

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2139/2022/DS-ST

Ngày: 15/6/2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phan Thị Bé

2/ Ông Trần Đăng Vạn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Quang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 3235/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3236/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 97 đường V, phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Hữu T, sinh năm 1992

Địa chỉ: số 253 đường N, phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2017).

Bị đơn: Bà Lê Lâm M, sinh năm 1976

Địa chỉ: 572/4 đường H, phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị N, sinh năm 1944

Địa chỉ: 290 đường P, khu phố L, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Vương L, sinh năm 1964

Địa chỉ: 97 đường V, phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Hữu T, sinh năm 1992

Địa chỉ: số 253 đường N, phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2017 của ông Võ C và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Văn Hữu T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 30/10/2015, ông Võ C và bà Lê Lâm M, số chứng minh nhân dân 022875101 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2005 (do sai sót trong việc đánh máy trong hợp đồng nên ghi thành tên Lê Thị M), bà M là đại diện của bà Phạm Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng tay) về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.005,7m² thuộc thửa 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ 17, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số BR 561003 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 18/12/2013, ngày 05/8/2015 cập nhật sang tên bà Phạm Thị N, sinh năm 1944, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, trả làm 03 đợt: đợt 1 bên B (bên nhận chuyển nhượng) trả tiền mặt 600.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng, đợt 02 bên A (bên chuyển nhượng) hoàn tất thủ tục chuyển đất lúa thành đất trồng cây lâu năm, khi hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên B trả tiếp số tiền 1.600.000.000 đồng, đợt 3 khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên B thì bên mua trả hết số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Thời gian hoàn tất các thủ tục đến khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên mua tối đa là 03 tháng. Nếu trong quá trình chuyển nhượng mà bên B không mua nữa thì coi như bỏ tiền cọc đã trả cho bên A. Tại thời điểm ký hợp đồng bà M nói bà M là đại diện của bà N nhưng không có tài liệu nào thể hiện và do tin tưởng nên ông C ký hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông C đã giao cho bà M số tiền cọc là 600.000.000 đồng, bà M đã ký xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc là 600.000.000 đồng, giữa bà M và ông V chưa giao nhận đất trên thực tế, chỉ mới tiến hành đặt cọc. Quá thời gian thỏa thuận bà M vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển đất lúa thành đất trồng cây lâu năm, đến tháng 01/2017 ông V được biết phần đất trên đã chuyển nhượng cho người khác, ông C đã liên hệ bà M nhiều lần để yêu cầu trả lại số tiền 600.000.000 đồng nhưng không được. Do không hiểu biết nên khi lập hợp đồng ghi tiêu đề hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế đây là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc đã nhận 600.000.000 đồng, ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật, ông C không tranh chấp về đất chuyển nhượng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Lê Lâm M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án giải quyết vụ kiện nhưng đều vắng mặt không có lý do cũng như không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do bà M vắng mặt nên không thể tiến hành hòa giải được.

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

Phần đất diện tích 1.005,7m² thuộc thửa 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ 17, phường P, Quận 9 cũ nay là thành phố Thủ Đức là của bà Lê Lâm M, phần đất này bà M mua của bà T (không biết họ tên, địa chỉ bà T), do là đất nông nghiệp nhưng bà M không có hộ nông nghiệp nên nhờ bà N đứng tên dùm. Việc bà M nhờ bà N đứng tên dùm không lập giấy tờ và bà N không có tài liệu, chứng cứ gì cung cấp cho Tòa án. Do đứng tên dùm bà M nên việc bà M mua bán cho ai bà N hoàn toàn không biết khi nào cần bà N ký tên thì bà N ký. Bà M mua bán đất với ông C, bà N hoàn toàn không biết ông C là ai và không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương L trình bày:

Bà L là vợ của ông Võ C, việc chồng bà khởi kiện bà M bà có cùng ý kiến với chồng, bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa 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; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: thụ lý đúng quy định theo thẩm quyền, vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng nội dung, thành phần xét xử, đúng thời gian, địa điểm.

Về nội dung:

Ngày 30/10/2015, bà Lê Lâm M là đại diện của bà Phạm Thị N (bên A- bên chuyển nhượng) và ông Võ C (bên B- bên nhận chuyển nhượng) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận: bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 1.005,7 m², tại khu phố Long Đại, Phường P, Quận 9, Tp. HCM có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR0561003 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 18/12/2013 mang tên bà Phạm Thị N. Giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, trả làm 03 đợt: Đợt 1, Bên B trả tiền mặt 600.000.000 đồng vào ngày ký Hợp đồng; Đợt 2 Bên A hoàn tất thủ tục chuyển đất trồng lúa thành đất trồng cây lâu năm, khi hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì Bên mua trả tiếp 1.600.000.000 đồng. Bên bán phải báo trước cho Bên mua trước 7 ngày trước khi đi ký công chứng để Bên mua cân đối tài chính; Đợt 3: khi có Giấy CNQSDĐ mang tên Bên B thì Bên B trả hết số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Bà Lê Lâm M đã nhận đủ số tiền cọc 600.000.000 đồng của ông Võ C .

Nhận thấy hợp đồng giữa bà Lê Lâm M và ông Võ C ghi là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên chưa giao nhận đất và tiền chuyển nhượng, ông C mới giao tiền cọc cho bà M, hai bên thỏa thuận bên A đổi ý không sang nhượng nữa thì phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần tiền mà bên A đã nhận, nếu bên B không tiếp tục mua đất nữa thì coi như đã bỏ tiền cọc đã trả cho bên A. Do đó xác định hợp đồng giữa bà Lê Lâm M và ông Võ C là thỏa thuận đặt cọc, đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 08/6/2016, phân đất trên cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Trường S và ông Nguyễn Ngọc B đến nay.

Bà Lê Lâm M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ C có ký với tư cách là đại diện của bà Phạm Thị N. Tuy nhiên ông Võ C, bà Lê Lâm M và bà Phạm Thị N đều không cung cấp có tài liệu, chứng cứ thể hiện bà M là đại diện bà của bà N, được quyền đại diện cho bà N ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C. Bà N cũng trình bày hoàn toàn không biết việc bà M mua bán đất cho ông C. Do đó xác định hợp đồng ký giữa bà Lê Lâm M và ông Võ C là vô hiệu do vi phạm điều kiện chủ thể giao dịch. Đồng thời đến ngày 08/6/2016 thừa đất cập nhật sang tên cho ông Nguyễn Trường S và ông Nguyễn Ngọc B đến nay. Nên hợp đồng ký giữa bà Lê Lâm M và ông Võ C không thể thực hiện được. Do đó, căn cứ Điều 127, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, ông Võ C yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/10/2015 giữa bà Lê Lâm M và ông Võ NC là vô hiệu, buộc bà Lê Lâm M hoàn trả cho ông Võ C số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng là có cơ sở, cần được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2017, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 là vô hiệu. Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015, mặc dù tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ mới tiến hành đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng và bị đơn ký xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc 600.000.000 đồng, đôi bên chưa tiến hành giao nhận đất trên thực tế và nguyên đơn không có tranh chấp về đất chuyển nhượng chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do hợp đồng đặt cọc liên quan đến bất động sản ở Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9 nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm c khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2017 thể hiện bị đơn có tên là Lê Thị M (tên khác Lê Lâm M) và tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 thể hiện bên A (bên chuyển nhượng) bà Lê Thị M có số chứng minh nhân dân 022875101 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2005, tại mặt cuối của hợp đồng ký ghi họ tên là Lê Lâm N. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định bị đơn là Lê Lâm M. Theo tài liệu do Phòng quản lý hành chính về Trật tự xã hội công an Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp và theo kết quả xác minh tại Công an phường 1, quận Gò Vấp thì số chứng minh nhân dân 022875101 ngày 21/11/2005 có tên là Lê Lâm M, sinh ngày 19/4/1976, địa chỉ: 572/4 đường H, phường 1, quận Gò Vấp đúng với tên bị đơn Lê Lâm M ký xác nhận tại mặt cuối của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn bà Lê Lâm M, sinh ngày 19/4/1976, số chứng minh nhân dân 022875101 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/11/2005.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng tay) nhưng thực tế ông C chỉ mới đặt cọc cho bà M số tiền 600.000.000 đồng và bị đơn bà M ký xác nhận trong hợp đồng đã nhận đủ tiền cọc 600.000.000 đồng; giữa ông C và bà M chỉ mới tiến hành đặt cọc chưa tiến hành giao nhận đất trên thực tế, ông C không tranh chấp về đất chuyển nhượng chỉ yêu cầu bị đơn bà M trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Do đó, không cần triệu tập bà Vũ Thị T và bà Đỗ Thị A là chủ đất cũ và ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Ngọc B là người đang quản lý, sử dụng phần đất trên tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn bà Lê Lâm M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung khởi kiện:

Bị đơn bà Lê Lâm M đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà Lê Lâm M vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Như vậy, bà Lê Lâm M đã từ bỏ các quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2015 có nội dung bà Lê Lâm M là đại diện của bà Phạm Thị N trực tiếp thương thảo và ký hợp đồng, chịu trách nhiệm thực hiện hợp đồng này; về việc chuyển nhượng cho ông Võ C phần đất diện tích 1005,7m² thuộc thửa 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ 17, phường P, Quận 9 đứng tên bà Phạm Thị N (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 561003 ngày 18/12/2013, cập nhật sang tên bà Phạm Thị N ngày 05/8/2015) với giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, được trả làm 03 đợt: đợt 1 trả 600.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng, đợt 2 khi bên A (bên chuyển nhượng) hoàn tất thủ tục chuyển đất lúa thành đất trồng cây lâu năm, khi hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì bên A (bên nhận chuyển nhượng) thanh toán tiếp 1.600.000.000 đồng, đợt 3 khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên B (bên nhận chuyển nhượng) thì thanh toán hết số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký Hợp đồng ông C đã giao cho bà M số tiền cọc là 600.000.000 đồng và bà Lê Lâm M đã ký xác nhận nhận đủ cọc 600.000.000 đồng.

Xét thấy, Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 30/10/2015, bà Lê Lâm M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ C phần đất trên với tư cách là đại diện của bà Phạm Thị N nhưng ông C, bà M và bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh là đại diện của bà N. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị N cho rằng phần đất trên bà N đứng tên dùm cho bà M nhưng bà N cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh và bà N hoàn toàn không biết việc bà M bán đất cho ông C và không biết ông C là ai. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 bà M không phải là người đại diện ủy quyền cho bà N để thực hiện giao dịch nên đã vi phạm điều kiện chủ thể tham gia giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 giao dịch dân sự giữa đôi bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận, không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết số tiền cọc tiền cọc 600.000.000 đồng. Xét, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 thể hiện nội dung bà Lê Lâm M ký xác nhận đã nhận đủ cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Căn cứ vào Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Lê Lâm M trả lại cho nguyên đơn ông Võ C số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng, ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Lâm M phải chịu là 28.000.000đồng.

Ông Võ C không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 128, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ C.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 giữa bà Lê Lâm M và ông Võ C về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1005,7m² thuộc thửa 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ 17, phường Long Phước, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

Buộc bà Lê Lâm M có trách nhiệm trả cho ông Võ C số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 sơ thẩm: bà Lê Lâm M phải nộp 28.000.000đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông Võ C số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0003026 ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 qui định tại các điều 6, 7 và 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong 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.

Nơi nhận:

- TANDTP.HCM;

- VKSND TP.Thủ Đức;

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

- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

Phạm Ngọc Nhung

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồigiờ.....phút, ngày 15 tháng 6 năm 2022.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn

2. Bà Phan Thị Bé

Tiến hành nghị án về vụ án dân sự thụ lý số 527/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: ông Võ Ngọc Các, sinh năm 1961

Địa chỉ: 97 đường Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Văn Hữu Thắng, sinh năm 1992

Địa chỉ: 253 Nguyễn Biểu, phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 13164 ngày 24/6/2017)

Bị đơn: Bà Lê Lâm Mỹ H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 572/4 Lê Quang Định, phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Nhen, sinh năm 1944

Địa chỉ: 290 đường Long Phước, khu phố Long Thuận, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Vương Ngọc Lan, sinh năm 1964

Địa chỉ: 97 đường Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Văn Hữu Thắng, sinh năm 1992

Địa chỉ: 253 Nguyễn Biểu, phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 9966 ngày 28/10/2017)

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất biểu quyết với tỷ lệ 3/3 những vấn đề sau:

Về điều luật áp dụng:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 128, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Áp dụng 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.

Về nội dung:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc Các.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2015 giữa bà Lê Lâm Mỹ H và ông Võ C về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1005,7m² thuộc thửa 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558 tờ bản đồ 17, phường Long Phước, Quận 9 là vô hiệu.

Buộc bà Lê Lâm Mỹ H có trách nhiệm trả cho ông Võ C số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), trả một lần ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Về án phí sơ thẩm:

Bà Lê Lâm Mỹ H phải nộp 28.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông Võ C số tiền tạm ứng án phí 14.000.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0003026 ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 qui định tại các điều 6, 7 và 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.

Tuyên quyền kháng cáo.

Nghị án kết thúc vào hồi....giờ....phút, ngày 15 tháng 6 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Bé

Trần Đăng Vạn

Phạm Ngọc Nhung