TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày: 22-8-2025.
Về việc: "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 KHU VỰC 11 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Tâm;

2. Ông Lê Chánh Ngôn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Duy Khánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 11 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Viết Diệu Trâm

Trong các ngày 20/8/2025 và 22/8/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu Vực 11 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 512/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXX-ST ngày 10 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐXX-ST ngày 08 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **bà Đinh Thị Kim T. – sinh năm 1971 (vắng mặt)**
Địa chỉ: số nhà 233 thôn N.Tr, xã Hàm Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

ông Nguyễn Hà Đ. – sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 6, phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Bà Cao Thị Thanh T. – sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: 115/28 Nguyên Hồng, Phường 01, Quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: **bà Phạm Thị H. – sinh năm 1976 (có mặt)**

Địa chỉ: số 73 thôn N.Tr, xã Hàm Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ông Bùi Ngọc T1 – sinh năm 1970**

Địa chỉ: số 73 thôn N.Tr, xã Hàm Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. trình bày: vào năm 2022 âm lịch bà có thỏa thuận với bà Phạm Thị H. là chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H. một phần thửa đất số 21 tại khu phố N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, có kích thước chiều ngang 10m, còn chiều dài thì hết đất.

Ngày 17/6/2022 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó bà Phạm Thị H. đặt cọc cho bà số tiền năm trăm triệu đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng. Hai bên thống nhất với nhau là bà sẽ đi làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng.

Đến ngày 18/7/2024 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng.

Khi đó thủ tục tách thửa đã gần hoàn tất, chỉ còn ra sổ, tuy nhiên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên khi bà đi nộp hồ sơ để ra sổ thì được biết là sổ mới tách sẽ đứng tên bà Phạm Thị H.. Do đó bà yêu cầu bà H. thanh toán toàn bộ số tiền còn lại là 925.000.000 đồng. Tuy nhiên bà H. không đồng ý.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi bổ sung như sau: yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký, công chứng ngày 18/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng, đối với thửa đất số 615 (tách từ thửa số 21), tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Khu phố. N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận

Nam, tỉnh Bình Thuận, diện tích: 528,2m2, trong đó đất ở 60m2, còn lại đất trồng cây hàng năm khác;

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký ngày 17/6/2022, đối với một phần thửa đất số 107 (nay là thửa đất sô 615);

- Tuyên số tiền 500.000.000 đồng mà bà Phạm Thị H. đã đặt cọc cho bà Đinh Thị Kim T. là thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T..

Bị đơn bà Phạm Thị H. trình bày: Vào ngày 17 tháng 06 năm 2022, giữa bà (Phạm Thị H.) và bà Đinh Thị Kim T. có thỏa thuận: bà T. chuyển nhượng cho bà diện tích 10 x 50m' đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01 tại Tân Lập - Hàm Thuận Nam - Bình Thuận với giá thỏa thuận là 1.425.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng). Để thực hiện việc chuyển nhượng này, bà đã đặt cọc trước cho bà T. số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), hai bên có kí kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất vào ngày 17/6/2022.

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thể hiện: hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là kê từ ngày 17 tháng 06 năm 2022 đến đầu tháng 8 âm lịch (Nhằm ngày 27 tháng 8 dương lịch), bên A sau khi nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và chồng cọc đủ số tiền nêu tại Hợp đồng (500 triệu đồng), bà T. có tiến hành làm hồ sơ tách thửa để chuyển nhượng đất cho bà như thỏa thuận. Tuy nhiên, hai tháng sau tức (tháng 08/2022), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hàm Thuận Nam trả lại hồ sơ cho bà T., báo không tách thửa được vì lô đất của bà T. vẫn đang có tranh chấp nên nhà nước không cho tách thửa (khác với những gì ghi trong Điều 4 Hợp đồng đặt cọc: đất không có tranh chấp); và hồ sơ của bà T. đã bị trả đến 4 lần. Do đó, bà đã yêu cầu bà T. hoàn lại tiền cọc cho bà, nếu sau này bà T. tách thửa được thì bà vẫn có ý định mua lại thửa đất đó. Tuy nhiên, bà T. không trả lời, cho tới hai tháng sau thì lại gọi đòi tiền bà, đùn đẩy trách nhiệm ra sổ tách thửa cho bà.

Sau 2 năm giữ tiền cọc, tới thời điểm tháng 6/2024, bà T. đã làm được giấy CNQDSĐ mới đối với thửa đất nói trên nên gọi bà ra Văn phòng công chứng làm thủ tục để tách thửa lô đất tiếp tục sang nhượng cho bà. Theo đó, bà và bà T. đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng vào ngày 18 tháng 07 năm 2024.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hoàn thành hồ sơ và chuẩn bị nộp để tách thửa, bà T. lại đề nghị bà phải đưa hết tiền thì mới nộp hồ sơ, bà không đồng ý vì điều này trái với những gì đã thỏa thuận trong hợp đông dặt cọc. Bà Tháo nhất quyết không chịu và yêu câu bà phải ra Vàn phòng công chứng ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà không đồng ý ký hủy nên bà T. vẫn giữ hồ sơ mà không tách thửa cho bà. Vào sáng ngày 23 tháng 07 năm 2024, bà T. cùng với trưởng khu phố N.Tr là ông Nguyễn Hữu Đạt và đại diện mặt trận Tổ quốc Việt Nam là ông Nguyễn Trung Triệu có tới nhà bà để giải quyết mâu thuẫn giữa hai bên. Bà và bà T. có tiến hành làm một đơn hòa giải, có chữ ký đủ của hai bên và người làm chứng là ông Triệu và ông Đạt. Nội dung đơn hòa giải: bà T. phải tách thửa, ra số tên bà H. thì bà H. mới đồng ý trả đủ số tiền còn lại cho bà T.. Thời hạn được thỏa thuận là ba tháng để hoàn thành sổ, sau khi ra sổ xong phải thông báo cho bà H.. Bà H. sẽ có một tháng để thanh toán toàn bộ số tiền còn lại, tính từ khi bà T. hoàn tất tách thửa và ra số. Nhưng đến nay bà T. vẫn không hoàn thành trách nhiệm tách thửa ra sổ cho bà.

Sau khi có sổ đỏ mới, tại thời điểm trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã nhổ bỏ toàn bộ các trụ thanh long (hiện trạng đã khô héo) trên phần đất chuyển nhượng, do có sự đồng ý của bà Đinh Thị Kim T..

Bà Phạm Thị H. phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2024 giữa hai bên và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng theo quy định tại Điều 427 BLDS 2015. Ngoài việc bà T. phải hoàn trả cho bà số tiền đã nhận 500.000.000 đồng còn phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thành 159.000.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu đồng)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hà Đ. đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vụ án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 11 – Lâm Đồng phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện các thủ tục đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, thành phần Hội đồng xét xử đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Các đương sự thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: đề nghị hội đồng xét xử

[1]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. về việc Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký ngày 17/6/2022.

[2] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký, công chứng ngày 18/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng, đối với thửa đất số 615 (tách từ thửa số 21), tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Khu phố. N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, diện tích: 528,2m2, trong đó đất ở 60m^2, còn lại đất trồng cây hàng năm khác;

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. về việc Tuyên số tiền 500.000.000 đồng mà bà Phạm Thị H. đã đặt cọc cho bà Đinh Thị Kim T. là thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T..

[4] chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H. về việc buộc bà Đinh Thị Kim T. hoàn trả cho bà Phạm Thị H. số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)

[5] không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thành 159.000.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết**:**

Nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị H., có địa chỉ tại khu phố N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn N.Tr, xã Hàm Thuận Nam, tỉnh Lâm Đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy bản chất của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 18/7/2024 đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối tượng chuyển nhượng chính là phần diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Hiện nay các bên tranh chấp về nội dung thực hiện quyền và nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ đó có đủ căn cứ xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu Vực 11 – Lâm Đồng)

[2] Về nội dung tranh chấp: nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký công chứng ngày 18/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng, đối với thửa đất số 615 (tách từ thửa số 21), tờ

bản đồ số 8, địa chỉ: Khu phố. N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, diện tích: 528,2m2, trong đó đất ở 60m^2, còn lại đất trồng cây hàng năm khác;

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký ngày 17/6/2022, đối với một phần thửa đất số 107 (nay là thửa đất sô 615);

- Tuyên số tiền 500.000.000 đồng mà bà Phạm Thị H. đã đặt cọc cho bà Đinh Thị Kim T. là thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T..

Bị đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/07/2024 giữa hai bên và yêu cầu bà Đinh Thị Kim T. phải hoàn trả cho bà Phạm Thị H. số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng và bản cam kết hành chính ngày 23/7/2025.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2022 các bên cùng thỏa thuận bà Phạm Thị H. giao cho bà Đinh Thị Kim T. số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để bà Phạm Thị H. nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị Kim T. 1 phần thửa đất số 107, tờ bản đồ số 01 với tổng số tiền là 1.425.000.000 đồng. (sau khi đo đạc tách thửa là thửa đất số 615, tờ bản đồ số 8 được tách từ thửa đất số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác với đất số DP 247331 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận cấp cho bà Đinh Thị Kim T.)

Đến ngày 18/7/2024 bà Đinh Thị Kim T. và bà Phạm Thị H. ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 615, tờ bản đồ số 8 (được tách từ thửa đất số 21)

Hội đồng xét xử xét thấy bản chất của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đều thừa nhận vào ngày 18/7/2024 đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối tượng chuyển nhượng chính là phần diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc được trừ để thực hiện

nghĩa vụ trả tiền. Do đó hợp đồng đặt cọc đã được chuyển hóa thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy cần đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký ngày 17/6/2022.

[4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024 được đảm bảo về hình thức và thể hiện đủ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng: Tại thời điểm chuyển nhượng bà Đinh Thị Kim T. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy căn cứ theo quy định của luật đất đai là có đủ điều kiện chuyển nhượng.

Về việc thực hiện hợp đồng: sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024 các bên đều không có động thái nào thực hiện nghĩa vụ của mình để thực hiện hợp đồng.

Hiện nay các bên đều không có T1 chí tiếp tục thực hiện và đều có ý kiến yêu cầu hủy bỏ hợp đồng nên có căn cứ công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024.

[5] về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/2024.

Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó căn cứ vào Điều 427 Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tuyên số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) mà bà Phạm Thị H. đã đặt cọc cho bà Đinh Thị Kim T. là thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T.; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H. về việc buộc bà Đinh Thị Kim T. hoàn trả cho bà Phạm Thị H. số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Hợp đồng hủy bỏ là do lỗi của cả 2 bên vì đã không thực hiện nghĩa vụ

của mình khiến cho hợp đồng không thể thực hiện được và hơn nữa tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu bồi thường thiệt hại, đây là ý chí tự định đoạt của đương sự nên hội đồng xét xử không xem xét tiến hành định giá tài sản và việc bồi thường thiệt hại.

[6] xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thành 159.000.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu đồng). Tại Biên bản cam kết hành chính ngày 23/7/2024 có nội dung "nếu trong 03 tháng bên A chưa thể hoàn thành trách nhiệm thì yêu cầu bên A giao trả toàn bộ số tiền cọc mà bên B đã thanh toán trước là năm triệu đồng kèm lãi suất ngân hàng nhà nước từ năm 2022 đến nay." Nội dung nêu trên chỉ là yêu cầu của bên B và chỉ có thể thực hiện trong trường hợp "nếu trong 03 tháng bên A chưa thể hoàn thành trách nhiệm", lãi suất cũng không rõ ràng, gây nhầm lẫn, không xác định được ngày bắt đầu và kết thúc, hơn nữa phía nguyên đơn trước khi ký tên có ghi "khi nào có sổ tôi báo không xác định huyện làm" và đã thể hiện ý chí không đồng ý với điều khoản này, hơn nữa người chứng kiến là trưởng khu phố và đại diện mặt trận tổ quốc có ghi nội dung "biên bản này bên B lập chúng tôi chỉ làm công tác hòa giải, còn đồng ý hay không đồng ý là do bên bán và bên mua" như vậy hội đồng xét xử xác định nội dung trên là không có hiệu lực do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thành 159.000.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu đồng)

[7] Đề nghị của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Về án phí Dân sự sơ thẩm: nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, 144 và các Điều 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự;

- các Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

- 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;

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. về việc Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký ngày 17/6/2022.

[2] Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Kim T. với bà Phạm Thị H., ký, công chứng ngày 18/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang Bảng, đối với thửa đất số 615 (tách từ thửa số 21), tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Khu phố. N.Tr, thị trấn Thuận Nam, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, diện tích: 528,2m2, trong đó đất ở 60m^2, còn lại đất trồng cây hàng năm khác;

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim T. về việc Tuyên số tiền 500.000.000 đồng mà bà Phạm Thị H. đã đặt cọc cho bà Đinh Thị Kim T. là thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T..

[4] chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị H. về việc buộc bà Đinh Thị Kim T. hoàn trả cho bà Phạm Thị H. số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)

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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có

quy định khác.

[5] không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng tính từ ngày 18/06/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thành 159.000.000 đồng (một trăm năm mươi chín triệu đồng)

[6]. Về án phí:

[6.1] buộc bà Đinh Thị Kim T. phải chịu:

+ 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu Tuyên số tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bà Đinh Thị Kim T. không được chấp nhận và phải hoàn trả số tiền này cho bị đơn bà Phạm Thị H.

Bà Đinh Thị Kim T. được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo bên lai thu tạm ứng án phí số 0015102 ngày 20/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam. Bà T. còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 23.550.000 đồng (hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng)

[6.2] buộc bà Phạm Thị H. phải chịu:

+ 7.950.000 đồng (bảy triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi

+ 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Phạm Thị H. được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) theo bên lai thu tạm ứng án phí số 0015168 ngày 19/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Hàm Thuận Nam. Hoàn trả cho bà Phạm Thị H. số tiền tạm ứng án phí sau khi đã khấu trừ là 4.200.000 đồng (bốn triệu hai trăm ngàn đồng)

[7] Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn

15 ngày kể 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Thị Thúy Vũ

Nơi nhận:
- đương sự
- VKSND Khu Vực 11
- VKSND tỉnh Lâm Đồng
- Cơ quan THADS
- Lưu