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

Bản án số: 311/2022/DS-ST
Ngày: 03-8-2022
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 HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Ngọc Hải**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**
2. Bà **Nguyễn Thị Nguyên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Quách Minh Tuyền** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Đồng Văn Nam** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 620/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 201/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 188/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Đình C**, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: 1055, phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Văn N**, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: 297/25 B, Phường 24, quận B, TP. HCM

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc N**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 744 A, Phường 14, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1978

Địa chỉ: 1055 L, phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - Ông Phạm Đình C, do Ông Lê Văn N đại diện trình bày như sau:

Ngày 11/04/2017, bà Nguyễn Thị Ngọc N có viết giấy bán đất (giấy nhận cọc). Theo đó bà N sẽ bán cho ông Phạm Đình C 04 lô đất với giá bán 4 lô là: 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán thì bà N đã nhận trước của ông C số tiền cọc là: 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại là: 470.000.000 (bốn trăm bảy chục triệu) đồng thì bà N sẽ nhận vào ngày hôm sau.

Ngày 12/04/2017, bà N có dẫn ông C đến xem bốn nền đất mua bán chuyển nhượng. Cũng trong ngày 12/04/2017 ông C với bà N ký Hợp đồng mua bán, theo nội dung hợp đồng thì bà N bán cho ông C 4 lô đất thuộc: thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 09. Với diện tích từng lô một như sau: Diện tích B9: 53.0m2; Diện tích B10: 48.0m2; Diện tích B11: 48.5m2; Diện tích B12: 55.2m2

Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán thì ông C đã giao cho bà N số tiền: 465.000.000đồng (sau khi đã giảm hoa hồng cho ông C số tiền: 5.000.000 đồng).

Ngoài ra bà N có giao cho ông C bốn bộ hồ sơ, mỗi một bộ hồ sơ bao gồm:

- Một bản sao y 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: SốS 996940 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 854 QSDĐ do UBND Quận huyện Bình chánh cấp cho bà Phạm Thị E.

- Ba bản chính bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc Phú Gia Thịnh lập ngày 27/07/2011.

- Một bản vẽ (photo) sơ đồ nền.

- Ba bản chính Hợp đồng chuyển nhượng đứng tên người chuyển nhượng bà Phạm Thị E, phần thông tin người nhận chuyển nhượng thì để trống.

- Một bản sao y CMND và hộ khẩu của bà Phạm Thị E.

Ngay sau khi nhận tiền thì bà N chưa bàn giao đất cho ông C. Mặt khác cho đến nay thì bà N và ông C chưa lập biên bản hay làm bất kỳ thủ tục gì để bàn giao đất cho ông C.

Ngày 28/03/2018, ông C cho thợ xuống xây tường rào bao quanh đất. Tuy nhiên một số người ra ngăn cản không cho ông C xây. Vì họ cho rằng đất này bà Phạm Thị E đã bán cho họ và đã được đăng bộ sang tên qua ông Đinh Kiến T.

Sau khi phát hiện sự việc như vậy thì ông C liên hệ với bà N yêu cầu bà N tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để mua bán đất và sang tên cho ông C. Trong trường hợp không mua bán đất được thì bà N trả lại cho vợ chồng ông C số tiền: 635.00.000đồng mà bà đã nhận. Tuy nhiên bà N cứ hẹn và không thanh toán tiền cho ông C.

Vì vậy ông C đã làm đơn tường trình đòi tài sản gửi ra UBND phường 14, quận Tân Bình nơi bà N tạm trú yêu cầu hòa giải.

Ngày 31/05/2018 tại UBND phường 14, quận Tân Bình thì bà N đồng ý trả lại cho ông C số tiền: 245.000.000đồng và số tiền còn lại thì ông C liên hệ bà Em để lấy lại. Ông C không đồng ý với ý kiến bà N, bản thân ông C chỉ mua bán và giao tiền cho bà N và cũng không biết bà Em là bà nào. Vì vậy ông C yêu cầu bà N trả lại toàn bộ số tiền mà bà N đã nhận cho ông C.

Do các bên không thống nhất được ý kiến. Vì vậy UBND phường 14 đã lập biên bản không hòa giải thành. Mặt khác cho đến nay thì phía bà N vẫn chưa trả lại cho ông C một đồng nào hết.

Yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho ông Phạm Đình C và Bà Nguyễn Thị Bích T một lần số tiền là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, ông Phạm Đình C không có yêu cầu tính lãi suất hay bất cứ yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Ông Lê Văn N vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày như sau:

Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C cụ thể:

Không đồng ý hủy Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết bằng giấy tay giữa bà N và ông Phạm Đình C, vì bà N không làm gì sai và ông C đã đồng ý mua đất bằng giấy tờ viết tay.

Bà N không đồng ý trả lại cho ông C số tiền 635.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Bích T có ý kiến trình bày như phía nguyên đơn.

Bà T đồng ý với yêu cầu của ông C về việc yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho ông Phạm Đình C và Bà Nguyễn Thị Bích T một lần số tiền là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà T không có yêu cầu tính lãi suất hay bất cứ yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Bích T vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; phát biểu

ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Đình C khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Nguyễn Thị Ngọc N đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tại huyện Bình Chánh. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị Ngọc N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt, Ông Lê Văn N**,** Bà Nguyễn Thị Bích T vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

[3] Theo Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa Ông Phạm Đình C với Bà Nguyễn Thị Ngọc N, có nội dung: bà N chuyển nhượng cho ông C bốn lô đất, thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 09, với giá tiền 640.000.000 đồng, trong đó có giảm tiền hoa hồng cho ông C là 5.000.000 đồng, còn lại 635.000.000 đồng. Với diện tích từng lộ là: Diện tích B9: 53,0m^2; Diện tích B10: 48,0m^2; Diện tích B11: 48,5m^2; Diện tích B12: 55,2m^2**.** Khi nhận đủ tiền bà N đã giao đủ tất cả bốn bộ hồ sơ do chính chủ đất ký bán lại.

[4] Nguyên đơn - Ông Phạm Đình C, do Ông Lê Văn N đại diện xác định: Ngày 11/04/2017, bà Nguyễn Thị Ngọc N có viết giấy bán đất (giấy nhận cọc). Theo đó bà N sẽ bán cho ông Phạm Đình C 04 lô đất với giá bán 4 lô là: 640.000.000 (sáu trăm bốn mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán thì bà N đã nhận trước của ông C số tiền cọc là: 170.000.000 (một trăm bảy mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại là: 470.000.000 (bốn trăm bảy chục triệu) đồng thì bà N sẽ nhận vào ngày hôm sau.

Ngày 12/04/2017, bà N có dẫn ông C đến xem bốn nền đất mua bán chuyển nhượng. Cũng trong ngày 12/04/2017 ông C với bà N ký Hợp đồng mua bán, theo nội dung hợp đồng thì bà N bán cho ông C 4 lô đất thuộc: thửa đất số: 171, tờ bản đồ số: 09. Với diện tích từng lô một như sau: Diện tích B9: 53.0m2; Diện tích B10: 48.0m2; Diện tích B11: 48.5m2; Diện tích B12: 55.2m2

Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán thì ông C đã giao cho bà N số tiền: 465.000.000đồng (sau khi đã giảm hoa hồng cho ông C số tiền: 5.000.000 đồng).

Ngoài ra bà N có giao cho ông C bốn bộ hồ sơ, mỗi một bộ hồ sơ bao gồm:

- Một bản sao y 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: SốS 996940 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 854 QSDĐ do UBND Quận huyện Bình chánh cấp cho bà Phạm Thị E.

- Ba bản chính bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc Phú Gia Thịnh lập ngày 27/07/2011.

- Một bản vẽ (photo) sơ đồ nền.

- Ba bản chính Hợp đồng chuyển nhượng đứng tên người chuyển nhượng bà Phạm Thị E, phần thông tin người nhận chuyển nhượng thì để trống.

- Một bản sao y CMND và hộ khẩu của bà Phạm Thị E.

Ngay sau khi nhận tiền thì bà N chưa bàn giao đất cho ông C. Mặt khác cho đến nay thì bà N và ông C chưa lập biên bản hay làm bất kỳ thủ tục gì để bàn giao đất cho ông C.

Ngày 28/03/2018, ông C cho thợ xuống xây tường rào bao quanh đất. Tuy nhiên một số người ra ngăn cản không cho ông C xây. Vì họ cho rằng đất này bà Phạm Thị E đã bán cho họ và đã được đăng bộ sang tên qua ông Đinh Kiến T.

Sau khi phát hiện sự việc như vậy thì ông C liên hệ với bà N yêu cầu bà N tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để mua bán đất và sang tên cho ông C. Trong trường hợp không mua bán đất được thì bà N trả lại cho vợ chồng ông C số tiền: 635.00.000 đồng mà bà N đã nhận. Tuy nhiên bà N cứ hẹn và không thanh toán tiền cho ông C.

[5] Bị đơn, Bà Nguyễn Thị Ngọc N xác định: Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C cụ thể:

Không đồng ý hủy Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết bằng giấy tay giữa bà N và ông Phạm Đình C, vì bà N không làm gì sai và ông C đã đồng ý mua đất bằng giấy tờ viết tay.

Bà N không đồng ý trả lại cho ông C số tiền 635.000.000 đồng.

[6] Căn cứ vào Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy."

Căn cứ vào Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:

"Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng."

Căn cứ vào Điều 131 của 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.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

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

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác".

[7] Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, quy định như sau:

"1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;".

[8] Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 20/5/2021, số hợp đồng 06TA-ĐĐHL 03/21, thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 204,7m^2, thuộc một phần thửa 171, 174, tờ bản đồ số 09, Bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu 02/CT-UB). Tương ứng một phần thửa 38, tờ bản đồ số 34 Bộ địa chính xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu BĐĐC)

Theo Công văn số 4661/CNBC-LT ngày 20/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh về việc phúc dáp Công văn số 1841/TAHBC ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, xác định: "*Hiện tại trên cơ sở dữ liệu của Chi nhánh không tìm thấy thông tin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một phần thửa 38 tờ bản đồ số 34 (diện tích 204,7m^2) xã Bình Hưng cấp cho ông (bà) Nguyễn Thị Ngọc N , sinh năm 1979, thường trú tại: 744 Âu Cơ, Phường 14, quận Tân Bình, TP. HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế – Xây dựng dịch vụ bất động sản Hoàng Long lập ngày 19/5/2021 (số hợp đồng: 06TA-ĐĐHL03/21)*".

[9] Nhận thấy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa Ông Phạm Đình C với Bà Nguyễn

Thị Ngọc N, thì bà N không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa Ông Phạm Đình C với Bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu do nội dung vi phạm điều cấm của luật.

Nguyên đơn, ông Phạm Đình C yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho ông Phạm Đình C và Bà Nguyễn Thị Bích T một lần số tiền là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, ông Phạm Đình C không có yêu cầu tính lãi suất hay bất cứ yêu cầu gì khác.

[10] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho ông Phạm Đình C và Bà Nguyễn Thị Bích T một lần số tiền là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C được Tòa án chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 15.950.000 đồng chi phí đo đạc. Ông Phạm Đình C đã nộp 15.950.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc. Bà Nguyễn Thị Ngọc N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Đình C chi phí đo đạc là 15.950.000 đồng. Trả một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C được Tòa án chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 29.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn lại cho ông Phạm Đình C số tiền 14.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037451 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, TP. HCM.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán ngày 12/4/2017 được ký kết giữa ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc N vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N trả lại cho ông Phạm Đình C và Bà Nguyễn Thị Bích T một lần số tiền là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Đình C có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc N 4 (bốn) bộ hồ sơ, mỗi một bộ hồ sơ bao gồm:

- Một bản sao y 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: SốS 996940 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 854 QSDĐ do UBND Quận huyện Bình chánh cấp cho bà Phạm Thị E.

- Ba bản chính bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc Phú Gia Thịnh lập ngày 27/07/2011.

- Một bản vẽ (photo) sơ đồ nền.

- Ba bản chính Hợp đồng chuyển nhượng đứng tên người chuyển nhượng bà Phạm Thị E, phần thông tin người nhận chuyển nhượng thì để trống.

- Một bản sao y CMND và hộ khẩu của bà Phạm Thị E.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Đình C chi phí đo đạc là 15.950.000 đồng (mười lăm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng). Trả một lần khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 29.700.000 đồng (hai mươi chín triệu bảy trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Phạm Đình C số tiền 14.700.000 đồng (mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037451 ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, TP. HCM.

4. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về quyền kháng cáo:

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày tuyên án.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế 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 H. Bình Chánh;
- Chi cục THADS H. Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT-HS;

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



Lê Ngọc Hải