TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **3666**/2024/DS-ST
Ngày: 08 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thúy Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Khuyến

2. Bà Phan Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Hải Yến là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên

Trong các ngày 18/7 và ngày 08/8/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1385/2023/TLST-DS ngày 09/10/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4605/2024/QĐXXST-DS ngày 25/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nghê Thị Kim Y, sinh năm: 1962
Địa chỉ: 127/34 H, Phường A, quận T, Thành phố H
Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thủy T1, sinh năm: 1996 (có mặt)
Địa chỉ liên lạc: Phòng 302 – Số 9 P, phường Đ, Quận B, Thành phố H
(Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020)

2. Bị đơn: ông Bùi Quốc T, sinh năm: 1961
Địa chỉ: 409/43 N, Phường C, quận G, TP. Hồ Chí Minh
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1976 (có mặt)
Địa chỉ: 22C V, Phường D, quận B1, TP. H
(Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị X, sinh năm: 1966
Địa chỉ: 409/43 N, Phường C, quận G, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1976 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 22C V, Phường D, quận B1, TP. H

(Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2019)

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1965 (xin vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: 51/60 C, Phường X, Quận R, Thành phố H

Cư trú: 1530/28 N, phường L, Thành phố T, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 26/4/2018, Đơn khởi kiện (bổ sung) nộp ngày 11/5/2018, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 3/2018, do có nhu cầu mua đất ở khu vực Quận H nên bà Nghê Thị Kim Y có liên lạc và trao đổi với bạn là ông Phạm Thành T1 nhờ tìm dùm đất. Qua giới thiệu, bà Y biết ông Bùi Quốc T có phần đất muốn bán và vị trí phù hợp với nhu cầu của mình. Ngày 13/3/2018, bà Y và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng đất (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng ngày 13/3/2018), nội dung:

- Ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà Yến phần đất diện tích 261,4m^2, thuộc thửa K, Tờ bản đồ số G, GCNQSDĐ số J, Tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố H; Giá chuyển nhượng: 14.377.000.000 đồng (Mười bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Phương thức thanh toán: Ngày 13/3/2018, bà Y đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng. Sau đó một tuần đi công chứng thì bà Y trả hết số tiền còn lại (vào ngày 20/3/2018).

- Nếu bên bán không làm giấy tờ cho bên mua hoặc không bán nữa thì phải bồi thường lại số tiền đã nhận cọc gấp 02 lần. Nếu bên mua không cung cấp đầy đủ giấy tờ cho bên bán hay nếu bên bán đã làm xong các giấy tờ theo thỏa thuận mà bên mua không trả hết tiền, trong 03 ngày thì bên mua phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đưa cho bên bán.

Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Y không có mặt cũng như không ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng mà để ông T1 giao 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông T và ký trên hợp đồng với tư cách là người làm chứng cùng ông Nguyễn Văn Đ. Ông T đã ký nhận đủ tiền.

Tuy nhiên, đến hẹn đi công chứng thì ông T đã không làm giấy tờ công chứng và không thông báo cho bà Y nên các bên vẫn chưa ký kết được Hợp đồng công chứng.

Tuy trong hợp đồng không thỏa thuận về phí môi giới nhưng bà Y chấp nhận trừ tiền môi giới ông Đ đã ký nhận vào mặt sau bản hợp đồng ngày 13/3/2018 mà ông T đang giữ.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 giữa bà Y và ông T. Buộc ông Bùi Quốc T trả số tiền còn lại sau khi trừ đi tiền môi giới là 470.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Xác nhận ông T có ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 với bà Nghê Thị Kim Y và Hợp đồng có nội dung đúng như phía nguyên đơn đã trình bày. Ông T đã nhận cọc 500.000.000 đồng và đã thanh toán tiền môi giới cho ông Đ tổng cộng là 100.000.000 đồng (Ngày 14/3/2018 trả 30.000.000 đồng và ngày 30/3/2018 trả 70.000.000 đồng).

Các bên thỏa thuận ngày 20/3/2018 sẽ ra công chứng và trả hết tiền nhưng bên mua không cung cấp trước các giấy tờ nhân thân để bên bán làm hợp đồng. Đồng thời, bà Y chỉ mong muốn Do thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết và bên mua vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng nên phải mất cọc. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với phần trình bày của đại diện bị đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 02/8/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 11/3/2022, người làm chứng ông Phạm Thành T1 trình bày: Năm 2018, bà Y là bạn của ông và có nhu cầu mua đất ở khu vực Quận H nên có nhờ ông tìm dùm. Thông qua một vài người bạn thì ông T2 (tức ông Nguyễn Văn Đ) giới thiệu cho ông đến xem lô đất của ông T. Sau khi xem giấy tờ và tin tưởng lời nói của ông Thới là đất không thuộc quy hoạch nên bà Y đồng ý mua khu đất với giá 14.377.000.000 đồng.

Ngày 13/3/2018, do bà Y bận việc nên ông đã cung cấp thông tin của bà Y để ông T ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng đất và bà Y cũng đã đưa tiền cho ông đến đặt cọc cho ông T. Số tiền đặt cọc đã giao cho ông T là 500.000.000 đồng và ông ký tên trong hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng.

Vài ngày sau, ông được bà Y cho biết rằng: khi bà liên hệ với ngân hàng để làm thủ tục vay và thế chấp bằng khu đất đã mua của ông T thì ngân hàng kiểm tra và báo lại khu đất có một phần nằm trong quy hoạch.

Ông đã liên hệ với Ủy ban phường P, Quận H, Thành phố H để kiểm tra lại và được trả lời là có một phần nằm trong quy hoạch. Sau đó, ông và bà Y đã nhiều lần liên hệ với ông T để các bên trao đổi lại về giá mua bán đối với phần đất nằm trong quy hoạch nhưng không được. Về sau thì ông T tránh né, không gặp.

Từ khi gặp và xác định đặt cọc mua phần đất thì ông không thấy ông T và ông Thới nói gì về số tiền mua giới phải trả cho ông Thới. Ông xác định ông không nhận tiền môi giới từ phía ông T cũng như bà Y.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: do ông T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể: không yêu cầu bà Y cung cấp giấy tờ để lập hợp đồng và cũng không làm giấy tờ mua bán đất cho bà Y. Do đó, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 giữa bà Y và ông T; Buộc ông T trả số tiền còn lại sau khi trừ đi tiền môi giới là 470.000.000 đồng.

- Đại diện bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn vì phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng về việc không tiến hành giao các giấy tờ cho ông T trước ngày công chứng hợp đồng và không muốn thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng, chỉ mong muốn ép giá mua bán. Ngày 21/3/2018, ông T vẫn đồng ý bán và đề nghị làm theo hợp đồng nhưng phía bà Y không trả lời mà khởi kiện ra Tòa án.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trừ việc Tòa án vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ngày 13/3/2018 của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả khoản tiền cọc đã nhận sau khi trừ tiền môi giới là 470.000.00 đồng của nguyên đơn. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện, bà Yến khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 với ông T nên Tòa án đã thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, thực tế các bên chỉ thực hiện đến giai đoạn đặt cọc của Hợp đồng ngày 13/3/2018 nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc để mua bán trong hợp đồng tọa lạc tại thành phố Thủ Đức nên thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* Về thủ tục tố tụng:

Tại bản tự khai ngày 21/12/2020, bà Trần Thị Thủy T1 là đại diện theo ủy quyền của bà Y xác định số tiền bà Y đưa cho ông T1 đặt cọc cho ông T là tài sản riêng của bà Y không liên quan gì đến chồng bà Yến là ông Nguyễn Văn K. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 17/12/2020, ông Nguyễn Văn K xác nhận số tiền trong vụ tranh chấp là tài sản riêng của bà Y, ông không có liên quan gì. Do đó, Tòa án không triệu tập ông Nguyễn Văn K tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người làm chứng ông Phạm Thành T1 xin vắng mặt, đã có lời khai và việc vắng mặt của người làm chứng không gây cản trở cho việc xét xử nên Tòa án xét xử vắng mặt người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn không cung cấp được địa chỉ cư trú của người môi giới là ông Nguyễn Văn Đ (tên khác T2) nên Tòa án không thể triệu tập ông Đ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo giấy nhận tiền ngày 31/3/2018, lời trình bày của ông T và người đại diện bị đơn thì có ông K1 – người cùng môi giới với ông Đ được chia tiền môi giới khu đất bán cho bà Y. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được thông tin về họ tên, địa chỉ của người này. Đồng thời, phía nguyên đơn xác định không biết người tên K1 trong quá trình giao dịch. Do đó, Tòa án không đủ cơ sở để triệu tập ông K1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về nội dung vụ án:

[1] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 giữa bà Nghê Thị Kim Y với ông Bùi Quốc T; lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác trong hồ sơ, có cơ sở xác định: bà Y và ông T đã thỏa thuận mua bán phần đất 261,4m^2 thuộc thửa K, Tờ bản đồ số G, tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố H (theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN J do UBND quận H, Thành phố H cấp ngày 19/12/2011 cho ông Bùi Quốc T) với giá chuyển nhượng: 14.377.000.000 đồng (Mười bốn tỷ ba trăm bảy mươi bảy triệu đồng). Phương thức thanh toán: Ngày 13/3/2018, đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng. Sau đó một tuần đi công chứng thì bên mua trả hết số tiền còn lại (vào ngày 20/3/2018).

Bên bán chịu trách nhiệm về sự hợp pháp của lô đất. Nếu bên bán không làm giấy tờ cho bên mua hoặc không bán nữa thì phải bồi thường lại số tiền đã

nhận cọc gấp 02 lần. Nếu bên mua không cung cấp đầy đủ, kịp thời giấy tờ cho bên bán hay nếu bên bán đã làm xong các giấy tờ theo thỏa thuận mà bên mua không trả hết tiền, trong 03 ngày thì bên mua phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đưa cho bên bán…

Việc các bên ký kết Hợp đồng ngày 13/3/2018 để đảm bảo việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự nên giao dịch đặt cọc này đã phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết và có giá trị ràng buộc giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Các đương sự cũng xác nhận, thông qua ông T1 thì bà Y đã đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000 đồng và ông T đã nhận đủ tiền cọc vào ngày 13/3/2018.

[2] Các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng ngày 13/3/2018 là sẽ ký hợp đồng công chứng vào ngày 20/3/2018 nhưng chưa xác định được cụ thể thời gian, địa điểm công chứng hợp đồng mua bán. Do đó, các bên phải có trách nhiệm liên hệ với nhau để thực hiện việc ký công chứng hợp đồng mua bán và giao tiền vào ngày 20/3/2018.

[3] Phía ông T trình bày có liên hệ với ông T1 vào khoảng ngày 18, 19/3/2018 để yêu cầu đưa giấy tờ nhưng ông T1 không thừa nhận, ông T cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời khai này.

Phía nguyên đơn và ông T1 đều trình bày việc chiều ngày 20/3/2018 có đến nhà ông T và ông T không có nhà nhưng ông T không thừa nhận, nguyên đơn và ông T1 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời khai này.

[4] Đại diện nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có lỗi trong việc không kiểm tra quy hoạch trước khi ký hợp đồng mà chỉ tin tưởng và người môi giới đã xác định là đất không vướng quy hoạch. Sau khi phát hiện đất vướng quy hoạch thì nguyên đơn có liên hệ với ông T để thỏa thuận lại giá mua bán nhưng các bên không thống nhất được. Bà Y cũng chưa từng nói rằng bà không mua đất nữa và chịu mất tiền cọc. Bà chỉ không liên hệ tiếp với ông T và các bên không có sự thỏa thuận về thời gian, địa điểm ký hợp đồng công chứng. Đến ngày 20/3/2018 thì bà vẫn mong muốn thực hiện việc công chứng hợp đồng và đã đến nhà ông T để đi ký Hợp đồng nhưng ông T không có nhà. Ông T đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng, cụ thể: ông T có trách nhiệm phải làm giấy tờ mua bán nhưng ông không thông báo trước cho nguyên đơn cung cấp giấy tờ cần thiết để công chứng cũng như thời gian, địa điểm công chứng, cũng không yêu cầu bà Y phải cung cấp trước các giấy tờ cho ông T.

Xét, Hợp đồng ngày 13/3/2018 đã ghi: "*Trách nhiệm của bên A: ...Nếu sau khi nhận đặt cọc mà bên A không làm giấy tờ cho bên B hoặc không bán nữa, thì phải bồi thường*....". Như vậy, Hợp đồng không có quy định về việc ông T có nghĩa vụ thông báo trước thời gian, địa điểm tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán như đại diện nguyên đơn đã trình bày. Do đó, việc nguyên đơn căn cứ vào lý do nêu trên để xác định bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng trước là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đại diện bị đơn cho rằng phía bà Y đã đề nghị giảm giá mua bán của phần đất bị vướng quy hoạch từ 55tr/m^2 xuống còn theo giá bồi thường của nhà nước (đưa trước 4,2tr/m^2, phần còn lại thì sau khi nhà nước công bố sẽ tính tiếp) là thể hiện việc bà Yến không muốn tiếp tục thực hiện đúng Hợp đồng, không có thiện chí mua bán mà chỉ mong ép giá mua bán, thu thêm lợi nhuận nên ông T không đồng ý. Ngoài ra các bên có thỏa thuận miệng về địa điểm công chứng hợp đồng là Văn phòng công chứng Thủ Đức nhưng không có văn bản cụ thể. Phía bà Y đã vi phạm hợp đồng trước do không cung cấp trước cho ông T các giấy tờ nhân thân để ông T liên hệ văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng.

Xét, hợp đồng ngày 13/3/2018 đã ghi: "*Trách nhiệm của bên B: cung cấp đầy đủ, kịp thời giấy tờ cho bên A để làm thủ tục chuyển nhượng*". Như vậy, các bên không thỏa thuận trong Hợp đồng việc bà Yến phải có trách nhiệm đưa các giấy tờ trước cho ông T. Đại diện bị đơn cũng xác định: nếu trong giờ hành chính của ngày 20/3/2018 phía bà Y mới đưa giấy tờ cho ông T thì các bên vẫn có thể ký Hợp đồng chuyển nhượng. Mặc khác, trong Hợp đồng cũng có những thông tin cơ bản của bà Y như: họ tên, năm sinh, địa chỉ, số CMND, nơi cấp, ngày cấp nên ông T vẫn có thể dựa trên các thông tin của bà Yến trong Hợp đồng để chuẩn bị hồ sơ mua bán trước nếu muốn, việc đối chiếu lại các thông tin sẽ được thực hiện tại phòng công chứng. Do đó, việc bị đơn căn cứ vào lý do bà Yến chưa đưa giấy tờ nhân thân trước ngày 20/3/2018 để xác định bà Yến vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng trước là chưa đủ cơ sở.

[6] Qua nội dung ảnh chụp các tin nhắn trao đổi giữa bà Y và ông T do phía nguyên đơn cung cấp thì ngày 20/3/2018 bà Y chỉ muốn gặp trực tiếp ông T để thương lượng lại về nội dung hợp đồng nhưng ông T không đồng ý. Tuy có nội dung đề nghị gặp để thực hiện hợp đồng đã ký kết nhưng phía bà Y cũng không xác định thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng. Việc nhắn tin như vậy chưa đủ để xác định việc mong muốn thực hiện việc ký kết hợp đồng với ông T vào ngày 20/3/2018. Điều này được khẳng định lại với tin nhắn mà ông T1 gửi cho ông T vào ngày 21/3/2018 về việc bà Y vẫn muốn thỏa thuận lại giá mua bán giữa các bên. Tuy nhiên, ông T không đồng ý thỏa thuận lại giá mua bán và đề nghị thực hiện đúng nội dung hợp đồng.

Xét, trong quá trình thực hiện Hợp đồng thì các bên có quyền thỏa thuận lại các nội dung của Hợp đồng. Trường hợp không có sự thỏa thuận lại hoặc không

thỏa thuận lại được thì các bên có nghĩa vụ phải thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận ban đầu.

Đơn khởi kiện bà Y nộp cho Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố H vào ngày 26/4/2018 nhưng ngày làm ghi trên đơn là ngày 09/4/2018. Như vậy, sau tin nhắn cuối cùng giữa ông T và ông T1 ngày 21/3/2018 thì chỉ trong vòng chưa đến 20 ngày sau bà Y đã hoàn tất Đơn khởi kiện chứ không thực hiện tiếp hợp đồng.

Do các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, mục đích khi ký kết không đạt được nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tuyên tuyên hủy hợp đồng ngày 13/3/2018 của bà Y.

[7] Dù bà Y không chính thức xác định về việc không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng trong quá trình giao kết, thực hiện Hợp đồng thì bà Y đã không kiểm tra quy hoạch trước khi đặt cọc nên khi khu đất bị vướng quy hoạch đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến mục đích sử dụng khi mua đất của bà (mua để làm mặt bằng kinh doanh); Bà Y là bên đề nghị thay đổi thỏa thuận về giá mua bán đối với phần đất vướng quy hoạch trước và giá đề nghị chỉ chưa bằng 1/10 giá đã thỏa thuận ban đầu. Sau khi bị đơn không đồng ý với giá mới mà bà Y đưa ra và đề nghị thực hiện đúng nội dung hợp đồng vào ngày 21/3/2018 thì không có sự phản hồi mà lại khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu (sau thay đổi thành yêu cầu thành tuyên hủy hợp đồng). Đồng thời, bà Y chỉ căn cứ vào việc ông T không yêu cầu bà cung cấp giấy tờ trước ngày 20/3/2018 và không làm giấy tờ trong khi bà chưa thực hiện việc yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ của mình để yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không thuộc các trường hợp hủy bỏ hợp đồng quy định tại các điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 427 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả lại số tiền cọc sau khi trừ đi tiền môi giới là 470.000.000 đồng của bà Y.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 6 và Điều 26 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 và lệ phí Tòa án:

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của bà Y được chấp nhận là: 300.000 đồng.

Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là: 22.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, Điều 410 và khoản 5 Điều 427 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 6 và Điều 26 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nghê Thị Kim Y đối với ông Bùi Quốc T về việc tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/3/2018 ký giữa bà Nghê Thị Kim Y với ông Bùi Quốc T về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 261,4m^2 thuộc thửa K, Tờ bản đồ số G, tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận H (nay là thành phố T), Thành phố H theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN J do UBND Quận H (nay là thành phố T), Thành phố H cấp ngày 19/12/2011 cho ông Bùi Quốc T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nghê Thị Kim Y về việc buộc ông Bùi Quốc T trả lại số tiền cọc sau khi trừ đi chi phí môi giới là 470.000.000 (Bốn trăm bảy mươi triệu) đồng.

3. Về án phí:

Ông Bùi Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T, Thành phố H.

Bà Nghê Thị kim Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.800.000 (Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số F ngày 17/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H (nay là Chi cục Thi hành án dân thành phố T), Thành phố H. Bà Nghê Thị Kim Y còn phải nộp là 10.800.000 (Mười triệu tám trăm nghìn) đồng.

4. Bà Nghê Thị Kim Y và ông Bùi Quốc T có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Cao Thị X vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;

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

- VKSND TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

Dương Thúy Quỳnh