

**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: 252/2021/DS-ST

Ngày: 29-10-2021

V/v tranh chấp hợp đồng  
mua bán nhà, 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 Trần Tuấn Khương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên
2. Ông Phạm Văn Tuyền

***– Thư ký phiên tòa:*** Bà Châu Nguyễn Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

***– Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2017/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2021/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa ngày 05 tháng 7 năm 2021 và Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa ngày 05 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Ngọc T, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Số C8/1D khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

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

– Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1972

(Có mặt)

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1994  
(Có mặt)  
Cùng địa chỉ: Số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1968  
(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm: 1996  
(Vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm: 2001  
(Vắng mặt)
- Trẻ Nguyễn Lê Ngọc P1, sinh năm: 2006
- Trẻ Nguyễn Lê Ngọc Q, sinh năm: 2006  
Người đại diện hợp pháp của trẻ P1, trẻ Q: Bà Lê Thị P, sinh năm: 1969 – là người đại diện theo pháp luật (Mẹ ruột)  
(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: Số C8/1D khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần M  
Địa chỉ trụ sở chính: Số 34A-34B phố U, phường O, Quận C, Thành phố Hà Nội.  
Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Phương Thành L – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Người đại diện theo ủy quyền:  
Bà Ngô Hồng K – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ – Trung tâm xử lý nợ – Ngân hàng TMCP M  
Bà Nguyễn Thị Y – Chức vụ: Chuyên viên HTPL – Trung tâm xử lý nợ – Ngân hàng TMCP M  
(Giấy ủy quyền số 2753/2021/GUQ-VAB ngày 27/10/2021)  
(Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2021 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T trình bày:*

Ngày 18/5/2007, bà Bùi Thị Ngọc T và bà Lê Thị P có ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với một phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên lập văn bản bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà T có giao cho bà P số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Đến ngày 11/6/2009,

bà T giao hết số tiền còn lại là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho bà P; hai bên thỏa thuận khi nào bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định thì phải làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T.

Tuy nhiên, sau khi bà P được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; bà T đã nhiều lần liên hệ bà P thực hiện việc làm thủ tục sang tên phần nhà, đất nêu trên nhưng bà Phụng vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 18/5/2007 giữa các bên và làm thủ tục sang tên phần nhà, đất theo quy định. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

*Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 20/6/2019; đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố ngày 02/7/2019 và trong quá trình giải quyết, bị đơn bà Lê Thị P – đồng thời là người đại diện hợp pháp của các trẻ Nguyễn Lê Ngọc P1 và trẻ Nguyễn Lê Ngọc Q trình bày:*

Bà P xác nhận có lập hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 18/5/2007 với nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T về việc chuyển nhượng một phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn Y, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá trị là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Các bên chỉ lập giấy tờ tay. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì bà P có liên hệ chính quyền địa phương làm thủ tục sang tên phần nhà, đất theo quy định; nhưng do không đủ điều kiện để tách thửa nên bà P không thực hiện được theo thỏa thuận trong hợp đồng giữa bà P và bà T.

Đến năm 2010, bà P có ký hợp đồng tín dụng vay tại ngân hàng Thương mại Cổ phần M và có thế chấp tài sản là căn nhà số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 797852759500159 (Hồ sơ gốc số 372/2007/UB-GCN) do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/2007.

Nay bị đơn bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 giữa bà P và bà Bùi Thị Ngọc T; đồng thời, đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T và bồi thường số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) theo nội dung hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Bị đơn bà P không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn V trong quá trình giải quyết trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T1 là chồng của bà Bùi Thị Ngọc T, xác nhận bà T có ký hợp đồng về việc chuyển nhượng với bà Lê Thị P một phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá trị

là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) như lời bà T trình bày. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà Thúy. Hiện nay, ông T1, bà T và con là Nguyễn Văn V đang sinh sống, quản lý và sử dụng căn nhà trên. Nay ông T1, ông V cùng đồng ý và thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 18/5/2007 giữa các bên và làm thủ tục sang tên phần nhà, đất theo quy định. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà, đất nêu trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H trong quá trình giải quyết trình bày:*

Ông Nguyễn Minh H là chồng của bà Lê Thị P, xác nhận bà P có ký hợp đồng về việc chuyển nhượng với bà Bùi Thị Ngọc T một phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá trị là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) như lời bà P trình bày. Nay ông H đồng ý và thống nhất với ý kiến của bị đơn bà Lê Thị P yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 giữa bà P và bà Bùi Thị Ngọc T; đồng thời, đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T và bồi thường số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) theo nội dung hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Ông H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ngân hàng Thương mại Cổ phần M – người đại diện theo ủy quyền bà Ngô Hồng K, bà Nguyễn Thị Y trong quá trình giải quyết trình bày:*

Ông Nguyễn Minh H và bà Lê Thị P có vay vốn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần M – Chi nhánh Q (sau đây gọi tắt là ngân hàng VAB) theo Hợp đồng tín dụng số 248/10/D9S1/VAB-CH/HĐTG ngày 21/9/2010. Để đảm bảo cho khoản vay, ông H, bà P đã đồng ý thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho VAB theo Hợp đồng thế chấp số 282/10/VAB-CH/TCBĐS-01 ngày 21/9/2010 được Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/9/2010.

Tính đến ngày 29/10/2021, ông H, bà P còn nợ ngân hàng số tiền bao gồm gốc và lãi là 1.616.147.265 đồng (Một tỷ sáu trăm mười sáu triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi lăm đồng). Nay đối với tranh chấp giữa nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T và bị đơn bà Lê Thị P về việc chuyển nhượng một phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì ngân hàng VAB đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị Hồng T2: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, không khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa; thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa và giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định; nhưng bà D, bà T2 vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến của mình bằng bất cứ văn bản nào nên vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử công khai.*

*Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

– Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý và trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án; tuy nhiên, chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

– Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Phụng tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và làm thủ tục sang tên theo quy định; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007.

### **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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lê Thị P tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà, đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn bà Lê Thị P có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất nêu trên. 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 căn nhà và 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 có mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà Nguyễn Thị Hồng D và bà Nguyễn Thị Hồng T2 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Bà Lê Thị P, ông Nguyễn Minh H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 18/5/2007, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T có ký hợp đồng với bị đơn bà Lê Thị P về việc chuyển nhượng một phần nhà, đất diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá trị chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên chỉ lập bằng giấy tay, không thực hiện công chứng theo quy định; các bên đã bàn giao nhà và nhận đủ tiền (theo hợp đồng ký ngày 11/6/2009). Tại thời điểm giao dịch bên bán bà Lê Thị P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định.

Căn cứ Công văn số 2940/VPĐK-CNBC ngày 16/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Bình Chánh về việc phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có nội dung:

*“... Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Lê Thị P và bà Bùi Thị Ngọc T lập ngày 18 tháng 5 năm 2007 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) trước thời điểm ngày 29 tháng 11 năm 2007 UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số: 372/2007/UB-GCN cho bà Lê Thị P và ông Nguyễn Minh H là không phù hợp và không có cơ sở xem xét.*

*Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở mua bán nhà đất giữa bà Lê Thị P và chồng là ông Nguyễn Minh H với bà Bùi Thị Ngọc T lập ngày 11 tháng 6 năm 2009 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) sau khi đã được UBND huyện Bình Chánh cấp Giấy chứng nhận số: 372/2007/UB-GCN ngày 29 tháng 11 năm 2007 cho bà Lê Thị P và ông Nguyễn Minh H là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ: “... không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận...”*

*Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH ĐD – TK – XD – DV BĐS Hoàng Long lập thể hiện hiện trạng nhà đất đã thay đổi so với Giấy chứng nhận số: 372/2007/UB-GCN...”*

Căn cứ vào Điều 106 của Luật Đất đai 2003 và Điều 128, Điều 134, Điều 401, Điều 410, Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà Bùi Thị Ngọc T và bà Lê Thị P, ông Nguyễn Minh H về việc chuyển nhượng một

phần nhà, đất diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu về hình thức và cả nội dung. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 18/5/2007 giữa các bên và làm thủ tục sang tên phần nhà, đất theo quy định là không có cơ sở.

[3.2] Theo quy định của pháp luật, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở ngày 11/6/2009, bà Lê Thị P và ông Nguyễn Minh H có ký xác nhận đã nhận đủ tổng số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) của nguyên đơn. Nguyên đơn có yêu cầu trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao dịch nguyên đơn biết bị đơn chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, không tìm hiểu về diện tích đất ở không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật; việc giao dịch dân sự giữa các bên không tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng vẫn tiến hành giao dịch dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất bị vô hiệu nên lỗi chia đều cho cả bên mua và bên bán; mỗi bên chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại là phù hợp với quy định điểm b.1 tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm c.2 tiểu 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tại điểm c tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 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 giữa giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá nhà gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác nếu có*”.

Tại điểm c tiểu 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 thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có*”.

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1133/TĐG-CT ngày 09/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai cung cấp thì tổng giá trị phần nhà, đất tranh chấp là 1.798.600.000 đồng (Một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng). Các đương sự đồng ý và thống nhất với kết quả thẩm định giá nêu trên. Giá trị giao dịch đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 18/5/2007 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), nguyên đơn trả đủ toàn bộ số tiền cho bị đơn. Do đó, giá trị

thiệt hại mỗi bên phải chịu là  $(1.798.600.000 \text{ đồng} - 120.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 839.300.000 \text{ đồng}$  (Tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Buộc bị đơn bà Lê Thị P có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường giá trị thiệt hại là 839.300.000 đồng (Tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng); tổng cộng là 959.300.000 đồng (Chín trăm năm mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng). Nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T và những người trong gia đình đang sinh sống gồm: ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ bàn giao trả lại phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 05TA-ĐĐHL07/17) ngày 11/11/2017 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long lập cho bà Lê Thị P.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 giữa bà P và bà Bùi Thị Ngọc T; đồng thời, đồng ý trả lại số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T và bồi thường số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) theo nội dung hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy việc giao dịch dân sự không tuân thủ các quy định của pháp luật, diện tích đất hai bên chuyển nhượng không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 là có cơ sở.

Bị đơn đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) nhưng chỉ đồng ý bồi thường thiệt hại với số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) thì Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở, không phù hợp với quy định điểm b.1 tiểu mục 2.4 Mục 2 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm c.2 tiểu 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 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình như đã phân tích nêu trên.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 giữa bà Lê Thị P và bà Bùi Thị Ngọc T.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không được chấp nhận một phần nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4, 5 Điều 26 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. Bị đơn



phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà Bùi Thị Ngọc T theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 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.

[5] Về chi phí tố tụng:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản gồm:

+ Số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 07/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh lập;

+ Số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 07/7/2017 và 3.636.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn đồng) của Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long lập;

+ Số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo Phiếu thu ngày 19/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh lập;

+ Số tiền 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 04/11/2018 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Chân Trời Mới lập;

+ Số tiền 7.644.949 đồng (Bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 09/4/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Tổng cộng số tiền chi phí tố tụng: 26.144.949 đồng (Hai mươi sáu triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng).

Do nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu không được Tòa án chấp nhận nên mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T số tiền chi phí tố tụng là 13.072.474 đồng (Mười ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 128; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 410 và Điều 450 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003;

Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Khoản 4, 5 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 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:**

**I.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ký ngày 18/5/2007 ký giữa bà Lê Thị P và bà Bùi Thị Ngọc T.

1. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 18/5/2007 ký giữa bà Lê Thị P và bà Bùi Thị Ngọc T về việc chuyển nhượng phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Bà Bùi Thị Ngọc T và những người đang sinh sống trong căn nhà nêu trên gồm: Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ bàn giao trả lại phần nhà, đất có diện tích 102m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 1405, tờ bản đồ số 04 (TL 02/CT-UB) tọa lạc tại số C8/1A khu phố X, thị trấn E, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí (Số hợp đồng: 05TA-ĐĐHL07/17) ngày 11/11/2017 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng Long lập cho bà Lê Thị P.

3. Bà Lê Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc T số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) và bồi thường giá trị thiệt hại là 839.300.000 đồng (Tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng); tổng cộng là 959.300.000 đồng (Chín trăm năm mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

4. Các bên thi hành tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Bùi Thị Ngọc T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bà Lê Thị P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Bà Bùi Thị Ngọc T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033024 ngày 28/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho bà T số tiền chênh lệch là 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Bà Lê Thị P chịu án phí đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ là 37.179.000 đồng (Ba mươi bảy triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0002327 ngày 20/6/2019 và số AA/2019/0002420 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà P còn phải nộp số tiền 34.179.000 đồng (Ba mươi bốn triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị P có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Ngọc T số tiền chi phí tố tụng là 13.072.474 đồng (Mười ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng).

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a và 9 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**II.** 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.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- VKSND H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tuấn Khương**