

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 299/2024/DS-ST

Ngày: 12 - 6 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và mua bán nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Khanh.

2. Ông Dương Văn Quý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Xuân V, sinh năm 1992; địa chỉ: 247/12 đường H, Phường N, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hương G - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TM - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; (có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Sơn T, sinh năm 1984, (có mặt)

Cùng địa chỉ: 26/1 ấp T, xã B, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Tôn Thị H, năm 1954; địa chỉ: địa chỉ: 247/12 đường H, Phường N, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Bà Vũ Thị M, sinh năm 1970; địa chỉ: 212 khu phố A, phường Đ, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

+ Anh Nguyễn Hoàng M, sinh năm 2003; địa chỉ: 212 khu phố A, phường Đ, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Xuân V trình bày:

Ngày 26/3/2021, ông V, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Sơn T ký Văn bản thỏa thuận v/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, theo đó, ông V đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông B, bà T 01 căn nhà tường gạch, mái tôn, gác lửng diện tích 81.78 m² (4.7x17.4m), thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 67, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Giấy chứng nhận số CH 00602 ngày 02/6/2010, cập nhật biến động tại trang 3 ngày 16/02/2014, giá 2.200.000.000 đồng. Ông V đã đặt cọc cho ông B, bà T tổng số tiền 650.000.000 đồng (300.000.000 đồng tiền cọc ngày 26/3/2021, 200.000.000 đồng ngày 26/4/2021, 30.000.000 đồng ngày 13/10/2021, 50.000.000 đồng ngày 22/11/2021, 50.000.000 đồng ngày 27/11/2021, 20.000.000 đồng ngày 26/4/2022).

Do thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng, căn nhà chưa được cấp giấy tờ theo quy định nên hai bên ký hợp đồng mua bán viết tay, không có công chứng, hai bên sẽ tiến hành ký công chứng sau khi được cấp giấy tờ sở hữu nhà và tách thửa.

Sau hơn 01 năm không thực hiện được thủ tục xin cấp giấy sở hữu nhà, tách thửa nên ông V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đã ký, buộc ông B và bà T trả lại số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng. Trong thời gian hòa giải, ông V đồng ý nhận số tiền 600.000.000 đồng để kết thúc tranh chấp nhưng ông B, bà T trì hoãn, kéo dài thời gian, không trả tiền. Ông B, bà T đã xóa thế chấp, bán trọn thửa đất cho người khác và đang hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Vì vậy, ông V thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng ký ngày 26/3/2021 và xác định đây là hợp đồng đặt cọc; Trường hợp ông B, bà T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho ông V số tiền đã nhận 650.000.000 đồng, kèm tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định từ ngày Tòa án thụ lý vụ án là ngày 10/01/2023 đến nay.

Tại bản tự khai ngày 29/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Sơn T trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng, chủ sở hữu diện tích đất 250m², thuộc thửa 432, tờ bản đồ số 67, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, kèm căn nhà cấp 4 diện tích 69m², địa chỉ 26/1 ấp T, xã B, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00602 ngày 02/6/2010, cập nhật biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 16/02/2014.

Ông bà xác nhận bán cho anh V 01 căn nhà diện tích 81,78m² thuộc một

phần thừa đất nêu trên với giá 2.200.000.000 đồng, đặt cọc lần đầu 300.000.000 đồng, lần 2 là 200.000.000 đồng và các lần sau, tổng cộng là 650.000.000 đồng đúng như anh V trình bày. Khi thỏa thuận, ký giấy mua bán, anh V biết rõ việc ông bà đang thế chấp giấy tờ tại ngân hàng để vay tiền, căn nhà chưa được cấp giấy theo quy định nhưng vẫn đồng ý mua. Anh V nhờ dịch vụ xin tách sổ, sang tên, ông bà sẽ hỗ trợ thủ tục khi cần nhưng chưa thực hiện được. Anh V hứa hẹn đưa tiếp số tiền còn lại nhưng không thực hiện, đến tháng 4/2022 thì anh V đến nhà thông báo không mua nhà nữa và đòi lại tiền cọc.

Anh V không mua nhà nữa, khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu ông bà trả lại tiền nên buộc ông bà phải bán nhà để trả nợ nhưng thực chất bị ngân hàng xiết nợ, ông bà phải ký công chứng sang tên và bàn giao nhà đất cho người mua, không được nhận đồng nào do bị ngân hàng trừ nợ. Anh V là người có lỗi, sẽ bị mất toàn bộ tiền cọc nhưng ông bà đồng ý trả lại 600.000.000 đồng trong 06 tháng theo yêu cầu của anh V nhưng không hiểu vì lý do gì anh V lại không ký hòa giải thành để kết thúc tranh chấp, cố tình làm khó, kéo dài thời gian.

Do đó, nay ông bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh V, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 650.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của anh V.

Tại bản tự khai ngày 12/6/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tôn Thị H trình bày: Bà H thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của con trai là Võ Xuân V, không có yêu cầu gì khác. Việc mua bán này là giữa bà và gia đình bà T, ông V chỉ là người ký giấy tờ, mọi việc do bà quyết định. Phía bà T đã bán nhà cho người khác nhưng không trả lại số tiền đã nhận là không thể chấp nhận được. Mặc dù sự việc xảy ra không ai muốn nhưng đây là số tiền tích góp của cả gia đình bà, mấy năm qua gia đình bà cũng đã chịu rất nhiều thiệt hại nên vợ chồng ông B, bà T phải nhanh chóng trả lại số tiền này để hai bên kết thúc tranh chấp trong hòa thuận.

Tại bản tự khai ngày 02/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị M, anh Nguyễn Hoàng M trình bày: Bà M là mẹ ruột của anh M. Anh M đứng tên nhận chuyển nhượng căn nhà 26/1 ấp T, xã B, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 432, tờ bản đồ số 67, diện tích 250m², diện tích xây dựng 69m², xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00602 ngày 02/6/2010, cập nhật biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 16/02/2014 của ông B, bà T nhưng trên thực tế mọi vấn đề liên quan do bà M quyết định. Bà M, anh M đã thanh toán tiền cho ngân hàng để giải chấp khoản vay của ông B, bà T, nhận bản chính giấy tờ nhà đất, nhận bàn giao nhà đất để quản lý sử dụng, đang hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng, bà M, anh M chỉ biết giấy tờ đang thế chấp tại ngân hàng, không biết có tranh chấp nên đây là tranh chấp giữa ông B, bà T và ông V, không liên quan đến bà M, anh M. Tuy nhiên, với mong muốn sớm kết thúc tranh chấp để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà M đồng ý bảo lãnh cho ông B, bà T trả số tiền 600.000.000 đồng theo yêu cầu của ông V trong thời hạn 06 tháng nhưng ông V cố tình làm khó, kéo dài thời gian tranh chấp nên bà M không đồng ý bảo

lãnh nữa. Bà M, anh M nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà M, anh M xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không thắc mắc, khiếu nại.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Đỗ Thị Hương G: nếu bị đơn có thiện chí trả lại tiền cọc thì nguyên đơn vẫn đồng ý nhận 600.000.000 đồng để kết thúc tranh chấp; nếu không, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; nếu bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại 650.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, bồi thường gấp đôi tiền cọc theo thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, tổng cộng là 1.950.000.000 đồng; nguyên đơn rút yêu cầu tính tiền lãi. Vì: giao dịch cọc kết thúc khi tách thửa xong và ký công chứng chuyển nhượng, không xác định thời hạn; nguyên đơn vẫn có thiện chí tiếp tục mua; tại thời điểm giao kết, nhà đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng đạt đủ điều kiện tách thửa, nhà có cơ sở cập nhật nhưng bị đơn không thực hiện; bị đơn phải bàn giao nhà đất ngay khi nhận tiền cọc ngày 26/3/2021 nhưng không thực hiện; bị đơn cam kết nhà đất không bảo lãnh, thế chấp nhưng thực tế đã thế chấp tại ngân hàng; bị đơn bán toàn bộ thửa đất cho người khác mà không thông báo khi giao dịch đặt cọc đang có hiệu lực; nguyên đơn là bên bị thiệt hại do đã đặt cọc 300.000.000 đồng từ ngày 26/3/2021, tính đến ngày 26/4/2022 đã đặt cọc thêm 350.000.000 đồng, tổng cộng là 650.000.000 đồng.

Nguyên đơn ông Võ Xuân V: đồng ý thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu của Luật sư G, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Sơn T: không chấp nhận đề nghị của nguyên đơn về việc trả 600.000.000 đồng, nếu đồng ý thì mỗi bên chịu một nửa là 300.000.000 đồng; không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ngay khi giao kết hợp đồng, nguyên đơn biết rõ giấy tờ nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng, đất chưa tách thửa, nhà chưa hoàn công nhưng vẫn đồng ý mua và tự đi làm giấy tờ; sau hơn một năm thì đến nhà nói không mua nữa do chưa làm được giấy tờ, khó khăn do dịch covid; hơn một năm sau ông bà mới bán nhà nhưng thực chất là bị ngân hàng xiết nợ, ông bà chưa nhận được đồng nào; ông bà nhận tiền cọc của ông V tổng cộng 650.000.000 đồng nhưng do ông V không thanh toán tiền trong thời gian dài khiến ông bà bị ngân hàng xiết nợ, mất nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Thị H: đồng ý thống nhất ý kiến trình bày, yêu cầu của nguyên đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã thực hiện, chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa, có cơ sở xác định giao dịch đã ký ngày 26/3/2021 giữa các bên là giao dịch đặt cọc, tổng số tiền 650.000.000 đồng các bên đã giao nhận là tiền cọc; khi ký hợp đồng, hai bên biết rõ nhà đất cam kết chuyển nhượng chưa tách thửa, chưa được công nhận quyền sở hữu, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận rõ ai có nghĩa vụ

thực hiện, thời hạn thực hiện và cũng không ai thực hiện là vi phạm Điều 168 Luật đất đai, nên giao dịch đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, buộc ông B, bà T phải trả lại cho ông V tiền cọc đã nhận là 650.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông V, đình chỉ yêu cầu tính lãi do ông V đã rút, không xem xét yêu cầu bồi thường tiền cọc vì vi phạm nghĩa vụ đặt cọc do vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tọa lạc tại huyện Hóc Môn. Bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông Nguyễn Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị M, anh Nguyễn Hoàng M có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2022, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu giao dịch ngày 26/3/2021 đã ký với bị đơn do không đủ điều kiện có hiệu lực, không tuân thủ về hình thức; yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 650.000.000 đồng.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 14/5/2024, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 26/3/2021, nếu không thì phải trả lại 650.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, kèm tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định từ ngày Tòa án thụ lý vụ án là ngày 10/01/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi; yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/3/2021; nếu không thì phải trả lại 650.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, bồi thường gấp đôi tiền cọc theo thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, tổng cộng là 1.950.000.000 đồng.

[4] Về việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa:

Việc rút yêu cầu tính tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước quy định từ ngày 10/01/2023 đối với số tiền 650.000.000 đồng: Việc rút yêu cầu này là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này, theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Yêu cầu bồi thường gấp đôi tiền cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, số tiền 1.300.000.000 đồng: Hội đồng xét xử không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu này do vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện

ban đầu, theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó trong vụ án này, Hội đồng xét xử sẽ xem xét giải quyết yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền cọc của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Thửa đất số 432, tờ bản đồ số 67, diện tích 250m², diện tích xây dựng 69m², địa chỉ số 26/1 ấp T, xã B, huyện Hóc Môn được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận số CH 00602 ngày 02/6/2010 cho bà Phan Thị C, cập nhật biến động tên bà T tại trang 3 ngày 16/7/2014.

[5.2] Ông V, bà T, ông B cùng thừa nhận ký Văn bản thỏa thuận v/v đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/3/2021 nhằm bảo đảm cho việc ông B, bà T chuyển nhượng cho ông V 01 căn nhà tường gạch, mái tôn, gác lửng diện tích 81.78 m² (4.7mx17.4m), thuộc một phần thửa đất nêu trên; giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng; nhà chưa được cấp giấy tờ; đất chưa tách thửa; tại thời điểm ký giao kết, đối tượng của hợp đồng là nhà và đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng; số tiền ông V đã giao và ông B, bà T đã nhận là 650.000.000 đồng; nhà đất do ông B, bà T quản lý. Do đó, đây được xác định là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5.3] Tổng số tiền ông V đã giao và ông B, bà T đã nhận là 650.000.000 đồng, gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 26/3/2021, 200.000.000 đồng ngày 26/4/2021, 30.000.000 đồng ngày 13/10/2021, 50.000.000 đồng ngày 22/11/2021, 50.000.000 đồng ngày 27/11/2021, 20.000.000 đồng ngày 26/4/2022. Tại phiên tòa, hai bên cùng xác nhận toàn bộ số tiền này là tiền đặt cọc nên đây được xác định là tiền cọc theo thỏa thuận, thỏa thuận bổ sung của hai bên.

[5.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký giao kết không biết việc thế chấp giấy tờ thửa đất tại ngân hàng nhưng xác nhận đã được phô tô giấy chứng nhận có nội dung cập nhật cụ thể việc thế chấp. Tại bản tự khai ngày 29/3/2023 do nguyên đơn tự viết có nội dung: *“Do thửa đất đang được thế chấp tại ngân hàng theo đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hóc Môn ngày 06/3/2019 nên hai bên xác lập hợp đồng mua bán không có công chứng mà thực hiện bằng hình thức hợp đồng mua bán viết tay có ký tên, điểm chỉ của cả hai bên”*. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, hai bên biết rõ việc giấy tờ thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng.

[5.5] Hai bên biết rõ nhà đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận ai có nghĩa vụ xin tách thửa, cấp giấy tờ nhà, không xác định thời hạn thực hiện, và cũng không ai thực hiện. Việc nguyên đơn cho rằng đây là nghĩa vụ của bị đơn, bị đơn cho rằng chỉ hỗ trợ để nguyên đơn tự thực hiện là không phản ánh đúng ý chí tự nguyện của các bên tại hợp đồng, không phản ánh đúng tình trạng pháp lý nhà đất cam kết chuyển nhượng đã biết rõ khi giao kết hợp đồng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã thuê dịch vụ làm giấy tờ nhưng chưa thực hiện xong mà không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[5.6] Các bên ký hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc chuyển nhượng nhà đất đã biết rõ chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, giấy tờ thừa đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng không xác định nghĩa vụ của mỗi bên, không xác định thời hạn, không ai thực hiện thủ tục xin tách thửa, xin cấp giấy tờ nhà để có đủ điều kiện ký công chứng chuyển nhượng là vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, vi phạm các Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.7] Tại các văn bản số 013894 ngày 16/6/2023, 14226 ngày 21/6/2023, 24863 ngày 12/10/2023, 4610 ngày 04/5/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn xác định: ngày 02/6/2023, Chi nhánh tiếp nhận hồ sơ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng M đối với thửa đất 432, tờ bản đồ số 64, xã B, huyện Hóc Môn theo hợp đồng công chứng số 003164 ngày 31/5/2023 của Văn phòng công chứng Văn Thị Mỹ Đức, nhưng đã trả lại hồ sơ do không đủ cơ sở giải quyết.

[5.8] Việc nguyên đơn không tiếp tục thanh toán tiền, bị đơn chưa bàn giao nhà đất, bị đơn chuyển nhượng thửa đất cho người khác không phải là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu.

[5.9] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Ông B, bà T đã nhận của ông V tiền đặt cọc tổng cộng là 650.000.000 đồng nên phải trả lại số tiền này.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích rõ cho các đương sự biết trong trường hợp giao dịch bị xác định là vô hiệu thì có yêu cầu giải quyết hậu quả khác của giao dịch vô hiệu hay không, có yêu cầu bồi thường hay không nhưng các đương sự xác định không yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả khác của giao dịch dân sự vô hiệu. Đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[6] Đối với ý kiến trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà Nguyễn Thị Sơn T về việc mỗi bên chịu một nửa là 300.000.000 đồng: Do nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị M, anh Nguyễn Hoàng M trình bày ý kiến nhưng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Phát biểu ý kiến tại phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, xác định Văn bản thỏa thuận v/v đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/3/2021 bị vô hiệu nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận;

buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền cọc đã nhận là 650.000.000 đồng; không giải quyết hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc không được Tòa án chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 4 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 274, 328, 357 của Bộ luật Dân sự 2015;

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

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Xuân V,

Về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc theo nội dung Văn bản thỏa thuận v/v đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/3/2021, được ký kết giữa ông Võ Xuân V và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Sơn T, liên quan đến việc chuyển nhượng căn nhà tường gạch, mái tôn, gác lửng diện tích 81.78 m² (4.7x17.4m), thuộc một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 67, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00602 ngày 02/6/2010, cập nhật biến động tại trang 3 của giấy chứng nhận ngày 16/02/2014.

2. Tuyên bố Văn bản thỏa thuận v/v đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 26/3/2021 nêu trên là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Xuân V, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Sơn T phải trả lại tổng số tiền cọc đã nhận,

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Sơn T phải trả lại cho ông Võ Xuân V tổng số tiền cọc đã nhận là 650.000.000 đồng.

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, 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Xuân V, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Sơn T phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của nhà nước, tính từ ngày 10/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, do nguyên đơn rút yêu cầu.

5. Không giải quyết hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu do đương sự đã được giải thích, về việc có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khác của giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại có liên quan đến giao dịch dân sự bị vô hiệu nhưng vẫn không có yêu cầu. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác theo đúng quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Xuân V phải chịu số tiền 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2022/0015619 ngày 10/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh. Ông Võ Xuân V đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Sơn T phải chịu số tiền 30.000.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

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

(đã ký)

Phạm Văn Huy