

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 215/2023/DS-ST
Ngày 12/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Văn Tao.
- Ông Nguyễn Kim Ngọc.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thủy cán bộ Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 1 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1246/2023/QĐXX-ST ngày 03/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1377/2023/QĐST-DS ngày 22/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị T - sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ tạm trú: Số A Tổ D, Ấp D, N, Nhà B, Tp .

Địa chỉ liên hệ: B V, Phường V, Quận C, Tp HCM

2. *Bị đơn:* Bà Dương Thị H, sinh năm 1976. (Có mặt)

Ông Trương Minh T1, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: 4 P, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Hẻm A, Tổ G, ấp C, xã N, Huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông Đặng Bình Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ tạm trú: Số A Tổ D, Ấp D, Nhơn Đ1, Nhà B, Tp ..

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Bà Phan Thị T - sinh năm 1987.
Địa chỉ liên hệ: B V, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy uỷ

quyền số công chứng 004781 quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 Văn phòng C) (Có mặt)

Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 3 ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2022 và các biên bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phan Thị T trình bày:

Ngày 18/07/2022 bà Phan Thị T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 để mua căn nhà tại địa chỉ A, tổ G ấp C, xã N, Huyện N, Tp HCM (Địa chỉ này do Bà Dương Thị H và Ông Trương Minh T1 cung cấp) với diện tích thực tế 3,5 m x 7,2 m = 25,2 m² giá chuyển nhượng 740.000.000 đồng đặt cọc số tiền 140.000.000 VND và đợt 2 thanh toán trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc (tức ngày cuối cùng 18/12/2022), hai bên cùng nhau ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán thì bà H ông T1 nhận thêm số tiền 600.000.000 đồng còn lại. Sau khi ký ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất thì bà T nhận thông tin giấy tờ nhà đất mua bán gồm: Vi bằng số 578/2022/VB-TPLTV ngày 22/02/2022 (sao y có công chứng); Vi bằng số 8845/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/09/2018 (sao y công chứng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287 QSDĐ/1728/UB do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1996 cập nhật biến động ngày 26/4/2012 bà Nguyễn Thị Ngọc K (bản sao).

Ngày 05/09/2022, bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 có liên hệ với bà T đề nghị ứng trước tiền thanh toán lần 2 là 30.000.000 VND để xử lý công việc, cho nên bà T đưa số tiền 30.000.000 VND này cho bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 vào ngày 08/09/2022 có được lập thành văn bản Phụ lục 1 V/v thanh toán tiền.

Ngày 20/10/2022, bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 có liên hệ với bà T đề nghị ứng trước tiền thanh toán lần 3 thêm 20.000.000 VND để đi khám bệnh cho nên bà T đưa 20.000.000 VND cho bà Dương Thị H vào ngày 20/10/2022 có được ký nhận thêm vào Phụ lục 1 V/v thanh toán tiền.

Ngày 02/12/2022 bà T có trao đổi với bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 hẹn ngày 14/12/2022 đi ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán, nhưng đến ngày 16/12/2022 bà T có gặp bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 hẹn nhau ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán vào ngày 18/12/2022 thì bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 không ra Phòng công chứng mà yêu cầu ra văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng mua bán cho nên việc chuyển nhượng không theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 “trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc (tức ngày cuối cùng 18/12/2022), hai bên cùng nhau ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán”.

Tại tòa bà Phan Thị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 do vô hiệu buộc bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 trả lại tiền

190.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho bà Phan Thị T trong đó tiền tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán 50.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Dương Thị H ông Trương Minh T1 trình bày tại các biên bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 01 tháng 8 năm 2023 như sau:

Ngày 18/7/2022, vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị T mua bán căn nhà cấp 4, với diện tích thực tế 3,5 m x 7,2 m = 25,2 m² ở hẻm A, tổ G, ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 740.000.000 đồng với hình thức công chứng vi bằng. Bà T đặt cọc cho bà H ông T1 số tiền 140.000.000 đồng hẹn 01 tháng ra công chứng, nhưng sau 01 tháng bà T không ra công chứng và đưa thêm cho bà H ông T1 tổng cộng 2 lần số tiền 50.000.000 đồng xin vợ chồng bà H ông T1 ra hạn 5 tháng sau tức là ngày 18/12/2022 nhưng vẫn không ra công chứng. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 buộc trả lại tiền 190.000.000 đồng thì bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 không đồng ý trả lại tiền vì quá thời gian bà T không đưa tiếp tiền thì bà T mất tiền đặt cọc. Đề nghị bà T trả lại giấy tờ trước kia bà H ông T1 đã đưa cho bà T là Vi bằng số 578/2022/VB-TPLTV ngày 22/02/2022(sao y có công chứng); Vi bằng số 8845/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/09/2018 (sao y công chứng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287 QSDĐ/1728/UB do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1996 cập nhật biến động ngày 26/4/2012 bà Nguyễn Thị Ngọc K (bản sao).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bình Đ có người đại diện ủy quyền bà Phan Thị T trình bày như sau:

Ông Đặng Bình Đ với bà Phan Thị T là vợ chồng sự việc bà Phan Thị T có giao dịch mua nhà với bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 vào ngày 18/07/2022 theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ A, tổ G ấp C, xã N, Huyện N, Tp HCM (Địa chỉ này do Bà Dương Thị H và Ông Trương Minh T1 cung cấp) với diện tích thực tế 3,5 m x 7,2 m = 25,2 m² giá chuyển nhượng 740.000.000 đồng đặt cọc số tiền 140.000.000 VND và đợt 2 thanh toán trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc (tức ngày cuối cùng 18/12/2022), hai bên cùng nhau ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán thì bà H ông T1 nhận thêm số tiền 600.000.000 đồng còn lại, sau đó bà T đưa tiền thanh toán 50.000.000 đồng, cho nên tổng cộng 190.000.000 đồng.

Việc giao dịch nêu trên ông Đặng Bình Đ biết sự việc và tiền chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, cho nên mọi lời khai đơn khởi kiện của bà Phan Thị T thì ông Đ đồng ý thống nhất không có ý kiến, cho nên ông Đặng Bình Đ không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K không có phần trình bày do bà K không đến Tòa án tiến hành các thủ tục tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và nghe xét xử vụ án. Mặc dù đã tiến hành thủ tục tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho

đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 buộc bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 trả lại tiền 190.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho bà Phan Thị T trong đó tiền tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Phan Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 buộc bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 trả lại tiền 190.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho bà Phan Thị T trong đó tiền tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 50.000.000 đồng. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 cư trú tại huyện N nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè đã nhiều lần tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K đến Tòa án để giải quyết, xét xử nhưng bị đơn vẫn không đến, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc K.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 buộc bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 trả lại tiền 190.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho bà Phan Thị T trong đó tiền tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 50.000.000 đồng.

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 giữa bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 với bà Phan Thị T đối với căn nhà cấp 4, với diện tích thực tế 3,5 m x 7,2 m = 25,2 m² ở hẻm A, tổ G, ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287/QSDĐ/1728/UB do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1996 cập nhật biến động ngày 26/4/2012 cho bà Nguyễn Thị Ngọc K và kèm theo Vi bằng số 578/2022/VB-TPLTV ngày 22/02/2022; Vi bằng số 8845/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/09/2018. Để tiến tới mối quan hệ chuyển nhượng thì các bên phải tuân thủ theo quy định pháp luật về chủ thể chuyển nhượng và đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc này phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần nhà đất có diện tích 25,2 m² tại địa chỉ ở hẻm A, tổ G, ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh mà hai bên tiến đến giao kết chuyển nhượng. Do đó, việc đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 có ghi nội dung “*trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc (tức ngày cuối cùng 18/12/2022), hai bên cùng nhau ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán*” chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 “*c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*”

Như vậy việc các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 là không tuân thủ quy định về mục đích và nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật vì phần đất này tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng thì chủ thể chuyển nhượng và đối tượng chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 theo quy định tại Điều 166, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng là vi phạm điều cấm. Do vậy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 đối với căn nhà cấp 4, với diện tích thực tế 3,5 m x 7,2 m = 25,2 m² ở hẻm A, tổ G, ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu căn cứ Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn bà Phan Thị T yêu cầu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 vô hiệu.

[2.2] Xét việc giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và theo hướng dẫn Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định tại mục 1 Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc.

“Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau:

a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 BLDS.

b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.”

Nhưng phía bà Phan Thị T là người nhận chuyển nhượng đất phải có trách nhiệm tìm hiểu tính hợp pháp của phần đất muốn chuyển nhượng, ở đây bà Phan Thị T biết đất chưa cấp giấy chứng nhận mà vẫn thực hiện giao kết đây là lỗi của bà Phan Thị T. Cũng như phía bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 là người chuyển nhượng đất đã nhận tiền cọc và cam kết làm thủ tục chuyển nhượng đây là lỗi của bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 được thể hiện tại đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 có ghi nội dung *“trong vòng 5 tháng kể từ ngày đặt cọc (tức ngày cuối cùng 18/12/2022), hai bên cùng nhau ra Phòng công*

chứng ký hợp đồng mua bán” chứ không phải trình bày bà H ông T1 ra cơ quan thừa phát lại lập vi bằng là xong việc mua bán chuyển nhượng. Như vậy phía bà T và phía bà H ông T1 có lỗi không áp dụng phạt cọc quy định tại Điều 328 Đặt cọc Bộ luật Dân sự 2015. Vì các lý lẽ nêu trên đã phân tích Hội Đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị T yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 phải trả lại tiền 190.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật cho bà Phan Thị T trong đó tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 50.000.000 đồng. Đồng thời, bà Phan Thị T trả lại toàn bộ giấy tờ Vi bằng số 578/2022/VB-TPLTV ngày 22/02/2022(sao y có công chứng); Vi bằng số 8845/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/09/2018 (sao y công chứng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287 QSDĐ/1728/UB do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1996 cập nhật biến động ngày 26/4/2012 bà Nguyễn Thị Ngọc K (bản sao) cho bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1.

[2.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bình Đ với bà Phan Thị T là vợ chồng sự việc bà Phan Thị T có giao dịch mua nhà với bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/07/2022 thì ông Đặng Bình Đ biết sự việc và tiền chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, cho nên mọi lời khai đơn khởi kiện của bà Phan Thị T thì ông Đ đồng ý thống nhất không có ý kiến, cho nên ông Đặng Bình Đ không có yêu cầu độc lập, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận phần này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 và điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016. Xét án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 có giá ngạch 9.500.000 đồng do chấp nhận yêu cầu nguyên đơn mà buộc bị đơn phải trả lại cho bà Phan Thị T số tiền 190.000.000 đồng và án phí 300.000 đồng do chấp nhận yêu cầu nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 vô hiệu. Như vậy án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 có giá ngạch 9.800.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ: Bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 phải chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Do chi phí thẩm định tại chỗ bà Phan Thị T tạm đóng là 3.000.000 đồng, nên bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 phải nộp số tiền 3.000.000 đồng trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật để hoàn trả cho bà Phan Thị T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 157; Điều 184; Điều 192; Điều 217; Điều 225; Điều 227; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 giữa bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 với bà Phan Thị T đối với căn nhà cấp 4, với diện tích thực tế $3,5 \text{ m} \times 7,2 \text{ m} = 25,2 \text{ m}^2$ ở hẻm A, tổ G, ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật số tiền là 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) cho bà Phan Thị T trong đó tiền tiền cọc 140.000.000 đồng và tiền thanh toán thêm 50.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022 và Phụ lục 1 ngày 08/09/2022 V/v thanh toán tiền.

Đồng thời, bà Phan Thị T trả lại toàn bộ giấy tờ Vi bằng số 578/2022/VB-TPLTV ngày 22/02/2022 (sao y có công chứng); Vi bằng số 8845/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/09/2018 (sao y công chứng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1287 QSDĐ/1728/UB do UBND huyện N cấp ngày 30/7/1996 cập nhật biến động ngày 26/4/2012 bà Nguyễn Thị Ngọc K (bản sao) cho bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Ghi nhận người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Bình Đ không có yêu cầu độc lập trong việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 18/7/2022.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.800.000 đồng (Chín triệu tám trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Bà Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.750.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0014616 ngày 12/1/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ: Bà Dương Thị H và ông Trương Minh T1 phải nộp số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) trả một lần ngay khi án có

hiệu lực pháp luật nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền để hoàn trả cho bà Phan Thị T.

5. Quyền kháng cáo

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Huyện Nhà Bè
- Thi Hành Án huyện Nhà Bè
- Đương sự
- Lưu (Hồ sơ, Vp ...)

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

Nguyễn Việt Hồng