TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 161/2023/DS-GĐT
Ngày 10/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu – Thẩm phán cao cấp.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân – Thẩm phán cao cấp.

Bà Trần Thị Thu Thủy – Thẩm phán cao cấp.

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Lí – Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn Thạch Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1971;

2.2. Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 25/10/2021, ông Trương Văn Thạch Đ (Bên A) và vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T, bà Vũ Thị Thu H (Bên B) thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có nội dung: Bên A đồng ý nhận của Bên B số tiền đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng cho bên B phần đất diện tích trên 300m^2 thuộc một phần thửa số 1469, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng là 6.000.000đ/m^2, ông Đ đã đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 650.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ chuyển nhượng cho bà Đồng Thị X diện tích

150m^2 và đã nhận của bà X tiền cọc là 300.000.000 đồng. Do phía ông T, bà H không thực hiện theo thỏa thuận, ngày 17/01/2022 ông Đ khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Quyết định sơ thẩm số 15/2022/QĐST-DS ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ngọc T, bà Vũ Thị Thu H với ông Trương Văn T1 Để tại thửa 1496-1, diện tích 172,3m^2, loại đất LCN và thửa 1496-2, diện tích 168m^2, loại đất CLN, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn T1 Để với bà Đồng Thị X tại thửa 1496-2, diện tích 168m^2, loại đất CLN, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận ông Trương Văn T1 Để tại thửa 1496-1, diện tích 172,3m^2, loại đất CLN thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 04/4/2022).

Công nhận bà Đồng Thị X tại thửa 1496-2, diện tích 168m^2, loại đất CLN thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 04/4/2022).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

Tại Công văn số 207/TAT-PKTNV&THA ngày 15/11/2022, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long kiến nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định nêu trên.

Tại Quyết định số 63/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét thấy, nội dung thỏa thuận của các đương sự là vi phạm điều cấm của luật. Bởi lẽ, diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V quy định về hạn mức diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại Công văn số 4455/STNMT ngày 28/10/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định: "*theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh V và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì không được cấp giấy chứng nhận"*. Do đó, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung như trên là không đúng, cần thiết phải hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên để giải quyết lại vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 63/2023/KN-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2022/QĐST-DS ngày 27/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* giữa nguyên đơn là ông Trương Văn T1 Để với bị đơn là ông Huỳnh Ngọc T, bà Vũ Thị Thu H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND huyện L, tỉnh Vĩnh Long;
- Chi Cục THADS huyện L, Vĩnh Long;
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án.

(P.T.L)

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Châu