TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN TÂN PHÚ** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 556/2023/DS-ST
Ngày: 25 – 09 – 2023.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Mỹ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Thức

2. Bà Trần Quang Cảnh

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Diệu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm, thụ lý số 199/2016/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2016. về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2023/QĐST-DS ngày 31/08/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng P , sinh năm 1970 (có mặt).và bà Hồ Thị V , sinh năm 1975(vắng mặt).; Địa chỉ: 127/56 đường Â C, Phường 14, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà V: Ông Nguyễn Lâm Hoàng S , sinh năm 1990 (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Huỳnh Thị Kim T , sinh năm 1978(có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn T , sinh năm 1982(có mặt).

Cùng ngụ tại: 74 đường T Đ T, phường P T, quận T P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Huỳnh Thị N , sinh năm 1972; Địa chỉ: 1269/8/12 đường P T H, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

4. Bà Huỳnh Thị Thanh X , sinh năm 1975; HKTT: 433/40/37 đường L T T, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngụ tại: 4 Lô A1 Cư xá 47 T Đ T, phường 5, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: bà Nguyễn Thị Ngọc B , sinh năm 1984; Địa chỉ: 16 Đặng Tất, phường Tân Định, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Phi C , sinh 1966; (có mặt).

HKTT: 433/40/37 L T T, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngụ tại: 4 Lô A1 Cư xá 47 T Đ T, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cường: bà Nguyễn Thị Như H , sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: 133B Â C, Phường 14, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng P và bà Hồ Thị V do ông Nguyễn Lâm Hoàng S làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 05/5/2015, ông P bà V có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà số 74 đường T Đ T, phường P T, quận T P, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Bà T, bà N, ông T đã nhận tiền cọc là 1.850.000.000 đồng. Sau đó vào ngày 15/5/2015, bà T, ông T nhận tiếp số tiền 50.000.000 đồng theo biên bản giao tiền. Tổng số tiền ông P, bà V đã đặt cọc là 1.900.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà T, bà N, ông T, bà X có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở đối với nhà và đất tại địa chỉ số 74 đường T Đ T, phường P T, quận T P, Thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng công chứng vào ngày 30/5/2015.

Đến nay bà T, bà N, ông T, bà X vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông P, bà V. Mặt khác, ông P, bà V không biết vào ngày 21/6/2013, bà T, bà N, ông T, bà X đã ký hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà với ông C với giá mua bán là 2.400.000.000 đồng và đã nhận số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi biết được sự việc trên, ông Phong và bà Vui đã liên lạc với ông Cường để cùng bàn bạc, thương lượng nhưng không có kết quả.

Do đó, nay ông Phong bà Vui khởi kiện yêu cầu bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là bà Huỳnh Thị Thanh X trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì nhà đất tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, TP.HCM là tài sản chung đồng sở hữu của 04 người là bà Huỳnh Thị Kim T và ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N và bà Huỳnh Thị Thanh X trong đó bà Xuân chiếm ¼ phần sở hữu và sử dụng. Việc ông Phong bà Vui mua bán căn nhà trên với bà Thu ông Tuấn, bà Xuân không được biết. Do đó để nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán trên là vô hiệu, buộc ông Phong bà Vui chấm dứt mọi hành vi chiếm dụng và sử dụng căn nhà số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung dưới mọi hình thức và bàn giao vô điều kiện căn nhà trên cho bà Xuân quản lý sử dụng cho đến khi có bản án có hiệu lực pháp luật.

Và bà có yêu cầu sau khi trừ đi phần giá trị tài sản mà bà Xuân được công nhận trong khối tài sản chung bà Xuân đồng ý thanh toán phần còn lại cho các đồng sở hữu là bà Nga, ông Tuấn, bà Thu phần giá trị quyền sử dụng, quyền sở hữu mà 3 người được nhận theo qui định của pháp luật.

Bà yêu cầu phản tố chia tài sản chung của các anh chị em trong gia đình đối với căn nhà trên bà Xuân yêu cầu được hưởng 25% giá tri căn nhà và bà xin được mua lại vì đó là tài sản thờ cúng cha mẹ.

Về yêu cầu của người có quyền lợi liên quan về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà của bà Thu, ông Tuấn, bà Nga, bà Xuân với ông Cường, bà Xuân yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Về việc đền hợp đồng đặt cọc, bà Xuân đồng ý đền đối với phần cọc của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phi C trình bày:

Ngày 21/6/2013, ông cường đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán toàn bộ căn nhà số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh với bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Cường đã đưa cho bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân số tiền là 500.000.000 đồng, đồng thời các bên có thỏa thuận khi ông Cường bán được căn nhà tại quận 10 thì thanh toán thêm số tiền là 1.200.000.000 đồng, số tiền 700.000.000 đồng, tổng là 2.400.000.000 đồng và ông sẽ thanh toán trong vòng 2 năm.

Ngày 10/10/2013, ông Cường cùng bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân đến Văn phòng Thừa phát lại quận Tân Bình để lập vi bằng tái xác nhận việc đặt cọc để mua căn nhà 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Đến tháng 5/2015 sau khi bán được căn nhà tại quận 10, ông Cường liên hệ yêu cầu bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2013 ông Cường sẽ đưa tiếp số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân đồng thời ông Cường nhận căn nhà số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng ông Cường đã nhiều lần liên hệ với bà Thu, bà Nga, ông Tuấn để thương lượng nhưng không được.

Đến năm 2016, Ông Cường được biết, ông Phong bà Vui nộp đơn khởi kiện bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đối với căn nhà số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Điều này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông Cường nên ông Cường yêu cầu buộc bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 21/6/2013 cho ông Cường.

Trong trường hợp bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì ông Cường yêu cầu bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân chịu tiền phạt cọc l 500.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mà bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân phải trả cho ông Cường 1.000.000.000 đồng

Bị đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:

Việc mua bán căn nhà với ông Phong, bà Vui bà không được biết. Hôm đó bà Thu, ông Tuấn chỉ kêu bà qua ký tên để bà Thu, ông Tuấn mượn tiền. Bà cũng không đọc rõ biên bản. Việc bàn giao nhà bà cũng không biết. Nay ông Phong, bà Vui yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không đồng ý vì tài sản trên là thuộc sở hữu của bốn anh chị em.

Đối với yêu cầu của ông Cường, bà đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà với ông Cường với điều kiện ông Cường mua với giá hiện tại. Nếu không, bà yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Về việc đền hợp đồng đặt cọc, bà

đồng ý đền đối với phần cọc của mình.

Bà Nga rút các yêu cầu phản tố và độc lập trước dây.

Tại phiên Tòa hôm nay:

Bị đơn bà Huỳnh Thị N trình bày:

Yêu cầu cuối cùng: Không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn ông Phong và bà Vui(không đồng ý bán lại) vì trước đây năm 2013 đã bán cho ông Cường là 2.400.000.000 đồng không lẽ 02 năm sau chỉ bán cho ông Phong và bà Vui rẻ hơn chỉ có 2.000.000.000 đồng. 03 chị em đồng ý tự nguyện hoàn trả lại cho ông Phong và bà Vui 1.900.000.000 đồng. Tự nguyện đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông Cường với giá 6 tỷ. Đồng ý chia tài sản làm 04 phần bằng nhau.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T trình bày:

Đã nhận được quyết định xét xử của tòa án: Nguồn gốc vụ án là do bà nợ của nhưng người xã hội họ đòi chém giết nên bà mới vay tiền của ông Phong để trả nợ sau đó bà có ký và bàn giao giấy tờ nhà (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở) cho ông Phong hiện tại ông Phông không đồng ý mua tiếp với giá 6 tỷ đồng nên bà cũng tư nguyện bồi thường số tiền vay ngày xưa bằng với hợp đồng đã ký là 1.900.000.000 đồng.

Yêu cầu cuối cùng: Không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn ông Phong và bà Vui(không đồng ý bán lại), 03 chị em đồng ý tự nguyện hoàn trả lại cho ông Phong và bà Vui 1.900.000.000 đồng.Tự nguyện đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông Cường với giá 6 tỷ. Đồng ý chia tài sản làm 04 phần bằng nhau.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Ông chỉ ký cho bà Thu mượn nợ và ông chỉ lấy 100.000.000 đồng trong số 700.000.000 đồng.

Yêu cầu cuối cùng: Không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn ông Phong và bà Vui(không đồng ý bán lại). 03 chị em đồng ý tự nguyện hoàn trả lại cho ông Phong và bà Vui 1.900.000.000 đồng. Tự nguyện đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông Cường với giá 6 tỷ. Đồng ý chia tài sản làm 04 phần bằng nhau.

Bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh X trình bày:

Rút yêu cầu đòi phần hoa lợi và lợi tức từ ông Phong và bà Vui chiếm giữ tài sản và rút yêu cầu đòi mua lại căn nhà trên.

Yêu cầu cuối cùng: Không đồng ý với khởi kiện của nguyên đơn ông Phong và bà Vui(không đồng ý bán lại), Bà không nhận tiền từ ông Phong và bà Vui nên không hoàn trả lại cho ông Phong và bà Vui 1.900.000.000 đồng, còn các bị đơn khác đồng ý thì bà không có ý kiến vì trừ trong số tiền được hưởng từ việc chia tài sản của 3 chi em mà không phải của bà. Tự nguyện đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông Cường với giá 6 tỷ. Đồng ý chia tài sản làm 04 phần bằng nhau.

Yêu cầu ông Phong và bà Vui phải trả lại giấy ờ nhà đất cho 4 anh chị em trong gia đình.

Ý kiến của nguyên đơn ông Phong và đại diện theo ủy quyền của ông Phong và bà Vui: Tại phiên Tòa ông Phong có đưa ra một bản phô tô hợp đồng ký ngày 02/02/2015 1.750.000.000 đồng(không có bà Nga ký) tuy nhiên lại không có yêu cầu Tòa sử dụng hợp đồng này để giải quyết nội dung vụ án, mà yêu cầu Tòa xác định hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 05/05/2015 giữa ông Phong và bà Vui với bà Huỳnh Thị Kim T ,

ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng là hợp đồng chính để giải quyết vụ án, và xác định là hợp đồng mua bán nhà đất không phải hợp đồng cóc vì các bên đã thực hiện gần xong việc mua bán, yêu cầu các bị đơn tục hợp đồng mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và các bị đơn, nếu trong trường hợp hợp đồng vô hiệu theo giải thích trước đây thì yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn lại những gì đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đều tuân theo đúng 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 nghị án theo quy định tại các Điều 21, 26, 35, 39, 48, 51, 63, 68, 70, 71, 72, 171, 173, 177, 220, 228, 234, 239, 248 và Điều 260 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 93, 94, 95 điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn sứ Điều 9, 10 Luật Nhà ở;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tài liệu và chứng cứ trong vụ án, Viện Kiểm sát nhận thấy:

* Xét hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 673428 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 15/01/2015 thì thửa số 73 tờ bản đồ số 48 tại số 74 Trịnh Đình Trọng phường Phú Trung quận Tân Phú cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Kim T làm đại diện của những người được thừa kế gồm bà Huỳnh Thị Thanh X , bà Huỳnh Thị N , ông Huỳnh Văn T . Từ căn cứ trên, xác định nhà đất số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, TP-HCM, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 48 là tài sản chung của bà Thu, bà Nga, bà Xuân và ông Tuấn. Trong hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minhkhông có chữ ký của bà Xuân là đồng thừa kế. Việc bà Thu, bà Nga, ông Tuấn tự đưa vào giao dịch khi mua bán nhà đất trên khi chưa có sự đồng ý của bà Huỳnh Thị Thanh X là vi phạm quy định tại Điều 122, Điều 128 của Bộ luật dân sự 2005.

Mặc khác, hợp đồng mua bán trên không có công chứng chứng thực là vi phạm Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005.

Do đó, căn cứ theoĐiều 122, Điều 128, Điều 134, Điều 410, Điều 428 BLDS năm 2005, Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất Đai 2013, Điều 64 Nghị Định 43/2014, khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014, Điều 48 Luật Công chứng 2014 xác định hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng.

Kết quả phiên toà ngày 18/9/2023:

- Phía nguyên đơn yêu cầu: bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Trong trường hợp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể là phía bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 1.900.000.000 đồng, đồng thời phía nguyên đơn sẽ hoàn trả giấy tờ chính cho bị đơn. Tuy nhiên, hiện tại giấy tờ chính nhà trên nguyên đơn đã làm thất lạc. Nguyên đơn sẽ về tìm lại và cung cấp tại phiên tòa bản chính ở phiên tòa sau.

- Phía bị đơn cùng thống nhất: trường hợp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu thì bà Thu, bà Nga, ông Tuấn sẽ liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.900.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu phía nguyên đơn giao lại nhà và trả toàn bộ giấy tờ nhà chính cho bị đơn. Đối với hợp đồng đặt cọc ký vào ngày 21/6/2013 giữa ông Cường và bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân phía bị đơn thống nhất trong trường hợp ông Cường yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trên thì phía bị đơn đồng ý bán nhà trên cho ông Cường số tiền 6.000.000.000 đồng. Do ông Cường đã thanh toán tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng nên ông Cường tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 5.500.000.000 đồng. Trường hợp này tài sản trên sẽ chia cho 4 người, cụ thể bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân mỗi người được nhận 25% giá trị căn nhà (mỗi người được 1.375.000.000 đồng).

- Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phi C do bà Nguyễn Thị Như H trình bày: ông Cường đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trên, đồng ý mua nhà trên với số tiền 6.000.000.000 đồng. Trừ số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc, ông Cường sẽ thanh toán 5.500.000.000 đồng cho bị đơn sau khi đi công chứng nhà trên.

* Xét yêu cầu của nguyên đơn: nay ông Phong bà Vui khởi kiện yêu cầu bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Do hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tại thửa số 73, tờ bản đồ số 48, giữa ông Phong và bà Thu, bà Nga, ông Tuấn vô hiệu nên yêu cầu trên của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ Luật dân sự năm 2005 ‘’…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… ‘’.

Quá trình giải quyết vụ án ông Phong xác nhận hiện đang giữ bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 673428 và Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001. Do đó, ông Phong có trách nhiệm trả lại các giấy tờ chính trên cho bị đơn.

Theo biên bản xác minh của Toà án nhân dân quận Tân Phú,tại địa chỉ số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh hiện do ông Phong và bà Vui đang cư ngụ. Do hợp đồng trên vô hiệu nên ông Phong, bà Vui có nghĩa vụ giao nhà trên cho bị đơn.

Tại Điều 2 của hợp đồng mua bán nhà đất (viết tay) ký ngày 05/05/2015 có nội dung: Bên A (bà Thu, bà Nga, ông Tuấn) đã nhận 1.850.000.000 đồng tiền cọc do bên B

(Ông Phong) giao. Đợt 2 ngày 30/05/2015 bên B (ông Phong) giao tiếp số tiền 50.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền do hai bên tự tiến hành ngay sau khi hai bên ký hợp đồng này. Ông Phong, bà Vui đã giao cho bà Thu, bà Nga, ông Tuấn tổng số tiền là 1.900.000.000 đồng. Do đó, bà Thu, bà Nga, ông Tuấn có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phong số tiền 1.900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ghi nhận sự tự nguyện của bà Thu, ông Tuấn, bà Nga sẽ liên đới hoàn trả cho ông Phong, bà Vui số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông Phong, bà Vui.

* Xét yêu cầu của bị đơn: Bà Thu, bà Nga, ông Tuấn và người đại diện theo ủy quyền yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất (viết tay) ký ngày 05/05/2015giữa bà Huỳnh Thị Kim T , bà Huỳnh Thị N , ông Huỳnh Văn T với ông Nguyễn Hoàng P là vô hiệu và buộc ông Phong trả toàn bộ giấy tờ bản chính cho bà Thu.

Vì hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/05/2015 tọa lạc tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu nên yêu cầu của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông Phong xác nhận hiện đang giữ bản chính các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 673428; Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001. Do đó, ông Phong có trách nhiệm trả lại các giấy tờ chính trên cho bị đơn.

* Xét yêu cầu của bà Xuân về việc chia tài sản chung: tại phiên tòa phía bị đơn thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Cường, đồng ý bán nhà trên cho ông Cường số tiền 6.000.000.000 đồng. Do ông Cường cũng đồng ý mua nhà trên với giá 6.000.000.000 đồng, vì ông Cường đã thanh toán tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng nên ông Cường tiếp tục thanh toán cho bị đơn số tiền 5.500.000.000 đồng. Phía bị đơn thống nhất tài sản trên sẽ chia cho 4 người, cụ thể bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân mỗi người được nhận 25% giá trị căn nhà (mỗi người được 1.375.000.000 đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự 2005 nên yêu cầu trên có cơ sở chấp nhận.

*Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đối với căn nhà số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh

Tại phiên tòa, phía bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Cường, đồng ý bán nhà trên với giá 6.000.000.000 đồng, ông Cường cũng thống nhất với giá mua bán trên. Do đó yêu cầu của ông Cường là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, căn cứ vào nội dung phiên toà ngày 18/9/2023, căn cứ Điều 123, Điều 137, Điều 410, Điều 428 BLDS năm 2005, Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất Đai 2013, Điều 64 Nghị Định 43/2014, khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014, Điều 48 Luật Công chứng 2014:

* Hợp đồng mua bán nhà đất tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 05/5/2015 giữa Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V và Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N vô hiệu.

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Buộc bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N liên đới hoàn trả

cho ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V tổng số tiền 1.900.000.000 đồng (Cụ thể bà Huỳnh Thị Kim T phải trả 634.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn T phải trả 633.000.000 đồng và bà Huỳnh Thị N phải trả 633.000.000 đồng).

Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V có nghĩa vụ trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV673428 thửa đất số MPT (72,73) tờ bản đồ số 48 do UBND quận Tân Phú cấp địa chỉ: 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh và Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 cho Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X . Kể từ ngày có quyết định thi hành án mà Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V không giao trả, thì Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh, sao lục lại Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BV673428 thửa đất số MPT (72,73) tờ bản đồ số 48 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 15/01/2015.

3. Công nhân sự thỏa thuận của các đương sự Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X và ông Nguyễn Phi C thống nhất thỏa thuận tiếp tục hợp đồng mua bán (đã được lập vi bằng) với giá 6.000.000.000 đồng được trừ 500.000.000 đồng ông Nguyễn Phi C phải giao thêm 5. 500.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Công nhân sự thỏa thuận của các đương sự Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X thống nhất thỏa thuận chia đều số tiền bán được từ nhà đất nhà số 74 đường Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thành 04 phần bằng nhau mỗi người được 25%(1/4) của 6.000.000.000 đồng/4 = 1.500.000.000 đồng/01 người. Thời hạn thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh X về đòi nguyên đơn phải trả hoa lợi và lợi tức việc chiếm giữ nhà đất tranh chấp nêu trên từ 2015 đến nay và bà yêu cầu xin được mua nhà.

- 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, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Tại đơn khởi kiện ngày 19/05/2016, nguyên đơn Ông Nguyễn Hoàng P và bà Hồ Thị V có ký kết Hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bị đơn có địa chỉ tại 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh hiện cư ngụ tại quận Tân Phú và tài sản tranh chấp là nhà đất tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân

dân quận Tân Phú giải quyết theo quy định tại điểm a, i khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2].Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã tiến hành tống đạt trực tiếp cho các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông báo thụ lý, thông báo phiên hòa giải, giấy triệu tập tham gia hòa giải, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa nhưng có 2 bị đơn có mặt trong một số lần hòa giải, vắng mặt trong các buổi hòa giải và có mặt trong các phiên tòa xét xử bị đơn bà Xuân vắng mặt trong buổi xét xử nhưng có đại diện ủy quyền có mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với 01 nguyên đơn nhưng có đại diện ủy quyền tham dự phiên tòa.

[3]. Về yêu cầu của đương sự: Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai của các bên, tại các biên bản hòa giải và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án:

[3.1]. Yêu cầu của nguyên đơn: Vào ngày 05/5/2015, ông Phong bà Vui có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và mua bán về việc chuyển nhượng căn nhà số 74 đường Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Bà Thu, bà Nga, ông Tuấn đã nhận tiền cọc là 1.850.000.000 đồng. Sau đó vào ngày 15/5/2015, bà Thu, ông Tuấn nhận tiếp số tiền 50.000.000 đồng theo biên bản giao tiền. Tổng số tiền ông Phong, bà Vui đã trả là 1.900.000.000 đồng. Tuy nhiên hợp đồng chỉ có bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N ký, không có bà Xuân ký và hợp đồng không có công chứng việc mua bán theo quy định pháp luật và các bị đơn thay đổi ý kiến không đồng ý bán cho nguyên đơn..

Tại phiên tòa ông Phong bà Vui yêu cầu gồm:

- Yêu cầu bà Thu, bà Nga, ông Tuấn, bà Xuân tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 05/5/2015.

- Yêu cầu xác định hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 05/05/2015 giữa ông Phong và bà Vui với bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng là hợp đồng chính để giải quyết vụ án, và xác định là hợp đồng mua bán nhà đất không phải hợp đồng cóc vì các bên đã thực hiện gần xong việc mua bán, yêu cầu các bị đơn tục hợp đồng mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và các bị đơn, nếu trong trường hợp hợp đồng vô hiệu theo giải thích trước đây thì yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn lại những gì đã nhận.

Xét hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 05/05/2015 giữa ông Phong và bà Vui với bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng không có Công chứng chứng thực theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (chỉ có đất), quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đất và nhà ở hoặc những tài sản khác gắn liền với đất) phải được công chứng hoặc chứng thực*" và xét về nội dung hợp đồng chỉ có 03 người trong 04 người(Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X) đồng sở hữu nhà và có quyền sử dụng đất(04

người có tên trong sổ đỏ), ký kết thiếu 01 người như vậy về nội dung là không đủ điều kiện về chủ thể. Tại phiên tòa hôm nay 04 đồng (Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X) sở hữu nhà và có quyền sử dụng đất có ý kiến không đồng ý bán cho nguyên đơn thể hiện ý chí là không tiếp tục hợp đồng mua bán với nguyên đơn và nguyên đơn xác định rõ đây là hợp đồng mua bán nhà đất không phải hợp đồng đặt cọc (vì đã thực hiện gần xong hợp đồng mua bán trả 1.900.000.000 đồng chỉ còn thiếu 100.000.000 đồng). Do đó hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất trên vi phạm điều cấm của luật về hình thức phải công chứng và thiếu chủ thể ký hợp đồng thiếu 01 đồng sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là thiếu các điều kiện theo Khoản 2 Điều 122, Điều 125, Điều 127, Điều 128, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên Tòa ông Phong có đưa ra một bản phô tô hợp đồng ký ngày 02/02/2015 1.750.000.000 đồng(không có bà Nga ký) tuy nhiên lại không có yêu cầu Tòa sử dụng hợp đồng này để giải quyết nội dung vụ án. Do đương sự không yêu cầu nên Tòa giải quyết (Tòa đã hỏi nhiều lần kể cả nguyên đơn lẫn bị đơn và người liên quan tuy nhiên không ai yêu cầu Tòa giải quyết các vấn đề của hợp đồng này) Do đó Tòa không thể xét theo quy định của Tố tụng, mà nguyên đơn lại yêu cầu tòa xác định hợp đồng ký ngày 05/5/2015 có giá trị lớn hơn để giải quyết vụ án. Do đó các bên sau này có yêu cầu giải quyết là lỗi của các bên.

- Yêu cầu xác định hợp đồng yêu cầu Tòa giải quyết là hợp đồng ký ngày 05/5/2015 tri giá 2.000.000.000 đồng đây là hợp đồng mua bán nhà đất không phải hợp đồng cọc vì các bên đã thực hiện gần xong việc mua bán. Căn cứ vào các điều khoản trong hợp đồng không thể hiện phạt cọc, thể hiện đã giao tiền 1.900.000.000 đồng con thiếu 100.000.000 đồng do đó xác định là hợp đồng mua bán nhà đất và là hợp đồng chính để giải quyết vụ án phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn.

- Yêu cầu tại tòa nếu trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà vô hiệu thì yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hoàn lại những gì đã nhận. Xét hợp đồng mua bán nhà đất tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 05/5/2015 vô hiệu như đã nêu trên nên việc yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Buộc những người đã trực tiếp ký hợp đồng phải có trách nhiệm hoàn lại số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông Phong và bà Vui. Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N đồng ý trả số tiền nêu trên nên chấp nhận.

Tuy nhiên tại phiên tòa phía nguyên đơn không có yêu cầu tài sản bảo đảm trả khoản tiền nêu trên nên Tòa không xét.

[3.2]. Xét các yêu cầu của các bị đơn:

Bị đơn bà Huỳnh Thị Thanh X :

Rút yêu cầu đòi phản tố về đòi nguyên đơn phải trả hoa lợi và lợi tức từ ông Phong và bà Vui chiếm giữ nhà đất tranh chấp nêu trên từ 2015 đến nay và bà rút yêu cầu xin được mua nhà. Xét nên đình chỉ.

Xét yêu cầu bác yêu cầu của nguyên đơn ông Phong và bà Vui vì bà Xuân không nhận tiền không ký vào hợp đồng với ông Phong và bà Vui. Xét bà Xuân không ký vào hợp đồng ngày 05/05/2015 và bà cũng không tham gia nhận tiền từ nguyên đơn(nguyên

đơn xác nhận tại phiên tòa) vì vậy hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất trên vô hiệu. Xét nên chấp nhận yêu cầu của bà Xuân.

Bà không đồng ý hoàn trả lại cho ông Phong và bà Vui trong số tiền 1.900.000.000 đồng do bà không nhận, tại Phiên Tòa ông Phong và bà Vui cũng không yêu cầu bà trả, xét nên chấp nhận.

Xét yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV673428 thửa đất số MPT (72,73) tờ bản đồ số 48, Địa chỉ: 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh(do bà Huỳnh Thị Kim T đại diện đứng tên) và Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 do ông Nguyễn Hoàng P và bà Hồ Thị V đang giữ, tại phiên Tòa hôm nay ông Phong và đại diện ủy quyền có ý kiến do thất lạc chưa tìm thấy, ngoài ra do hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất ngày 05/05/2015 giữa ông Phong và bà Vui với bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng là vô hiệu, các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận như yêu cầu của nguyên đơn, nên buộc nguyên đơn ông Phong và bà Vui phải có trách nhiệm hoàn trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 nêu trên cho bà Xuân và bà Thu, ông Tuấn, bà Nga.

[3.3]. Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được các vấn đề sau xét nên chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể:

- *Về yêu cầu tiếp tục hợp đồng của ông Nguyễn Phi C* :

Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X và ông Nguyễn Phi C thống nhất thỏa thuận tiếp tục hợp đồng mua bán (đã được lập vi bằng giá 2.400.000.000 đồng ký năm 2013) nay thỏa thuận lại bán với giá 6.000.000.000 đồng.

- *Về yêu cầu chia tài sản chung của bà Huỳnh Thị Thanh X :*

Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X thống nhất thỏa thuận chia đều số tiền bán được từ nhà đất nhà số 74 đường Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thành 04 phần bằng nhau mỗi người được 25%(1/4) của 6.000.000.000 đồng/4 = 1.500.000.000 đồng/01 người.

- *Về yêu cầu hoàn lại số tiền 1.900.000.000 đồng cho ông Phong và bà Vui.*

Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N tự nguyện liên đới tự nguyện hoàn trả cho ông Phong và bà Vui tổng số tiền 1.900.000.000 đồng.(Cụ thể bà Huỳnh Thị Kim T phải trả 634.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn T phải trả 633.000.000 đồng và bà Huỳnh Thị N phải trả 633.000.000 đồng).

[4]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đối với phần bị buộc phải trả là bà Huỳnh Thị Kim T phải trả 634.000.000 đồng án phí 29.360.000 đồng, ông Huỳnh Văn T phải trả 633.000.000 đồng án phí 29.320.000 đồng và bà Huỳnh Thị N phải trả 633.000.000 đồng án phí 29.320.000 đồng theo Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án 2009 10/2009/UBTVQH12.

Án phí chia tài sản chung Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X mỗi người được hưởng 1.500.000.000 đồng án phí 57.000.000 đồng mỗi người. Theo Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội

Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X và ông Nguyễn Phi C thống nhất thỏa thuận mua bán với giá 5.500.000.000 đồng. Án phí 113.500.000 đồng chia đều cho 05 người mỗi người phải nộp 22.700.000 đồng. Theo Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Án phí yêu cầu không được chấp nhận yêu cầu của ông Phong và bà Vui là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 179, Điều 217, khoản 2 Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 233, Điều 273 và Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013

- Điều 122, Điều 125, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005

- Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

- Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án 2009 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

- Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, khoản 3 Điều 18 Khoản 1, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Tuyên hợp đồng mua bán nhà đất tại số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã ký ngày 05/5/2015 giữa Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V và Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N vô hiệu.

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn .

Buộc bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V tổng số tiền 1.900.000.000 đồng.(Cụ thể bà Huỳnh Thị Kim T phải trả 634.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn T phải trả 633.000.000 đồng và bà Huỳnh Thị N phải trả 633.000.000 đồng).

Trả một lần ngày khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa

thuận thì thực hiện tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V có nghĩa vụ trả lại nhà đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV673428 thửa đất số MPT (72,73) tờ bản đồ số 48 do UBND quận Tân Phú cấp địa chỉ: 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh và Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 cho Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X . Kể từ ngày có quyết định thi hành án mà Ông Nguyễn Hoàng P , bà Hồ Thị V không giao trả, thì Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của số 74 Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh, sao lục lại Tờ khai chuyển dịch nộp lệ phí trước bạ ngày 06/03/2001 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số BV673428 thửa đất số MPT (72,73) tờ bản đồ số 48 do UBND quận Tân Phú cấp ngày 15/01/2015.

3. Công nhân sự thỏa thuận của các đương sự Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , bà Huỳnh Thị Thanh X và ông Nguyễn Phi C thống nhất thỏa thuận tiếp tục hợp đồng mua bán(đã được lập vi bằng) với giá 6.000.000.000 đồng được trừ 500.000.000 đồng ông Nguyễn Phi C phải giao thêm 5. 500.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Công nhân sự thỏa thuận của các đương sự Bà Huỳnh Thị Kim T , ông Huỳnh Văn T , bà Huỳnh Thị N , Huỳnh Thị Thanh X thống nhất thỏa thuận chia đều số tiền bán được từ nhà đất nhà số 74 đường Trịnh Đình Trọng, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thành 04 phần bằng nhau mỗi người được 25%(1/4) của 6.000.000.000 đồng/4 = 1.500.000.000 đồng/01 người. Thời hạn thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Thanh X về đòi nguyên đơn phải trả hoa lợi và lợi tức việc chiếm giữ nhà đất tranh chấp nêu trên từ 2015 đến nay và bà yêu cầu xin được mua nhà.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Thị Kim T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng 109.060.000 đồng (gồm 29.360.000 đồng (án phí trả tiền cho nguyên đơn) + 57.000.000 đồng (chia tài sản chung) + 22.700.000 đồng (án phí thỏa thuận mua bán với ông Cường)).

- Buộc ông Huỳnh Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng 109.060.000 đồng (gồm 29.360.000 đồng (án phí trả tiền cho nguyên đơn) + 57.000.000 đồng (chia tài sản chung) + 22.700.000 đồng (án phí thỏa thuận mua bán với ông Cường)).

- Buộc bà Huỳnh Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng 109.060.000 đồng (gồm 29.360.000 đồng(án phí trả tiền cho nguyên đơn) + 57.000.000 đồng (chia tài sản chung) + 22.700.000 đồng(án phí thỏa thuận mua bán với ông Cường)).

- Buộc bà Huỳnh Thị Thanh X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tổng 79.700.000 đồng.(gồm 57.000.000 đồng (chia tài sản chung) + 22.700.000 đồng (án phí thỏa thuận mua bán với ông Cường)). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.893.595 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0071775 ngày 08/03/2021 của Chi cục Thi hành án

dân sự quận Tân Phú. Buộc bà Huỳnh Thị Thanh X phải nộp thêm số tiền 60.806.405 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Phi C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 22.700.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.000.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Phi C số tiền 17.300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0025083 ngày 14/07/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Ông Nguyễn Hoàng P và bà Hồ Thị V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 đồng. Hoàn trả cho ông Phong và bà Vui số tiền 35.700.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0002912 ngày 02/06/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

8. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tống đạt bản án 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 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, Điều 7 và Điều 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:
- TAND TP. HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Mỹ