

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 78/2024/DS-ST
Ngày 13-11-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đức Khoa

Ông Doãn Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 138/TB-TA ngày 30 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T và anh Phạm Mạnh H1; cùng nơi cư trú: huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Văn D - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyên H1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, nơi cư trú: huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D, cùng nơi cư trú: huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người Đ diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị D: Văn phòng Luật sư Nam

Hải- Chi nhánh Hải Dương do ông Nguyễn Văn L làm Đ diện; địa chỉ: thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, là Đ diện theo uỷ quyền (theo Hợp đồng uỷ quyền số 14/2024/HĐUQ-NH.HD ngày 15 tháng 10 năm 2024); ông Lộc có mặt.

2. Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M, địa chỉ: huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị D: Ông Nguyễn Sỹ A - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 31-3-2022, Bà T có thoả thuận bán 60m² đất tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Mạnh H1) cho bà Phạm Thị H với giá 1.800.000.000 đồng, do gia đình bà T không đi làm thủ tục chuyển nhượng được nên bà H nhận làm thủ tục tách thửa và bà H yêu cầu trừ số tiền 50.000.000 đồng. Như vậy số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.750.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận, sau khi làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà H sẽ giao nốt số tiền còn lại cho bà T và anh H1, nhưng sau khi ký hợp đồng xong cho đến nay thì bà H vẫn không chuyển tiền mua đất cho bà T và anh H1. Tại văn phòng công chứng, anh H1 và bà H có mặt, có ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất cho bà H, và cũng có ký một số bản hợp đồng nữa nhưng anh H1 tin tưởng bà H nên không đọc lại, sau này anh H1 mới biết bà H đưa cho anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đ, chị D. Tại phòng công chứng tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có anh H1 và bà H, không có mặt chị D và anh Đ, anh H1 cũng không biết chị D và anh Đ là ai. Nếu như bà H, anh Đ, chị D muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị bà H thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà T, anh H1 thì bà T và anh H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký các thủ tục giấy tờ sang tên bìa đỏ. Do bà H không thanh toán số tiền còn lại nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố bà Phạm Thị H mất số tiền đặt cọc để mua thửa đất 60m² tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH thôn Lò Vôi, xã Dương Quan là 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31-3-2022 và đề nghị tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M. Bà T và anh H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- *Ý kiến của bị đơn bà Phạm Thị H:* Bà H có thoả thuận mua thửa đất 60m² tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan của bà T với giá là 1.750.000.000 đồng và có đặt cọc cho bà T là 200.000.000 đồng theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31-3-2022. Hai bên có thoả thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì bà H sẽ trả nốt số tiền còn lại. Khoảng một thời gian sau (cách khoảng mấy ngày mà bà H ko nhớ cụ thể) thì bà H và bà T có thoả thuận khi nào làm thủ tục

sang tên bìa đỏ thì bà H sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Bà T đã giao bìa đỏ cho bà H để làm thủ tục sang tên, đang trong thời gian làm giấy tờ thì bà T lấy lại bìa đỏ nên không thực hiện được sang tên. Bà H đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M. Sau khi làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho anh Đ và chị D thì bà H sẽ giao nốt số tiền còn lại cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Phạm Thị T. M trình bày: Ngày 29-4-2022, Văn phòng công chứng Phạm Thị T. M có nhận được yêu cầu về việc công chứng, chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là ông Trịnh Văn Đ, bà Nguyễn Thị D, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại xóm Lò Vôi, xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên. Sau khi kiểm tra, xác minh nhân thân đối chiếu với hồ sơ và các quy định của pháp luật, trước sự chứng kiến của Công chứng viên tại trụ sở văn phòng Công chứng Phạm Thị T. M, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, sau đó công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D trình bày: Không đồng ý yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112 ngày 29 tháng 4 năm 2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M. Chị D đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì các lý do sau: Vợ chồng anh chị mua thửa đất 60m² tại thôn Lò Vôi, xã Dương Quan của bà Phạm Thị H, với giá 2.000.000.000 đồng để mua thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên anh Phạm Mạnh H1. Ngày 04-4-2022, Chị D đã đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng (có hợp đồng đặt cọc). Tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị T. M, chị H và Văn phòng công chứng đưa cho vợ chồng anh Đ, chị D Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D đối với thửa đất nêu trên, chị D có kiểm tra hồ sơ pháp lý của bên chuyển nhượng là đầy đủ giấy tờ và kiểm tra thấy bên bán là anh H1 đã ký ghi họ tên đầy đủ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có anh H1 ở đó) bên cạnh đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nên anh Đ chị D đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và giao toàn bộ tiền mua thửa đất còn lại là 1.800.000.000 đồng cho chị Phạm Thị H. Việc giao tiền có người làm chứng và Luật sư viết giấy giao nhận tiền cho chị D, người làm chứng là chị Trang ở Văn phòng Luật sư Lam Sơn và chị Đào Thị Thu Hằng, sinh 1987, nơi cư trú: xã Tân Dương, Thủy Nguyên. Do anh H1 đã ký hợp đồng nên anh Đ, chị D mới chuyển toàn bộ số tiền mua thửa đất cho bà Phạm Thị H. Việc mua bán là ngay tình và đúng pháp luật nên anh Đ, chị D đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng để làm thủ tục sang tên bìa đỏ thửa đất trên cho anh Đ, chị D.

Người Đ diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị D tại phiên toà trình bày:

Mặc dù anh Đ và chị D không biết anh H1 và bà T nhưng thông qua bà H anh Đ chị D được biết chị H được bà T và anh H1 uỷ quyền đứng ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất. Khi giao dịch mua bán với bà H, mặc dù anh Đ chị D được biết thửa đất không đứng tên bà H nhưng bà H có nói với anh Đ chị D là bà H được bà T bà anh H1 uỷ quyền cho bà H chuyển nhượng, bà H có đưa cho anh Đ, chị D giấy đặt cọc tiền giữa bà H và bà T, anh H1. Vì vậy, do tin tưởng bà H được sự uỷ quyền bán thửa đất nên toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất anh Đ, chị D đã chuyển cho bà H nên giao dịch đã hoàn thành. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh H1 đã ký và phần cuối của hợp đồng anh H1 cũng đã xác nhận đã đọc lại hợp đồng công nhận đúng và ký tên. Việc mua bán chuyển nhượng là hợp pháp nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, các điều 92, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Các điều 122, 116, 117, 119, 129, 131, 328, 423, 501, 502 **Bộ luật dân sự năm 2015**; các điều 167, 168, 188 **Luật đất đai năm 2013**; Nghị Quyết số 01/2003/NQ-HĐTP; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn hiện đang cư trú tại huyện Thủy Nguyên nên được xác định là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Phạm Thị H mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31-3-2022: Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31-3-2022 có nội dung thoả thuận như sau: Bên bán đất (bên A): Bà Lê Thị T, Bên mua đất: Bà Phạm Thị H, Tài sản bán là: Lô đất có diện tích 6x10=60m². Giá bán: 1.740.000.000 đồng. Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31-3-2022 có nội dung thoả thuận như sau: Bên bán đất (bên A): Bà Lê Thị T, anh Phạm Mạnh H1; Bên mua đất: Bà Phạm Thị H, Tài sản bán là: Lô đất có diện tích 6x10=60m². Giá bán: 1.750.000.000 đồng. Cả hai giấy nhận tiền đặt cọc trên đều cùng ngày, cùng thống nhất số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Bà T, anh H1 và bà H đều xác nhận bà H có đặt cọc cho bà T và anh H1 200.000.000 đồng. Nội dung của hai giấy nhận tiền cọc đều có nội dung như sau: “Bên A có

trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho Bên B số tài sản trên. Bên B có trách nhiệm thanh toán nốt số tiền còn lại cho Bên A là: 1.540.000.000 đồng (một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng chẵn) sau khi bên A hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng đồng thời bên A phải bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến lô đất trên cho bên B. Sau khi hợp đồng được ký kết, nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 03 (ba) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A- Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là = 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Ngược lại nếu Bên B không mua nữa thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc”.

Bà T và anh H1 trình bày nguồn gốc thửa đất trên là của vợ chồng bà T sau đó cho anh H1 là con trai. Do anh H1 bận đi làm không có nhà, bà T bị ốm đau bệnh tật cần tiền chữa bệnh và chi tiêu khác nên anh H1 đồng ý cho bà T tìm người bán một phần thửa đất trên và nhận tiền đặt cọc của người mua. Thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, ngày 22/4/2022 tại Văn phòng công chứng Phạm Thị T. M, anh H1 đã thực hiện việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng 60m² đất tại thửa số 46 tờ bản đồ 03QH tại xóm Lò Vôi, xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bà T, anh H1. Bà H trình bày trong quá trình làm thủ tục tách thửa có gặp một số khó khăn vướng mắc nên không thực hiện được nhưng bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh về việc có vướng mắc do bên phía bà T, anh H1 cản trở. Bà H cũng xác nhận đến nay ngoài số tiền bà H đã đặt cọc ra, sau khi anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng thì bà H chưa thanh toán thêm khoản nào cho anh H1, bà T. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đặt cọc nên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, buộc bị đơn phải mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[2.2] Về yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112 ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M:

Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày số 3112 ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M không được thể hiện đúng ý chí của các bên tham gia ký kết, bên bán và bên mua cùng xác nhận: Tại Văn phòng công chứng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt cả hai bên. Anh H1 trình bày thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H. Anh Đ, chị D cũng xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của bà H, không quen biết anh H1 và bà T. Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng anh Đ, chị D trình bày anh chị nhận chuyển nhượng với giá 2.000.000.000 đồng. Anh H1, bà T trình bày giá chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng. Hai bên đều cung cấp hợp đồng đặt cọc chứng minh giá chuyển nhượng nêu trên. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi : “*Khi ký kết hợp đồng này hai bên cam kết và khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ chứng minh quyền sử*

dụng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng cùng giấy tờ chứng minh quyền sử dụng” nhưng cả hai bên tham gia ký hợp đồng đều thống nhất khẳng định anh Đ, chị D không giao tiền cho bên anh H1, bà T. Anh H1, bà T không nhận tiền của anh Đ, chị D và cũng không giao các giấy tờ của thửa đất cho anh Đ, chị D.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được các bên ký điểm chỉ nhưng không ký cùng thời điểm, các bên ký hợp đồng đều khẳng định không gặp nhau thoả thuận thống nhất và cùng nhau ký mà hợp đồng được soạn sẵn và các bên đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vào các thời điểm khác nhau. Hợp đồng đã được công chứng, chứng thực nhưng việc công chứng chứng thực chưa tuân theo đúng trình tự quy định của pháp luật, nên hình thức của hợp đồng là chưa phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 401 của Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M chưa phát sinh hiệu lực.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*”. Trong hợp đồng trên, các bên đều thừa nhận bên bán không nhận tiền của bên mua, bên mua cũng chưa nhận tài sản của bên bán. Trong giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau, đồng thời các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 112, 116, 117, 119, 129, 131, 328, 423, 501, 502 **Bộ luật dân sự năm 2015**; Điều 167 **Luật đất đai năm 2013**; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà Phạm Thị H theo giấy nhận tiền đặt cọc ngày 31 tháng 3 năm 2022 thuộc về bà Lê Thị T anh Phạm Mạnh H1.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Phạm Mạnh H1, bên nhận chuyển nhượng là anh Trịnh Văn Đ, chị Nguyễn Thị D được công chứng số 3112 quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/4/2022 tại Văn Phòng Công chứng Phạm Thị T. M.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho bà Lê Thị T 2.800.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010707 ngày 03-4-2024 của Chi cục thi hành án huyện Thủy Nguyên, Trả lại cho anh Phạm Mạnh H1 2.800.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010716 ngày 04-4-2024 của Chi cục thi hành án huyện Thủy Nguyên.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Các đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS h. Thủy Nguyên;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai