

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUỲNH LƯU
TỈNH NGHỆ AN

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

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 28 -3 -2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUỲNH LƯU – TỈNH NGHỆ AN

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị TH và ông Đậu Cao Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Hoàng PH – Thư ký TAND huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bùi Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đậu Thị L, sinh năm 1996, có mặt

Địa chỉ: Xóm N, xã QV, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1994, có mặt

Nơi cư trú: Xóm 11, xã Nghi Trung, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An.

Bị đơn: 1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1953, vắng mặt

2. Anh Nhữ Sỹ H, sinh năm 1975

3. Chị Nhữ Thị H, sinh năm 1985

4. Chị Như Thị H, sinh năm 1980

Cùng trú tại: Xóm E, xã QH, huyện QL, tỉnh Nghệ An.

5. Chị Nhữ Thị H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ 27, khu phố 6, phường LB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

6.Chị Nhữ Thị H, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 27, khu phố 6, phường LB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

(Anh H, chị H, chị H, chị H, chị H đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn chị Đậu Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ngày 22/04/2021, chị L và ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã QH, huyện QL Chứng thực số 119, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD. Theo đó, nội dung của Hợp đồng thể hiện ông Nhữ Sỹ C và bà Trần Thị X chuyển nhượng cho chị L một phần diện tích thửa đất số 03, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất: Xóm E, xã QH, huyện QL, tỉnh Nghệ An (ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với số tiền chuyển nhượng là 736.000.000đ (Bảy trăm ba mươi sáu triệu đồng). Vị trí thửa đất chuyển nhượng: Chiều rộng 23m bám trục đường đất, chiều dài chạy sâu hết đất giáp đất ông Nhữ Sỹ Phúc, trong đó có 100m² thổ cư (đất ở). Bên mua phải đặt cọc số tiền 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng) cho bên bán. Thời hạn cọc là 50 ngày, kể từ ngày 22/04/2021. Bên bán chịu trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên bán không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên mua thì bên bán phải bồi tH cho bên mua gấp 02 lần tương đương với số tiền là 760.000.000 đồng, số tiền mà bên mua đã cọc cho bên bán, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã cọc trên. Tuy nhiên, sau đó do bên chị L có quen cách làm bìa đất, nên chị L nói ông C để chị đi làm bìa cho nhanh và ông C sẽ trừ cho chị L 10.000.000 đồng vào số tiền sau này sẽ bàn giao. Nên ngày 05/5/2021, chị L và bên ông C, bà X có làm Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung trên, nghĩa là hợp đồng ngày 05/5/2021 là hợp đồng bổ sung cho hợp đồng ngày 22/4/2021.

Nhưng khi chị L đi làm thủ tục để chuyển nhượng thửa đất thì được biết không thể chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Nguyên nhân theo Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu có văn bản trả lời: Qua kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C thì diện tích tăng 1086,4 m², nguyên nhân dẫn đến sai lệch là do bà H và bà H (Con gái của ông C, bà X) sử dụng không đúng vị trí, cho nên ông C và UBND xã lập hồ sơ đề nghị cấp đổi là không có cơ sở.

Sau khi nhận được văn bản trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, chị L có làm đơn yêu cầu cán bộ địa chính về cắm mốc thực địa thửa đất và xác định lại vị trí, diện tích thửa đất thì mới phát hiện thửa đất mà ông C, bà X chuyển nhượng là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 02 (theo bản đồ số) địa chỉ xóm E, xã QH, huyện QL,

tỉnh Nghệ An, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm và thửa đất này không đủ điều kiện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở được. Vì vậy, các bên không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2021, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị L và ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X, được UBND xã QH, huyện QL Chứng thực số 119, quyền số 01/2021 SCT/HĐ,GD. Buộc bà Trần Thị X và các đồng thừa kế của ông Nhữ Sỹ C trả lại số tiền 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng), đồng thời tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2023. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 vô hiệu, buộc bà Trần Thị X và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nhữ Sỹ C trả lại số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Trần Thị X trình bày:

Bà và ông Nhữ Sỹ C có 05 người con là Nhữ Sỹ H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H. Ông C chết không để lại di chúc. Tài sản để lại là quyền sử dụng đất vườn, đất ở hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Về thời gian đặt cọc thì bà không nhớ cụ thể, nhưng đầu tiên đặt cọc 50.000.000đ, sau đó lần thứ hai chị L chồng thêm nữa là đủ 380.000.000đ trong giấy đặt cọc có ghi. Theo đó, vợ chồng bà có bán cho chị L một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7, tại xóm 5, xã Quỳnh H (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có vị trí: Chiều rộng 23m bám trục đường đất, chiều dài chạy sâu hết đất giáp đất ông Nhữ Sỹ Phúc, với giá 736.000.000 đồng. Ngày đặt cọc đầu tiên có bà, ông Nhữ Sỹ C, anh H là con trai ông bà và anh trai chị L, khi đặt cọc xong thì chị L có giao tiền cho ông C cầm, thỏa thuận bên bán sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, trong thời gian 50 ngày bên bán không bán sẽ mất tiền phạt cọc, nếu bên mua không mua thì phải mất tiền cọc. Sau đó, do chị L nói bên vợ chồng bà làm bìa sẽ chậm, nên chị L nhận làm thủ tục chuyển nhượng. Lần thứ hai đặt cọc, có mặt vợ chồng bà, chị L và ông Nhữ Sỹ L làm chứng, thỏa thuận lại bên mua làm thủ tục chuyển nhượng và bên bán sẽ trừ 10.000.000 đồng trong tiền đất còn lại cho bên mua, thời gian đặt cọc là 60 ngày. Nhưng 6 tháng sau kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc, chị L mới đến nói với vợ chồng bà về việc không làm được thủ tục chuyển nhượng, thì ông C có nói là đã nhận làm rồi không làm được phải chịu. Sau khi ông C chết ngày 29/10/2022, chị L có đến đòi lại tiền đặt cọc thì bà không nhất trí. Diện tích đất chuyển nhượng cho chị L hiện nay do bà đang quản lý sử dụng, thuộc loại đất vườn rừng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này hay chưa thì bà không rõ, nhưng theo bà từ trước đến nay gia đình bà sử dụng ổn định, nộp thuế đầy đủ và trước đây mới chuyển nhượng được 02 thửa phía trên cho chị L và bên chị L

xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thì mới đồng ý mua, nên thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận. Các con của bà có biết vợ chồng bà bán đất và nhận tiền đặt cọc của chị L. Lúc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng, vợ chồng bà không biết chị H, chị H sử dụng sai vị trí đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không biết vị trí đất chuyển nhượng cho chị L là đất trồng cây hàng năm, vì hai thửa chị L mua của chị H, chị H (có nguồn gốc đất của ông C chuyển sang) phía giáp ranh đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị L yêu cầu hủy hợp đồng và buộc bà cùng các con của ông C bà X trả lại số tiền đặt cọc là 380.000.000 đồng thì bà không nhất trí.

Bị đơn anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H cùng thống nhất trình bày :

Ông Nhữ Sỹ C và bà Trần Thị X có 05 người con là Nhữ Sỹ H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H. Ông Nhữ Sỹ C mất không để lại di chúc, có để lại thửa đất vườn, đất ở mang tên Nhữ Sỹ C hiện nay bà X đang quản lý sử dụng. Hàng thừa kế của ông C có vợ là bà Trần Thị X và 5 người con như trên. Người trực tiếp bán đất là ông Nhữ Sỹ C, các anh chị biết được thông tin là bố mẹ ông Nhữ Sỹ C và bà Trần Thị X có bán thửa đất cho chị Đậu Thị L ở xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu. Về việc bán thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, bán đất ở hay đất vườn như thế nào các anh chị không được biết, chỉ sau khi ông bà bán đất xong mới thông báo cho các con. Chỉ biết trên hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 có ghi bán thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 thôn E, xã QH, huyện QL, diện tích bán đất 23m mặt đường, chiều dài hết đất, phía bắc chạy dài hết đất giáp ông Nhữ Sỹ Phúc, phía tây giáp đất bà Đậu Thị L (đã mua trước đó có bìa cho chị L) với giá 736.000.000 đồng và chị L đã đặt cọc 380.000.000 đồng, số tiền còn lại 356.000.000 đồng. Phần đất bán cho chị L này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nhữ Sỹ C. Đồng thời hai bên có thỏa thuận, bên mua có trách nhiệm làm bìa trong thời gian 60 ngày kể từ ngày 05/5/2021, bên bán có hỗ trợ cho bên mua 10.000.000 đồng để làm bìa. Đối với hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/4/2021 mà bên nguyên đơn cung cấp theo các anh chị là không đúng. Sau đó ông Nhữ Sỹ C mất, bên mua cũng không thông báo cho bên bán biết về các thủ tục làm bìa. Nay chị L khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa chị L và ông C, bà X, đồng thời yêu cầu bà Trần Thị X và hàng thừa kế của ông Nhữ Sỹ C trả lại số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng thì các anh chị có ý kiến là đề nghị chị Đậu Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả số tiền 380.000.000 đồng.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã QH:

Tại bản đồ 299, thể hiện đất của ông Nhữ Sỹ C là thửa 510 tờ bản đồ số 1 diện

tích 2790 m² trong đó có 200 m² đất ở, còn lại là đất vườn. Đến bản đồ địa chính đo năm 1997 thể hiện đất ông C thành 02 thửa gồm: Thửa 43 tờ bản đồ số 1 diện tích 2450 m² (trong đó 200 m² đất ở còn lại là đất vườn) và thửa 42 tờ bản đồ số 1 diện tích 1679 m² toàn bộ thửa đất này là đất trồng cây hàng năm. Đến năm 2014 – 2015, ông C có tách được thửa 487 và 488 trong thửa 42 tờ bản đồ số 1 cho hai người con gái là chị Nhữ Thị H và Nhữ Thị H, 02 thửa này đã chuyển nhượng làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đậu Thị L. Đối với phần đất bán cho chị L hiện nay đang có tranh chấp hợp đồng đặt cọc là thửa số 3 tờ bản đồ số 7 của ông Nhữ Sỹ C (theo bản đồ số), phần này nằm trong thửa 42 tờ bản đồ số 1 nên thuộc trong thửa đất trồng cây hàng năm. Phần đất này có thể chuyển nhượng được nhưng do đất của ông C thực tế tăng lên nhiều so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xử phạt hành chính đối với phần tăng lên nên ông C chưa cấp đổi lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả trả lời của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu: Diện tích ông C tăng 1086,4 m² do chị H chị H sử dụng sai vị trí được cấp, nay công dân và UBND xã lập hồ sơ đề nghị cấp chiều dài 70,86 m là không có cơ sở. Đề nghị UBND xã kiểm tra lại xác định đúng vị trí, diện tích và nguyên nhân tăng diện tích mà ông C đã chuyển nhượng một phần thửa đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quỳnh Lưu phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có một số lần không thực hiện đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đậu Thị L. Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 5/5/2021 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị X và hàng thừa kế của bà X phải trả lại cho chị Đậu Thị L số tiền đặt cọc là 380.000.000 đồng. Về án phí: Bà Trần Thị X là người cao tuổi nên được miễn án phí; anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Đậu Thị L khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị X và hàng thừa kế của ông Nhữ Sỹ C trả lại tiền đặt

cọc đất theo hợp đồng đặt cọc, các bên không có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

[1.2] Về tư cách tố tụng: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện bà Trần Thị X và ông Nhữ Sỹ C. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án thấy rằng ông Nhữ Sỹ C chết trước thời điểm vụ án thụ lý, nguyên đơn yêu cầu bà X và các con của ông C bà X thực hiện nghĩa vụ. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định lại tư cách tố tụng trong vụ án, bị đơn gồm bà Trần Thị X, anh Nhữ Sỹ H, chị Như Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H.

[1.3] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng ngày 22/4/2021 và hợp đồng ngày 05/5/2021. Tuy nhiên, trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu tuyên vô hiệu hai hợp đồng này. Xét thấy, việc tuyên bố hủy hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu vẫn nằm trong phạm vi khởi kiện theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị X đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử cùng như các văn bản tố tụng khác nhưng không đến Tòa án làm việc. Bị đơn anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H, Nhữ Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2021 có chứng thực của UBND xã Quỳnh H và hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 giữa ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X và chị Đậu Thị L đối với thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 tại xóm E, xã QH, huyện QL, tỉnh Nghệ An. Về hình thức, hợp đồng do ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X và chị Đậu Thị L được ký kết bằng văn bản, hoàn toàn tự nguyện, nên hợp pháp về hình thức.

Về nội dung hợp đồng: Anh H, chị H, chị H, chị H, chị H cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 mới là hợp đồng đúng, còn hợp đồng ngày 22/4/2021 là không đúng. Tuy nhiên căn cứ vào lời khai của người làm chứng anh Đậu Đức H và ông Nhữ Sỹ L, lời khai của bà Trần Thị X, chị Đậu Thị L cho thấy, giữa ông C bà X và chị L có hai lần ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng ngày 22/4/2021, thể hiện việc ông C bà X bán cho chị L một phần thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 với kích thước chiều rộng 23m bám trục đường đất và chiều dài hết đất giao đất ông Nhữ Sỹ P trong đó có 100m² đất ở. Hợp đồng này không thể hiện bên nào có trách nhiệm làm thủ tục chuyển

nhượng, nhưng chị L và bà X đều khai thống nhất theo hợp đồng này thì bên bán có trách nhiệm làm thủ tục, nhưng sau đó bên chị L xin nhận làm thủ tục thì bên bán trừ thêm cho bên mua 10.000.000 đồng. Nên mới có hợp đồng ngày 05/5/2021. Do đó, hợp đồng ngày 05/5/2021 bổ sung cho hợp đồng ngày 22/4/2021.

Qua điều tra xác minh, phần đất ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X bán cho chị Đậu Thị L có vị trí chiều rộng tám đường 23m và chiều sâu là chạy hết đất, giáp đất ông Nhữ Sỹ P, phần diện tích đất này nằm trong thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7, tại thôn E, xã QH đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhữ Sỹ C nằm trong phần đất trồng cây hàng năm, không nằm trong phần đất ở thổ cư (đất ở) như khi hai bên mua bán thỏa thuận. Lời khai của các bên đều thừa nhận, khi đặt cọc thì các bên cũng không biết phần đất này nằm trong phần đất trồng cây hàng năm của ông Nhữ Sỹ C.

Đồng thời, theo kết quả trả lời của văn phòng đăng ký đất đai huyện Quỳnh Lưu cho thấy, thửa đất của ông Nhữ Sỹ C không thể thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất của ông C tăng 1086,4 m² vì chị H chị H sử dụng sai vị trí được cấp, công dân và UBND xã lập hồ sơ đề nghị cấp chiều dài 70,86 m là không có cơ sở.

Bà X và các đồng thừa kế của ông C cho rằng bên chị L không thực hiện được hợp đồng đặt cọc trong thời gian 60 ngày nên phải mất tiền cọc. Tuy nhiên bản chất của hai hợp đồng này ngay từ đầu đã vô hiệu do nhầm lẫn giữa mục đích sử dụng loại đất (đất ở và đất trồng cây hàng năm) đồng thời, thửa đất của ông Nhữ Sỹ C không thể cấp đổi lại được do phần đất này tăng lên nhiều diện tích. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện được khi thửa đất trên được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó việc chị L không làm được thủ tục chuyển nhượng là do yếu tố khách quan.

Như vậy, căn cứ Điều 126, điều 408 Bộ luật Dân sự xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2021 và hợp đồng đặt cọc ngày 5/5/2021 giữa ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X và chị Đậu Thị L đối với thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 tại xóm E, xã QH, huyện QL vô hiệu do nhầm lẫn và do có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ngày 22/4/2021 và hợp đồng ngày 05/5/2021 vô hiệu.

Về hậu quả của Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 khi bị vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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. Vì vậy

cần buộc bên mua trả lại tiền đã nhận của bên bán như nguyên đơn yêu cầu là đúng quy định.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bà Trần Thị X và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nhữ Sỹ C có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng.

Bà X và anh H, chị H, chị H, chị H, chị H đều thừa nhận, hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm vợ và các con của ông C là bà X, anh H, chị H, chị H, chị H, chị H.

Bà X và các con của ông C bà X đều thừa nhận có việc ông Nhữ Sỹ C và bà Trần Thị X có bán đất cho chị Đậu Thị L và chị Đậu Thị L đã đặt cọc số tiền 380.000.000 đồng, nên đây là sự thật khách quan không phải chứng minh. Theo quy định tại Điều 615 Bộ luật dân sự, những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại. Hiện nay, tài sản của ông C để lại là thửa đất ở đất vườn có chung với bà Trần Thị X tại thửa 510 tờ bản đồ số 1 (theo bản đồ 299) thôn 5, xã Quỳnh H, huyện Quỳnh Lưu diện tích 2790 m² (trong đó 200 m² đất ở và 2590 m² đất vườn) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nhữ Sỹ C. Ông Nhữ Sỹ C chết không để lại di chúc, các đương sự không cung cấp được chứng cứ về việc đã phân chia di sản, nên các đồng thừa kế của ông C được hưởng di sản của ông C để lại và phải thực hiện nghĩa vụ của ông C để lại. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở. Tuy nhiên, cần chia nghĩa vụ cho các đồng thừa kế của ông C thực hiện để đảm bảo thi hành án sau này.

Vì vậy số tiền 380.000.000 đồng ông C bà X nhận từ việc đặt cọc đất xác định là tài sản chung của ông C bà X. Bà X có quyền và nghĩa vụ đối với $\frac{1}{2}$ số tiền trên là 190.000.000 đồng. Ông C có quyền và nghĩa vụ đối với $\frac{1}{2}$ số tiền đặt cọc là 190.000.000 đồng. Hàng thừa kế của ông C gồm 6 người (bà X, anh H, chị H, chị H, chị H, chị H), do đó cần chia phần nghĩa vụ thừa kế của ông C thành 6 phần 190.000.000 đồng: 6 = 31.666.000 đồng.

Theo đó, bà X có trách nhiệm trả lại cho chị Đậu Thị L 221.666.000 đồng; anh H, chị H, chị H, chị H, chị H mỗi người có trách nhiệm trả lại cho chị Đậu Thị L 31.666.000 đồng.

[4] Về án phí: Bà Trần Thị X phải chịu án phí của phần tiền phải trả và án phí phần tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng bà là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Anh H, chị H, chị H, chị H, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền phải trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 40, 147, 227, 228, 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các Điều 126, 131, 408, 615 Bộ luật Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử : Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đậu Thị L.

2.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 4 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2021 giữa ông Nhữ Sỹ C, bà Trần Thị X và chị Đậu Thị L đối với thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 (theo bản đồ số) tại thôn E, xã QH, huyện QL, tỉnh Nghệ An là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.2. Buộc bà Trần Thị X và người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Nhữ Sỹ C (Gồm: Anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, bà Trần Thị X) phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả cho chị Đậu Thị L số tiền 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

Cụ thể: Buộc bà Trần Thị X phải trả lại cho chị Đậu Thị L 221.666.000đ (hai trăm hai mươi một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng); buộc anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H mỗi người có trách nhiệm trả cho chị Đậu Thị L 31.666.000 đồng.

3. Về án phí: Bà Trần Thị X được miễn tiền án phí theo quy định.

Anh Nhữ Sỹ H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H, chị Nhữ Thị H mỗi người phải chịu 1.583.300đ (một triệu năm trăm tám mươi ba nghìn ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị Đậu Thị L số tiền tạm ứng án phí 9.500.000 đồng mà chị đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000304 ngày 24 tháng 5 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

4. 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 6,7a, 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.

5. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Quỳnh Lưu;
- CCTHADS huyện Quỳnh Lưu;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Hà