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: 638/2023/DS-ST
Ngày 21/11/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Hoàng Thu;

Bà Phan Thị Dòn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 579/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 481/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1/ Ông Đ Thanh T, sinh năm: 1971;

2/ Bà Lê Thị Huỳnh G, sinh năm: 1980.

Cùng địa chỉ: 139C N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Bạch V, sinh năm: 1968 là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 15/3/2023. Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thanh Đ, sinh năm: 1972. (vắng mặt).

Địa chỉ: đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2022 và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G là bà Nguyễn Bạch V trình bày:

Ông T và bà G là chủ sở hữu căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: đường số 4B, khu dân cư I, ấp 5A, xã B, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 06/11/2021 vợ chồng ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Thanh Đ, số công chứng: 024317 tại Văn phòng công chứng Hoàng X, nội dung của hợp đồng là để nhận đặt cọc bán căn nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: đường số 4B, khu dân cư I, ấp 5A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

Giá nhà đất mua bán là: 29.500.000.000 đồng *(Hai mươi chín tỷ năm trăm triệu đồng)*. Số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng).* Số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua bán, chuyển nhượng nhà ở, đất ở.

Thời hạn đặt cọc là kể từ ngày ký kết hợp đồng (06/11/2021) cho đến ngày 30/11/2021. Trong thời gian này hai bên sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Văn phòng công chứng, đồng thời bên đặt cọc sẽ thanh toán số tiền còn lại là 26.500.000.000 đồng *(Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).*

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Lê Thị Thanh Đ đã chuyển vào tài khoản của bà Lê Thị Huỳnh G số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng),* cụ thể ngày 06/11/2021 chuyển 2.000.000.000 đồng và ngày 08/11/2021 chuyển 1.000.000.000 đồng với nội dung cọc mua nhà. Hết hạn đặt cọc ngày 30/11/2021 bà Lê Thị Thanh Đ không thể chuẩn bị đủ số tiền còn lại là 26.500.000.000 đồng *(Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng)* để G cho ông T, bà G nên việc ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng không thể thực hiện được. Ngày 14/12/2021 bà Lê Thị Thanh Đ có lập bản cam kết với ông T, bà G về việc đề nghị gia hạn thời điểm thanh toán số tiền 26.500.000.000 đồng *(Hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng)*và thực hiện việc ký kết hợp đồng, cụ thể:

Đợt 1 vào ngày 29/12/2021 là 10.000.000.000 đồng *(Mười tỷ đồng).*

Đợt 2 vào ngày 28/01/2022 là 15.500.000.000 đồng *(Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng)*.

Bà Lê Thị Thanh Đ cam kết nếu không thực hiện đúng thỏa thuận này thì sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm theo yêu cầu của bên bán nhà. Thực tế thì bà Lê Thị Thanh Đ vẫn không thực hiện cam kết như bản cam kết ngày 14/12/2021.

Do vậy ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G yêu cầu Tòa án:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 được ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh

G với bà Lê Thị Thanh Đ.

+ Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc.

+ Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G hoàn trả lại cho bà Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngày 25/8/2023, ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 được ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ.

+ Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Lê Thị Thanh Đ đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không thu thập được ý kiến và tài liệu, chứng cứ của bà Đ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Nguyễn Bạch V trình bày: Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G giữ nguyên yêu cầu trong đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25/8/2023, yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 được ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ. Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn – bà Lê Thị Thanh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày.

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

+ *Về tố tụng:* Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đầy đủ, đảm bảo thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ asncuxng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*: Xét Hợp đồng hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 được ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ thì có cơ sở xác định giữa các bên đã phát sinh những quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận. Nay ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 được ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ và ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328, Điều 423, Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G khởi kiện bà Lê Thị Thanh Đ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021. Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)* do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021 thì đối tượng tranh chấp là căn nhà và đất tại địa chỉ: đường số 4B, khu dân cư I, ấp 5A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 1, Điều 35; Khoản 1, Điều 36; Điểm c,

khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Theo kết quả xác minh của Công an phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/4/2023 thì "tại địa chỉ: đường số A, khu dân cư V, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai tên Lê Thị Thanh Đ đăng ký thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú"; Theo kết quả xác minh của Công an Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thì "Lê Thị Thanh Đ, sinh năm: 1970 có hộ khẩu thường trú: đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực tế cư ngụ tại địa phương, hiện ở đâu không rõ, hiện địa chỉ nêu trên không có ai cư trú". Tòa án tiến hành đăng báo trên 3 kỳ liên tiếp và tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc G nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc G nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn bà Lê Thị Thanh Đ vẫn vắng mặt. Bà Lê Thị Thanh Đ đã vi phạm nghĩa vụ G nộp chứng cứ, tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Bà Lê Thị Thanh Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 06/11/2021:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được công chứng và có chữ ký của các bên, có cơ sở xác định ngày 06/11/2021, ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G và bà Lê Thị Thanh Đ đã G kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1949, tờ bản đồ số 141, địa chỉ: đường số 4B, khu dân cư I, ấp 5A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá: 29.500.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ năm trăm triệu đồng) và đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Việc giữa các bên ký kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối và không trái đạo đức xã hội. Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2021 đã được công chứng tại văn phòng công chứng Hoàng X xuất phát từ sự tự nguyện

không trái quy định pháp luật nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Phía bị đơn bà Lê Thị Thanh Đ không đến Tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với ý kiến của mình đối với yêu cầu của phía nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình để giải quyết vụ án.

Xét các điều khoản hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng là phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng là đã vi phạm hợp đồng, xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích của nguyên đơn ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G. Căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự về việc hủy bỏ hợp đồng *"Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp: Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận…"*. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh công công chứng ngày 06/11/2021.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc:

Để thực hiện hợp đồng nêu trên bị đơn bà Lê Thị Thanh Đ đã đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)* cho nguyên đơn để đảm bảo cho việc G kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 719556, số vào sổ cấp GCN: CH 03410 do Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/12/2013 cho ông Nguyễn Hùng S, bà Võ Thị Mỹ H được cập nhật chuyển nhượng lại cho ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G vào ngày 08/8/2017 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có cơ sở xác định ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà và quyền sử dụng đất của thửa đất số 1949, tờ bản đồ số: 141 tại địa chỉ: ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, ông T và bà G có quyền thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Điều 1 và khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2021 hai bên đã thống nhất thỏa thuận về phương thức xử lý tiền đặt cọc các bên đã thống nhất thỏa thuận *"kể từ ngày đặt cọc này được công chứng chứng nhận đến hết thời hạn đặt cọc nêu tại Điều 1 hợp đồng này, mà bên B không mua nhà ở, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì bên B sẽ mất số tiền đã cọc cho bên A…"*; Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *"Nếu bên đặt cọc*

từ chối việc G kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc". Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng nêu trên thì từ ngày hai bên ký hợp đồng này (tức ngày 06/11/2021) đến hết ngày 30/11/2021 thì hai bên phải thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Nhưng do bà Đ không thể chuẩn bị số tiền còn lại nên đến ngày 14/12/2021, giữa hai bên đã viết giấy tay cam kết về việc gia hạn chi trả tiền mua nhà nhưng thực tế bà Đ vẫn không thực hiện theo cam kết. Tuy thời hạn đặt cọc của hợp đồng cũng như thời hạn tại văn bản cam kết viết tay ngày 14/12/2021 đã hết nhưng bị đơn vẫn không tiến hành việc nhận chuyển nhượng cũng như thực hiện thỏa thuận theo Hợp đồng đã công chứng và những gì đã cam kết. Do đó, có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bị đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết 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, do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G nên bà Lê Thị Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 đồng, ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 56.300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 203, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 119, Điều 328, Điều 423, Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2, 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;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G.

Hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 024317, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Hoàng X, địa chỉ: 198A-198/1-198/2-200 (tầng trệt, tầng lửng, tầng 5) Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

công công chứng ngày 06/11/2021 ký kết giữa ông Đ Thanh T, bà Lê Thị Huỳnh G với bà Lê Thị Thanh Đ.

Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G được sở hữu số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) do bên bà Lê Thị Thanh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình theo hợp đồng đặt cọc.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.000.000 đồng *(Chín mươi hai triệu đồng).*

Ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ Thanh T và bà Lê Thị Huỳnh G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.300.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0042461 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014, 2018, 2020, 2022 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014, 2018, 20202 2022; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại của Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014, 2018, 2020, 2022.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Thời hạn kháng cáo đối với đương sự có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày được G bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn phòng công chứng Hoàng X;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT (20).

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

Vũ Thị Trang