

Bản án số: 626/2026/DS-ST

Ngày: 25/3/2026

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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tô Thị Ngọc Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Lệ Dung

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026 tại cơ sở 1 Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh T; Địa chỉ: D B, phường D, quận T (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Anh T1, sinh năm: 1991; địa chỉ: G P, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Công ty cổ phần Đ; Địa chỉ: B T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Đinh Bá T2, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ A, Thôn T, phường A, thành phố T, (nay là phường A), tỉnh Tuyên Quang.

(Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Thanh T do ông Phạm Anh T1 đại diện trình bày:

Vào tháng 7 năm 2018, bà Trần Thị Thanh T (nguyên đơn) và Công ty cổ phần Đ (bị đơn) thỏa thuận ký kết hai Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các

điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A (xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A (xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) số AH-C2-06/HĐNT-2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng AH-C2-06) có nội dung sau:

- Mã sản phẩm: Lô C
- Diện tích 88m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Giá chuyển nhượng: 1.705.000.000 đồng
- Phương thức thanh toán: 02 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán 95% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 1.619.750.000 đồng

+ Đợt 2: Ngay khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán 5% hợp đồng là 85.250.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.619.750.000 đồng theo Phiếu thu (không tháng, đề tháng 7 năm 2018) số 000246 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

2/ Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A (xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) số AH-C1-38/HĐNT-2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng AH-C1-38) có nội dung sau:

- Mã sản phẩm: Lô C
- Diện tích 75m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Giá chuyển nhượng: 1.162.500.000 đồng
- Phương thức thanh toán: 05 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán 50% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 581.250.000 đồng

+ Đợt 2: Sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán tiếp 15% giá trị hợp đồng là 174.375.000 đồng

+ Đợt 3: Sau 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán tiếp 15% hợp đồng là 174.375.000 đồng

+ Đợt 4: Sau 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán tiếp 15% hợp đồng là 174.375.000 đồng

+ Đợt 5: Ngay khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh toán 5% hợp đồng là 58.125.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn hai đợt thanh toán, với tổng số tiền 755.625.000 đồng theo Phiếu thu (không tháng, đề tháng 7 năm 2018) số 000162 với số tiền 581.250.000 đồng và Phiếu thu số 0000330 ngày 7/10/2018 với số tiền 174.375.000 đồng, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau đó, nguyên đơn không thể tiếp tục thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng vì lo lắng bị đơn chưa thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định để tiến hành bàn giao nền đất cũng như thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận hợp đồng và quy định pháp luật. Vì đối với Hợp đồng AH-C2-06 thì nguyên đơn đã thanh toán 95% nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện bất kỳ cam kết nào.

Tháng 8/2019, nguyên đơn có nhận được Thông báo số 03/2019 của bị đơn về việc gia hạn thời gian bàn giao nền dự án A. Qua đó, thời hạn bàn giao đất đến 30/11/2019. Tuy nhiên, đến nay bị đơn vẫn không tiến hành thực hiện các thủ tục hành chính pháp lý, không thi công được cơ sở hạ tầng, vi phạm thời hạn bàn giao, vi phạm thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không thể xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên tôi và bàn giao cho tôi theo thỏa thuận tại Hợp đồng và theo quy định pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư An Hạ số AH-C2-06/HĐNT2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018.

Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là 1.619.750.000 đồng.

Buộc bị đơn chịu phạt 30% giá trị hợp đồng do vi phạm hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là $1.705.000.000 * 30\% = 511.500.000$ đồng.

Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C1-38/HĐNT-2018 là 755.625.000 đồng.

Ngày 04/11/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có Đơn xác định yêu cầu khởi kiện, xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư An Hạ số AH-C2-06/HĐNT2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018.

- Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là 1.619.750.000 đồng.

- Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C1-38/HĐNT-2018 là 755.625.000 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn là 2.375.375.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn chịu phạt 30% giá trị hợp đồng do vi phạm hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là $1.705.000.000 * 30\% = 511.500.000$ đồng thì nguyên đơn xin rút.

Công ty Cổ phần Đ có đại diện theo pháp luật – ông Đinh Bá T2 có Đơn xin vắng mặt trình bày:

Tôi có nhận được giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vụ án nêu trên. Do những bất cập và nhiều yếu tố bất khả kháng cũng như thay đổi của luật đất đai và chính sách cấp phép đầu tư dự án, chính sách về thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thành phố trong thời gian qua dẫn đến việc hoàn thiện dự án và bàn giao cho khách hàng kéo dài. Nay thành phố đã và đang tạo điều kiện tháo gỡ những vướng mắc cho các dự án của các doanh nghiệp đã và đang đầu tư trên địa bàn thành phố qua đó hiện nay do doanh nghiệp K về nhân sự vì phải cắt giảm và hạn chế chi phí cho công ty lúc khó khăn.

Hiện nay, tôi đang cố gắng tập trung để hoàn thiện hồ sơ pháp lý và liên hệ với các cơ quan ban ngành liên quan để nộp và giải quyết hồ sơ theo quy định để sớm hoàn thiện pháp lý, để sớm đưa dự án vào triển khai và giải quyết cho khách hàng nên thời gian cũng không đồng nhất nên làm đơn xin vắng mặt trong phiên tòa để có thời gian tập trung giải quyết những khó khăn pháp lý của dự án.

Toà án đã tổ chức cho các bên hoà giải nhưng không tiến hành hoà giải được do bị đơn vắng mặt nên Toà án lập biên bản không tiến hành hoà giải được và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu dân cư An Hạ số AH-C2-06/HĐNT2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018.

Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là 1.619.750.000 đồng.

Buộc bị đơn hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C1-38/HĐNT-2018 là 755.625.000 đồng.

Tổng cộng số tiền yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn là 2.375.375.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn chịu phạt 30% giá trị hợp đồng do vi phạm hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là $1.705.000.000 * 30\% = 511.500.000$ đồng thì nguyên đơn xin rút.

- Bị đơn: Có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật : Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ chứng cứ mà bà Thủy cung C như các Hợp đồng nguyên tắc số AH-C2-06/HĐNT-2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018, Thông báo số 03/2019-MT/AH ngày 10/8/2019 và các phiếu thu tiền, xác định Công ty Cổ phần Đ đã nhận của bà T số tiền là 2.375.375.000 đồng.

Theo Thông báo số 03/2019-MT/AH ngày 10/8/2019, Công ty Cổ phần Đ yêu cầu gia hạn thời gian bàn giao đất đến ngày 30/11/2019. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ vẫn không thực hiện thỏa thuận mà các bên đã ký kết. Do đó, Viện kiểm sát căn cứ Điều 280, 351, 423, 427 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của bà T, tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc số AH-C2-06/HĐNT-2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018 giữa bà T và Công ty Đ và Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán số tiền 2.375.375.000 đồng cho bà T, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện mà bà T buộc Công ty CP Đ chịu phạt 30% giá trị Hợp đồng do vi phạm Hợp đồng AH-C2-06/HĐNT-2018, tương ứng 511.500.000 đồng: Viện kiểm sát căn cứ Điều 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị đình chỉ yêu cầu này của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2023 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bị đơn có trụ sở tại phường T, Quận T (nay là phường T) Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận Tân Phú nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng AH-C2-06:

Xét, Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn, thể hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại Điều 3 của Hợp đồng AH-C2-06 có nội dung: “...Bên B (bà T) được nhận đất xây dựng nhà khi thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng.”

Tại Điều 4 của Hợp đồng AH-C2-06 có nội dung: “Thời hạn bàn giao nền đất: Bên A sẽ bàn giao nền đất cho bên B thời gian dự kiến là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Điều kiện bàn giao và nhận bàn giao lô nền Bên B đã thanh toán cho bên A đủ 95% giá trị hợp đồng...Thời hạn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên A sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B thời gian dự kiến là 09 chín tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Trường hợp bên A không bàn giao đúng thời hạn thì hai bên gia hạn thêm 3 tháng qua hình thức thông báo bằng văn bản.”

Nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.619.750.000 đồng theo Phiếu thu số 000246, tương ứng 95% giá trị hợp đồng nhưng bị đơn vẫn chưa tiến hành giao nền đất, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo quy định là đã vi phạm thỏa thuận theo Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng số AH-C2-06.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng AH-C1-38:

Xét, Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn, thể hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

Tại Điều 3 của Hợp đồng AH-C1-38 có nội dung: “...Bên B (bà T) được nhận đất xây dựng nhà khi thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng.”

Tại Điều 4 của Hợp đồng AH-C1-38 có nội dung: “Thời hạn bàn giao nền đất: Bên A sẽ bàn giao nền đất cho bên B thời gian dự kiến là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Điều kiện bàn giao và nhận bàn giao lô nền Bên B đã thanh toán cho bên A đủ 95% giá trị hợp đồng...Thời hạn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên A sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B thời gian dự kiến là 09 chín tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Trường hợp bên A không bàn giao đúng thời hạn thì hai bên gia hạn thêm 3 tháng qua hình thức thông báo bằng văn bản.”

Nguyên đơn đã thanh toán 02 đợt thanh toán, cụ thể:

- Đợt 1, thanh toán 581.250.000 đồng theo Phiếu thu số 000162 ghi tháng 7 năm 2018.

- Đợt 2, thanh toán 174.375.000 đồng theo Phiếu Thu số 0000330 ghi ngày 07 tháng 10 năm 2018.

Nguyên đơn không tiếp tục thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng AH-C1-38 nữa vì đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng AH-C2-06 nhưng bị đơn vẫn chưa thực hiện các thủ tục hành chính theo quy định để tiến hành bàn giao nền đất cũng như thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.619.750.000 đồng đối với Hợp đồng AH-C2-06 và 755.625.000 đồng đối với Hợp đồng AH-C1-38. Mặc dù bị đơn đã có Thông báo số 03/2019-MT/AH ngày 10/8/2019 yêu cầu gia hạn thời gian bàn giao đất đến ngày 30/11/2019 nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện được nghĩa vụ, thỏa thuận của mình tại Điều 3, Điều 4 của các hợp đồng trên.

Căn cứ Công văn số 3189/SXD-PTĐT ngày 27/01/2026 của Sở Xây Dựng xác định: “*Qua rà soát hồ sơ, Sở Xây dựng được biết trên địa bàn xã P, huyện B (nay là xã T), Thành phố Hồ Chí Minh có Dự án Khu dân cư An Hạ do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4878/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố trên cơ sở Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư nay là Sở T3... Đến nay, Sở Xây Dựng chưa nhận được hồ sơ xin xác nhận đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu dân cư A, xã P, huyện B do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư.*”, Hội đồng xét xử xét thấy dự án Khu dân cư A chưa đủ điều kiện được bán, chuyển nhượng nhưng bị đơn vẫn ký kết hợp đồng, nhận tiền thanh toán của nguyên đơn và không thực hiện được nghĩa vụ của mình là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng được quy định tại Điều 351, Điều 423 Bộ luật dân sự nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng AH-C2-06 và AH-C1-38

[2.3] Xét, yêu cầu hoàn trả số tiền 1.619.750.000 đồng:

Xét, sau khi ký hợp đồng AH-C2-06, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.619.750.000 đồng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do Hợp đồng AH-C2-06 bị hủy bỏ như phân tích trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền đã nhận là 1.619.750.000 đồng theo Phiếu thu số 000246, là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét, yêu cầu hoàn trả số tiền 755.625.000 đồng:

Xét, sau khi ký hợp đồng AH-C1-38, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 755.625.000 đồng theo hai đợt thanh toán, trong đó:

- Đ, thanh toán 581.250.000 đồng theo Phiếu thu số 000162 ghi tháng 7 năm 2018,

- Đợt 2, thanh toán 174.375.000 đồng theo Phiếu Thu số 0000330 ghi ngày 07 tháng 10 năm 2018.

Tuy nhiên, bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do Hợp đồng AH-C1-38 bị hủy bỏ như phân tích trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền đã nhận là 755.625.000 đồng theo hai phiếu thu

nêu trên, là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

- Về thời hạn và phương thức thanh toán: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ đã lâu, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt 30% giá trị hợp đồng do vi phạm Hợp đồng AH-C2-06 tương ứng 511.500.000 đồng, do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán là 2.375.375.000 đồng, do đó án phí bị đơn phải chịu là 79.507.500 đồng.

Bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí, lệ phí Tòa án. Căn cứ điểm đ Điều 12, Điều 14 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 và lệ phí Tòa án thì bà T thuộc trường hợp được miễn án phí, tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 217; Điều 228; Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 280; Điều 351; Điều 385; Điều 401; Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; Căn cứ điểm đ Điều 12, Điều 14, Khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T buộc Công ty Cổ phần Đ chịu phạt 30% giá trị Hợp đồng do vi phạm Hợp đồng AH-C2-06/HĐNT-2018 tương ứng số tiền 511.500.000 đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T.

- Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư An Hạ số AH-C2-06/HĐNT-2018 và số AH-C1-38/HĐNT-2018;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C2-06/HĐNT-2018 là 1.619.750.000 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đối với Hợp đồng số AH-C1-38/HĐNT-2018 là 755.625.000 đồng.

Tổng cộng số tiền mà Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 2.375.375.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 79.507.500 đồng.

- Bà Trần Thị Thanh T thuộc trường hợp được miễn án phí, tạm ứng án phí.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/ Về quyền kháng cáo:

Bà Trần Thị Thanh T và Công ty Cổ phần Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

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 thoả 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 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND KV9 – TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ./.

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

Tô Thị Ngọc Phượng