

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số 260/2022/DS-ST.

Ngày 23-6-2022

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 QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hạnh.
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Bạch.

Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Tiên Quý Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa: Ông
Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 683/2019/TLST-DS
ngày 02 tháng 12 năm 2019; thụ lý vụ án bổ sung số 13/TB-TLVA ngày
11/6/2020 và thụ lý vụ án bổ sung số 29/TB-TLVA ngày 22/9/2020 về việc
“*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 96/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 và Quyết
định hoãn phiên tòa số 84/2022/QĐST-DS ngày 23/5/2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Đặng Đình T**, sinh năm: 1966;

Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm: 1969,

Cùng địa chỉ: Phường M, quận TBh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu
cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông **Lê Phước Th**, sinh năm: 1966;

Bà **Hoàng Nữ Cẩm H**, sinh năm: 1970,

Cùng địa chỉ: phường PT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị Thúy M**, sinh năm: 1984,

Địa chỉ: xã E, huyện C, tỉnh Đ. (Vắng mặt).

3.2. Bà **Đỗ Thị Phương Th**, sinh năm: 1991,

Địa chỉ: phường H, thị xã PY, tỉnh Vĩnh Phúc. (Vắng mặt).

3.3. Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm: 1973;

Bà **Võ Thị D**, sinh năm: 1972,

Cùng địa chỉ: phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Phụng C Đ diện ủy quyền theo giấy ủy quyền có công chứng số 007380, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2020 của Văn phòng công chứng Ninh Thị Hiền, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.4. Ông **Trần Thanh N**, sinh năm: 1972;

Bà **Lương Mỹ Q**, sinh năm: 1974,

Cùng địa chỉ: phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Hữu T Đ diện ủy quyền theo giấy ủy quyền có công chứng số 005862, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2019 của Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong bản tự khai và đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 31/12/2020, ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị A, trình bày: Trước đây, ông bà có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà H đối với phần đất thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, thửa đất trên đã được cấp GCN quyền sử dụng đất số H01304/Bình Hưng Hòa ngày 21/10/2009 và đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân và Bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật nên ông, bà không có yêu cầu gì khác. Việc tranh chấp về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th; giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D, vợ chồng ông bà cũng không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Do bận công việc nên vợ chồng ông bà xin được vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa xét xử giải quyết việc tranh chấp giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Phước Th và bà Hoàng Nữ Cẩm H đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ để giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th; giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D nhưng vắng mặt không có lý do.

- Bà Nguyễn Thị Thúy M đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ để giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th; giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D nhưng vắng mặt không có lý do.

- Bà Đỗ Thị Phương Th đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ để giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th; giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D nhưng vắng mặt không có lý do.

- Ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D, có bà Nguyễn Thị Phụng C đại diện ủy quyền, trình bày: Ngày 29/6/2012, ông Đ và bà D có nhận chuyển nhượng của bà Th phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 28/12/2011. Đến ngày 20/10/2012, ông Đ và bà D đã chuyển nhượng lại cho ông N, bà Q phần đất trên theo hợp đồng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A với ông Th, bà H đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân và Bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tâm, bà Ánh với ông Th, bà H. Đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà D với bà Th.

Do đó, ông Đ và bà D yêu cầu bà Th phải trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, ông Đ, bà D rút lại một phần yêu cầu về việc buộc bà Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng.

- Ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q có Trần Hữu Th đại diện ủy quyền, trình bày: Ngày 20/10/2012, ông N và bà Q có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06978 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 28/12/2011, đã đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 20/7/2012 của ông Đ, bà D theo hợp đồng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Bình. Sau đó, ông N và bà Q đã được UBND quận Bình Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 ngày 10/11/2012. Tuy nhiên, vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A với ông Th, bà H đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân và Bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà A với ông Th, bà H và hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến phần đất diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, trong đó có hợp đồng giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D.

Do đó, ông N và bà Q yêu cầu ông Đ và bà D phải trả lại số tiền 1.188.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng).

Tuy nhiên, ngày 20/6/2022, ông Đ và bà D đã trả cho ông N, bà Q số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu) nên ông N và bà Q yêu cầu ông Đ, bà D phải trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu).

Tại phiên tòa hôm nay:

* Ông Đặng Đình T và bà Nguyễn Thị A có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Ông Lê Phước Th; bà Hoàng Nữ Cẩm H; Bà Nguyễn Thị Thúy M và bà Đỗ Thị Phương Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th; giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D nhưng vắng mặt không có lý do.

* Ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D, có bà Nguyễn Thị Phụng C đại diện ủy quyền, yêu cầu bà Đỗ Thị Phương Th phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và rút lại một phần yêu cầu về việc buộc bà Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Đồng thời có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

* Ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q có Trần Hữu Th đại diện ủy quyền, yêu cầu ông Lê Văn Đ, bà Võ Thị D phải trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu). Đồng thời có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định, tuy nhiên về thời hạn xét xử có chậm hơn so với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Xét thấy, vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân giữa các đương sự đã được giải quyết theo bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 và bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 đã có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa không xét.

Đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông Đ, bà D với bà Th, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bà D, buộc bà Th phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Do ông Đ và bà D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu này của ông Đ, bà D.

Đối với phần giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông N và bà Q, buộc ông Đ, bà D phải trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Do ông N và bà Q rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu). Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu này của ông N và bà Q.

Đối với hậu quả của các hợp đồng vô hiệu gồm: hợp đồng ủy quyền giữa ông Th, bà H với bà M; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà Th, do các đương sự vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử không xét. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại quận Bình Tân, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, nên áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2]. Về nội dung: Năm 2009, ông T và bà A nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 424, tờ bản đồ số 62 (TL2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân của ông Th, bà H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là hợp đồng) giữa đôi bên đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Tân Bình và ông T, bà A đã thanh toán đủ tiền cho ông Th, bà H nhưng sau đó, bà H đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà M. Ngày 12/10/2011, bà M đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà Th và được UBND quận Bình Tân cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 29/6/2012, bà Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đ, bà D theo hợp đồng số 010476, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn

phòng công chứng Tân Bình. Đến ngày 20/10/2012, ông Đ và bà D tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này cho ông N, bà Q theo hợp đồng số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do các bên có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vụ án đã được Bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân và Bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà A, buộc ông Th, bà H, ông N, bà Q phải bàn giao cho ông T, bà A phần đất có diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005) tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09116 do UBND quận Bình Tân cấp ngày 10/11/2012. Ông T, bà A phải thanh toán cho ông N, bà Q 20.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông T, bà A có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Đồng thời tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng có liên quan gồm: Hợp đồng ủy quyền số 024812, quyền số 09 ngày 09/9/2011 giữa ông Th, bà H với bà M và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 031894, quyền số 10 ngày 12/10/2011 giữa bà M với bà Th; Số 010476, quyền số 02 ngày 29/6/2012 giữa bà Th với ông Đ, bà D; Số 019323, quyền số 04 ngày 20/10/2012 giữa ông Đ, bà D với ông N, bà Q.

Đối với phần giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nói trên, Bản án phúc thẩm cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm các đương sự không đưa ra yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm không lập biên bản giải thích cho đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu của các đương sự. Do đó, tuyên hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu, giao Tòa án nhân dân quận Bình Tân xét xử theo thủ tục sơ thẩm đối với phần bị hủy.

Ngày 02/6/2020, ông N và bà Q đã có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Đ, bà D phải trả số tiền 1.188.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng), trả làm một ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên đến ngày 20/6/2022, ông Đ và bà D đã trả được cho ông N, bà Q số tiền 388.000.000 đồng. Do đó, ngày 20/6/2022, ông N và bà Q rút lại một phần yêu cầu đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng và yêu cầu ông Đ, bà D phải trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 22/9/2020, ông Đ và bà D đã có đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Th phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.020.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 16/6/2022, ông Đ và bà D rút lại một phần yêu cầu về việc buộc bà Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và chỉ yêu cầu bà Th phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Qua yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Trần Thanh N, bà Lương Mỹ Q và của ông Lê Văn Đ, bà Võ Thị D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Ngày 20/10/2012, giữa ông N, bà Q với ông Đ, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 019323, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Bình đối với phần đất có diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân với giá 1.010.000.000 đồng nhưng theo giấy nhận cọc ngày 30/9/2012 có giá là 1.188.000.000 đồng, số tiền này cũng được ông Đ, bà D thừa nhận tại văn bản thỏa thuận ngày 20/6/2022, như vậy có cơ sở xác định số tiền đôi bên đã giao nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.188.000.000 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi tám triệu đồng). Tuy nhiên, hợp đồng giữa đôi bên đã bị bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy vì vô hiệu.

Theo khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005, 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”.

Đến ngày 20/6/2022, ông Đ và bà D đã trả cho ông N, bà Q số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu) và đôi bên cũng xác định số tiền ông Đ, bà D còn phải trả là 800.000.000 đồng. Do đó, ông N và bà Q yêu cầu ông Đ, bà D phải trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, ngày 20/6/2022, ông N và bà Q có đơn rút lại một phần yêu cầu đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu), việc rút một phần yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu này của ông N, bà Q.

[2.2]. Ngày 29/6/2012, giữa ông Đ, bà D với bà Th đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010476, quyền số 02 tại Văn phòng công chứng Tân Bình đối với phần đất có diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Tuy nhiên, hợp đồng giữa đôi bên đã bị bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy vì vô hiệu. Do đó, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005.

Từ những chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định số tiền mà bà Th đã nhận của ông Đ, bà D là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Vì vậy, yêu cầu của ông Đ, bà D buộc bà Th phải trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, ngày 16/6/2022, ông Đ và bà D có đơn rút lại một phần yêu cầu về việc buộc bà Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), việc rút một phần yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu này của ông Đ, bà D.

[2.3]. Đối với hậu quả của các hợp đồng vô hiệu gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Phước Th, bà Hoàng Nữ Cẩm H với bà Nguyễn Thị Thúy M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy M với bà Đỗ Thị Phương Th, do các đương sự vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu giải quyết nên Tòa không xét. Dành quyền khởi kiện cho bà Th, bà M, ông Th và bà H trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3]. Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đề nghị Hội đồng xét xử:

[3.1]. Do tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 68m² thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 62 (TL 2005), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân giữa các đương sự đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 389/2018/DSST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân và bản án phúc thẩm số 917/2018/DSPT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật nên không xét.

[3.2]. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông N và bà Q, buộc ông Đ và bà D trả lại số tiền là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và đình chỉ một phần yêu cầu của ông N, bà Q đối với ông Đ, bà D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu).

[3.3]. Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Đ và bà D, buộc bà Th phải trả lại số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và đình chỉ một phần yêu cầu của ông Đ, bà D về việc buộc bà Th phải trả khoản tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[3.4]. Đối với hậu quả của các hợp đồng vô hiệu gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Phước Th, bà Hoàng Nữ Cẩm H với bà Nguyễn Thị Thúy M; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy M với bà Đỗ Thị Phương Th, do các đương sự vắng mặt không có lý do và không có đơn yêu cầu giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử không xét. Dành quyền khởi kiện cho bà Th, bà M, ông Th và bà H trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tại phiên Tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì:

[4.1]. Ông Lê Văn Đ, bà Võ Thị D phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Trần Thanh N, bà Lương Mỹ Q nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 800.000.000 đồng. Ông Đ, bà D phải chịu án phí là 36.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.300.000 đồng theo biên lai thu số 0061781 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân. Ông Đ, bà D còn phải nộp thêm số tiền án phí là 14.700.000 đồng.

[4.2]. Bà Đỗ Thị Phương Th phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông Lê Văn Đ, bà Võ Thị D nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 1.000.000.000 đồng. Bà Th phải chịu án phí là 42.000.000 đồng.

[4.3]. Ông Trần Thanh N, bà Lương Mỹ Q không phải chịu án phí DSST. Hoàn trả cho ông N, bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.820.000 đồng theo biên lai thu số 0061248 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 217; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q.

1.1. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D phải trả cho ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông N, bà Q có yêu cầu thi hành án nếu ông Đ, bà D chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q đối với ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D với số tiền 388.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi tám triệu).

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D.

2.1 Buộc bà Đỗ Thị Phương Th phải trả cho ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông Đ, bà D có yêu cầu thi hành án nếu bà Th chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D về việc buộc bà Đỗ Thị Phương Th phải trả tiền thuế, phí cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

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

3. Dành quyền khởi kiện cho bà Đỗ Thị Phương Th, bà Nguyễn Thị Thúy M về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho bà Nguyễn Thị Thúy M với ông Lê Phước Th, bà Hoàng Nữ Cẩm H về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

4. Án phí DSST:

4.1. Ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D phải chịu số tiền án phí là 36.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.300.000 đồng theo biên lai thu số 0061781 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị D còn phải nộp số tiền án phí là 14.700.000 đồng (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

4.2. Bà Đỗ Thị Phương Th phải chịu số tiền án phí là 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng).

4.3. Ông Trần Thanh N và bà Lương Mỹ Q không phải chịu án phí DSST. Hoàn trả cho ông N, bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.820.000 đồng theo biên lai thu số 0061248 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương. Đối với yêu cầu khởi kiện do đương sự rút đã được đình chỉ, đương sự được kháng cáo trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Tân;
- CC THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP (Nhân).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Thái