

Bản án số: 421/2022/DS-ST
Ngày: 12 - 9 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Duy Tùng;

Ông Nguyễn Văn Quân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Thu là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 580/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 747/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu H; Địa chỉ: phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần địa ốc T (tên cũ: Công ty cổ phần địa ốc T1); Địa chỉ: phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hồ T, Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ: Phường MB, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

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

3.1. Ông Chu Nam D; Địa chỉ: Địa chỉ: phường T, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

3.2. Ông Bùi Quang B; Địa chỉ: phường Đ, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 31 tháng 12 năm 2020, bà Nguyễn Thị Thu H là nguyên đơn trình bày:

Năm 2019, biết Công ty cổ phần địa ốc T1 là công ty kinh doanh địa ốc đang quảng cáo bán nhà trong dự án Sake Home ở phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Nguyễn Thị Thu H cũng có nhu cầu mua, nhưng do bận công việc riêng

nên bà nhờ ông Bùi Quang B đứng tên ký hợp đồng mua bán. Bà và ông B có lập văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm căn nhà ngày 16/5/2019.

Vì vậy, ngày 17/5/2019, ông Bùi Quang B và Công ty cổ phần địa ốc T1 (sau đây viết tắt là Công ty T1) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52. Theo thoả thuận trong hợp đồng, Công ty T1 chuyển nhượng cho ông B căn nhà tại vị trí lô số C12 thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thạnh Xuân, Quận 12, bao gồm 1 trệt, 1 lầu, trong đó có 1 phòng khách, 1 bếp, 1 phòng ngủ, 1 nhà vệ sinh. Diện tích căn nhà: Tầng trệt là 3,5m x 4m, lầu 1 là 3,5m x 4.5m theo Giấy chứng nhận số CH15305 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/12/2017.

Giá trị căn nhà 410.000.000 đồng được thanh toán thành 02 lần:

Ngay sau khi ký hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng thanh toán số tiền là 307.500.000 đồng.

Sau khi bên chuyển nhượng hoàn thiện và bàn giao nhà thì bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiếp số tiền là 102.500.000 đồng, hai bên đi công chứng vi bằng.

Thực hiện theo hợp đồng, bà Hà đã giao tiền cho ông B để thanh toán cho Công ty T1 đợt 1 là 307.500.000 đồng (Ba trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 17/5/2019. Tuy nhiên từ đó đến nay, bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty T1 cứ hứa hẹn mà không giao nhà cũng như không tiến hành các thủ tục để sang nhượng nhà đất theo như thoả thuận.

Bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu Công ty T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 và bàn giao nhà đất cho bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thu H thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52C ngày 17/5/2019 giữa ông Bùi Quang B và Công ty cổ phần địa ốc T1 (tên mới: Công ty cổ phần địa ốc T) là vô hiệu. Yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T trả lại số tiền 307.500.000 đồng cho bà.

Bị đơn là Công ty cổ phần địa ốc T (tên cũ: Công ty cổ phần địa ốc T1) và người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có mặt tại Tòa án để làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, ông Chu Nam D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 16/5/2019, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thu H nhờ ông Bùi Quang B đứng tên dùm trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà theo Văn bản thoả thuận nhờ đứng tên dùm căn nhà. Bà Hà đã giao số tiền: 307.500.000 (Ba trăm lẻ bảy triệu năm trăm ngàn) đồng để ông B thanh toán cho Công ty T1.

Ngày 17/5/2019, ông Bùi Quang B tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX25 với Công ty cổ phần địa ốc T1; theo đó Công ty cổ phần địa ốc T1 chuyển nhượng cho ông B căn nhà tại vị trí lô số C12 thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thạnh Xuân, Quận 12; diện tích mỗi căn là 3.5m x 4m, 1 lầu 3.5m x 4.5m; bao gồm 1 trệt 1 lầu trong đó có 1 phòng khách, 1 bếp, 1 phòng ngủ, 1 nhà vệ sinh theo Giấy chứng nhận số CH15305 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp

ngày 01/12/2017. Tuy nhiên từ đó đến nay Công ty cổ phần địa ốc T1 cứ khất lần, hứa hẹn mà không giao nhà cũng như không tiến hành các thủ tục để sang nhượng nhà đất theo như thoả thuận.

Nay bà Hà yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52C ngày 17/5/2019 giữa ông Bùi Quang B và Công ty cổ phần địa ốc T1 (tên mới: Công ty cổ phần địa ốc T) là vô hiệu. Yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T trả lại số tiền 307.500.000 đồng cho bà Hà thì ông cũng đồng ý.

Tại bản tự khai, ông Bùi Quang B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 17/5/2019, ông Bùi Quang B có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX25 với Công ty cổ phần địa ốc T1; theo đó Công ty cổ phần địa ốc T1 chuyển nhượng cho ông B căn nhà tại vị trí lô số C12 thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thanh Xuân, Quận 12; diện tích mỗi căn là 3.5m x 4m, 1 lầu 3.5m x 4.5m; bao gồm 1 trệt 1 lầu trong đó có 1 phòng khách, 1 bếp, 1 phòng ngủ, 1 nhà vệ sinh theo Giấy chứng nhận số CH15305 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 01/12/2017. Ông B xác định chỉ đứng tên giùm cho vợ chồng ông Chu Nam D và bà Nguyễn Thị Thu H để ký hợp đồng nêu trên chứ không biết việc mua bán này.

Số tiền 307.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 17/5/2019 mà ông B nộp cho Công ty T1 cũng là tiền của ông Chu Nam D và bà Nguyễn Thị Thu H đưa cho ông nộp giùm. Về văn bản thoả thuận nhờ đứng tên giùm căn nhà ghi ngày 16/5/2019 đúng là ông có ký để xác nhận đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà nêu trên với bà Nguyễn Thị Thu H. Trường hợp Toà án buộc Công ty cổ phần địa ốc T1 phải giao nhà hoặc trả lại tiền cho bà Nguyễn Thị Thu H và ông Chu Nam D thì ông B cũng đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H vắng mặt có đơn xin vắng mặt, vẫn giữ nguyên yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52C ngày 17/5/2019 giữa ông Bùi Quang B và Công ty cổ phần địa ốc T1 (tên mới: Công ty cổ phần địa ốc T) là vô hiệu. Yêu cầu Công ty cổ phần địa ốc T trả lại số tiền 307.500.000 đồng cho bà. Ngoài ra bà Hà không còn yêu cầu nào khác. Bị đơn là Công ty cổ phần địa ốc T do ông Hồ T đại diện theo pháp luật vắng mặt không có lý do. Ông Chu Nam D và ông Bùi Quang B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Ông Chu Nam D có cùng ý kiến với nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 tham gia phiên tòa 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác minh, thu thập chứng cứ; cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng; quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát đúng thời hạn; đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định về nội quy phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện giữa Công ty cổ phần địa ốc T1 - nay là Công ty cổ phần địa ốc T (gọi tắt là Công ty T) do ông Hồ T là đại diện theo pháp luật (Bên A) và ông Bùi Quang B (Bên B) có ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 về việc Công ty T1 (nay là Công ty T) bán cho ông B căn nhà tại vị trí lô số C12 thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thạnh Xuân, Quận 12 với giá là 410.000.000 đồng. Do Công ty T vi phạm hợp đồng nên bà Nguyễn Thị Thu H (là người nhờ ông Bùi Quang B đứng tên ký hợp đồng) khởi kiện. Vì vậy, xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 thì đối tượng tranh chấp là căn nhà tại vị trí lô số C12 thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thạnh Xuân, Quận 12 nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Công ty T do ông Hồ T là đại diện theo pháp luật vắng mặt không có lý do, không có lời khai và không giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tại địa chỉ của Công ty T và địa chỉ của ông Hồ T đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số 0314226551 và theo cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp - Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại địa chỉ: <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Products/ProductCatalog.aspx?h=2d88>, truy cập lúc 09 giờ 48 ngày 12/9/2022 (quy định tại khoản 3 Điều 3, khoản 1 Điều 36 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp). Như vậy, Công ty T đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Chu Nam D và ông Bùi Quang B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và lấy yêu cầu khởi kiện, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 ký giữa Công ty T1 (nay là Công ty T) và ông Bùi Quang B vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà mà Công ty T1 bán cho ông B được xây dựng trên thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 tại phường Thạnh Xuân, Quận 12. Theo văn bản số 9638/CNQ12-LT ngày 15/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh Chi nhánh Quận 12 thì thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH15305 ngày 01/12/2017 cho ông Trần Hoàng Tuấn, thay đổi chủ sử dụng cho ông Lê Gia Đức ngày 06/3/2018. Như vậy tại thời điểm ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” thì thửa đất trên không thuộc quyền sử dụng của Công ty T1, nhưng tại Điều 3 của hợp đồng chuyển

nhượng Công ty T1 vẫn cam kết lô đất trên thuộc quyền sở hữu của mình và có toàn quyền quyết định theo quy định của pháp luật. Theo văn bản số 8177/UBND-TNMT ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân Quận 12 thì thửa đất trên được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy phép xây dựng số 2231/GPXD-UBND ngày 02/4/2018 cho chủ đầu tư là ông Lê Gia Đức để xây dựng nhà ở, có diện tích xây dựng tầng trệt là 259,2m²; tổng diện tích sàn xây dựng là 1053m²; số tầng: 4. Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận 12 không cấp Giấy phép để xây dựng căn nhà có ký hiệu C12, diện tích tầng trệt 3,5m x 4m; số tầng: 01 trệt, 01 lầu như trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” mà Công ty T1 đã ký bán cho ông Bùi Quang B. Bên bán nhà là Công ty T1 không phải là chủ sở hữu của căn nhà nêu trên, cũng không có chứng cứ chứng minh được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014. Thửa đất số 1365, tờ bản đồ số 15 được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH15305 ngày 01/12/2017 tại thời điểm bán nhà đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam nhưng Công ty T1 cũng không có chứng cứ chứng minh được Ngân hàng cho phép bán căn nhà tọa lạc trên đất đang thế chấp. Công ty T1 bán nhà không phải trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản khi chưa được đăng ký quyền sở hữu nhà và bán nhà không gắn với quyền sử dụng đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 9 và khoản 2 Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên còn thỏa thuận khi bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền còn lại ngay sau khi bên A hoàn thiện nhà và bàn giao nhà cho bên B, hai bên đi công chứng vi bằng tại phòng công chứng là trái với quy định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 ký giữa Công ty T1 (nay là Công ty T) và ông Bùi Quang B đã vi phạm điều cấm của luật nên căn cứ vào Điều 122, Điều 123 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thu H là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty T phải trả lại số tiền 307.500.000 đồng cho bà Hà, Hội đồng xét xử thấy rằng, theo sự thừa nhận của bà Nguyễn Thị Thu H, ông Chu Nam D và ông Bùi Quang B thì ông Bùi Quang B đứng tên ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 với Công ty T1 là ký giữm cho bà Hà và ông Dũng. Số tiền 307.500.000 đồng mà ông Dũng nộp cho Công ty T1 cũng là tiền của bà Hà và ông Dũng đưa cho ông B nộp giữm. Ông B xác định trường hợp Tòa án buộc Công ty T1 phải trả lại tiền cho bà Hà và ông Dũng thì ông B cũng đồng ý. Ông Dũng cũng đồng ý với nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 307.500.000 đồng cho bà Hà. Vì vậy, cần căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty T1 (nay là Công ty T) phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 307.500.000 đồng.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12 về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

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; Điều 91; Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 9 và khoản 2 Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H:

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà” số 79/2018/HĐMB/TĐ/TX52 ngày 17/5/2019 (giữa bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần địa ốc T1 (nay là Công ty cổ phần địa ốc T) và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Quang B) vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty cổ phần địa ốc T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền là 307.500.000 đồng (Ba trăm lẻ bảy triệu, năm trăm nghìn đồng). Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.375.000 đồng (Mười lăm triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); Tổng cộng là: 15.675.000 đồng (Mười lăm triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) do Công ty cổ phần địa ốc T chịu.

2.2. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) theo Biên lai thu số 0105990 ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

3. 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có 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 bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Viện KSND Quận 12;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Điệp

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Điệp