

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: 475/2024/DS-ST
Ngày: 24/7/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Phương Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Khanh
- Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Nguyệt Nga – Thư ký tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:* Bà
Bùi Thị Thu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 và 24 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 613/2020/TLST-DS ngày 25/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2024/QĐXXST-DS ngày 30/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2024/QĐST-DS ngày 24/6/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn L

Địa chỉ: Đường A, Khu phố C, phường B, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị L1 (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2023, có mặt)

Địa chỉ: Đường A, Khu phố C, phường B, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Kim M (có mặt)

Địa chỉ: đường V, Ấp X, xã S, huyện P, Tp.Hồ Chí Minh.

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

- Bà Huỳnh Thị H (có mặt)

Địa chỉ: Đường T, Tổ Q, Khu phố O, phường N, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Bạch C

Địa chỉ: Đường M, Khu phố R, phường B, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bạch C: Ông Trần Tấn H1
(vắng mặt)

Địa chỉ: đường K, phường U, Quận Y, Tp.Hồ Chí Minh.

- Bà Hồ Thị L1 (có mặt)

Địa chỉ: Đường A, Khu phố C, phường B, thành phố T, Tp.Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH I

Địa chỉ: đường V, Ấp X, xã S, huyện P, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Kim M (có mặt)

Địa chỉ: đường V, Ấp X, xã S, huyện P, Tp.Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn L có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị L1 trình bày:

Vợ chồng ông L (ông Lê Văn L, bà Hồ Thị L1) và bà Huỳnh Thị H là chỗ quen biết với nhau. Được sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Bạch C, vợ chồng ông L và bà H biết bà Đinh Kim M đang cần chuyển nhượng phần đất tại xã S, huyện P. Bà M có đưa cho bà H bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1/1a.QSĐĐ/635/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/4/1998 cho Công ty TNHH I (Công ty I) vì bản chính bà M đang bị chủ nợ giữ. Bà H là người đi xem đất của bà M.

Sau khi bà H xem đất xong, ông L, bà L1 và bà H thỏa thuận với bà M và hai bên đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giá chuyển nhượng khu đất là 8.000.000.000đồng) và thống nhất để cho ông L đứng tên trên giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất của bà M. Ngày 02/3/2009, các bên ký Hợp đồng đặt cọc (hợp đồng để tên bên bán là bà M, bên mua là ông L nhưng bà L1 và bà M ký tên), ghi nhận việc đã đặt cọc số tiền là 4.000.000.000đồng, trong đó bà L1, ông L giao 1.700.000.000đồng, bà H giao trước đó là 2.300.000.000đồng. Sau khi bà M nhận đủ số tiền cọc 4.000.000.000đồng, bà M trả nợ, lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa cho ông L, bà L1 giữ trong cùng ngày hôm đó (02/3/2009).

Bà M đã ký với ông L, bà L1, bà H các giấy tờ sau: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 nêu trên; Biên nhận (không ghi ngày tháng năm) xác nhận bà M có nhận của bà Huỳnh Thị H số tiền 2.300.000.000đồng. Riêng Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 02 tháng 3 (không ghi năm), ghi bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch C, bên chuyển nhượng là bà Đinh Kim M nhưng thật chất bà C chỉ là người môi giới cho ông L, bà L1, bà H nhận chuyển nhượng đất của bà M. Bà C không có đặt cọc nhận chuyển nhượng đất gì của bà M. Hợp đồng này do bà C soạn, ông L cũng không để ý tại sao lại ký là người làm chứng vào hợp đồng này.

Khi đặt cọc giữa ông L, bà L1, bà H và bà M có thỏa thuận miệng với nhau là sau 15 ngày sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại là 4.000.000.000đồng. Do không có hiểu biết nên ông L, bà L1, bà H không có kiểm tra kỹ tính pháp lý của quyền sử dụng đất mà chỉ nghĩ bà M là chủ sử dụng đất nên được toàn quyền quyết định. Sau đó, ông L, bà L1, bà H tìm hiểu mới biết rõ phần đất trên là được cấp giấy chứng nhận cho Công ty I.

Vì bà M không cung cấp được các giấy tờ pháp lý của Công ty I cũng như cá nhân bà M, và ông L, bà L1, bà H là cá nhân nên cũng không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của công ty nên hai bên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ đó, giao dịch không thành. Phía ông L, bà L1, bà H nhiều lần liên hệ bà M để lấy lại tiền cọc nhưng đều không tìm được bà M.

Trong vụ án này, ông L yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc giữa ông L với bà M ngày 02/3/2009, yêu cầu bà M trả số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000đồng cho ông L, bà L1, bà H nhận chung. Ông L, bà L1, bà H tự giải quyết với nhau về việc hùn tiền đặt cọc mua đất. Vợ chồng ông L đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty I. Vợ chồng ông L chỉ đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận này sau khi đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000đồng.

Ông Trần Ngọc Q và ông Đinh Ngọc X là những người được mời làm chứng khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 nhưng ông L không biết địa chỉ cư trú của những người này nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Theo bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Kim M trình bày:

Năm 2009, bà M (với tư cách cá nhân) và ông L, bà L1 và bà H có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông L, bà L1, bà H hùn tiền với nhau). Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có tổng diện tích là 4.650m², thuộc thửa 482 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 1/1a.QSĐĐ/635/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty I. Bà M là người đại diện theo pháp luật của Công ty I nên bà M có toàn quyền quyết định đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M có ký tên tại:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 với ông Lê Văn L nhưng người ký tên bên đưa tiền là bà Hồ Thị L1 (vợ ông L) ký tên.

- Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 02 tháng 3 (không ghi năm), với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch C. Tại Hợp đồng này có bà M, bà C, ông L ký tên. Khi ký hợp đồng này, bà M nghĩ là bà C cũng có mua đất chung nên mới ký với bà C. Sau này, bà M được biết bà C chỉ là người giới thiệu và không có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Biên nhận (không ghi ngày tháng năm) xác nhận bà M có nhận của bà Huỳnh Thị H số tiền 2.300.000.000đồng.

Quá trình làm việc tại tòa án, bà M thừa nhận ký tất cả 03 văn bản trên và nhận của ông L, bà L1, bà H tổng cộng là 4.000.000.000đồng, trong đó nhận của bà L1, ông L là 1.700.000.000đồng, nhận của bà H là 2.300.000.000đồng. Bà M không có nhận tiền gì của bà C. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà M chỉ thừa nhận có nhận số tiền cọc 3.000.000.000đồng của ông L, bà L1, bà H.

Bà M giao cho ông L, bà L1 giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty I. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà M có yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía ông L không thực hiện và nói là không mua nữa mà đi mua đất chỗ khác. Bà M nhiều lần tìm kiếm phía ông L để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được, sau này khi Tòa án Hóc Môn triệu tập bà M mới gặp lại phía ông L.

Nay bà M không đồng ý trả lại tiền cọc ông L, bà L1, bà H vì không mua đất nữa nên phải mất cọc. Bà M yêu cầu ông L, bà L1 trả lại cho bà M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty I.

Ông Trần Ngọc Q và ông Đinh Ngọc X là những người được mời làm chứng khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 nhưng bà M không biết địa chỉ cư trú của những người này nên không thể cung cấp cho Tòa án.

Theo bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị L1 trình bày:

Bà L1 là vợ của ông L. Bà L1 thống nhất với tất cả các ý kiến, yêu cầu mà ông L đã trình bày.

Theo bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H trình bày:

Bà H thống nhất với toàn bộ ý kiến, yêu cầu của ông Lê Văn L. Bà H yêu cầu bà M trả cho ông L, bà L1, bà H số tiền cọc đã nhận là 4.000.000.000đồng. Còn việc ông L, bà L1, bà H hùn tiền đặt cọc mua đất thì ông L, bà L1, bà H tự giải quyết với nhau.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch C có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Tấn H1 trình bày:

Ngày 02/3/2009 ông L và bà M có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 1/1a.QSDĐ/635/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty I. Ông L và bà M tự thỏa thuận việc đặt cọc, bà C không biết và không có liên quan. Bà C không đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì vì không có tiền.

Công ty TNHH I có người đại diện là bà Đinh Kim M trình bày:

Công ty I yêu cầu ông L và bà L1 phải trả lại cho Công ty I bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thủ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng và đầy đủ quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tư cách đương sự: Theo kết quả trả lời của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH I có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 052103 (đăng ký lần đầu ngày 22/8/1995, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 10/4/2000), không tìm thấy thông tin người đại diện theo pháp luật, thành viên công ty gồm có bà Đinh Kim M, ông Nguyễn Minh H2, ông Mai Thanh P. Bà Đinh Kim M thừa nhận bà M là người đại diện theo pháp luật của Công ty I. Tòa án đã triệu tập các thành viên còn lại của Công ty I nhưng ông H2, ông P đều vắng mặt và không cung cấp ý kiến, lời khai, tài liệu, chứng cứ gì khác cho Tòa án. Hội đồng xét xử nhận định, căn cứ Quyết định của Ban quản trị công ty (bà Đinh Kim M ký với tư cách đại diện ban quản trị) bổ nhiệm bà M làm giám đốc, Tờ khai đăng ký thay đổi kinh doanh ngày 14/8/1998 của Công ty I được Sở Kế hoạch và Đầu tư xác nhận chấp nhận ngày 29/8/1998, Hợp đồng thuê đất số 398/HĐ-TĐ ngày 07/4/1998 giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty I, Giấy đăng ký mở tài khoản ngày 15/12/2000, thì bà M ký các văn bản này với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty I. Từ khi đăng ký thay đổi lần cuối (ngày 10/4/2000) đến nay, Công ty I không đăng ký thay đổi gì khác. Vì vậy, đủ cơ sở kết luận bà Đinh Kim M là người đại diện theo pháp luật của Công ty I.

[4] Ông Trần Tấn H1 (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bạch C) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Tấn H1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về việc xem xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[6] Hiện nay, ông L, bà L1, bà H, bà M đều thừa nhận giữa ông L, bà L1, bà H và bà M (với tư cách cá nhân) có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 1/1a.QSDĐ/635/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty I ngày 08/4/1998. Để thực hiện việc đặt cọc này, các bên ký các văn bản sau:

[6.1] - Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 ghi bên bán là bà M, bên mua là ông L. Tại hợp đồng này có bà L1 (vợ ông L), và bà M ký tên (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009).

[6.2] - Biên nhận (không ghi ngày tháng năm) ghi nhận bà M có nhận của bà H số tiền 2.300.000.000 đồng.

[6.3] - Riêng Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 02 tháng 3 (không ghi năm), với bên chuyển nhượng là bà Đinh Kim M (bên A), bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch C (Bên B). Tại Hợp đồng này có bà M và bà C ký tên, ông L ký tên ghi là người làm chứng. Ông L, bà L1, bà H, bà C đều xác nhận bà C không có đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà M. Bà M cho rằng do bà C đi chung với ông L, bà L1, bà H nên bà M nghĩ bà C cũng mua chung, sau này ông L, bà L1, bà H mới nói bà C chỉ là người giới thiệu. Ông L, bà L1, bà H, bà M, bà C đều không lý giải được tại sao các bên vừa ký Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 vừa ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 02 tháng 3 (không ghi năm).

[7] Hội đồng xét xử nhận định phần đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng có diện tích 4.650m², mục đích sử dụng là nhà kho, hình thức sử dụng là đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm, thời hạn cho thuê

đất là 50 năm, được cấp giấy chứng nhận cho Công ty I. Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 398/HĐ-TĐ ngày 07/4/1998 giữa Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty I thì trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty I không được chuyển giao thửa đất cho thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Căn cứ quy định tại Điều 111 Luật đất đai năm 2003, Công ty I không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bên đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cá nhân, không có chức năng hoạt động và đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định, bên nhận cọc là bà M mặc dù là thành viên của Công ty I nhưng tham gia giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách cá nhân, không phải là người sử dụng đất. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 410, Điều 411 Bộ luật dân sự 2005, giao dịch đặt cọc giữa các bên vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[8] Về xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Khi tiến hành giao dịch, các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất cũng như tư cách chủ thể tham gia giao dịch như trên nhưng vẫn tiến hành giao dịch. Từ đó, hội đồng xét xử nhận định, hai bên có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu như trên.

[9] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: 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, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[10] Ông L, bà L1, bà H cho rằng đã đặt cọc cho bà M 4.000.000.000đồng. Tại phiên tòa, bà M chỉ thừa nhận nhận số tiền cọc 3.000.000.000đồng. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 có chữ ký của bà M, lời trình bày của bà M tại Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 20/4/2023, Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 17/5/2023, Biên bản làm việc ngày 13/6/2022 tại Tòa án thì có đủ cơ sở xác định bà M nhận số tiền 4.000.000.000đồng. Ngoài ra, các đương sự đều không chứng minh được thiệt hại. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà M phải trả lại số tiền 4.000.000.000đồng là có cơ sở. Ông L, bà L1, bà H, bà C, bà M đều thừa nhận bà C không có đặt cọc, giao tiền gì cho bà M nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Mặc dù, trước đây, ông L yêu cầu bà M trả tiền cho ông L nhưng trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, lời khai của các đương sự đều thống nhất về việc ông L, bà L1, bà H cùng tham gia quá trình giao dịch với bà M, số tiền 4.000.000.000đồng là tiền hùn chung của ba người nên hiện nay ông L, bà L1, bà H thống nhất được nhận chung số tiền này là có cơ sở chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông L, bà L1, bà H nhận chung số tiền 4.000.000.000đồng và tự giải quyết phần tiền của mỗi người với nhau.

[12] Hiện nay, vợ chồng ông L, bà L1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số 1/1a.QSĐĐ/635/UB của Công ty I. Vì vậy, yêu cầu của bà M và Công ty I về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty I là có cơ sở chấp nhận.

[13] Về án phí: Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 thì bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 410, Điều 411 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 111 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2009 (ghi bên bán là bà Đinh Kim M, bên mua là ông Lê Văn L, có chữ ký và ghi tên Hồ Thị L1, Đinh Kim M, Trần Ngọc Q, Đinh Ngọc X) và Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà kho ngày 02 tháng 3 (không ghi năm, ghi bên chuyển nhượng là bà Đinh Kim M, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bạch C, có chữ ký và ghi tên Đinh Kim M, Nguyễn Thị Bạch C, Lê Văn L) vô hiệu.

Buộc bà Đinh Kim M thanh toán cho ông Lê Văn L, bà Hồ Thị L1, bà Huỳnh Thị H số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng). Ghi nhận việc ông L, bà L1, bà H nhận chung số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và tự giải quyết phần tiền của mỗi người với nhau.

Kể từ ngày ông L, bà L1, bà H có đơn yêu cầu thi hành án mà bà M không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà M còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Buộc ông Lê Văn L, bà Hồ Thị L1 trả cho Công ty TNHH I 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1/1a.QSĐĐ/635/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/4/1998.

3. Về án phí: Bà Đinh Kim M được miễn án phí.

Trả lại cho ông Lê Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai số AA/2018/0015247 ngày 29/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự;
thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Lưu: hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Phương Nam