

**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: 555/2022/DS-ST

Ngày: 17/11/2022

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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Đặng Văn Ân.

2- Ông Vũ Huy Hoàng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 349/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 416/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022, Thông báo dời phiên tòa ngày 31/10/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Minh L**, sinh năm: 1954; Địa chỉ: D11/23 đường P, ấp 4 xã V, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Sơn D**, sinh năm: 1996; Địa chỉ liên hệ: E8/3 đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng A ngày 06/7/2020; Số công chứng: 003904, quyền số 07/2020/HĐGD-CCAL).

Bị đơn: Bà **Phạm Thị Th**, sinh năm: 1962; Địa chỉ: 78 đường P, phường B, quận B, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đặng Bá L**, sinh năm: 1985; Địa chỉ: 41 đường Đ, phường B, quận B, Thành phố H.

- Bà **Phạm Thị Ngọc Q**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: 47/11/34 đường B, tổ 74, khu phố 4, phường B, quận B, Thành phố H.
- Ông **Võ Anh Ng**, sinh năm: 1982; Địa chỉ: 21 đường B, Phường X, quận T, Thành phố H.
- Bà **Phạm Thị T**, sinh năm: 1973; Địa chỉ nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: C3 Cư xá T, Phường A, quận T, Thành phố H; Địa chỉ tạm trú: Nhà không số, tổ 12 ấp 6B, xã V, huyện B, Thành phố H.
- Bà **Trần Thị Phi O**, sinh năm 1971; Địa chỉ: D11/5C ấp 4 xã V, huyện B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Minh L và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Sơn D trình bày:

Vào ngày 15/12/2018 bà Trần Thị Minh L và bà Phạm Thị Th ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện Bình Chánh, Thành phố H diện tích 64m² với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Cùng ngày, bà L giao 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà Trần Thị Phi O nhờ bà O đặt cọc cho bà Th, 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) còn lại bà L giao trực tiếp cho bà Th. Thừa phát lại Quận A có lập Vi bằng số 10295/2018/VB-TPLQ.A thể hiện bà L đã giao cho bà Th đủ 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà Th cam kết nếu đất có tranh chấp thì sẽ trả lại tiền cho bà L. Khi bà L nhận đất và chuẩn bị xây nhà thì ông Đặng Bá L tranh chấp cho rằng phần đất này ông L đã nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Ngọc Q. Nhiều lần bà L yêu cầu bà Th trả lại tiền nhưng bà Th không đồng ý.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng ngày 15/12/2018 giữa bà L và bà Th. Bà L xác định đã nhận lại 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) mà bà O hưởng chênh lệch nên yêu cầu bà Th trả lại số tiền mà bà Th đã nhận là 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Bà L chỉ yêu cầu cá nhân bà Phạm Thị Th trả tiền, không yêu cầu ai khác ngoài bà Th phải trả số tiền 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) cho bà L. Số tiền trên là tài sản của cá nhân bà L. Chồng bà L tên Trần Quang M (sinh năm 1934, chết năm 2001). Ngoài ra bà L không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Phạm Thị Thịnh trình bày:

Bà Trần Thị Phi O có đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bà. Hai bên chỉ ký mỗi giấy nhận cọc (Đề ngày 12/12/2018), trong đó ghi giá chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 419 tờ bản đồ số 48 diện tích 64m² xã V, huyện B, Thành phố H là 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu

đồng). Ngay sau đó, bà O đưa bà Trần Thị Minh L gặp bà để mua phần đất này với giá là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Vào ngày 15/12/2018 bà và bà L được Văn phòng Thừa phát lại Quận A lập Vi bằng xác định bà có nhận 1.000.000.000 đồng của bà L, nhưng thực tế bà chỉ nhận 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) vì bà O hưởng chênh lệch 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Sau khi bà nhận 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) thì ông Đào Thế H đến lấy số tiền này thay cho ông R vì ông R nhờ bà đứng tên bán giùm phần đất này. Đất này bà đã bán cho ông R trước đó với số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Nay bà L yêu cầu bà trả số tiền 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) thì bà không đồng ý.

Chữ ký ghi tên và dấu lăn tay tại Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc-chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2018 và chữ ký ghi tên và dấu lăn tay tại Biên bản giao nhận tiền giữa bà Phạm Thị Th và bà Trần Thị Minh L là chữ ký và vân tay của bà và bà Trần Thị Minh L. Bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và dấu lăn tay của bà và bà L tại các văn bản này.

Bà không biết nơi cư trú của ông Đào Thế H và họ tên đầy đủ của ông R nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Bà Trần Thị Phi O trình bày:

Bà xác định ngày 15/12/2018 bà có gặp bà Trần Thị Minh L để giới thiệu bà L mua phần đất thuộc thửa 419 tờ bản đồ số 48 diện tích 64m² xã V, huyện B, Thành phố H do bà Phạm Thị Th đứng tên. Bà L có giao cho bà 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Bà đem số tiền này đi đặt cọc cho bà Th. Bà và bà Th có lập giấy nhận cọc (Đề ngày 12/12/2018), ghi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), giá chuyển nhượng 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Sau đó, bà dẫn bà Th đến nhà của bà để gặp bà L và đề nghị Thừa phát lại Quận A lập vi bằng, tại đây bà L giao cho bà Th 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Trong số tiền bà Th đưa ra là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), bà có hưởng chênh lệch là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Bà Th lấy 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng), bà Th cho bà 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền môi giới. Sau sự việc bà L không cất nhà được trên phần đất này do xây dựng trái phép, bà đã trả lại cho bà L 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Trong vụ án này, bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 01/4/2018 bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 64m² thuộc thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H với giá 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị Th (tên

thường gọi là bà C). Bà đã nhận đủ số tiền này. Phần đất này bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Diễm T với giá 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà T.

Sau đó bà Th đi cùng với một số người đến nhà gặp bà yêu cầu bà trả lại 730.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi triệu đồng). Bà nói bà Th rằng đất này bà cũng mua lại của bà T, nếu cho rằng đất tranh chấp thì đưa ra chứng cứ, nhưng bà Th không đưa ra được, cứ bắt bà trả lại tiền. Sau đó bà đề nghị bà Th ra khỏi nhà. Một thời gian sau bà Th cùng một số người đến nhà bà báo cho bà biết đã bán đất này chỉ được 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), bà Th đề nghị bà trả lại 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Bà bảo với bà Th nếu có tiền thì sẽ trả. Nhưng sau này bà biết bà Th bán phần đất này cho người khác được số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) nên bà không trả cho bà Th số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Trong vụ án tranh chấp giữa bà Trần Thị Minh L và bà Phạm Thị Th thì bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bá L trình bày:

Ngày 06/11/2018 ông có mua của bà Phạm Thị Ngọc Q phần đất thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H diện tích 320m². Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ngày 13/11/2018 ông mua của bà Phạm Thị Ngọc Q phần đất thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H diện tích 64m² với giá 950.000.000 đồng. Sau đó ông phát hiện nền đất này đã bán cho bà Trần Thị Minh L. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc Q, ông Võ Anh Ng đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên không thể hiện có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Minh L và ông Nguyễn Sơn D xác định chỉ yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng ngày 15/12/2018 giữa bà L và bà Phạm Thị Th, yêu cầu cá nhân bà Th trả lại số tiền 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Bà L xác định chữ ký ghi tên, dấu lấn tay tại Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc-chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/12/2018 và Biên bản giao nhận tiền giữa bà Phạm Thị Th và bà Trần Thị Minh L với số tiền giao nhận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) là chữ ký và vân tay của bà và bà Th nên bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và dấu lấn tay của bà và bà Th. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Minh L, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ở hình thức văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/12/2018 giữa bà L và bà Th vô hiệu, buộc bà Th trả cho bà L 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Về án phí: Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Minh L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận ngày 15/12/2018 về việc nhận chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H diện tích 64m² với bà Phạm Thị Th, yêu cầu cá nhân bà Phạm Thị Th trả lại số tiền 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các bên được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Bà Phạm Thị Th, ông Đặng Bá L, bà Phạm Thị T, bà Trần Thị Phi O có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà Th, ông L, bà T, bà O là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Phạm Thị Ngọc Q, ông Võ Anh Ng mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Q, ông Ng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Minh L xác định chỉ yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/12/2018 với bà Phạm Thị Th, yêu cầu bị đơn trả

920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) vì bà Trần Thị Phi O đã trả lại cho nguyên đơn 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5.1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/4/2021 (Số hợp đồng: 14444/TTĐĐBĐ-VPĐD) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số vào sổ cấp GCN: CH04459) thì phần đất bà Lê nhận chuyển nhượng từ bà Thịnh thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Phạm Thị Ngọc Q ngày 14/7/2014. Đến ngày 27/3/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh đã cập nhật biến động ghi nhận bà Phạm Thị Ngọc Q chuyển nhượng đất cho ông Võ Anh Ng.

Như vậy, tại thời điểm bà L và bà Th thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất, bà Th không phải là người đứng tên quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H mà là bà Phạm Thị Ngọc Q. Do đó, giao dịch giữa hai bên vi phạm điều cấm của pháp luật, dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên là vô hiệu do chưa thỏa mãn điều kiện về mặt chủ thể.

[5.2] Tại Điều 131 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”.

Căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc-chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/12/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Minh L, biên bản giao nhận tiền giữa bà Phạm Thị Thịnh và bà Trần Thị Minh Lê và Vi bằng số 10295/VB-TPL.QA do Thừa phát lại Quận A lập ngày 15/12/2018 có cơ sở xác định bà Trần Thị Minh L có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc một phần thửa 419 tờ bản đồ số 48 xã V, huyện B, Thành phố H.

Tại buổi đối chất ngày 25/5/2022 và phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải ngày 30/9/2022, bà Trần Thị Minh L, bà Phạm Thị Th và bà Trần Thị Phi O đều thừa nhận trong số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) mà bà L giao theo biên bản giao nhận tiền và Vi bằng số 10295/VB-TPL.QA do Thừa phát

lại Quận A lập ngày 15/12/2018 thì bà Th đã nhận 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng), bà O nhận 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng). Sau khi tranh chấp, bà O đã tự nguyện giao trả lại cho bà L 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

Số tiền 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng) bà Thịnh đã nhận của bà Lệ nên buộc bà Thịnh có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lệ là phù hợp theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Phạm Thị Th, bà Phạm Thị T, ông Đặng Bá L không có yêu cầu gì trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xét.

[5.3] Theo quy định tại tiểu mục 2, mục III Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án chỉ phải giải thích cho đương sự biết về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của đương sự. Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án hủy Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/12/2018 với bà Phạm Thị Th, yêu cầu bị đơn trả 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu nào khác; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, trong vụ án này Tòa án không phải xem xét, giải thích và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp.

[5.4] Bà Phạm Thị Th cho rằng sau khi nhận 920.000.000 đồng của nguyên đơn thì bà đã giao cho ông Đào Thế H - người được ông R nhờ đến nhận tiền thay, vì ông R có nhờ bà đứng tên bán giùm phần đất này. Tuy nhiên, bà Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc mua bán đất này với ông R cũng như không cung cấp được họ tên của ông R và địa chỉ cụ thể của người có tên là Đào Thế H nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bị đơn sẽ được miễn nộp tiền án phí nếu có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí gửi cho Tòa án. Do bà Th không có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí gửi cho Tòa án nên phải chịu án phí sơ thẩm.

Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc-chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/12/2018 giữa bà Phạm Thị Th và bà Trần Thị Minh L là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Minh L đối với bà Phạm Thị Th.

Buộc bà Phạm Thị Th có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Minh L 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Phạm Thị Th chịu 39.900.000 đồng (Ba mươi chín triệu chín trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

Bà Trần Thị Minh L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2012/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;

3. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng 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 được tổng đạt hợp lệ.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi Nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...)

Nguyễn Thị Ngọc Châu

