

**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: 232/2024/DS-ST

Ngày: 22 - 5 - 2024

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

**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.

Ngày 22 tháng 5 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 178/2023/TLST-DS ngày 11/4/2023, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS ngày 08/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1986; địa chỉ: 232/2/3A Ấp A, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH NL; địa chỉ: 168 đường N (lầu 2), phường N, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh – theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 006727 quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2023 của Văn phòng công chứng Sài Gòn. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Thế T, sinh năm 1978. (có mặt)

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1946;

+ Bà Đặng Thị Hồng T, sinh năm 1985; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 5/17 Ấp A, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1980; địa chỉ: 73/7 đường Đ, phường T, quận Tân Phú Thành phố Hồ Chí Minh –

theo Giấy ủy quyền số công chứng 006089 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2023 của Văn phòng công chứng Đất Việt. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Dương Hồng D, sinh năm 1986; địa chỉ: 232/2/3A Ấp A, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH NL; địa chỉ: 168 đường N (lầu 2), phường N, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh – theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 006727 quyền số 07/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/7/2023 của Văn phòng công chứng Sài Gòn. Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Thế T, sinh năm 1978. (có mặt).

+ Ông Hồ Công L, sinh năm 1987; địa chỉ: 2665/13/15 Quốc lộ A, khu phố B, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1980; địa chỉ: 73/7 đường Đ, phường T, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh – theo Giấy ủy quyền số công chứng 00004613 quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024 của Văn phòng công chứng Đồng Tâm. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 25, diện tích 552.8m², xã Đ, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00747 ngày 10/8/2012, cập nhật biến động ngày 07/6/2017. Theo Văn bản thỏa thuận và Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC ngày 30/12/2022 của Văn phòng Thừa phát lại huyện Bình Chánh, bà N chuyển nhượng cho con gái là Đặng Thị Hồng T diện tích nhà đất 146.1m², thuộc một phần thửa đất 463.

Bà N, bà T ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 với ông Nguyễn Duy T, nhận tiền cọc 700.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông T phần nhà đất diện tích 146.1m² nêu trên với giá 2.900.000.000 đồng; ngày 05/02/2023, hai bên sẽ ký công chứng hợp đồng đặt cọc nhưng không thanh toán thêm, bà N và bà T phải giao bản chính Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC cho ông T, nếu không sẽ phải đền 1.400.000.000 đồng; trong vòng 90 ngày (từ ngày 05/02 đến ngày 05/5/2023), hai bên sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông T thanh toán cho bà N, bà T số tiền còn lại 2.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày 05/02/2023, mặc dù ông T nhiều lần yêu cầu thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng nhưng bà N, bà T không thực hiện, né tránh. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên; buộc bà N, bà T phải trả cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng, gồm 700.000.000 đồng tiền đặt cọc và 700.000.000 đồng tiền bồi thường tiền cọc.

Tại bản tự khai ngày 12/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà

Nguyễn Thị N, bà Đặng Thị Hồng T, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Đặng Văn X là chủ sử dụng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 25, diện tích 552.8m², diện tích xây dựng 125.5m² tường gạch mái tôn, ngói, xã Đ, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00747 ngày 10/8/2012, đăng bộ tên bà N ngày 07/6/2017 do nhận thừa kế toàn bộ thửa đất. Bà N đã chuyển nhượng vi bằng cho con gái là Đặng Thị Hồng T một phần thửa đất nêu trên với diện tích 146.1m², diện tích xây dựng 59.9m² theo bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 22/12/2022, giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 19/01/2023 (28 Tết), bà N, bà T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà đất này cho ông T với giá 2.900.000.000 đồng, nhận 700.000.000 đồng tiền cọc, hai bên tiến hành lập vi bằng và chồng tiền vào ngày 05/02/2023.

Do ngày 05/02/2023 là chủ nhật, Thừa phát lại không làm việc nên các bên không thể thực hiện đúng cam kết, đến ngày 05/5/2023, sau nhiều lần bà T yêu cầu ông T cũng không thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận, liên tục gây khó khăn cho phía bà N, bà T, không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng lại tìm cách đổ lỗi cho phía bà N, bà T. Sau đó, vợ chồng ông T, bà D đến tiệm của bà T kiếm chuyện, đánh bà T, đăng hình ảnh, vu khống bà T trên mạng xã hội, xúc phạm nhân phẩm, danh dự của bà T. Bà T đã tố cáo hành vi của vợ chồng ông T, bà D đến Cơ quan công an và đang được thụ lý giải quyết.

Như vậy, ông T, bà D là bên vi phạm thỏa thuận đã ký, việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là hoàn toàn do lỗi của phía ông T, bà D nên họ bị mất tiền cọc. Vì vậy, bà N và bà T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với ông T nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Hồng D và người đại diện hợp pháp trình bày: Bà Dương Hồng D là vợ của ông Nguyễn Duy T, đồng ý thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 08/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Công L, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc B trình bày: Ông Hồ Công L là chồng của bà Đặng Thị Hồng T. Nhà và đất nêu trên là tài sản của bà T và gia đình bên vợ, ông không có liên quan, không có công sức đóng góp gì. Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án này là việc cá nhân của bà T và gia đình bên vợ, không liên quan đến ông L nên ông không có ý kiến. Ông L đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Phía nguyên đơn rút yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 giữa bà N, bà T và ông T; yêu cầu bà N và bà T trả cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng, gồm 700.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 700.000.000 đồng tiền bồi thường theo thỏa thuận. Lý do: lỗi hoàn toàn thuộc về bà N, bà T, đã nhận 700.000.000 đồng tiền cọc

của ông T vào ngày 19/01/2023, thỏa thuận đến ngày 05/02/2023 phải giao bản chính Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC ngày 30/12/2022 của Văn phòng Thừa phát lại huyện Bình Chánh nhưng không thực hiện, né tránh, bà T thực hiện nhiều hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt tiền cọc đã nhận. Yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ vụ án đến Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền do có hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt số tiền 700.000.000 đồng.

Phía bị đơn xác định hai bên đã thống nhất với nhau là chỉ mua bán vi bằng, nếu phía nguyên đơn muốn tiếp tục mua thì trả đủ số tiền còn lại là 2.200.000.000 đồng để nhận bàn giao nhà đất, nếu không mua nữa thì mất tiền đặt cọc. Phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 700.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường tiền cọc 700.000.000 đồng, vì phía nguyên đơn là bên có lỗi, không muốn mua nữa nhưng luôn tìm cách ép bị đơn trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc, mặc dù trước khi mua đã biết rất rõ tình trạng pháp lý, hiện trạng nhà đất nhưng vẫn đồng ý mua, thông tin nhà đất và giao dịch giữa hai bên là công khai, không có bất cứ sự gian dối nào, đến ngày 05/5/2023 phía nguyên đơn cũng không thanh toán số tiền còn lại như thỏa thuận,

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn: Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những 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 căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/01/2023 giữa ông T, bà N, bà T là vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật dân sự, do diện tích đất các bên cam kết chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, hai bên biết rõ tình trạng pháp lý của phần đất này nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc là cùng có lỗi ngang nhau. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà N và bà T trả lại cho ông T tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng, bác yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bà N và bà T phải trả 700.000.000 đồng tiền bồi thường vi phạm hợp đồng.

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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường tiền cọc, liên quan đến bất động sản là nhà và đất tọa lạc tại huyện Hóc Môn; Bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn. Căn cứ vào khoản 3 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, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký. 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 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với đề nghị đưa người tham gia tố tụng trong vụ án: Ngày 15/4/2024, Tòa án nhận được văn bản đề ngày 15/4/2024 do phía bị đơn gửi qua dịch vụ bưu chính, trong đó bị đơn đề nghị đưa ông Nguyễn Đức D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét đề nghị này được đưa ra sau khi Tòa án đã mở phiên họp công khai chứng cứ, đồng thời, tuy ông D có ký tên tại hợp đồng đặt cọc nhưng không có bất cứ nội dung nào liên quan đến ông D. Vì vậy, đề nghị của phía bị đơn là không có cơ sở xem xét.

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

[4.1] Thửa đất số 463, tờ bản đồ số 25, diện tích 552.8m², diện tích xây dựng 125.5m² kết cấu tường gạch, mái tôn, mái ngói, tọa lạc tại địa chỉ 5/17 Ấp A, xã Đ, huyện Hóc Môn được cấp Giấy chứng nhận số CH 00747 ngày 10/8/2012, cập nhật biến động tên người sử dụng mới bà Nguyễn Thị N ngày 07/6/2017.

[4.2] Hai bên đương sự xác nhận ngày 19/01/2023 ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng diện tích đất 146.1m², diện tích xây dựng 59.9m² kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch men (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 650-NT/ĐĐBĐ-TT ngày 22/12/2022 của Công ty TNHH thiết kế Ngọc Thành, đính kèm Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC ngày 30/12/2022). Phần diện tích nhà và đất này thuộc một phần thửa đất 463 nhưng chưa tách thửa, chưa được cấp giấy tờ theo quy định. Khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên biết rõ nhà và đất này chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Hai bên không thỏa thuận ai thực hiện thủ tục xin tách thửa, xin cấp giấy và không ai thực hiện thủ tục này trên thực tế. Bên đặt cọc đã giao và bên nhận đặt cọc đã nhận số tiền 700.000.000 đồng. Nhà và đất này vẫn do phía nhận cọc quản lý sử dụng. Những nội dung này là có thật, đúng ý chí của hai bên và được hai bên cùng thừa nhận. Do đó, đây được xác định là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án, theo quy định tại Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4.3] Tại phiên tòa, hai bên đương sự cùng khẳng định để có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì các bên phải hoàn thành thủ tục tách thửa và xin cấp giấy tờ đối với phần diện tích nhà đất cam kết chuyển nhượng, nhưng không thỏa thuận bên nào phải thực hiện và không ai thực hiện trên thực tế. Phía nguyên đơn cho rằng đây là nghĩa vụ đương nhiên của bên bán, phía bị đơn cho rằng đây không phải trách nhiệm của mình vì chỉ thỏa thuận mua bán vi bằng.

[4.4] Tại Văn bản số 27.337/CNHM ngày 06/11/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cung cấp thông tin: Ngày 07/6/2017, cập nhật chuyển quyền nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N. Đăng ký tiếp tục sử dụng đất ngày 26/7/2019. Từ ngày 07/6/2017 đến nay chưa tiếp nhận hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng liên quan đến thửa đất. Phần đất diện tích 146.1m² có một phần là đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác) nằm ngoài lộ giới giao thông không đủ điều kiện tách thửa, theo Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.5] Các bên giao kết hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc chuyển nhượng nhà và đất thuộc một phần thửa đất đã được cấp giấy tờ nhưng chưa tách thửa, Cơ quan có thẩm quyền xác định phần diện tích đất này không đủ điều

kiện tách thửa theo quy định của pháp luật. Như vậy, ngay từ khi giao kết, quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng bị vô hiệu, quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.6] 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. Bà N và bà T đã nhận 700.000.000 đồng tiền cọc của ông T nên phải trả lại số tiền này.

Như nhận định ở phần trên, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có đối tượng là quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa, hai bên biết rõ tình trạng pháp lý nhà và đất cam kết chuyển nhượng, biết rõ phải hoàn thành thủ tục tách thửa mới có đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận ai phải thực hiện thủ tục này, cũng không ai thực hiện trên thực tế. Vì vậy, hai bên có lỗi như nhau và không ai phải bồi thường tiền cọc là phù hợp với quy định tại Điều 131 và khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

Phía nguyên đơn cho rằng việc tách thửa là nghĩa vụ đương nhiên của bị đơn, phía bị đơn cho rằng không có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa là không phản ánh đúng ý chí tự nguyện của các bên, không phản ánh đúng tình trạng pháp lý nhà đất mà hai bên biết rõ khi giao kết hợp đồng; việc bị đơn không giao bản chính Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC ngày 30/12/2022, cũng như việc đến ngày 05/5/2023 nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại không phải là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Cần lưu ý, cho dù ngày 05/02/2023 bị đơn giao bản chính Vi bằng, ngày 05/5/2023 nguyên đơn thanh toán đủ tiền thì hợp đồng đặt cọc vẫn bị vô hiệu như đã nhận định ở trên. Do đó, trình bày của nguyên đơn và bị đơn liên quan đến các nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[5] 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, đã có đủ căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N và bà T phải trả lại cho ông T tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc số tiền 700.000.000 đồng, theo quy định tại các Điều 131, 328, 408 của Bộ luật dân sự 2015, và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[6] Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án đến Cơ quan Cảnh sát điều tra có thẩm quyền do có dấu hiệu lạm dụng chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T xác định đã gửi đơn tố cáo đến Công an huyện Hóc Môn và được trả lời là tranh chấp dân sự do Tòa án giải quyết. Vì vậy, yêu cầu này của phía nguyên đơn là không có cơ sở xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là bà N và bà T phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho nguyên đơn, trong đó mỗi người phải

chịu một nửa nhưng bà N được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, nguyên đơn phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 4, khoản 9 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:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; khoản 2 Điều 244, Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 131, 328, 357, 408 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 4 và khoản 9 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.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19 tháng 01 năm 2023, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N, bà Đặng Thị Hồng T và ông Nguyễn Duy T, đối với diện tích đất 146.1m², diện tích xây dựng 59.9m² kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch men (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 650-NT/ĐĐBĐ-TT ngày 22/12/2022 của Công ty TNHH thiết kế Ngọc Thành, đính kèm Vi bằng số 4474/2022/VB-TPLHBC ngày 30/12/2022) thuộc một phần thửa đất số 463, tờ bản đồ số 25, xã Đ, huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận số CH 00747 ngày 10/8/2012, đăng bộ tên bà Nguyễn Thị N ngày 07 tháng 6 năm 2017 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N và bà Đặng Thị Hồng T phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận,

Buộc bà Nguyễn Thị N và bà Đặng Thị Hồng T phải trả lại cho ông Nguyễn Duy T số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N và bà Đặng Thị Hồng T phải bồi thường tiền cọc

số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T, về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19 tháng 01 năm 2023, do nguyên đơn rút yêu cầu.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Duy T phải chịu số tiền 32.000.000 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng ông T đã nộp 27.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0016123 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Ông Nguyễn Duy T còn phải nộp số tiền 5.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị N và bà Đặng Thị Hồng T phải chịu số tiền 32.000.000 đồng, trong đó mỗi người phải chịu số tiền 16.000.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy 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 quy 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 quy 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.

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

Nơi nhận:

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

(đã ký)

Phạm Văn Huy

