

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2021/DS-ST

Ngày : 09-12-2021

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 QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Việt Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chí
2. Bà Võ Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 và ngày 09 tháng 12 năm 2021 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 581/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường T, Phường N, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị Phương L, sinh năm 1984; địa chỉ: Đường T, Phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

3.1. Ông Trần Quang P, sinh năm 1966; địa chỉ: Đường T, Phường S, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.2. Bà Võ Thị X, sinh năm 1957; địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.3. Ông Võ Văn T, sinh năm 1950; địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Võ Văn U, sinh năm 1953; địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1943; địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các ông T, U, Đ ủy quyền cho bà X đại diện; bà X có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Bà Đào Thị T trình bày: Năm 2011 bà T mua căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 17 m² và 18 m² đất thổ mộ tiếp giáp phía sau nhà từ Bà Hoàng Thị Phương L với giá là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo giấy bán nhà do bà L ký ngày 28/6/2011. Do nhà, đất chưa được hợp thức hóa nên đôi bên chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực việc mua bán.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T đã giao đủ cho bà L 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và nhận nhà để ở ổn định cho đến nay. Riêng phần diện tích đất 18m² phía sau tại thời điểm mua bán do trên đất có một số ngôi mộ chưa được cất bốc nên đôi bên có thỏa thuận miệng khi nào cất bốc hết mộ thì bà L sẽ giao đất cho bà T. Hiện nay, các ngôi mộ trên đất đã được cất bốc nhưng bà L không giao đất nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải giao đất.

Về phần căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất (nay là số 146/1 đường số 8), Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T đã nhận và ở ổn định từ năm 2011 đến nay, bà T không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Bị đơn là Bà Hoàng Thị Phương L trình bày: Căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà L mua giấy tay của bà Võ Hoàng Y. Sau khi mua nhà, bà L có nhờ chủ cũ là gia đình bà Võ Thị X ký lại giấy mua bán trực tiếp sang cho bà L; đồng thời, bà L có thỏa thuận mua thêm của gia đình bà X một phần diện tích đất thổ mộ có diện tích 18 m² tiếp giáp phía sau căn nhà trên với giá 306.000.000đ (Ba trăm lẻ sáu triệu đồng). Do là đất thổ mộ nên bà L chỉ mới thanh toán 75% giá trị đất; 25% còn lại thỏa thuận khi nào gia đình bà X cất bốc hết mộ, giao đất thì bà L thanh toán hết; đồng thời bà L cũng có thỏa thuận sẽ chịu 50% chi phí bốc mộ với gia đình bà X.

Bà L xác nhận giấy bán nhà lập ngày 28/6/2011 là do bà L lập và có nội dung bán căn nhà có diện tích 17m² và 18m² đất mua thêm cho bà T nhưng sự việc không hoàn toàn đúng như bà T trình bày. Thực tế là bà L có vay mượn tiền của bà T để làm ăn và do việc làm ăn của bà L thất bại, không có tiền trả nên bà T yêu cầu bà L viết giấy bán nhà, đất với giá 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) để cân trừ số nợ 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Vì 18m² đất mua thêm phía sau nhà vẫn là đất thổ mộ và bà L chưa trả hết tiền cho chủ đất là gia đình bà X nên bà T giữ lại số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) để sau này trả cho chủ đất. Và do bà L và bà T có quan hệ là dì cháu ruột nên bà L mới viết giấy bán nhà cho bà

T, còn việc vay mượn, cân trừ nợ và số tiền giữ lại để trả cho chủ đất chỉ thỏa thuận miệng với nhau.

Sau khi gia đình bà X cất bốc hết mộ, bà X có liên hệ và yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán. Do bà L đã bán nhà, đất cho bà T nên bà L liên hệ với bà T yêu cầu gặp chủ đất hoàn tất việc mua bán nhưng bà T trốn tránh không ra mặt. Vì không thể tiếp tục được việc mua bán nên bà L viết giấy trả đất cho gia đình bà X và chịu mất số tiền đã trả trước đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà L giao đất thì bà L không đồng ý vì các lý do: Khi bán nhà, đất cho bà T là mua đứt, bán đoạn và bà T còn giữ lại 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) là để tự thực hiện hoàn tất mua bán với chủ đất sau này nên bà L không còn trách nhiệm gì đối với phần đất đã bán cho bà T. Mặt khác, khi chủ đất cất bốc mộ xong bà T không thực hiện tiếp việc mua bán là lỗi của bà T thì bà T phải chịu mất đất.

Về căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bà L đã bán cho bà T, bà T đã sử dụng từ năm 2011 đến nay. Bà L không có tranh chấp, hay yêu cầu gì liên quan đến căn nhà này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Trần Quang P: Thông nhất với các ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn là Bà Đào Thị T. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị X, Ông Võ Văn T, Võ Văn Đ, Võ Văn U (do bà X đại diện) trình bày:

Bà X xác nhận có ký lại giấy mua bán căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh và có thỏa thuận bán thêm cho bà L diện tích 18m² đất tiếp giáp phía sau nhà 116/6 với giá cả, phương thức thực hiện như bà L trình bày. Sau khi cất bốc mộ xong vào năm 2017, bà X có liên hệ bà L yêu cầu tiếp tục việc mua bán thì bà L cho biết đã bán cho dì của bà L và dì của bà L sẽ tiếp tục thực hiện việc mua bán nhưng sau đó vẫn không thấy ai liên hệ lại. Do gia đình bà X chỉ thỏa thuận mua bán với bà L và bà L không tiếp tục việc mua bán nên bà yêu cầu chấm dứt việc mua bán. Bà L đã viết giấy giao trả đất đồng thời chịu mất số tiền đã trả trước đó. Thực tế, phần đất thỏa thuận bán cho bà L vẫn do gia đình bà X quản lý từ trước đến nay.

Phần đất thổ mộ bà T tranh chấp với bà L được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận quyền quản lý, sử dụng cho các ông bà Võ Thị X, Ông Võ Văn T, Võ Văn Đ, Võ Văn U là những người trực tiếp quản lý; không liên quan đến bà Võ Thị Th do bà Th sinh sống nơi khác.

Đối với yêu cầu của bà T buộc bà L giao trả 18m² đất tiếp giáp phía sau nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà X không đồng ý vì phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình bà,

không phải của bà L. Còn về tranh chấp mua bán giữa bà T và bà L thì tự hai bên giải quyết với nhau, không liên quan đến gia đình bà X.

Bà X xác định không tranh chấp, yêu cầu gì đối với nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được, cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 122, 123, 131, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2011 đối với 18m² đất giữa bà T và bà L là vô hiệu. Bà L trả lại cho bà T số tiền đã nhận của 18m² đất thổ mộ tương đương 180.000.000 đồng và phần tiền chênh lệch giá là 326.968.200 đồng. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo thông báo thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp “Kiện đòi tài sản” dựa trên đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao đất tọa lạc tại Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. HCM theo giấy bán nhà ký ngày 28/6/2011 với lý do tại thời điểm mua bán bên bị đơn chưa thực hiện giao đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bất động sản tọa lạc tại quận Gò Vấp nên căn cứ các điều 30, 35 và điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về phạm vi khởi kiện của nguyên đơn

Xét, Bà Đào Thị T chỉ tranh chấp phần diện tích 18 m² đất theo giấy bán nhà lập ngày 28/6/2011 giữa bà T với Bà Hoàng Thị Phương L; các đương sự không tranh chấp

đối với căn nhà số 116/6 Thống Nhất (nay là số 146/1 đường số 8), Phường 11, qQuận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét thỏa thuận chuyển nhượng đất; không xem xét giao dịch đối với căn nhà.

[3] Về xác định người tham gia tố tụng

Tại Quyết định số 536/QĐ-UB ngày 30/01/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao cho các ông (bà) Võ Văn Đ, Võ Văn T, Võ Văn U và Võ Thị X quyền sử dụng 919 m² đất (trong đó có 171 m² đất thổ mộ) tọa lạc tại Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các ông (bà) Võ Thị X, Võ Văn Đ, Võ Văn T, Võ Văn U (do bà X đại diện) xác nhận phần diện tích 18m² bà T tranh chấp với bà L nằm trong phần đất thổ mộ nêu tại Quyết định trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định các ông (bà) Võ Văn Đ, Võ Văn T, Võ Văn U và Võ Thị X là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Xét yêu cầu giao đất của nguyên đơn là Bà Đào Thị T

[4.1] Theo giấy bán nhà ngày 28/6/2011 có nội dung Bà Hoàng Thị Phương L bán cho Bà Đào Thị T căn nhà số 116/6 đường Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 17 m² và 18 m² đất tiếp giáp phía sau nhà với giá 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); bà L cũng thừa nhận giấy bán nhà là do mình viết. Như vậy, việc đôi bên xác lập thỏa thuận chuyển quyền sử dụng 18 m² đất là có thật.

[4.2] Xét, Bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà T cân trừ nợ và giữ lại 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) trong tổng số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng); đồng thời bà T cũng không thừa nhận các sự việc này nên lời khai của bà L không có cơ sở để xem xét.

[4.3] Xét, thỏa thuận chuyển nhượng đất do các bên xác lập tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành, nhưng giao dịch chưa hoàn tất (chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất). Các quy định của Bộ luật dân sự 2005 về nội dung, hình thức của giao dịch dân sự phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả bà T và bà L đều thừa nhận tại thời điểm bà L ký giấy bán nhà, đất cho bà T, bà T biết thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà L với gia đình bà Võ Thị X chưa hoàn tất; trên vẫn tồn tại các ngôi mộ (đất thổ mộ) đang do gia đình bà X quản lý; bà L không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 cũng như Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 thì một trong các điều kiện để người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đất không thuộc

quyền quản lý, sử dụng của bà L nên thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T và bà L là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là “*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 giao dịch*”.

Vì vậy, Bà Đào Thị T yêu cầu Bà Hoàng Thị Phương L thực hiện nghĩa vụ giao đất theo giấy bán nhà lập ngày 28/6/2011 là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả lại trị giá quyền sử dụng 18 m² đất theo giá thị trường, nếu không giao đất

[5.1] Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*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...*”.

Theo giấy bán nhà ngày 28/6/2011, số tiền bà T trả cho bà L là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) được tính chung cho cả căn nhà có diện tích 17m² và 18 m² đất phía sau. Bà T tự xác định trị giá 1m² đất tại thời điểm mua năm 2011 mà bà T trả cho bà L là 10.000.000đ (Mười triệu đồng); bà L không có ý kiến phản đối về việc xác định giá đất của bà T.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, ...mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo đơn giá do bà T xác định đã trả cho bà L để buộc bà L phải hoàn trả lại cho bà T số tiền đã nhận tại thời điểm năm 2011 là 18m² x 10.000.000đ/m² = 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng).

[5.2] Xét, Bà T và bà L đều thừa nhận khi lập giấy bán nhà, đất; đôi bên không đo vẽ xác định diện tích đất thực tế mà được xác định dựa theo thỏa thuận ban đầu giữa bà L với gia đình bà Võ Thị X.

Theo bản vẽ hiện trạng ngày 14/11/2019 do Công ty TNHH Đo đạc Xây dựng BTH lập ngày 14/11/2019 thì phần đất bà T đang tranh chấp có diện tích thực tế là 16.6 m², nhằm (lô thửa BK) số 28, tờ bản đồ số 69, đường số 8, Phường 11, Quận Gò Vấp, TP. HCM.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Việt Nam lập tại thời điểm tháng 10/2020, trị giá quyền sử dụng 1m² theo giá thị trường là 50.237.133đ (Năm mươi triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn một trăm ba mươi ba đồng).

Bà L có ý kiến việc xác định trị giá đất của cơ quan thẩm định giá là cao nhưng không có yêu cầu thẩm định lại; đồng ý lấy theo giá đất này để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, xét đây ý chí tự nguyện của bà L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Trị giá quyền sử dụng $16,6 \text{ m}^2$ đất theo giá thị trường được xác định là $16,6 \text{ m}^2 \times 50.237.133 \text{ đồng/m}^2 = 833.936.400\text{đ}$ (Tám trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

Như vậy, chênh lệch giá mua bán tại thời điểm mua bán năm 2011 và tại thời điểm giải quyết vụ án là $833.936.400 \text{ đồng} - 180.000.000 \text{ đồng} = 653.936.400\text{đ}$ (Sáu trăm năm mươi ba triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) được xác định là thiệt hại thực tế phát sinh.

[5.3] Theo quy định tại Khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 “*Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Như đã nhận định tại mục [4.2] cả bà T và bà L đều nhận thức rõ giao dịch giữa bà L với gia đình bà Võ Thị X đối với quyền sử dụng 18 m^2 đất nêu trên là chưa hoàn tất; bà L không có quyền sử dụng đất nhưng bà L và bà T vẫn xác lập giao dịch dẫn đến giao dịch bị vô hiệu là do lỗi của cả hai nên mỗi bên phải gánh chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại. Vì vậy, bà L chỉ phải có nghĩa vụ bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại phát sinh cho bà T với số tiền là $653.936.400 \text{ đồng}/2 = 326.968.200\text{đ}$ (Ba trăm hai mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng).

[5.4] Bà T yêu cầu bà L phải hoàn trả toàn bộ trị giá quyền sử dụng 18 m^2 đất theo giá thị trường với số tiền là $833.936.400\text{đ}$ (Tám trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) được thể hiện tại “Chứng thư thẩm định giá” do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Việt Nam cung cấp là không có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Như đã nhận định ở mục [5.1] và [5.3], bà L chỉ phải có nghĩa vụ trả cho bà T các khoản sau:

- Trị giá quyền sử dụng 18 m^2 đất tại thời điểm giao dịch năm 2011 là $10.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 18 \text{ m}^2 = 180.000.000\text{đ}$ (Một trăm tám mươi triệu đồng);

- Khoản thiệt hại phát sinh (là khoản chênh lệch giữa giá thị trường theo chứng thư thẩm định giá, trừ đi giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch năm 2011)/2 là $326.968.200\text{đ}$ (Ba trăm hai mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng).

Tổng cộng bà L phải trả cho bà T số tiền là $506.968.200\text{đ}$ (Năm trăm lẻ sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng).

Như vậy, khoản tiền bà T yêu cầu không được chấp nhận là $833.936.400 \text{ đồng} - 180.000.000 \text{ đồng} - 326.968.200 \text{ đồng} = 326.968.200\text{đ}$ (Ba trăm hai mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng).

[5.5] Xét, phần diện tích đất bà T có tranh chấp vẫn do gia đình bà X quản lý, bà T chưa nhận bàn giao đất trên thực tế nên Hội đồng xét xử không xem xét buộc bà T phải giao trả lại đất.

[5.6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhằm phục vụ cho việc giải quyết vụ án đã được nguyên đơn chi trả. Do yêu cầu giao đất của nguyên đơn không được

chấp nhận nên căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nguyên đơn phải chịu chi phí này.

[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông (bà) Võ Thị X, Ông Võ Văn T, Võ Văn Đ, Võ Văn U không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa bà L với các ông (bà) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ kiện này. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện độc lập khác khi có yêu cầu.

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định của Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 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, bị đơn có nghĩa vụ chịu tiền án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện với nguyên đơn; nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 117, 122, 131, 168 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Giao dịch chuyển nhượng 18m² đất theo giấy bán nhà lập ngày 28/6/2011 giữa Bà Đào Thị T và Bà Hoàng Thị Phương L là vô hiệu.

2. Buộc Bà Hoàng Thị Phương L phải trả lại cho Bà Đào Thị T số tiền đã nhận của 18 m² đất là 180.000.000đ (Một trăm tám mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại phát sinh do chênh lệch giá đất là 326.968.200đ (Ba trăm hai mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng). Tổng cộng số tiền Bà Hoàng Thị Phương L phải trả cho Bà Đào Thị T là 506.968.200đ (Năm trăm lẻ sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm đồng). Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà T có đơn yêu cầu thi hành án, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị Phương L phải chịu tiền án phí là 24.278.700đ (Hai mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm đồng):

Bà Đào Thị T phải chịu tiền án phí là: 16.348.400đ (Mười sáu triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Gò Vấp;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Việt Hà