TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 551/2024/DS-ST
Ngày: 11 - 10 - 2024.
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Lựu.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Quốc Xuân.

2. Bà Lâm Thị Thu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hà Hoa Thiên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2021/TLST-DS ngày 16/4/2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2015/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2044/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Gia V, sinh năm 1972 – Chết năm 2022.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1/ Bà Trần Thị K, sinh năm 1935.

Địa chỉ: C Lô E H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

2/ Bà Lý Võ Phương A, sinh năm 1974. (Có mặt)

3/ Chị Đào Lý Thanh P, sinh năm 1999.

4/ Anh Đào Đức Anh K1, sinh năm 2006. (Xin vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật của anh Đào Đức Anh K1: Bà Lý Võ Phương A (mẹ ruột của anh Đào Đức Anh K1) (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số H đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lý Võ Phương A và chị Đào Lý Thanh P: Ông Trần Mạnh C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Căn hộ T Khu C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng E, sinh năm 1960.

Bà Đặng Thị T, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: A Ấp A, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim T1, sinh năm 1997.

Địa chỉ liên hệ: 415 N, Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đặng Văn Hữu P1, sinh năm 1980. (Xin vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1983. (Xin vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị Hằng N, sinh năm 1986. (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A Ấp A, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Mạnh C trình bày:

Ngày 25/8/2001, ông Đào Gia V ký hợp đồng mua bán đất với ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T để mua phần đất diện tích 6x30 = 180 m^2, vị trí giáp ranh cạnh bên phải căn nhà số A Ấp B, xã L, huyện N với giá bán là 22.000.000 đồng/1m ngang, thành tiền là 132.000.000 đồng. Theo thỏa thuận mua bán, ông V đã giao tiền cho ông E, bà T vào các ngày 25/8/2001 (5.000.000 đồng), ngày 08/9/2001 (107.000.000 đồng), ngày 12/10/2001 (18.000.000 đồng). Tổng số tiền ông E, bà T đã nhận là 130.000.000 đồng, số tiền 2.000.000 đồng còn lại là chi phí công chứng tại xã như đã thỏa thuận trong giấy bán đất ngày 25/8/2001.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng, ông E và bà T không thực hiện đúng cam kết là bàn giao đất và thực hiện các thủ tục cần thiết để ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đến năm 2004, ông E tự đăng ký thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc căn nhà số A xã L, trong đó có phần đất đã bán cho ông V. Đến cuối năm 2014, ông V mới biết được việc ông E đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, vào năm 2005 khi biết ông E tự ý san lấp mặt bằng phần đất đã chuyển nhượng, ông V đã gửi đơn đến cơ quan chức năng đề nghị ngăn chặn vào ngày 09/11/2005.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 25/8/2001, bàn giao cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông V phần diện tích đất 6 x 30 = 180 m^2 giáp ranh với bên phải căn nhà số A ấp B, xã L, huyện N; căn cứ kết quả đo đạc theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung

tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/3/2017, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xác định diện tích trước đây các bên mua bán còn lại là 157,6 m^2 và yêu cầu bị đơn tiến hành các thủ tục theo quy định để người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Bà Trần Thị K và bà Lý Võ Phương A – đại diện hợp pháp của anh Đào Đức A1 Khoa là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Trần Mạnh C – đại diện theo ủy quyền của bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông E, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2001 đối với phần diện tích 157,6 m^2. Trong trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2001 vô hiệu, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết các chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện bị đơn Lê Thị Kim T1 trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng mua bán đất ngày 25/8/2001, thời điểm mua bán không có đo đạc, hai bên chỉ hiện trạng và lập giấy tay mua bán, không xác định vị trí đất mua bán thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, bị đơn có chỉ vị trí đất là giáp ranh nhà số A xã L, giá trị mua bán là 132.000.000 đồng, thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng. Bị đơn xác nhận đã nhận số tiền 130.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi thanh toán đủ số tiền 132.000.000 đồng thì hai bên sẽ tiến hành công chứng sang tên tại xã. Tuy nhiên, sau khi nguyên đơn thanh toán số tiền 130.000.000 đồng thì nguyên đơn không đến để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận. Do đó, năm 2004, bị đơn làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ diện tích đất bị đơn đang sử dụng, trong đó có một phần diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Qua kết quả đo đạc Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/3/2017, bị đơn xác định đúng với vị trí các bên thỏa thuận mua bán. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Hữu P1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Hằng N, tuy nhiên ông P1, ông T2, bà N không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thu thập được lời khai của ông P1, ông T2, bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Tòa án đã tống đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án.

Việc xét xử vắng mặt người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2001. Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do bị đơn chưa bàn giao đất cho nguyên đơn nên không buộc nguyên đơn phải bàn giao lại quyền sử dụng đất. Phía bị đơn đã nhận số tiền 130.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, trong diện tích đất chuyển nhượng có 85m^2 đất lấn chiếm rạch không được quyền chuyển nhượng mà hai bên vẫn giao dịch nên lỗi là ngang nhau. Khi hợp đồng vô hiệu, trường hợp này thiệt hại là giá trị đất tăng thêm theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp trừ đi giá trị tại thời điểm xác lập giao dịch, do lỗi ngang nhau nên mỗi bên sẽ chịu 50% giá trị chênh lệch. Tuy nhiên, trong 180m^2 đất chuyển nhượng, sau khi đo vẽ lại hiện trạng chỉ còn 157,6m^2 thì có 85m^2 là rạch không được phép chuyển nhượng nên chỉ tính giá trị tăng thêm đối với 72,6m^2 đất còn lại. Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn chịu theo quy định. Về chi phí tố tụng giải quyết theo quy định pháp luật.

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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện N và bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Nguyên đơn ông Đào Gia V, sinh năm 1972 – chết ngày 05/01/2022. Qua thu thập tài liệu, chứng cứ, thể hiện hàng thừa kế thứ nhất của ông Đào Gia V gồm: bà Trần Thị K, sinh năm 1935 (mẹ ruột ông V), ông Đào Anh T3, sinh năm 1933 – chết năm 1999 (ba ruột ông V), bà Lý Võ Phương A, sinh năm 1974 (vợ ông V) và chị Đào Lý Thanh P, sinh năm 1999, anh Đào Đức Anh K1, sinh năm 2006 (con ruột của ông V). Do đó, xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P, anh Đào Đức A1 Khoa theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Hữu P1, ông Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Hằng N có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà K, ông P1, ông T2, bà N theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét giấy ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cho ông Trần Mạnh C và Giấy ủy quyền của bị đơn cho bà Lê Thị Kim T1 đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án là hợp lệ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét, anh Đào Đức Anh K1, sinh ngày 01/11/2006 là người chưa thành niên, do đó bà Lý Võ Phương A – mẹ ruột của anh Đào Đức A1 K1 là đại diện theo pháp luật của anh K1 theo quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự 2015.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Xét, Hợp đồng mua bán đất và Giấy bán đất ngày 25/8/2001. Nội dung: ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T chuyển nhượng cho ông Đào Gia V phần đất thổ cạnh hông nhà diện tích 6m x 30m = 180 m^2. Các bên đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập chỉ là giấy viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực; thời điểm chuyển nhượng các bên không lập bản vẽ đối với phần đất chuyển nhượng, không xác định diện tích chuyển nhượng thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy. Qua kết quả đo đạc, các bên xác định vị trí đất chuyển nhượng được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/3/2017, diện tích hiện nay là 157,6 m^2.

[4] Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng, ông E và bà T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền cấp. Đến năm 2004, gia đình ông E, bà T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gia đình đang sử dụng, trong đó có một phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông V và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X967033 ngày 19/4/2004 cho hộ ông Nguyễn Hoàng E.

[5] Tại Công văn số 222/UBND ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện N xác định: Khu đất tranh chấp 157,6 m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 07676/ĐĐBĐ-VPQ7 gồm: Phần diện tích 72,6 m^2 thuộc phần thửa 175 tờ bản đồ số 07, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X967033 cho hộ ông Nguyễn Hoàng E và phần diện tích 85 m^2 thuộc phần đất

rạch tờ bản đồ số 07 theo tài liệu 02/CT-UB (rạch bồi lấp trước tháng 7 năm 2004); đồng thời xác định vị trí khu đất đang tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa (theo điểm a, khoản 2 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H).

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 6 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP của Chính phủ ngày 28/9/2001 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 về thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai về trách nhiệm quản lý diện tích đất hoang hóa, đất chưa sử dụng, nguyên đơn và bị đơn không được quyền chuyển nhượng với diện tích đất rạch nêu trên.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 25/8/2001 không tuân thủ về hình thức hợp đồng, chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực; nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ngày 25/8/2001 đã vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123, 129 Bộ luật Dân sự 2015. Hội đồng xét xử không có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2001 theo yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[6] Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên: 22.000.000 đồng/m ngang, thành tiền 132.000.000 đồng.

Ông Đào Gia V đã thanh toán và ông Nguyễn Hoàng E, bà Đặng Thị T xác nhận đã nhận số tiền 130.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 12/10/2001.

[7] Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: *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*.

Phía bị đơn chưa bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên không buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải bàn giao lại quyền sử dụng đất cho bị đơn. Phía bị đơn đã nhận số tiền 130.000.000 đồng, do đó bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền đã nhận.

[8] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất: Theo phân tích tại mục [5], phần diện tích 85 m^2 thuộc phần đất rạch nên các bên không được quyền chuyển nhượng. Do đó, giao dịch giữa các bên đối với phần diện tích này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, các bên có lỗi ngang nhau và không phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử xét hậu quả hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do chênh lệch về giá đất đối với diện tích còn lại là 72,6 m^2 theo Bản đồ hiện trạng

vị trí do Trung tâm tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 20/3/2017.

Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng 132.000.000 đồng/180 m^2, tương đương 733.333 đồng/m^2.

Giá chuyển nhượng đối với phần đất không được phép giao dịch chuyển nhượng 85 m^2 x 733.333 đồng = 62.333.305 đồng.

Giá chuyển nhượng đối với phần đất còn lại là 132.000.000 đồng – 62.333.305 đồng = 69.666.695 đồng.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 11/9/2024, xác định giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng có giá thị trường là 14.120.000 đồng/m^2 x 72,6 m^2 = 1.025.112.000 đồng, chênh lệch giá trị đất là 1.025.112.000 đồng - 69.666.695 đồng = 955.445.305 đồng. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do vi phạm về hình thức và điều cấm của pháp luật thì các bên có lỗi ngang nhau, mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại là 955.445.305 đồng : 2 = 477.722.652 đồng, bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 477.722.652 đồng.

Tổng cộng số tiền ông E, bà T phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: 130.000.000 đồng + 477.722.652 đồng = 607.722.652 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ; định giá):

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu xem xét chi phí thẩm định giá là 15.500.000 đồng. Xét, do bị đơn không đồng ý việc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn lựa chọn tổ chức thẩm định giá mà đề nghị thành lập Hội đồng định giá theo quy định nên người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định giá này, ghi nhận người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đã nộp xong.

Chi phí đo đạc là 5.123.140 đồng; chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Tổng cộng 7.123.140 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp toàn bộ chi phí tố tụng này. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng là 3.561.570 đồng. Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn số tiền 3.561.570 đồng.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đào Gia V đã nộp là 3.300.000 đồng, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được nhận lại số tiền 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2011/02277 ngày 05/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng E và Đào Thị T4 phải chịu án phí trên số tiền phải trả lại cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là 28.308.906 đồng nhưng ông E, bà T4 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 136, 468, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ điểm c, tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P, anh Đào Đức Anh K1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất và Giấy bán đất ngày 25/8/2001 giữa ông Nguyễn Hoàng E, bà Đặng Thị T và ông Đào Gia V.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán đất và Giấy bán đất ngày 25/8/2001 giữa ông Nguyễn Hoàng E, bà Đặng Thị T và ông Đào Gia V vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 130.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 12/10/2001; số tiền chênh lệch giá 477.722.652 đồng, tổng cộng 607.722.652 (Sáu trăm lẻ bảy triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm năm mươi hai) đồng cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P và anh Đào Đức Anh K1.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc là 5.123.140 đồng; chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Tổng cộng 7.123.140 đồng, nguyên đơn đã tạm nộp toàn bộ chi phí tố tụng này. Ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T có trách nhiệm trả lại số tiền 3.561.570 đồng cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P và anh Đào Đức Anh K1.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P và anh Đào Đức Anh K1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đào Gia V đã nộp là 3.300.000 (Ba triệu ba trăm ngàn) đồng, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị K, bà Lý Võ Phương A, chị Đào Lý Thanh P và anh Đào Đức Anh K1 được nhận lại số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2011/02277 ngày 05/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hoàng E và bà Đặng Thị T được miễn án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa và kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

Nơi nhận:
- TAND Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Lựu