TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **TP. HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:397/2025/DS-ST
Ngày: 20-5-2025.
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 BÌNH CHÁNH – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Trung.
2. Bà Trần Thị N.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Thu **–** *Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.*

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Mỹ Dung. – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 5 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 670/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2025/QĐXXST ngày 25/3/2025; quyết định hoãn phiên tòa số 270/2025/QĐST-DS ngày 22/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Kim H, sinh năm: 1985. Địa chỉ: E12/359/1A ấp 5, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo uỷ quyền: ông Huỳnh Chí Liêm, sinh năm 1978; địa chỉ: 177/38 Bùi Hữu Nghĩa, phường 7, quận 5, Tp.Hồ Chí Minh và/hoặc ông Nguyễn Thanh Phong, sinh năm 1983; địa chỉ: 6/11 Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm: 1954. Địa chỉ: A3/79B ấp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo uỷ quyền của bà N:

1.Ông Dương Minh Phụng; sinh năm: 2000. Địa chỉ: ấp Truôn, xã Hòa Lợi, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

2.Bà Nguyễn Thị Bích Chăm; sinh năm: 2003.Địa chỉ: ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3.Bà Nguyễn Tuyết Trân; sinh năm: 2003.Địa chỉ: ấp Voi, xã Mỹ Thạnh Tây, hyện Đức H, tỉnh Long An.

4.Bà Ngô Thị Như Huyền, sinh năm: 2003.Địa chỉ: ấp 7, xã Thới Bình, huyệ n Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

5.Ông Lưu Tuấn Linh, sinh năm 1981; Địa chỉ: C3/45A Phạm Hùng, ấp 4, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn ông Huỳnh Chí Liêm trình bày: Ngày 24/12/2022, bà Quách Kim H ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 20, Diện tích chuyển nhượng: 1000m^2 (một nghìn mét vuông), theo giấy CNQSD đất số: BN 057454 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày: 27/05/2013 (trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện các thông tin trên). Giá chuyển nhượng là: 5.100.000.000 VNĐ (Năm tỷ một trăm triệu đồng chẵn). Bà H đã đặt cọc cho bà N số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu đồng). Số tiền này bà H đưa tiền mặt cho bà N và không có làm giấy biên nhận giao nhận tiền.

Ngày 24/04/2023, bà H thanh toán thêm 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) và bà N có ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc:" Tôi Trần Thị Tuyết N có nhận thêm Quách Kim H (hai trăm triệu đồng)". Tổng cộng bà N đã nhận của bà H: 600.000.000 VNĐ (Sáu trăm triệu đồng).

Theo thoả thuận bà N sẽ cung cấp hồ sơ và phối hợp với bà H làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thủ tục tách thửa 1000m^2 từ thửa đất số 637, tờ bản đồ số 20, giấy CNQSD đất số: BN 057454 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày: 27/05/2013, thì bà N yêu cầu bà H rút toàn bộ hồ sơ trả lại cho bà để bà N tự làm thủ tục tách thửa. Sau đó, bà H đã rút toàn bộ hồ sơ trả cho bà N như yêu cầu. Nhưng đến thời điểm này bà N vẫn không tách thửa và chuyển nhượng cho bà H phần đất nêu trên như đã thoả thuận. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Đối với hợp đồng đặt cọc:+ Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 24 tháng 12 năm 2022 giữa bà H và bà Trần Thị Tuyết N. Giải quyết hậu quả pháp lý của việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc: Bà Trần Thị Tuyết N trả lại toàn bộ số tiền: 600.000.000 VNĐ (Sáu trăm triệu đồng) đã nhận của bà H. Phạt tiền đặt cọc theo thoả thuận: 400.000.000VNĐ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền mà bà N phải trả cho bà H: 1.000.000.000 (một tỷ đồng).

Ngày 13/5/2025; nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H; buộc bà N hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (trong đó 400.000.000 đồng là tiền đặt cọc; 200.000.000 đồng là tiền thực hiện hợp đồng). Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại.Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm: 1954. Địa chỉ: A3/79B ấp 1, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Minh Phụng; sinh năm: 2000.Địa chỉ: ấp Truôn, xã Hòa Lợi, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.Bà Nguyễn Thị Bích Chăm; sinh năm: 2003.Địa chỉ: ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức H, tỉnh Long An.Bà Nguyễn Tuyết Trân; sinh năm: 2003.Địa chỉ: ấp Voi, xã Mỹ Thạnh Tây, hyện Đức H, tỉnh Long An.Bà Ngô Thị Như Huyền, sinh năm: 2003. Địa chỉ: ấp 7, xã Thới Bình, huyệ n Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Ngày 23/12/2024 đại diện bị đơn có mặt tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng viện lý do chưa nghiên cứu hồ sơ nên không có ý kiến và không ký vào biên bản hòa giải, công khai chứng cứ; sau đó thì hẹn nhiều lần nhưng không làm bản tự khai nộp cho Tòa án để thể hiện ý kiến, yêu cầu; Tòa án đã liên hệ với các đại diện bị đơn đến tòa nộp bản tự khai và trình bày ý kiến, yêu cầu nhưng tất cả đều không hợp tác, cố ý gây nhiều khó khăn, cản trở trong việc giải quyết vụ án; vì tất cả các đại diện theo ủy quyền của bị đều không cung cấp địa chỉ rõ ràng, không cung cấp địa chỉ liên lạc tại

Thành phố Hồ Chí Minh; Tòa án phải tiến hành các thủ tục tống đạt tại các tỉnh xa xôi khó khăn vất vả và tốn kém.

Ngày 04/4/2025, bà N tiếp tục làm hợp đồng ủy quyền cho ông Lưu Tuấn Linh; ngày 20/5/2025 ông Linh có mặt tại phiên tòa và cung cấp hợp đồng ủy quyền cho Hội đồng xét xử.

Tại phiên tòa; ông Linh trình bày: Ông Linh xác nhận vào ngày 24/12/2022, bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; các bên có lập thành văn bản; các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; bà N đã nhận đủ số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Ngày 24/04/2023, bà H thanh toán thêm 200.000.000 (Hai trăm triệu đồng) và bà N có ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc:" Tôi Trần Thị Tuyết N có nhận thêm Quách Kim H (hai trăm triệu đồng)". Tổng cộng bà N đã nhận của bà Huê: 600.000.000 VNĐ (Sáu trăm triệu đồng) và đã giao đất cho bà H.

Ông Linh khẳng định toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng mà bà N đã nhận là tiền đặt cọc; tuy không thể hiện trong hợp đồng, nhưng được hiểu tất cả đó là tiền đặt cọc. Do bên bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng, là bên có lỗi nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên nguyên đơn bị mất số tiền đã đặt cọc; Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham dự phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về đường lối giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Quách Kim H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thị Tuyết N. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bất động sản các bên đang tranh chấp tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

Tại hợp đồng đặt cọc, các đương sự thỏa thuận với nội dung. "*Đợt 1....Ny khi ký thỏa thuận này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 400.000.000 đồng*". Như vậy các bên chỉ thỏa thuận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; sau đó ngày 24/4/2023, bà H thanh toán cho bà N thêm 200.000.000 đồng. Việc bà H thanh toán thêm ngoài số tiền cọc đã thỏa thuận là đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng.

Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Bà Quách Kim H có chồng là ông Phan Văn Đệ; ông Đệ có bản tự khai xác nhận số tiền bà H thanh toán cho bà N là tài sản riêng của bà H; do đó ông Đệ xác định là không liên quan và từ chối tham gia tố tụng.

Nguyên đơn xác định định bà N là người ký hợp đồng và nhận tiền nên chỉ yêu cầu một mình bà N chịu trách nhiệm với bà H. Do đó, không cần thiết đưa thêm ai khác vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

Các đại diện theo ủy quyền của bà N (ông Phụng, bà Chăm, bà Trân, bà Huyền) đã được Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng các đại diện bị đơn vẫn không đến tham gia tố tụng tại Tòa án; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đại diện của bà N theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự, nguyên đơn yêu cầu:

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/12/2022 giữa bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N đối với phần đất (hợp đồng tay, không có công chứng, chứng thực, không thể hiện số thửa, không thể hiện tờ bản đồ số mấy, không biết vị trí khu đất ở đâu);

Nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; cụ thể nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại.

[5]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa các bên: Các bên ký hợp đồng với nhau không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

[5.1] Về hình thức: Căn cứ khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định…*"; Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực…*";

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu…*";

Tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*".

Đúng ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc và đến thời điểm thỏa thuận (07 tháng) thì các bên phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo luật định; nhưng đã quá thời gian thỏa thuận và các đương sự đã thanh toán thêm tiền, đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng .

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N đã vi phạm về mặt hình thức.

[5.2] Về nội dung: Các đương sự không thỏa thuận rõ phần đất ở vị trí nào, không thể hiện thửa đất, tờ bản đồ do đó không thể thực hiện.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng đã tiến hành giao đất cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ gì cho Hội đồng xét xử; đại diện nguyên đơn không thừa nhận việc đã nhận đất;

Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã vi phạm về nội dung.

[6]. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N đã vi phạm về hình thức và nội dung nên bị vô hiệu từ thời điểm các bên ký kết. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N là vô hiệu.

[7]. Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Các bên đều biết rõ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì phải thực hiện đúng về hình thức và nội dung theo quy định pháp luật; nhưng các đương sự không tuân thủ. Do đó lỗi của các bên là Nng nhau làm cho hợp đồng vô hiệu.

[8]. Việc Tòa án không thể tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ và tiến hành thẩm định giá theo quy định: Do nguyên đơn và bị đơn đều không thỏa thuận rõ vị trí khu đất, không biết số thửa, số tờ bản đồ, đồng thời nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định.

Do các đương sự không thể cung cấp các thông tin về phần đất tranh chấp nên Tòa án không thể tiến hành các thủ tục xem xét thẩm định, lập bản vẽ, thẩm định giá. Các đương sự đề nghị căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và giải quyết theo qui định pháp luật. Tòa án không có tài liệu, chứng cứ gì khác để tiền hành xem xét thẩm định tại chỗ, lập bản vẽ, thẩm định giá.

[9]. Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đồng vô hiệu.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu 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.*

2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường..."

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

Đồng thời trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không đương sự nào yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại; nên Hội đồng xét xử không tự đặt ra để giải quyết; mà chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

Đại diện bị đơn trình bày số tiền bà H thanh toán thêm cho bà N 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc; Tuy nhiên, ngoài lời trình bày ra thì không có chứng cứ gì chứng minh cho số tiền thanh toán thêm là tiền đặt cọc; đại diện nguyên đơn khẳng định bà N ký nhận tiền và có ghi rõ là nhận thêm, được hiểu là thanh toán thêm; số tiền 200.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc.

[10]. Sau khi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử thì nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên; hoàn trả số tiền đã nhận và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại; Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và hoàn trả cho nhau số tiền đã nhận. Không yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng như đơn khởi kiện và rút lại yêu cầu phạt cọc này; Do đó cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng.

[11] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận

[12] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên được chấp nhận

[13] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 thì; bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; 122; 131; ; khoản 2 Điều 119 Điều 401 và Điều 468, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật đất đai .

Căn cứ 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký bà Quách Kim H và bà Trần Thị Tuyết N là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị Tuyết N trả cho bà Quách Kim H số tiền đã nhận 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

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

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ xét xử xử đối với yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm:

1.1 Bà Quách Kim H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 21.300.000 (Hai mươi mốt triệu, ba trăm nghìn) đồng. Theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0005810 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2.Bà Trần Thị Tuyết N chịu 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

2 000015 079204

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

Vũ Ngọc Chiến