

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LÚC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 59/2020/DS-ST

Ngày: 30-9-2020

V/v “*tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà và đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Cường

2. Bà Dương Thị Sáu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Nga – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2020/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Viết Th, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp 2, xã Ph, huyện Đ, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986; Địa chỉ: số 61, đường M, khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh L. Theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2020 tại Văn phòng công chứng L, huyện B.

2. *Bị đơn:* Phạm Thị Ph, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Hồng X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 102 KA ấp V, xã B, huyện Th, tỉnh L. Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2018 tại Văn phòng công chứng B, huyện B.

(Bà H và bà X có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Phạm Viết Th do bà Nguyễn Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 01/3/2018, ông Phạm Viết Th có đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Ph phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất 571m²

(trong đó có 400m² đất ONT, 171m² đất CLN) thuộc thửa 275, tờ bản đồ số 3 ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L theo “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”, cụ thể là buộc bà Ph phải trả số tiền còn thiếu là 350.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Th đã xác định tại thời điểm lập “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” với nội dung ông Phạm Viết Th bán cho bà Phạm Thị Ph phần nhà, đất tại thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L với giá là 700.000.000đ, thì ông Th chưa được đứng tên quyền sử dụng đất phần đất, nhà nêu trên, nên không có quyền bán tài sản trên cho bà Ph. Như vậy, “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Th đã nhận của bà Ph số tiền 350.000.000đ, nên ông Th đồng ý trả lại cho bà Ph số tiền 350.000.000đ.

Do đó, ông Th xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: Ông Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 02/10/2014 giữa ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph vô hiệu. Ông Th đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị Ph số tiền đã nhận là 350.000.000đ. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ph phải giao trả lại cho ông Th phần nhà, đất tại thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Ph theo đơn khởi kiện phản tố ngày 09/9/2020, thì bà H đại diện cho ông Th có ý kiến như sau:

Ông Th không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Ph liên quan đến việc buộc ông Th bồi thường số tiền 2.050.963.500đ. Bởi vì: “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Tại thời điểm trước khi xác lập hợp đồng và tại thời điểm xác lập hợp đồng thì bà Ph biết rõ là ông Th chưa được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với phần nhà, đất tại thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L mà chỉ mới được hưởng thừa kế từ bà Đặng Thị Ng, nhưng vẫn thực hiện giao dịch nên lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của ông Th và bà Ph là ngang nhau, nên hai bên phải gách chịu hậu quả thiệt hại ngang nhau, ông Th không phải bồi thường cho bà Ph và bà Ph cũng không phải bồi thường cho ông Th.

Bị đơn Phạm Thị Ph do bà Trần Thị Hồng X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phạm Thị Ph thừa nhận ngày 02/10/2014, bà Ph và ông Th có ký kết “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” có nội dung ông Phạm Viết Th bán cho bà Phạm Thị Ph phần nhà, đất diện tích 571m² (trong đó có 400m² đất ONT, 171m² đất CLN) tại thửa 275, tờ bản đồ số 3 ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L với giá là 700.000.000đ. Bà Ph đã thanh toán cho ông Th số tiền tổng cộng là 350.000.000đ. Các bên có cam kết trong thời hạn 02 năm thì bên A (tức là ông Phạm Viết Th) phải làm đầy đủ giấy tờ hợp lệ cho bên B (tức là bên bà Ph). Tuy nhiên, ông Th không thực hiện được nghĩa vụ theo như thỏa thuận. Ngày 01/3/2018, ông Th khởi kiện yêu cầu bà Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất 571m² thuộc thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L theo “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” thì bà Ph yêu cầu ông Th phải hoàn tất thủ tục sang tên chuyển quyền phần nhà, đất trên sang cho bà Ph thì bà Ph sẽ thanh toán tiếp số tiền 350.000.000đ cho ông Th.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Th có thay đổi 01 phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: Ông Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và đất ngày

02/10/2014 giữa ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph vô hiệu. Ông Th đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị Ph số tiền đã nhận là 350.000.000đ thì bà Ph có ý kiến như sau:

Bà Ph đồng ý xác định “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” giữa ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph là vô hiệu. Đồng ý việc ông Phạm Viết Th phải trả lại cho bà Phạm Thị Ph số tiền đã nhận là 350.000.000đ. Bà Ph đồng ý giao trả lại cho ông Th phần nhà, đất tại thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L.

Ngoài ra, tại đơn phản tố ngày 09/9/2020, bà Ph có phản tố yêu cầu ông Th phải bồi thường cho bà Ph số tiền 2.050.963.500đ, đây là khoản tiền chênh lệch 50% giá trị nhà, đất hiện tại so với giá trị nhà, đất lúc ông Th bán cho bà Ph.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày bổ sung như sau:

- Bà Nguyễn Thị Thúy H xác định ông Phạm Viết Th yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”, ông Th đồng ý trả cho bà Ph số tiền đã nhận là 350.000.000đ. Ông Th yêu cầu bà Ph phải giao lại quyền quản lý nhà, đất tại thửa 275 cho ông Th. Đối với phần thiệt hại về chênh lệch giá đất khi “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”, do cả ông Th và bà Ph cùng có lỗi ngang nhau, nên phải tự gánh chịu phần thiệt hại. Ông Th không phải bồi thường cho bà Ph và ngược lại bà Ph cũng không phải bồi thường cho ông Th.

- Bà Trần Thị Hồng X đại diện cho bà Ph đồng ý với việc xác định “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” là vô hiệu, đồng ý việc bà Ph trả lại quyền quản lý nhà, đất tại thửa 275 cho ông Th, đồng ý việc ông Th giao trả lại cho bà Ph số tiền mua bán nhà, đất đã nhận là 350.000.000đ. Bên cạnh đó, bà X đại diện cho bà Ph xác định dù cả bà Ph và ông Th cùng có lỗi dẫn đến “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”, nhưng thiệt hại xảy ra là hoàn toàn do lỗi của ông Th không thực hiện việc làm thủ tục giấy tờ đất cho bà Ph trong thời hạn 02 năm như đã thỏa thuận trong hợp đồng, nên bà Ph vẫn giữ yêu cầu phản tố buộc ông Th phải bồi thường cho bà Ph phần thiệt hại do chênh lệch giá trị nhà, đất tại thời điểm mua bán so với thời điểm tranh chấp hiện nay là 2.050.963.500đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Việc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật và tư cách đương sự đúng quy định.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Phạm Viết Th tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và đất với bà Phạm Thị Ph cho rằng: Nguồn gốc thửa đất 275 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B là của cha mẹ ông là bà Đặng Thị Ng (chết ngày 15/10/1995) và ông Phạm Đức T (chết năm 1972), thửa đất 275 do bà Ng đứng tên trên GCN QSD đất (giấy trắng). Cha mẹ ông gồm có 06 người con: Bà Phạm Thị M (bà M chết năm 1995 có con tên Nguyễn Tấn Ph), ông Phạm Đức H, bà Phạm Thị Ph, ông Phạm Đức A, bà Phạm Thị Nh và ông Phạm Viết Th. Khi bà Ng còn sống thì bà Ng và vợ chồng ông Th sống trên căn nhà được xây dựng trên phần đất thửa 275, lúc đầu là nhà lá, đến năm 1992-1993 thì xây nhà cấp 4. Ngày 19/02/1995, bà Ng có lập “tờ chúc ngôn” nội dung chia đất cho các con trong đó có thửa 275 diện tích 1.000m² bà Ng chia cho ông Th và bà Phạm Thị Ph mỗi người ½. Trong di chúc có bà Ng, các con bà Ng, người làm chứng ông Phạm Văn H (đã chết) có xác nhận của UBND xã L, huyện B vào ngày

03/3/1995. Sau khi lập di chúc chia đất thì thừa 275 ông Th và bà Ph không cấm cộc chia đất. Trước năm 1995, bà Ph đã cất nhà trên $\frac{1}{2}$ thửa đất phân chia cho bà Ph, mấy năm sau khi bà Ng mất thì bà Ph cất nhà kiên cố. Gia đình ông Th sống trên thửa 275 khoảng 01 năm sau khi bà Ng mất thì dọn về huyện Đ sinh sống, khi nào có giỗ thì về, khoảng năm 2008 thì không còn về nữa.

Ngày 02/10/2014, giữa ông Th và bà Ph có lập “Hợp đồng mua bán nhà đất” có nội dung: ông Th chuyển nhượng cho bà Ph thửa 275, diện tích $571m^2$ tọa lạc tại xã L, huyện B và căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng là 700.000.000đ, thanh toán thành 04 đợt. Bà Ph đã thanh toán cho ông 03 đợt với số tiền 350.000.000đ, đợt 4 sẽ thanh toán 350.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng thì ông Th đã giao nhà, đất cho bà Ph quản lý, sử dụng cho đến nay. Ngoài ra trên phần đất còn có ngôi mộ của bà Ng, 01 cây bạch đàn, 01 nhà vệ sinh. Năm 2015, ông Th có yêu cầu bà Ph trả số tiền còn lại, nhưng bà Ph không trả và kéo dài cho đến nay. Ông Th yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 02/10/2014 giữa ông Th và bà Ph vô hiệu. Ông Th đồng ý trả lại cho bà Ph số tiền đã nhận 350.000.000đ. Yêu cầu Tòa án buộc bà Ph giao trả lại cho ông Th phần nhà, đất tại thửa 275. Ông Th không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Ph liên quan đến việc buộc ông Th bồi thường số tiền 2.050.963.500đ

Ngược lại bà Phạm Thị Ph đồng ý xác định “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” là vô hiệu, đồng ý việc ông Th phải trả lại cho bà số tiền đã nhận 350.000.000đ, đồng ý trả lại cho ông Th phần nhà, đất tại thửa 275. Và có yêu cầu phản tố buộc ông Th phải bồi thường cho bà Ph số tiền 2.050.963.500đ, đây là số tiền chênh lệch 50% giá trị nhà, đất hiện tại so với lúc ông Th bán cho bà Ph.

Xét thấy,

Ngày 19/02/1995, bà Đặng Thị Ng có lập “tờ chúc ngôn” nội dung chia đất cho các con trong đó có thửa 275 diện tích $1.000m^2$ bà Ng chia cho ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph mỗi người $\frac{1}{2}$. Sau khi bà Ng chết, ngày 02/10/2014 giữa ông Th và bà Ph có lập “Hợp đồng mua bán nhà đất” có nội dung: ông Th chuyển nhượng cho bà Ph thửa 275, diện tích $571m^2$ tọa lạc tại xã L, huyện B và căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng là 700.000.000đ. Ông Th đã nhận của bà Ph 350.000.000đ, còn lại 350.000.000đ hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục sang tên. Thấy rằng, việc thỏa thuận mua bán nhà và đất giữa ông Th và bà Ph được thực hiện khi ông Th chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy có lập thành văn bản nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Th và bà Ph là vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Th và bà Ph đều đồng ý xác định “Hợp đồng mua bán nhà và đất” lập ngày 02/10/2014 giữa ông Th và bà Ph là vô hiệu, do đó cần ghi nhận.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Thấy rằng hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Th và bà Ph lập ngày 02/10/2014 bị vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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 phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét quá trình thực hiện hợp đồng, thì ông Th đã nhận của bà Ph số tiền 350.000.000 đồng và ông Th đã giao nhà và đất cho bà Ph quản lý, sử dụng. Ông Th đồng ý trả lại cho bà Ph 350.000.000đ và bà Ph đồng ý trả lại thửa 275 và căn nhà trên đất cho ông Th nên cần ghi nhận.

+ Về lỗi dẫn đến thiệt hại: Khi lập hợp đồng mua bán thì giữa ông Th và bà Ph đều biết rõ việc ông Th chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 275 và căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất đó. Hợp đồng mua bán nhà và đất giữa ông Th và bà Ph lập ngày 02/10/2014 bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên ông Th và bà Ph. Do đó ông Th, bà Ph mỗi người phải chịu 50% giá trị thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Tuy nhiên, ông Th và bà Ph xác định trong hợp đồng mua bán nhà và đất có giá là 700.000.000đ, ông Th đã nhận của bà Ph số tiền 350.000.000đ ($\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng), do đó ông Th chỉ phải trả cho bà Ph $\frac{1}{2}$ số tiền trong 50% giá trị thiệt hại chênh lệch.

Do đó căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02/10/2014 giữa ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph là vô hiệu. Ông Phạm Viết Th có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Ph số tiền mua bán nhà và đất đã nhận 350.000.000đ. Bà Phạm Thị Ph phải trả lại thửa đất số 275 và căn nhà trên đất cho ông Phạm Viết Th.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Ph. Ông Phạm Viết Th có nghĩa vụ bồi thường cho bà Phạm Thị Ph $\frac{1}{2}$ số tiền trong 50% thiệt hại về giá trị nhà đất chênh lệch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Qua hòa giải, các bên không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Theo đơn kiện ngày 01/3/2018, ông Phạm Viết Th yêu cầu bà Phạm Thị Ph tiếp tục thực hiện “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” nhưng không xác định rõ yêu cầu cụ thể là gì nhưng Tòa án đã thụ lý là chưa rõ ràng. Bởi vì, ông Th là bên bán, bà Ph là bên mua. Nếu ông Th khởi kiện yêu cầu bà Ph tiếp tục thực hiện “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” thì phải thể hiện cụ thể là ông Th yêu cầu bà Ph phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn thiếu theo hợp đồng là 350.000.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Th và bà H (đại diện cho ông Th) đã thay đổi yêu cầu khởi kiện thành tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn Phạm Viết Th về việc tuyên vô hiệu “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” và nội dung phản tố của bị đơn Phạm Thị Ph, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” giữa ông Th và bà Ph tuy có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005. Nội dung hợp đồng vi phạm điều

cấm của luật, cụ thể là khi ông Th bán phần nhà, đất tại thửa 275 cho bà Ph khi ông Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; vi phạm quy định tại Điều 91, Điều 92 Luật Nhà ở năm 2005. Do đó, “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thống nhất “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” bị vô hiệu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Viết Th về việc tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” là vô hiệu.

[2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[2.2.1] Đối chiếu quy định tại Điều 137 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005, khi “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” vô hiệu thì ông Th và bà Ph khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thống nhất việc ông Th hoàn trả lại cho bà Ph khoản tiền đã nhận là 350.000.000đ và bà Ph giao lại cho ông Th phần nhà, đất tại thửa 275, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự về nội dung này.

[2.2.2] Về thiệt hại khi “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” vô hiệu: Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thống nhất cả ông Th và bà Ph đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn cho rằng thiệt hại của mỗi bên là ngang nhau, nên mỗi bên phải tự gánh chịu hậu quả, không phải bồi thường cho nhau. Đại diện bị đơn cho rằng thiệt hại là hoàn toàn do lỗi của phía bên bán là ông Th, nên ông Th phải bồi thường cho bà Ph 50% chênh lệch giá trị nhà, đất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Lỗi dẫn đến “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” vô hiệu là lỗi của cả ông Th và bà Ph. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, ông Th và bà Ph đều biết là phần nhà, đất trên chưa thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Th nhưng vẫn xác lập giao dịch. Vì vậy, lỗi của ông Th và bà Ph là ngang nhau trong việc làm cho “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” vô hiệu. Do bà Ph phải giao lại cho ông Th phần nhà, đất trên, trong khi giá trị nhà, đất tại thời điểm chuyển nhượng năm 2014 và thời điểm tranh chấp (*định giá Hội đồng vào tháng 6/2020 và thẩm định giá vào tháng 9/2020*) là có chênh lệch theo hướng tăng giá trị nhà, đất. Do đó, người bị thiệt hại do chênh lệch giá trị nhà, đất được xác định là bà Phạm Thị Ph. Khi thực hiện “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014”, bà Ph đã thanh toán cho ông Th được số tiền 350.000.000đ, chiếm 50% tổng giá trị hợp đồng là 700.000.000đ. Do đó, phần thiệt hại được xác định là 50% của khoản tiền chênh lệch giá nhà đất, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ của phần 50% thiệt hại này, tương ứng việc ông Th phải bồi thường cho bà Ph khoản tiền tương đương $\frac{1}{2}$ của phần 50% chênh lệch giá trị nhà đất, cụ thể:

- Tổng giá trị nhà, đất hiện tại được Hội đồng định giá xác định theo biên bản định giá ngày 23/6/2020 là 2.126.999.150đ. Trong khi tổng giá trị nhà, đất theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/168/BDS-LA ngày 03/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 4.801.927.000đ, có sự chênh lệch đến 2.674.927.850đ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện nguyên đơn là lấy giá trị trung bình giữa 02 lần định giá để xác định giá trị nhà, đất hiện tại khi tính bồi thường thiệt hại. Như vậy, giá trị nhà, đất tại thửa 275 được Hội đồng xét xử xác định là 2.126.999.150đ + 50% của phần chênh lệch của 02 lần định giá 2.674.927.850đ

= **3.464.463.075đ**. Tương ứng phần 50% chênh lệch giá trị nhà, đất tại thời điểm mua bán và thời điểm giải quyết tranh chấp là **1.732.231.537đ**.

- Như vậy, ông Th phải bồi thường cho bà Ph khoản tiền tương đương $\frac{1}{2}$ của phần 50% chênh lệch giá trị nhà đất 1.732.231.537đ là: **866.115.768đ**.

Do đó, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Ph liên quan đến phần bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị nhà, đất là 866.115.768đ, không chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bà Ph liên quan đến phần bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị nhà, đất là 1.184.847.732đ ($2.050.963.500đ - 866.115.768đ = 1.184.847.732đ$).

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, đúng pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 12.100.000đ. Ông Th và bà Ph mỗi người phải chịu 50%, tương ứng thành tiền là 6.050.000đ. Ông Th đã tạm nộp 1.300.000đ, bà Ph đã tạm nộp 10.800.000đ, nên ông Th có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Ph số tiền 4.750.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Nguyên đơn Phạm Viết Th phải chịu 300.000đ án phí không giá ngạch (*về phần vô hiệu hợp đồng theo phản tố của bị đơn*) và 48.483.473đ án phí có giá ngạch (*tính trên tổng số tiền phải trả cho bà Ph là 350.000.000đ + 866.115.768đ = 1.216.115.768đ*). Tổng số tiền án phí ông Th phải nộp là 48.783.473đ.

[5.2] Bị đơn Phạm Thị Ph phải chịu 45.545.432đ án phí có giá ngạch (*tính trên phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 1.184.847.732đ*). Tuy nhiên, bà Ph có đơn xin miễn án phí, thuộc trường hợp là người cao tuổi, nên miễn toàn bộ số tiền án phí phải nộp cho bà Ph.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 137, Điều 410, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, Điều 92 và Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005; Điều 6, Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 27 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Viết Th và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Thị Ph.

Tuyên bố “Hợp đồng mua bán nhà và đất lập ngày 02/10/2014” giữa ông Phạm Viết Th và bà Phạm Thị Ph là vô hiệu.

2. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1. Buộc bà Phạm Thị Ph giao lại cho ông Phạm Viết Th quyền trực tiếp quản lý phần nhà, đất tại thửa 275, tờ bản đồ số 3, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh L. Vị trí, hiện trạng thửa đất 275 thể hiện theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 20/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức. Vị trí, hiện trạng phần căn nhà

trên thửa 275 được thể hiện theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 20/09/168/BDS-LA ngày 03/9/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

2.2. Buộc ông Phạm Viết Th phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ph số tiền mua bán nhà, đất đã nhận là 350.000.000đ.

2.3. Buộc ông Phạm Viết Th phải bồi thường cho bà Phạm Thị Ph phần chênh lệch giá trị nhà, đất là 866.115.768đ.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu phân tố của bà Phạm Thị Ph liên quan đến phần yêu cầu ông Phạm Viết Th phải bồi thường phần chênh lệch giá trị nhà, đất là 1.184.847.732đ.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 12.100.000đ. Ông Th và bà Ph mỗi người phải chịu 50%, tương ứng thành tiền là 6.050.000đ. Ông Th đã tạm nộp 1.300.000đ, bà Ph đã tạm nộp 10.800.000đ, nên ông Th có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Ph số tiền 4.750.000đ.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn Phạm Viết Th phải nộp là 48.783.473đ án phí sung Ngân sách Nhà nước.

6.2. Miễn toàn bộ án phí cho bị đơn Phạm Thị Ph.

7. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh