TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 70/2024/DS-ST
Ngày: 05-9-2024
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 C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Quyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trịnh Thị Kim Quyên.

2. Bà Phạm Ngọc Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trần Tấn Huy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 226/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Lệ X, sinh năm 1966;

Địa chỉ: A2.21.16 T, Chung cư G, C, B, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X *(theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024)*:

1. Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1995. Địa chỉ: A, V, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Trọng Quang T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số G, Đường số G, khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty P;

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, Đường C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khánh H, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1995; Địa chỉ thường trú: ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Khánh H, sinh năm 1993;

Địa chỉ: B26.09C/c C, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của nguyên đơn bà Lương Thị Lệ X *do ông* Nguyễn Tuấn V *và ông* Lê Trọng Q *Trung đại diện thống nhất trình bày như sau*:

Ngày 26/01/2024, bà Lương Thị Lệ X và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản P (gọi tắt là Công ty P) đã ký kết với nhau Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024. Theo hợp đồng thì công ty sẽ chuyển nhượng cho bà X thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An với giá là 1.900.000.000 đồng (giá đất, không có nhà trên đất). Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà X đã thực hiện thanh toán số tiền 950.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản bên công ty chỉ định, số tiền 950.000.000 đồng bà X chuyển nhiều lần trong ngày 26/01/2024, bao gồm tiền cọc và tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất. Theo nội dung hợp đồng đã ký thì các bên thỏa thuận các kỳ thanh toán tiếp theo tại mục 2.2.1 của mục 2.2 trong Hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng thì công ty có hướng dẫn bà X để xem đất trên thực tế, bà X có yêu cầu công ty cho xem giấy tờ pháp lý của thửa đất nhưng công ty V1 sẽ gửi sau cho bà X, sau đó bà X có nhắn tin trao đổi cho bên công ty yêu cầu cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía công ty Đ và không cung cấp cho bà X. Khi ký hợp đồng với công ty nói với bà X thửa đất là của công ty chứ không nói thửa đất do người khác đứng tên chủ sử dụng và công ty chỉ là bên nhận ủy quyền đại diện chủ sử dụng đất để ký hợp đồng với bà X. Bà X tin tưởng vào Công ty P nên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền cho công ty, sau đó bà X tìm hiểu và biết được thửa đất số 1475 không thuộc quyền sử dụng của công ty mà của người khác đứng tên nên nay bà X khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà Lương Thị Lệ X và Công ty P, với các lý do sau đây:

Thứ nhất: Hợp đồng giữa bà X và Công ty P thể hiện bên chuyển nhượng là Công ty P trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1475 là cấp cho ông Nguyễn Khánh H không phải Công ty P. Trong hợp đồng đã ghi rõ bên

chuyển nhượng là Công ty P mà không phải là bên được ủy quyền. Như vậy, việc Công ty P đứng tên bên chuyển nhượng thửa đất của người khác là không đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai: Hợp đồng vi phạm hình thức vì không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Bà X yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, cụ thể yêu cầu Công ty P trả lại số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 950.000.000 đồng. Bà X không yêu cầu bồi thường thiệt hại bất kỳ khoản tiền nào khác.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà X có nhận của Công ty P 03 chỉ vàng PNJ đây là khoản chiết khấu khi mua đất của công ty. Nay bà X đồng ý tự nguyện khấu trừ 03 chỉ vàng tương ứng thành tiền là 24.000.000 đồng trong khoản tiền chuyển nhượng yêu cầu. Bà X yêu cầu Công ty P hoàn trả số tiền 926.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty P *do bà* Nguyễn Thị Thu T1 *đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:*

Về nội dung giao kết hợp đồng giữa bà X và Công ty P đúng như đại diện nguyên đơn đã trình bày.

Về nội dung thực hiện hợp đồng số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 đã ký giữa bà X và công ty như sau: Ngày 26/01/2024 thì giữa bà X và Công ty P có thỏa thuận miệng các nội dung chuyển nhượng, sáng ngày 26/01/2024 đại diện công ty có dẫn bà X đi xem thửa đất số 1475 trên thực tế, bà X đồng ý nhận chuyển nhượng nên đã đặt cọc cho công ty bằng hình thức chuyển khoản, sau đó cùng ngày 26/01/2024 tại trụ sở của công ty sau khi công ty cho bà X xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1475 và có thông báo miệng việc công ty là đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất để đứng ra ký hợp đồng với khách hàng thì bà X cũng không có ý kiến, bà X đồng ý nên tiếp tục chuyển khoản thanh toán tiền chuyển nhượng và các bên mới ký hợp đồng số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024. Bị đơn thừa nhận số tiền đã nhận là 950.000.000 đồng, tiền này đã bao gồm tiền cọc và tiền thanh toán chuyển nhượng trước 01 phần, các kỳ thanh toán tiếp theo được thỏa thuận cụ thể tại mục 2.2.1 của mục 2.2 trong Hợp đồng. Tuy nhiên, tại kỳ thanh toán tiếp theo bên phía bà X không thanh toán cho công ty, công ty có gửi thông báo cho bà X nhiều lần mời bà X đến làm việc trao đổi nhưng bà X không đến, sau đó công ty cũng đã gửi thông báo thanh lý hợp đồng cho bà X. Hiện tại thửa đất số 1475 này do ông H đang đứng tên, đất vẫn chưa giao cho bà X.

Việc đại diện bà X cho rằng bà X không được xem giấy tờ pháp lý của thửa đất và không được thông báo việc Công ty P đại diện chủ sử dụng đất để ký hợp đồng là không đúng. Công ty xác định thửa đất số 1475 do ông Nguyễn Khánh H (đại diện theo pháp luật của Công ty P), ông H đã có văn bản ủy quyền cho công ty T2 ký hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền cọc, tiền chuyển nhượng do đó công ty có đủ tư cách để tham gia một bên chủ thể để ký hợp đồng với bà X. Phía công ty không có cung cấp cho bà X văn bản ủy quyền giữa ông H và

công ty nhưng có thông báo miệng cho bà X về việc thửa đất bán cho bà X do ông H đứng tên, công ty chỉ nhận ủy quyền thay ông H ký hợp đồng chuyển nhượng với bà X, bà X biết và không có ý kiến.

Về hình thức của hợp đồng bị đơn xác định hợp đồng số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà X và công ty chỉ là thỏa thuận giao dịch dân sự giữa hai bên chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó không cần phải được công chứng chứng thực. Trường hợp bà X thực hiện thanh toán đầy đủ theo nội dung tại hợp đồng này thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng hình thức, nội dung mà pháp luật quy định.

Căn cứ theo Điều 7 của hợp đồng đã ký thì bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán thỏa thuận dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là lỗi hoàn toàn của bà X nên bà X phải bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc chuyển nhượng, bị đơn không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của bà X. Do bà X không muốn tiếp tục hợp đồng nên bị đơn cũng không yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng giữa công ty và bà X.

Đối với việc Công ty P có giao cho bà X khoản chiết khấu là 03 chỉ vàng PNJ nay bà X tự nguyện hoàn lại tương ứng số tiền là 24.000.000 đồng thì bị đơn không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh H *trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2024 như sau:*

Ông là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 16/01/2024, ông ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty P để thay mặt ông thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An nêu trên, bao gồm đại diện ông đứng ra ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ...

Quá trình Công ty P đại diện ông tham gia ký hợp đồng với bà X ông không trực tiếp tham gia nên ông không biết giữa công ty và bà X thỏa thuận như thế nào. Việc công ty nhận tiền của bà X trực tiếp hay thông qua tài khoản công ty chỉ định cho bà X chuyển vào thì ông không biết. Nhưng ông xác nhận sau khi công ty ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng với bà X thì ông có nhận được số tiền 950.000.000 đồng theo công ty báo cho ông và ông nhận với tư cách cá nhân, còn nguồn chuyển từ đâu thì ông không biết vì đó là việc của bà X và Công ty P thỏa thuận. Thửa đất số 1475 là đất trống, không có công trình vật kiến trúc trên đất. Ông vẫn đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với thửa đất 1475.

Nay sự việc tranh chấp giữa Công ty P và bà X không liên quan đến ông với tư cách là cá nhân chủ sử dụng đất vì ông đã có văn bản ủy quyền cho Công ty P vào ngày 16/01/2024.

Ông Nguyễn Khánh H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử và phòng nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: căn cứ Điều 401, 410, 424, 427 Bộ luật dân sự đề nghị giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà Lương Thị Lệ X với Công ty P.

- Về hậu quả: Công ty P có trách nhiệm trả lại cho bà X số tiền 926.000.000 đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng: các đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Tranh chấp phát sinh giữa bà Lương Thị Lệ X và Công ty P là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An nên khi bà X có đơn khởi kiện Tòa án nhân dân huyện C căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Về pháp luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh H vắng mặt và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ngày 26/01/2024, bà X và Công ty P có ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Công ty P

cũng thừa nhận đã nhận số tiền 950.000.000 đồng từ bà X trong đó bao gồm tiền cọc và tiền chuyển nhượng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Theo nội dung, điều khoản mà các bên ký kết, thỏa thuận thì nội dung hợp đồng các bên ký kết mang bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận quyền và trách nhiệm của mỗi bên, thời hạn thanh toán, thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng, đây là các nội dung cơ bản của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở xác định giao dịch giữa các bên là giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải đáp ứng các điều kiện về hình thức và nội dung của giao dịch dân sự, được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà Lương Thị Lệ X và Công ty P thấy rằng:

Xét về hình thức của hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và Công ty P được lập bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực. Hai bên thỏa thuận giá trị hợp đồng là 1.900.000.000 đồng, đến thời điểm phát sinh tranh chấp bà X chỉ giao cho Công ty P số tiền 950.000.000 đồng là thực hiện được một phần hai nghĩa vụ thanh toán, Công ty P vẫn chưa bàn giao đất cho bà X. Theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định "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". Đồng thời, theo khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng hoặc chứng thực. Như vậy, các bên chưa thực hiện đúng về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét về nội dung của hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào thời điểm bà X và Công ty P ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng là thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An do ông Nguyễn Khánh H đứng tên quyền sử dụng đất, theo xác nhận tại Công văn số 4190/CN.VPĐKĐĐ-KTLT ngày 30/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C. Tại phiên tòa đại diện Công ty P trình bày Công ty P nhận ủy quyền của chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Khánh H để đại diện tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhận tiền thay cho ông H. Lời trình bày này không được bà X thừa nhận, Công ty P cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã thông báo cho bà X, bà X biết và đồng ý với nội dung này. Đối chiếu với hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2024 thể hiện bên chuyển nhượng là Công ty P chứ không phải là ông Nguyễn Khánh H do Công ty P là đại diện theo ủy quyền, do đó, không có cơ sở xem xét lời trình bày của đại diện Công ty P. Như vậy, việc bà X và Công ty P giao dịch đối với tài sản của người khác là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2024 giữa bà X và Công ty P do đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng nên hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi xác lập. Vì vậy, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

[2.3] Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà X và Công ty P bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, bà X yêu cầu Công ty P hoàn trả lại số tiền 950.000.000 đồng có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, đại diện bà X tự nguyện khấu trừ 03 chỉ vàng tương đương số tiền là 24.000.000 đồng trong khoản tiền chuyển nhượng yêu cầu hoàn trả, xét thấy đại diện bị đơn không có ý kiến, yêu cầu này phù hợp có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận, bị đơn Công ty P phải hoàn trả cho nguyên đơn bà X số tiền là 926.000.000 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.4] Do Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và Công ty P bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm ký kết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Việc Công ty P có lời trình bày về nội dung đã gửi thông báo trễ hạn thanh toán, thông báo mời làm việc, thông báo thanh lý hợp đồng, thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho bà X để được xử lý vi phạm, miễn trừ nghĩa vụ, không hoàn trả tiền theo Điều 7 hợp đồng mà các bên đã ký kết là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 1.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự buộc Công ty P có nghĩa vụ chịu và nộp hoàn trả lại cho bà X.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016. Buộc Công ty P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 39.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà X.

[6] Về quyền, thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Lệ X về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản P.

Vô hiệu Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18/HĐTT/CNQSDĐ-2024 ngày 26/01/2024 giữa bà Lương Thị Lệ X và Công ty P đối với thửa đất số 1475, tờ bản đồ số 5, diện tích 80m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản P có nghĩa vụ trả cho bà Lương Thị Lệ X số tiền là 926.000.000 (*Chín trăm hai mươi sáu triệu*) đồng.

2. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty P phải chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng. Do bà Lương Thị Lệ X đã nộp tạm ứng trước nên Công ty P có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho bà Lương Thị Lệ X.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 39.780.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn lại cho bà Lương Thị Lệ X khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.250.000 đồng theo biên lai thu số 0010520 ngày 26/4/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010521 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật**.**

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Thị Như Quyền

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Nguyễn Thị Như Quyền