

**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: 20/2022/DS-ST
Ngày: 17-01-2022
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,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Nguyên;
- Ông Phạm Văn Tuyên;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký 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 17 tháng 01 năm 2022 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: 845/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Thông báo ngày mở lại phiên tòa đề ngày 24 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2021/QĐST-DS ngày 22/12/2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1958 (có mặt);

Địa chỉ: 645/35 đường Trần Xuân Soạn, khu phố V, phường T, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm: 1946 (vắng mặt);

Địa chỉ: D5/16 khu phố 4, thị trấn D, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phan Thành T, sinh năm: 1975 (vắng mặt);

3.2. Ông Phan Thành Đ, sinh năm: 1979 (vắng mặt);

3.3. Ông Phan Thành T, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D5/16 khu phố 4, thị trấn D, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phan Thành Q, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: D5/10 khu phố 4, thị trấn C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Văn Kim Tiên P, sinh năm 1965 (vắng mặt);

3.6. Bà Phan Kim A, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: D5/16A, khu phố L, thị trấn V, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trịnh Văn B (vắng mặt – có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: D3/24 khu phố 4, thị trấn C, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2 Ông Võ Văn Đệ (vắng mặt – có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: D5/5 khu phố 4, thị trấn C, huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 06/09/2002 bà và bà Huỳnh Thị T có lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 60m² thuộc thửa số 294, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thị trấn Tân Túc huyện Bình Chánh với giá chuyển nhượng 10.500.000 đồng. Sau khi ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng trên bà đã giao đầy đủ số tiền trên cho bà Huỳnh Thị T số tiền là 10.500.000 đồng, nhưng cho đến nay bà Huỳnh Thị T không có thiện chí tiếp tục thực hiện theo giấy thỏa thuận ngày 06/09/2002 và bàn giao phần đất trên cho bà.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp nêu trên thì căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí số: Hợp đồng 13445 ngày 08/11/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì phần diện tích đất tranh chấp còn lại là 36.7m² thuộc một phần đất số 96, tờ bản đồ 59, bộ địa chính Tân Túc không đủ diện tích tách thửa theo quy định của pháp luật. Khi mua bán với bà Huỳnh Thị T trên hợp đồng ghi nhận diện tích đất ngang 5m dài 12m. Khi nhận bàn giao đất bà đã nhận đủ diện tích đất mua bán. Tuy nhiên sau này phía gia đình bà Huỳnh Thị T lấn chiếm thêm phần đất đã bán cho bà nên diện tích đo đạc thực tế còn lại là 36.7m². Việc không thực hiện được thủ tục sang tên là do lỗi của bà Huỳnh Thị T. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng lập ngày 06/09/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T là vô hiệu.

2. Yêu cầu bà Huỳnh Thị T trả lại cho bà số tiền đã nhận là 10.500.000 đồng và bồi thường phần thiệt hại phần chênh lệch giá với số tiền 350.460.000 đồng.

Ngoài ra bà không yêu cầu bồi thường các chi phí đã bỏ ra tôn tạo san lấp phần đất tranh chấp. Số tiền bà đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Hộ gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 629 QSDĐ ngày 21/01/2001 đối với phần đất thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị A cho rằng vào năm 2002, bà có chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm ngàn đồng) thì bà không đồng ý vì thực tế bà không có ký chuyển nhượng phần đất trên cho bà Ánh. Vì vậy, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2002 diện tích 60m² thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bà không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị T vắng mặt và không thể hiện ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành T trình bày:

Hộ gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 629 QSDĐ ngày 21/01/2001 đối với phần đất thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị A cho rằng vào năm 2002, ông có ký chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm ngàn đồng) thì ông không đồng ý vì thực tế ông không có ký chuyển nhượng phần đất trên cho bà Á. Vì vậy, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2002 diện tích 60m² thuộc thửa số 293, 294 tờ bản đồ số 02 bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa, ông Phan Thành T vắng mặt và không thể hiện ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Thành Đ, ông Phan Thành T, ông Phan Thành Q, bà Văn Kim Tiên P, bà Phan Thị Kim A vắng mặt nên không thể hiện ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Võ Văn Đ trình bày:

Vào thời điểm năm 2002, ông là tổ trưởng tổ 5 ấp 4, xã Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 07/9/2002, ông có xác nhận nội dung trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và hộ gia đình của bà Huỳnh Thị T để bà Ánh nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² với giá 10.500.000 đồng. Do ông chứng kiến bà Nguyễn Thị A và bà T cùng các con ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông ký xác nhận trên hợp đồng với tư cách là người làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A có tiến hành san lấp phần đất nhận chuyển nhượng nhưng không có xây dựng công trình nào trên đất. Còn sự việc tranh chấp hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T liên quan đến phần đất trên thì ông không rõ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trịnh Văn B trình bày:

Vào thời điểm năm 2002, ông là Trưởng ấp 4, xã Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông xác nhận là ngày 10/9/2002, ông có ký xác nhận nội dung trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T cùng các con là ông Phan Thành Q, ông Phan Thành T, ông Phan Thành Đ và ông Phan Thành T để bà A nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² với giá 10.500.000 đồng. Đối với việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T liên quan đến phần đất trên do Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đang thụ lý giải quyết thì ông không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T là vô hiệu. Buộc bà Huỳnh Thị T phải trả lại bà Nguyễn Thị A số tiền 10.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo số tiền chênh lệch giá tại thời điểm nhận chuyển nhượng so với giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị A khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị T. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Đối tượng tranh chấp là phần đất tọa lạc trên địa bàn huyện Bình Chánh, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người làm chứng vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các đương sự được giao kết, thực hiện vào năm 2002 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết vụ án.

[4]. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[4.1]. Tòa án triệu tập bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, tiến hành đối chất, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T nhưng phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phủ nhận những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày, các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập để làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[4.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị A xác định có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Huỳnh Thị T và các con bà T vào ngày 06/9/2002. Còn bà Huỳnh Thị T và ông Phan Thành T (con bà T) không thừa nhận có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà A vào ngày 06/9/2002. Tuy nhiên, bà T và ông T không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà T có sự xác nhận của người làm chứng là ông Võ Văn Đ và ông Trình Văn B. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T thì bà A có tiến hành san lấp đất trên phần đất nhận chuyển nhượng. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa bà Nguyễn Thị A với bà Huỳnh Thị T và các con bà T có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất vào ngày 06/9/2002.

[4.3]. Về hình thức hợp đồng: Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A với bà Huỳnh Thị T và các con bà T bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền;

Tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “*Hình thức giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật ...*”;

Tại Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai được thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền...*”;

Tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai*”;

Tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*... Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép ...*”;

Tại Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định: “*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 131 của Bộ luật này thì vô hiệu*”;

Như vậy, giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T cùng các con bà Tư là vô hiệu về mặt hình thức.

[4.4]. Về nội dung hợp đồng: Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 06/9/2009 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T có thể hiện nội dung bà Huỳnh Thị T và các con bà Tư chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị A phần đất diện tích 60m² với giá 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng). Nội dung của giấy thỏa thuận có thể hiện phần diện tích đất chuyển nhượng là 60m² nhưng nội dung giấy thỏa thuận không thể hiện vị trí thửa đất nằm ở đâu và thuộc tờ bản đồ nào là vi phạm nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được quy định tại khoản 4 Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995. Hơn nữa, phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng không phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T vô hiệu về mặt nội dung.

[4.5]. Từ những phân tích nêu trên, giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất lập ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T vô hiệu cả về hình thức và nội dung nên Tòa án không ra quyết định buộc các bên thực hiện các thủ tục hoàn thiện về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995.

[4.6]. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[4.6.1]. Tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1- Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh 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. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật...”

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, tại thời điểm ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà T đã nhận của bà A số tiền là 10.500.000 đồng. Đồng thời, bà A đã nhận phần đất chuyển nhượng 60m² từ phía bà T. Tuy nhiên, hiện tại bà A chỉ còn sử dụng phần đất có diện tích là 30,3m² thuộc một phần thửa 294 (294-1), tờ bản đồ 02 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A buộc bà Huỳnh Thị T phải thanh toán lại cho bà A số tiền là 10.500.000 đồng và buộc bà Nguyễn Thị A phải giao trả lại cho bà T phần đất diện tích 30,3m² thuộc một phần thửa 294 (294-1), tờ bản đồ 02 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.6.2]. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại với số tiền 350.460.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng). Như phân tích tại mục [4.2] và mục [4.3], Hội đồng xét xử xét thấy, khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều phải có nghĩa vụ tuân thủ đúng những quy định pháp luật cả về nội dung lẫn hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, việc làm cho hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên nên hai bên cùng chịu thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

Theo quy định tại điểm c tiêu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì xác định thiệt hại như sau: “...*thiệt hại bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”. Do hai bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại.

Theo Chứng thư định giá đất số 4195/TĐG- CT ngày 23/11/2021 do Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Đồng Nai cung cấp thì phần đất tranh chấp có đơn giá là 7.000.000 đồng/m². Cho nên, tổng giá trị quyền sử dụng đất được tính như sau: 60m² x 7.000.000 đồng/m² = 420.000.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị đất khi giải quyết vụ án so với thời điểm các bên ký hợp đồng là có tăng. Tổng giá trị đất khi bà T chuyển nhượng cho bà A là 10.500.000 đồng, bà A đã trả cho bà T số tiền 10.500.000 đồng tức 100% giá trị đất. Thiệt hại mỗi bên phải gánh chịu là (420.000.000 đồng – 10.500.000 đồng) : 2 = 204.750.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị A buộc bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà A với số tiền là 204.750.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

[5]. Xét, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A. Buộc bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền đã nhận là 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền là 204.750.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 215.250.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

[7]. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp, tổng cộng là 17.520.230 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn hai trăm ba mươi đồng). Do bà Nguyễn Thị A đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp nên bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Ánh số tiền là 17.520.230 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn hai trăm ba mươi đồng).

[8]. Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi (đủ 60 tuổi) nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn vắng mặt và không có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm nộp cho Tòa án để Tòa án xem xét nên bị đơn bà Huỳnh Thị T vẫn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận 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. Nguyên đơn là người cao tuổi (đủ 60 tuổi) và có yêu cầu được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, Điều 136, Điều 139, Điều 691, Điều 707, Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Huỳnh Thị T;

1.1. Tuyên bố giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 06/9/2002 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Huỳnh Thị T là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại với số tiền là 204.750.000 đồng (hai trăm lẻ bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), tổng cộng là 215.250.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị A phải giao lại cho bà Huỳnh Thị T phần đất diện tích 30,3m² thuộc một phần thửa 294 (294-1) tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vị trí đất theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp ngày 08/11/2019 (số hợp đồng 13445/TTĐĐBĐ-VPĐD)).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp, tổng cộng là 17.520.230 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn hai trăm ba mươi đồng). Bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản tranh chấp cho bà Ánh với số tiền là 17.520.230 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn hai trăm ba mươi đồng).

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí:

3.1. Bà Huỳnh Thị T phải chịu 10.762.500 đồng (mười triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà Nguyễn Thị A thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự; (8)
- TAND TP.HCM; (1)
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC; (2)
- Chi cục THADS H.BC; (1)
- Lưu: VT, hồ sơ.(2)

Nguyễn Tấn Việt

