924đ.

Ngày 15/7/2023 bà Mai Thị Minh N4 có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản theo đơn khởi kiện ban đầu ngày 09/3/2021.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị N1 trình bày:

Thứ nhất, đối với yêu cầu hoàn trả tài sản bà khẳng định rằng bà và bà N đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bà nguyệt đã nhận đất, bà N đã thực hiện việc đo vẽ tách thửa và hoàn tất thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành để được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy Chứng nhận QSDĐ vào ngày 02/8/2004.

Thứ hai, việc bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ bởi lý do các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên hoàn tất vào tháng 7 năm 2004.

Trong suốt thời gian từ năm 2004 đến trước ngày bà N khởi kiện đòi tài sản, bà không chiếm giữ tài sản của bà N về thực tế và pháp lý, đồng thời, giữa bà và bà N không có bất cứ tranh chấp nào đối với diện tích đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng. Căn cứ các quy định pháp luật thì thời hiệu yêu cầu Tòa xem xét hợp đồng vô hiệu đã hết từ lâu; và trong trường hợp này, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đã hết và đồng thời cộng với căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và bà N đã hoàn tất, bà N đã nhận tài sản và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 02/8/2004.

Căn cứ quy định tại Điều 332 Bộ luật dân sự năm 2015, thì việc kiện đòi tài sản do bà N kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành không phù hợp.

Bà Phạm Thị N1 đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và đình chỉ vụ án theo quy định.

- Tại đơn trình bày ý kiến ngày 19/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Dương Q trình bày:

Thửa đất do bà Mai Thị Minh N đang khởi kiện tranh chấp "Đòi lại tài sản, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu", ông không liên quan gì đến quyền sử dụng thửa đất này, bà N có toàn quyền quyết định giải quyết mọi vấn đề trong vụ án theo khởi kiện của ông, ông không có bất cứ khiếu nại hoặc yêu cầu gì đối với thửa đất bà N đang tranh chấp.

Do điều kiện công việc, cũng như sức khỏe, ông yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc và vắng mặt trong các phiên Tòa xét xử của Tòa án các cấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N2, nhờ bà N1 đứng tên; tuy bà N1 biết rõ mảnh đất đó không phải của mình nhưng vẫn bán cho bà N nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn do bà N1. Vậy nên xác định đối với lỗi của bà N1, căn cứ tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, bà N1 phải bồi thường cho bà N chênh lệch giá trị tài sản thực tế tăng thêm từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu sau khi được thẩm định là 3.046.317.000 đồng – 220.000.000 đồng = 2.826.317.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã

nhận khi giao dịch là 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 2.826.317.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh N được chấp nhận, nên bà Phạm Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Phạm Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Dương Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N1, ông Q.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ tranh chấp được xác định là "Tranh chấp đòi tài sản, giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu", quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh N khởi kiện đòi tài sản và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2004, giao dịch này đã được Tòa án xác định vô hiệu, trái pháp luật. Nên căn cứ khoản 3 Điều 132 của của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế; mặt khác trường hợp này bà N khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhằm bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của bà đối với số tiền chuyển nhượng đất mà bà N1 chưa hoàn trả cho bà do đó cũng không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 155 của Bộ luật dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Tại đơn khởi kiện ngày 09/3/2021 bà Mai Thị Minh N khởi kiện yêu cầu đòi tài sản: Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền chuyển nhượng QSD đất là 220.000.000 đồng; Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2 thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá thị trường hiện tại là 1.765.0000.0000 đồng.

Ngày 21/02/2022, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu Giải quyết hậu quả của của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 với bà Mai Thị Minh N: Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền chuyển nhượng QSD đất là 220.000.000 đồng; Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2

thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá thị trường hiện tại là 1.765.0000.0000 đồng.

Ngày 15/7/2023, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 với bà Mai Thị Minh N: Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền bằng giá trị thực tế tăng thêm đối với diện tích đất 709m^2 thuộc thửa 953a, tờ bản đồ số 12; nay là 530,4m^2 (thửa 431b), thuộc một phần thửa 431 (Bản đồ hiện trạng thửa đất số 14961/2022 ngày 15/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L), xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo giá trị của Hội đồng định giá là 2.826.317.924đ (Hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu ba trăm mười bảy ngàn chín trăm hai mươi bốn đồng).

Ngày 15/7/2023 bà Mai Thị Minh N có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản theo đơn khởi kiện ban đầu ngày 09/3/2021. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đương sự đã rút.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh N về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Ngày 23/7/2004 bà Mai Thị Minh N ký hợp đồng nhận chuyển nhượng diện tích đất 720m^2 của bà Phạm Thị N1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận số 1868/QSDĐ/273/QĐ-CT.UBH do UBND huyện L cấp cho bà N1 ngày 12/4/1999, bà N đã giao tiền đầy đủ, đã làm thủ tục sang tên theo xác nhận của cơ quan thẩm quyền ngày 30/7/2004; ngày 02/8/2004 UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, số V 781724 diện tích 720m^2 gồm 200m^2 đất thổ cư (do bà N nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất) và 520m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, ngày 02/6/2007 bà Nguyễn Thị N2 khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị N1, đòi lại quyền sử dụng đất 720m^2 bà N1 đã chuyển nhượng cho bà N nói trên, vì cho rằng vợ chồng bà N2 đã bỏ tiền ra mua, nhờ bà N1 có hộ khẩu đứng tên dùm diện tích đất này.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2011/DS-ST ngày 24/02/2011 của TAND huyện Long Thành và bản án phúc thẩm số 122/2011/DSPT ngày 29/7/2011 của TAND tỉnh Đồng Nai xét xử về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" đã xác định bà Nguyễn Thị N2 là chủ sử dụng thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L và xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 và bà Mai Thị Minh N là vô hiệu, đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 và bà Mai Thị Minh N; Buộc bà Mai Thị Minh N phải trả diện tích đất thực tế 709m^2, thửa số 953a, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L cho bà Nguyễn Thị N2 sử dụng.

Bà N3, bà N1 trong vụ án dân sự nêu trên không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nên Toà án không xem xét, giải quyết.

Bà N3 đã trả đất cho bà N2 theo bản án, bản án đã thi hành xong, giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp lại cho bà Nguyễn Thị N2.

Hiện bà N3 yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 và bà Mai Thị Minh N.

Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L thì thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L nay thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 69, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai được cấp cho bà Nguyễn Thị N2 (giấy chứng nhận QSD đất số BO 235526 do UBND huyện L cấp ngày 13/01/2015). Theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay thì phần đất này có diện tích 530,4m^2 (Bản đồ hiện trạng thửa đất số 14961/2022 ngày 15/12/2022 của Văn phòng Đ chi nhánh L).

Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá thì diện tích đất 530,4m^2 đo vẽ nêu trên có giá trị là 3.046.317.924 đồng.

Căn cứ theo kết quả xét xử tại bản án sơ thẩm số 15/2011/DS-ST ngày 24/02/2011 của TAND huyện Long Thành và bản án phúc thẩm số 122/2011/DSPT ngày 29/7/2011 của TAND tỉnh Đồng Nai và các tài liệu, chứng cứ thu thập được, đủ cơ sở xác định thửa đất số 953, tờ bản đồ số 12, xã A, huyện L là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N2, nhờ bà N1 đứng tên. Tuy bà N1 biết rõ mảnh đất đó không phải của mình nhưng vẫn chuyển nhượng cho bà N nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn do bà N1.

Bà N3 yêu cầu bà N1 hoàn trả số tiền 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại xảy ra là giá trị tài sản thực tế tăng thêm từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu sau khi được định giá là 3.046.317.000 đồng – 220.000.000 đồng = 2.826.317.000 đồng. Bà N1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà N3.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận khi giao dịch là 220.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 2.826.317.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm chi phí Hợp đồng xe đi xem xét, thẩm định tại chỗ 700.000 đồng; Hợp đồng đo vẽ 831.000 đồng; Định giá tài sản 4.400.000 đồng. Tổng cộng là 5.931.000 đồng. Bà Mai Thị Minh N đã nộp các chi phí tố tụng.

Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận nên bà N1 phải chịu chi phí tố tụng. Bà N3 đã nộp các chi phí tố tụng, nên buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền 5.931.000 đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận, nên bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 132, 155, 357, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh N về việc "Tranh chấp đòi tài sản" với bà Phạm Thị N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Minh N về việc "Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu" với bà Phạm Thị N1 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2004 giữa bà Phạm Thị N1 với bà Mai Thị Minh N.

Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Buộc bà Phạm Thị N1 phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai Thị Minh N số tiền 2.826.317.000đ (Hai tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu ba trăm mười bảy ngàn đồng).

Tổng cộng bà Phạm Thị N1 phải trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền là 3.046.317.000đ (Ba tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Phạm Thị N1 phải hoàn trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền 5.931.000đ (năm triệu chín trăm ba mươi mốt ngàn đồng) chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản.

4. Về án phí: Bà Phạm Thị N1 phải chịu 92.926.340đ (Chín mươi hai triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết 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, 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:
- Đương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền