

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 351/2025/DS-ST
Ngày 21-08-2025
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 KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Ngọc Cảnh
- Ông Võ Văn Dương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi và ông Lê Minh Quang -
Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Ông Võ Ngọc Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 08 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2024/TLST-DSST ngày 30 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 353/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 06 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 361/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 06 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B Tỉnh lộ 15, tổ F, ấp C, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1985; địa chỉ: số B Tỉnh lộ 15, tổ F, ấp C, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đình P: Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B Tỉnh lộ 15, Tổ F, ấp C, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: số A, đường P, ấp P, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp B, xã P (xã T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Thái Thị Hồng N1, sinh năm 1983; địa chỉ: nhà phía sau số A, đường P, ấp P, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Trẻ Nguyễn Thái Kim N2, sinh ngày 27/05/2017; người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thái Kim N2: chị Thái Thị Hồng N1, sinh năm 1983 (mẹ ruột); cùng địa chỉ: nhà phía sau nhà số A, đường P, ấp P, xã P (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Thái C và bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất số 497-1, 497-2, 34-3, 34-4, thuộc tờ bản đồ số 20 và số 7, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1289 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/5/2001. Trước đó, ông C có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 một phần đất có chiều ngang 3,8 m, chiều dài 25m, diện tích 95m², thuộc một phần thửa số 34-4, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trên đất có một căn nhà cấp 4. Ngày 29 tháng 03 năm 2022 bà T2 chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho anh Nguyễn Minh T1 (anh T1 là con rể của bà N). Ngày 25/03/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Đình P do người đại diện là bà Nguyễn Thùy T và đại diện của bị đơn anh Nguyễn Minh T1 là bà Nguyễn Thị N có lập giấy nhận cọc về việc mua bán nhà, đất trên với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Hai bên thống nhất sẽ đưa cọc trước 50.000.000 đồng tại thời điểm ký giấy nhận cọc, sau đó 01 tháng sẽ giao số tiền còn lại khi ra công chứng việc chuyển nhượng. Đến ngày 02/4/2022, bà T có đưa thêm cho bà N 20.000.000 đồng. Ngày 18/4/2022, tại Văn phòng thừa phát lại huyện H, anh T1 và ông P lập Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với nhà, đất nêu trên. Theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc, giá chuyển nhượng nhà đất trên là 900.000.000 đồng, nhưng anh T1 yêu cầu ghi trong Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/4/2022 giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng để giảm thuế thu nhập cá nhân phải nộp cho nhà nước, ông P đồng ý yêu cầu của anh T1 và đã giao cho anh T1 350.000.000 đồng tiền mặt ngay tại Văn phòng thừa phát lại huyện H, chiều cùng ngày ông P chuyển khoản cho anh T1 350.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T và ông P đã chuyển cho bị đơn là 770.000.000 đồng. Hai bên thống nhất khi anh T1 giao nhà thì ông P sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 130.000.000 đồng cho anh T1.

Tính đến nay nguyên đơn đã giao cho bị đơn 770.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng bị đơn không giao nhà, đất cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Hủy giấy nhận đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thùy T.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại số tiền 70.000.000 đồng đã nhận từ bà Nguyễn Thùy T và buộc bà Nguyễn Thị N phải thanh toán số tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc do vi phạm nghĩa vụ cam kết là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thùy T là 140.000.000 đồng, trả lại một lần ngay khi, bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc anh Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đình P số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, trả lại một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 16/04/2024, nguyên đơn có đơn xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thùy T; buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thùy T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình P và ông Nguyễn Minh T1; buộc ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đình P số tiền 700.000.000 đồng đã nhận, trả lại một lần ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền giao thêm cho bà N là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng.

Nguyên đơn thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 26/05/2025, Biên bản định giá tài sản ngày 15/04/2025; không có yêu cầu định giá, đo vẽ lại. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; tại bản tự khai ngày 20 tháng 08 năm 2025 gửi đến Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà T, nguyên đơn ông Nguyễn Đình P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Minh T1 phải hoàn trả số tiền đã nhận 700.000.000 đồng cho ông P, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thùy T và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 18/4/2022 giữa ông Nguyễn Đình P và ông Nguyễn Minh T1; buộc ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đình P số tiền 700.000.000 đồng đã nhận; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 70.000.000 đồng và phạt cọc 70.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thùy T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025, tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng và người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T và ông Nguyễn Đình P do bà Nguyễn Thùy T đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Do nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T rút lại yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả số tiền cọc là 70.000.000 đồng, phạt cọc 70.000.000 đồng;

nguyên đơn ông Nguyễn Đình P chỉ yêu cầu cá nhân bị đơn anh Nguyễn Minh T1 hoàn trả số tiền đã nhận của ông Nguyễn Đình P là 700.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa bà Nguyễn Thị T2 là người nhận chuyển nhượng nhà đất trên trước đó bằng giấy tờ tay và những người thừa kế của ông Thái C (gồm cha, mẹ và hai con Thái H, Thái M) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất) ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T với bị đơn bà Nguyễn Thị N ngày 25 tháng 03 năm 2022:

Căn cứ Công văn số 1514/CNCC ngày 14/03/2025 và bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 995410, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1289 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 05 năm 2001 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện C; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định thửa đất số 34-4, tờ bản đồ số 7, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được cấp cho ông Thái C;

Căn cứ Công văn số 1047/UBND ngày 13 tháng 05 năm 2024 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Thái C chết ngày 02 tháng 08 năm 2022;

Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc) ngày 25 tháng 03 năm 2022 chỉ có bà Nguyễn Thị N thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 95 m² (chiều ngang 3,8 m, chiều dài 25m) thuộc một phần thửa đất số 34-4 cho bà Nguyễn Thùy T, người có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất trên là ông Thái C (chồng bà N) không thỏa thuận và không ký tên trên hợp đồng đặt cọc này; căn cứ quy định tại các Điều 167, 168, 169 của Luật đất đai năm 2013, điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất) ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T với bị đơn bà Nguyễn Thị N ngày 25 tháng 03 năm 2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[3.2] Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình P và bị đơn anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022:

Căn cứ Vi bằng số 3830 ngày 29/03/2022 của Văn phòng thừa phát lại huyện H, ông Thái C đã sang nhượng phần nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị T2 ngày 04 tháng 09 năm 2020, sau đó bà T2 đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Minh T1 ngày 29 tháng 03 năm 2022. Tuy nhiên các lần chuyển nhượng trên các bên chỉ lập giấy tờ mua bán tay, không thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên.

Căn cứ Công văn số 1514/CNCC ngày 14/03/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh huyện C thì đến ngày 14 tháng 03 năm 2025,

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 34-4 vẫn đứng tên ông Thái C;

Xét thấy, nguyên đơn ông Nguyễn Đình P và bị đơn anh Nguyễn Minh T1 ký kết Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đối với nhà đất trên vào ngày 18 tháng 04 năm 2022, tại thời điểm này anh T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình P theo quy định tại các Điều 167, 168, 169 của Luật đất đai năm 2013; căn cứ quy định tại Điều 117, 122, 123 của Bộ luật dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa ông Nguyễn Đình P và anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất lập ngày 25/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thùy T:

Căn cứ phân tích tại mục [3.1], Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất) ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T với bị đơn bà Nguyễn Thị N ngày 25 tháng 03 năm 2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất) ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T với bị đơn bà Nguyễn Thị N ngày 25 tháng 03 năm 2022;

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa ông Nguyễn Đình P và anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022:

Căn cứ phân tích tại mục [3.2], Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa ông Nguyễn Đình P và anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa ông Nguyễn Đình P và anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022.

[3.5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, thì theo yêu cầu của bị đơn anh Nguyễn Minh T1 giá chuyển nhượng nhà đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 350.000.000 đồng nhằm mục đích để giảm thuế thu nhập phải nộp cho Nhà nước, thực chất giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng như ghi trong Giấy nhận cọc, vì các bên thỏa thuận như vậy nên tại Văn phòng thừa phát lại huyện H ông P giao cho anh T1 350.000.000 đồng tiền mặt, chiều cùng ngày ông P chuyển khoản cho anh T1 350.000.000 đồng; xét thấy, qua xác minh tài khoản của bị đơn anh Nguyễn Minh T1 mở tại Ngân hàng TMCP S, nội dung thỏa thuận tại Giấy nhận cọc ngày ngày 25 tháng 03 năm 2022, và các chứng cứ

khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giá chuyển nhượng nhà đất trên là 900.000.000 đồng;

Căn cứ Biên bản giao nhận tiền ngày 18 tháng 04 năm 2022, Giấy xác nhận thông tin giao dịch chuyển tiền ngày 12 tháng 06 năm 2024, bản Chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng ngày 31 tháng 05 năm 2024 và của Ngân hàng TMCP S, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn ông Nguyễn Đình P đã giao cho bị đơn anh Nguyễn Minh T1 số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất trên là 700.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015: “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”, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đình P về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Minh T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đình P số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng.

[3.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải trả số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 140.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thùy T:

Xét thấy, nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện trên; căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thùy T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thùy T số tiền cọc là 70.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng.

[3.7] Bị đơn vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên phải gánh chịu hậu quả của việc không tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Đình P được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản tranh chấp là 8.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 168 và 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

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

Tuyên bố Giấy nhận cọc V/v mua bán nhà đất ký kết giữa bà Nguyễn Thùy T với bà Nguyễn Thị N ngày 25 tháng 03 năm 2022 vô hiệu.

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ký kết giữa ông Nguyễn Đình P và anh Nguyễn Minh T1 ngày 18 tháng 04 năm 2022 vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Minh T1 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Đình P số tiền đã nhận 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 (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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thùy T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thùy T số tiền cọc là 70.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Anh Nguyễn Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thùy T và ông Nguyễn Đình P theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0019247 ngày 29 tháng 01 năm 2024 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064244 ngày 16 tháng 04 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thùy T và ông Nguyễn Đình P tự nguyện chịu chi phí tố tụng khác.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8-TP. Hồ Chí Minh;
- THA DS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài