

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 233/2023/DS-ST
Ngày: 26 – 5 – 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – TP.HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Xuân Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Nguyên
- Bà Phan Thị Dòn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2022/TLST–DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2023/QĐXXST–DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1988

Địa chỉ: 025/VĐĐ ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh T.

Tạm trú: C3/23B7 Khu phố M, thị trấn T, huyện C, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện A, tỉnh B.

Tạm trú: 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị H2, sinh năm 1988

Địa chỉ: 025/VĐĐ ấp Đ, xã H, huyện B, tỉnh T.

Tạm trú: C3/23B7 Khu phố M, thị trấn T, huyện C, Thành phố H.

3.2. Ông Võ Hồng S

3.3. Bà Phạm Thị Hồng N

3.4. Bà Nguyễn Ngọc A

3.5. Bà Đỗ Thị Thanh T1

3.6. Ông Trần Giang Trường H3

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim H4

3.8. Ông Đỗ Văn T2

Cùng địa chỉ: 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2022, nguyên đơn ông Trần Thanh H1 trình bày:

Ngày 11/3/2022 ông Trần Thanh H1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị D để nhận chuyển nhượng diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H, loại đất ở, giá chuyển nhượng là 2.370.000.000 đồng. Ông H1 có đặt cọc cho bà D 200.000.000 đồng vào ngày 11/3/2022. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giao nhận số tiền còn lại là 2.170.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc này là tài sản chung của ông H1 và vợ của ông H1 là bà Hồ Thị H2.

Phần đất và căn nhà gắn liền trên đất được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc giữa bà D và ông H1 thuộc một phần trong tổng diện tích đất 739m² của thửa đất số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H và thửa đất số 677 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/11/2019 cho các đồng sử dụng, đồng sở hữu là các ông bà Nguyễn Hữu P, Võ Hồng S và Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh T1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4, Đỗ Văn T2.

Do ông Nguyễn Hữu P là chồng của bà Lê Thị D đã chết vào năm 2021 nên ngày 05/4/2022 ông H1 có giao thêm cho bà D số tiền 50.000.000 đồng và các bên có lập văn bản thỏa thuận kéo dài thời gian làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng nhà đất thêm 02 tháng để bà D tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Hữu P. Số tiền 50.000.000 đồng này không phải là tiền ông H1 đặt cọc thêm cho bà D; cũng không phải là tiền ông H1 trả cho bà D để mua nhà đất.

Tuy nhiên, khi thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Hữu P hoàn thành thì các bên không thể tiến hành thủ tục công chứng, chuyển nhượng nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như thỏa thuận vì nhà đất bà D bán cho ông H1 không được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa và chuyển nhượng một phần diện tích đất. Ông H1 có nhiều lần liên hệ và đề nghị bà D trả lại cho ông H1 số tiền đặt cọc, nhưng các bên không thỏa thuận được.

Ngày 27/3/2023 ông Trần Thanh H1 có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Lê Thị D phải trả cho ông H1 một lần số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 05/4/2022.

Nay ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D vào ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H.

- Buộc bà D hoàn trả cho ông H1 một lần số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ông H1 không yêu cầu tiền lãi, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 với bà D là vô hiệu.

Ngoài ra, ông H1 không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị D trình bày:

Bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu P là vợ chồng. Năm 2016 bà D và ông P có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Hồng S, bà Phạm Thị Hồng N diện tích đất 65m² thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H bằng giấy tay. Việc mua bán giữa các bên đã thực hiện xong, bà D và ông P đã tiến hành xây dựng nhà trên đất và sử dụng ổn định.

Ngoài bán một phần đất thuộc thửa số 677 cho bà D, ông P thì ông S, bà N còn phân chia thửa đất số 677 có tổng diện tích 739m² thành nhiều lô đất có diện tích nhỏ hơn để bán cho bà Nguyễn Ngọc A, bà Đỗ Thị Thanh T1, ông Trần Giang Trường H3, bà Nguyễn Thị Kim H4, ông Đỗ Văn T2 và những người này cũng đã tiến hành xây dựng nhà trên từng phần đất đã mua. Những lô đất này không được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa nên ngày 12/9/2019 ông S, bà N ký hợp đồng mua bán một phần nhà ở và chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất đối với ngôi nhà số 248B1/6 thuộc thửa đất số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H và làm thủ tục cho bà A, bà T1, ông H3, bà H4, ông T2, ông P cùng trở thành đồng sở hữu nhà, đồng sử dụng đất với ông S, bà N.

Ngày 08/11/2019 ông Nguyễn Hữu P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC) cùng với căn nhà gắn liền trên đất có địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H và cùng quyền sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất với ông Võ Hồng S và bà Phạm Thị Hồng N, bà Nguyễn Ngọc A, bà Đỗ Thị Thanh T1, ông Trần Giang Trường H3, bà Nguyễn Thị Kim H4, ông Đỗ Văn T2.

Ngày 10/12/2021 ông Nguyễn Hữu P chết.

Ngày 11/3/2022 bà Lê Thị D và ông Trần Thanh H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H, loại đất ở, giá chuyển nhượng là 2.370.000.000 đồng. Bà D có nhận của ông H1 số tiền cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giao nhận số tiền còn lại là 2.170.000.000 đồng.

Ngày 05/4/2022 bà D và ông H1 lập văn bản thỏa thuận kéo dài thời gian làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng nhà đất thêm 02 tháng để bà D tiến hành khai nhận di sản thừa kế của ông Nguyễn Hữu P. Ông H1 có giao thêm cho bà D số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền này không phải là tiền đặt cọc thêm cũng như không phải tiền để chi trả cho việc ông H1 mua nhà đất của bà D.

Ngày 13/5/2022 bà D đã hoàn thành thủ tục đăng ký di sản thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Hữu P. Tuy nhiên, do Nhà nước không cho phép tách thửa và thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 677 nên bà D và ông H1 không thể tiến hành thủ tục công chứng, chuyển nhượng nhà đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như thỏa thuận và việc không thực hiện được chuyển nhượng không phải do lỗi của bà D.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà D có ý kiến như sau:

- Bà D đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H.

- Bà D đồng ý trả cho ông H1 số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và xin được trả dần, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong do hiện nay hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 05/4/2022 thì ông H1 đã rút yêu cầu, bà D thống nhất và không có ý kiến. Đồng thời, bà D xác định bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Trần Thanh H1 là vô hiệu. Ngoài ra, bà D không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H2 trình bày:

Bà Hồ Thị H2 là vợ của ông Trần Thanh H1. Số tiền 200.000.000 đồng ông H1 sử dụng để đặt cọc cho bà Lê Thị D là tài sản chung của bà H2 và ông H1. Bà H2 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H1. Bà H2 xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D là vô hiệu. Ngoài ra, bà H2 không có yêu cầu và ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T2 trình bày:

Ông Đỗ Văn T2 không có liên quan đến việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và xin xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Võ Hồng S, Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh T1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng, nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh H1 và cũng không đến Tòa án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn ông Trần Thanh H1 giữ nguyên yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D vào ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H và yêu cầu bà Lê Thị D hoàn trả cho vợ chồng ông H1 một lần số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Ông H1 không yêu cầu tiền lãi, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất giữa ông H1 với bà D là vô hiệu. Đồng thời, ông H1 giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Lê Thị D phải trả cho ông H1 một lần số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 05/4/2022.

- Bị đơn bà Lê Thị D đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H và đồng ý trả cho ông H1 số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, nhưng xin được trả dần, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong do hiện nay hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, bà D xác định bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp có căn cứ xác định việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị D với ông Trần Thanh H1 là vô hiệu.

- Bà Hồ Thị H2 thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông Trần Thanh H1.

Ông Đỗ Văn T2 vắng mặt, nhưng có lời trình bày ông không có liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Các ông bà Võ Hồng S, Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh T1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4 vắng mặt, không có văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị D hoàn trả cho ông Trần Thanh H1, bà Hồ Thị H2 200.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Trần Thanh H1 về việc yêu cầu bà Lê Thị D trả số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1]. Ông Trần Thanh H1 yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D vào ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H và yêu cầu bà Lê Thị D hoàn trả cho vợ chồng ông H1 một lần số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Bị đơn cư trú tại huyện Bình Chánh và đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

[2.1]. Ông Đỗ Văn T2 có đơn xin xét xử vắng mặt; các ông bà Võ Hồng S, Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh T1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2.2]. Ngày 27/3/2023 ông Trần Thanh H1 có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Lê Thị D phải trả cho ông H1 một lần số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 05/4/2022. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3]. Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1]. Ngày 11/3/2022 ông Trần Thanh H1 ký Hợp đồng đặt cọc diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H với bà Lê Thị D, loại đất ở, giá chuyển nhượng 2.370.000.000 đồng. Ông H1 đặt cọc cho bà D 200.000.000 đồng vào ngày 11/3/2022. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận đến ngày 25/4/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giao nhận số tiền mua bán còn lại là 2.170.000.000 đồng. Ngày 05/4/2022 ông H1 và bà D lập văn bản thỏa thuận kéo dài thời gian làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thêm 02 tháng kể từ ngày 05/4/2022.

[3.2]. Xét thấy, diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất có nguồn gốc thuộc tổng diện tích đất 739m² của thửa đất số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tại xã A, huyện B, Thành phố H và thửa đất số 677 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/11/2019 cho các đồng sử dụng,

đồng sở hữu là ông bà Nguyễn Hữu P, Võ Hồng S và Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh 1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4, Đỗ Văn T2.

Ngày 13/5/2022 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 906163, số vào sổ cấp GCN: CS02625 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Hữu P đã cập nhật thông tin đăng ký di sản thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Hữu P chết để lại cho bà Lê Thị D, trẻ Nguyễn Hữu P1 và trẻ Nguyễn Quốc T3 (Trẻ P1 và trẻ T3 do mẹ là bà Lê Thị D làm đại diện theo pháp luật).

Như vậy nhà đất tranh chấp là thuộc sử dụng chung, sở hữu chung của một nhóm người gồm các ông bà Nguyễn Hữu P (có người thừa kế là bà Lê Thị D, trẻ Nguyễn Hữu P1 và trẻ Nguyễn Quốc T3; trẻ P1 và trẻ T3 do mẹ là bà Lê Thị D làm đại diện theo pháp luật), Võ Hồng S và Phạm Thị Hồng N, Nguyễn Ngọc A, Đỗ Thị Thanh T1, Trần Giang Trường H3, Nguyễn Thị Kim H4, Đỗ Văn T2.

[3.3]. Điểm b khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: “... b) *Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.*

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.”

[3.4]. Điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định tách thửa đất ở như sau: “...b. *Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) đối với khu vực 3 gồm: Huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn), thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa tối thiểu 80m² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét*”.

[3.5]. Tại thời điểm ông H1 và bà D thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất ngày 11/3/2022 thì bà D vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Mặt khác, phần đất ông H1 và bà D thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng có diện tích 65m² là không đủ diện tích tối thiểu để thực hiện việc tách thửa đất ở.

[3.6]. Từ những nhận định trên có cơ sở xác định việc các bên thỏa thuận đến ngày 05/6/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không thể thực hiện được. Do đó, “Hợp đồng đặt cọc” được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D ngày 11/3/2022 đối với diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48

(BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.7]. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bà Lê Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H1, bà H2 số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà D yêu cầu được trả dần số tiền 200.000.000 đồng, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong, nhưng không được ông H1, bà H2 đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[3.6]. Xét lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 bị vô hiệu là do lỗi cả hai bên. Bởi vì, các bên đều biết diện tích đất 65m² và căn nhà 50m² gắn liền trên đất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là thuộc quyền sử dụng chung, sở hữu chung của một nhóm người và tại thời điểm thỏa thuận vẫn chưa thực hiện thủ tục tách thửa cũng như hiện nay không đủ điều kiện về diện tích để thực hiện thủ tục tách thửa. Do cả hai bên cùng có lỗi nên không phạt cọc theo điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2002/NQ-HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

[3.7]. Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có căn cứ.

[4]. Về án phí: Bà Lê Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh H1 đối với bà Lê Thị D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” được xác lập giữa ông Trần Thanh H1 với bà Lê Thị D ngày 11/3/2022 đối với nhà đất diện tích 65m² thuộc một phần thửa số 677, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC), tọa lạc tại địa chỉ 248B1/6 Ấp H, xã A, huyện B, Thành phố H vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

1.2. Buộc bà Lê Thị D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh H1 và bà Hồ Thị H2 số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Các đương sự thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Trần Thanh H1 về việc yêu cầu bà Lê Thị D phải trả cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) theo Giấy nhận tiền ngày 05/4/2022.

3. Về án phí: Bà Lê Thị D phải chịu 10.300.000 đồng (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Thanh H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.550.000 đồng (Sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041360 ngày 20/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định.

“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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**



Bùi Xuân Hương

