

**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: **39/2018/DS-ST**
Ngày: 05-3-2018
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 BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Ngọc Chiến.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga.**

2. Ông **Huỳnh Minh Chánh.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Thọ** – 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 **Phạm Tấn Hải** - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 03 năm 2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 634/2016/TLST-DS ngày 28/12/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 494/2017/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2018/QĐST-DS ngày 15/01/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2018/QĐST-DS ngày 07/02/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: A3772/2/1 ấp 1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà **Nguyễn Thị Ánh Tuyết**, sinh năm 1976; Địa chỉ: 10/10 Đường số 18, phường Tân Quý, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 21/11/2016). (Có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1 - Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm: 1967 (có mặt).

2.2- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: A2/2779 ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1- Ông **Lâm Văn Ng**, sinh năm: 1964; (vắng mặt).

Địa chỉ: A2/3441 ấp 1, xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

3.2- Bà **Nguyễn Ngọc Ho**, sinh năm: 1964; (vắng mặt).

Địa chỉ: E7/1444B, khu phố 5, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

3.3- Ông **Phan Thanh L**, sinh năm: 1952; (vắng mặt).

3.4-Bà **Hồ Thị Th**. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: B242/463 ấp 2, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2016, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh Tu trình bày:

Vào đầu năm 2008 bà Lê Thị N có đến thuê đất của ông Lâm Văn Thượng để mở trang trại nuôi heo, cá, trang trại liền kề với phần đất của gia đình ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H. Khi bà N đến thuê đất thì đã có lối đi chung hiện hữu của ba gia đình (ông D, ông Liên, ông Nguyễn) và bà sử dụng lối đi chung này vào trang trại. Sau đó gia đình ông D, bà H làm khó, không cho bà N đi chung con đường đã hiện hữu, ông D và bà H đặt điều kiện bà N muốn đi trên con đường này thì phải mua đất làm lối đi chung, ông D và bà H sẽ chuyển nhượng cho bà N phần đất có chiều ngang là 1 m, chiều dài khoảng 90 m và gia đình ông D sẽ chừa thêm 1m để làm lối đi chung ngang 2m chiều dài khoảng 90m. Phần đất này của gia đình ông D có nguồn gốc do cha mẹ để lại và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/06/2008 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay với ông D và bà H với giá 90.000.000 đồng đổi với phần đất có diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) để làm lối đi chung. Bà N đã giao đủ tiền.

Tuy nhiên vào năm 2016 bà N phát hiện đây là lối đi chung đã được ông Phan Thanh Liên và vợ là bà Hồ Thị Thắm, ông Lâm Văn Nguyễn và vợ là bà Nguyễn Ngọc Hoa, ông Nguyễn Văn D và vợ là bà Nguyễn Thị H (là các chủ sử dụng đất) đã thỏa thuận làm lối đi chung cho tất cả mọi người theo Giấy thỏa thuận giữa các bên ngày 20/4/2006 với nội dung các bên thống nhất tự chừa 2m ngang và chiều dài hết diện tích đất của mình để làm lối đi chung cho các hộ gia đình trên và nếu sau này các gia đình có sang nhượng cho ai thì vẫn sử dụng làm lối đi chung và không ai được tranh chấp.

Bà Lê Thị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký ngày 19/6/2008 vô hiệu vì:

-Về hình thức: Căn cứ Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của UBND cấp xã có thẩm quyền. Căn cứ Điều 11 Nghị định 171/1999/NĐ-CP ngày 29/3/2009 của Chính phủ quy định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

- Về nội dung: Phần diện tích được chuyển nhượng đã được ông D và bà H thỏa thuận làm lối đi chung, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích chuyển nhượng chiều ngang quá nhỏ (01m) không thể đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về nội dung và hình thức N bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng và 318.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 408.150.000 đồng, trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 28/11/2017 bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng. Không yêu cầu tính lãi xuất.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Bà Lê Thị N đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Tuyết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 20/4/2006, bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Văn D cùng với ông Phan Thanh Liên và bà Hồ Thị Thẩm, ông Lâm Văn Nguyên và bà Nguyễn Ngọc Hoa có lập giấy hợp đồng thỏa thuận làm đường đi với nội dung là ba gia đình dành phần đất có chiều ngang là 2m làm đường đi chung, đây không phải là hợp đồng mua bán chuyển nhượng, vợ chồng bà không nhận tiền của ai.

Vào năm 2008 bà Lê Thị N có xin vợ chồng bà H, ông D nhượng lại cho bà Lê Thị N một lối đi vào trang trại của bà N. Trước đây bà N đi vào trang trại bằng lối đi khác nhưng do xích mích N không đi lối đi đó nữa mà muốn đi nhờ con đường đi chung của 03 gia đình đã mở từ trước. Vợ chồng ông đã đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 1m dài hết phần đất của gia đình ông (khoảng 90 mét vuông) với giá 90.000.000 đồng, vợ chồng ông D, bà H đã nhận đủ tiền. Nguồn gốc đất là do ông bà để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H và buộc vợ chồng tôi trả lại số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông Nguyễn Văn D thống nhất với lời trình bày của bà H và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N, yêu cầu giữ nguyên lối đi chung từ trước tới nay. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến: Trong suốt quá trình giải quyết vụ

án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ, yếu tố lỗi, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lê Thị N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Bà Lê Thị N khởi kiện ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² thuộc một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71 (BĐDC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) N 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 Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lâm Văn Nguyên; Bà Nguyễn Ngọc Hoa; Ông Phan Thanh Liên; Bà Hồ Thị Thắm. Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng các đương sự nêu trên vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án N Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Do giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực N 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 19/6/2008 ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H có chuyển nhượng cho bà Lê Thị N phần đất có diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² thuộc một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71 (BĐDC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) với giá 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng. Như vậy, giữa các bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong hồ sơ có hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hợp đồng thứ nhất lập ngày 04/4/2008 và ký ngày 19/6/2008, có xác nhận của áp trưởng; Hợp đồng thứ hai lập ngày 04/4/2008 và ký ngày 04/5/2008. Các bên xác nhận

hai hợp đồng này là một, bản chất hợp đồng ký ngày 04/5/2008 chỉ là giấy nhận tiền.

[5]. 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*”. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N việc chuyển nhượng giữa đôi bên chỉ lập giấy tay với nhau, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã vi phạm hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6]. Theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 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, tại thời điểm bà N và vợ chồng ông D xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đến thời điểm hiện tại thì phần diện tích đất chuyển nhượng do hộ ông Nguyễn Văn D quản lý chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì ông D, bà H chưa có giấy tờ hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng N đã vi phạm quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[7]. Căn cứ Quyết định số 60/2017/QĐ-UB ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau có diện tích ngang 1 mét, dài 90 mét không đủ điều kiện sang tên, tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó không cần thiết buộc các bên hoàn tất về mặt hình thức của hợp đồng.

[8]. Phần đất tranh chấp trước đó vào ngày 20/4/2006 đã được 03 gia đình ông Nguyễn Văn D cùng với ông Phan Thanh Liên và bà Hồ Thị Thắm, ông Lâm Văn Nguyễn và bà Nguyễn Ngọc Hoa làm hợp đồng thỏa thuận là lối đi chung, có chiều ngang là 2 mét, chiều dài hết phần đất của 03 gia đình, đường đi này là đường chung của 03 gia đình, nếu sau này ai sang nhượng đất thì người mua cũng được quyền này. Nhưng vợ chồng ông D lại lấy phần đất đã thỏa thuận làm lối đi chung này chuyển nhượng cho bà Lê Thị N là trái với thỏa thuận ngày 20/4/2006.

[9]. 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*.

[10]. Đối chiếu quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2008 giữa bà N với ông D, bà H

thì có đủ cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà N với ông D, bà H đã vi phạm các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự.

[11]. Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự thì vô hiệu.*

[12]. Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2008 giữa bà N với ông D, bà H không tuân thủ về hình thức và vi phạm điều cấm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất N vô hiệu theo quy định tại các Điều 124, 127, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 đối với phần đất có diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² thuộc một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[13]. Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên tại thời điểm xác lập; 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 hoàn trả bằng tiền...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

[14]. Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự thì 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 N các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu và mức độ lỗi của mỗi bên là ngang nhau.

[15]. Các bên thống nhất và đồng ý sử dụng bản vẽ do công ty TNHH Đo đạc-Thiết kế-Xây dựng Hoàng Long lập để giải quyết vụ án. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp lập ngày 11/7/2017 thì giá trị đất tranh chấp là 134.160 đồng/1m². Do đó, tổng giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 98 m² x 134.160đ/m² = 13.147.680 đồng. Do giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm thấp hơn giá chuyển nhượng ban đầu N Hội đồng xét xử không áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để xác định thiệt hại, bồi thường thiệt hại.

[16]. Như đã phân tích ở phần trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² thuộc một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71 (BĐĐC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H vô hiệu từ thời điểm xác lập N các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Phần đất tranh chấp đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D N bà Lê Thị N không phải thực hiện việc giao trả đất.

[17]. Bà Lê Thị N xác nhận đã giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng. Ông Nguyễn Văn D và

bà Nguyễn Thị H xác nhận đã nhận của bà Lê Thị N tổng số tiền là 90.000.000 đồng. Tại phiên tòa, các bên cũng đều xác nhận là đúng N ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị N số tiền đã nhận là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng.

[18]. Tại bản tự khai ngày 28/11/2017 (BL.76) bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết là đại diện nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2008 giữa bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng. Không yêu cầu tính lãi suất. Xét đây là sự tự nguyện và không trái pháp luật và không vượt yêu cầu khởi kiện N Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất.

[19]. Các bên Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp ông D, bà H 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.

[20]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận N 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: 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[21]. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng. Do yêu cầu của bà N được Hội đồng xét xử chấp nhận N ông D, bà H phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà N tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá với tổng số tiền là 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/04/2008, ký ngày 19/6/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/04/2008, ký ngày 04/5/2008 về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 1m dài khoảng 90m² thuộc một phần thửa 17, 18, 65, 66 tờ bản đồ số 71

(BĐĐC/2004) xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc một phần thửa 21, 24 tờ bản đồ thứ 19 theo TL02/CT-UB) là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị N số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu) đồng theo phương thức trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H 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.

Đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi suất của bà Lê Thị N đối với số tiền 318.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H chịu 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho bà Lê Thị N số tiền 10.163.000 đồng (mười triệu một trăm sáu mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0021471 ngày 20/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Lê Thị N tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 6.900.000 (sáu triệu chín trăm nghìn) đồng ngay sau khi 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 tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

7. Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký tên và đóng dấu

Vũ Ngọc Chiến