TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2018/DS-ST
Ngày: 30/3/2018.
V/v "tranh chấp về 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 QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Như Nhiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị A.

2. Bà Tiêu Kim Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Quỳnh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 293/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017, về "tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: số 1/62 đường Điện Cao Thế, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Minh Thư, sinh năm 1993 (có mặt).

(Văn bản ủy quyền được công chứng số 03; quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 02/01/2018, tại Văn phòng Công chứng Bà Điểm).

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Songdo, số 62A đường Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: số 666/64/22 đường Ba Tháng Hai, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Phạm Quý Đông, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Cấp Tiến, Tiên Lãng, Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Minh Thư, sinh năm 1993 (có mặt).

(Văn bản ủy quyền được công chứng số 03; quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 02/01/2018, tại Văn phòng Công chứng Bà Điểm).

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Songdo, số 62A đường Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Vũ Thị Hoa, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 451/29/1 đường Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng và tranh luận tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị T và bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T thống nhất nội dung như sau:

Thửa đất số 789; tờ bản đồ số 16; diện tích 961 m2; địa chỉ xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà T. Ngày 13/4/2016, bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho bà T với giá 3.850.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên ký "giấy nhận cọc tiền bán đất" và thỏa thuận "số tiền còn lại sẽ giao ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng".

Mặc dù trong giấy nhận cọc không ghi thời hạn hợp đồng, nhưng tại biên bản đối chất ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, hai bên khai có thỏa thuận "thời hạn ra công chứng là 10 ngày, kể từ ngày 13/4/2016". Tại phiên tòa, bà T thay đổi lời khai là thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng 01 tháng, kể từ ngày đặt cọc.

Kể từ ngày đặt cọc, hai bên đã đến Phòng Công chứng Mạnh Hùng ba lần để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Lần thứ 1 (hai bên không nhớ ngày, tháng nhưng ước tính trong khoảng thời gian 01 tháng, kể từ ngày đặt cọc): Tại đây, hai bên đã thỏa thuận và đồng ý thống nhất sẽ ghi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 3.850.000.000 đồng. Do vậy, bà T yêu cầu bà T cho bà T xem trước số tiền 3.650.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán hoặc thực hiện ký hợp đồng và giao nhận tiền cùng lúc tại Phòng Công chứng. Phía bà T không đồng ý cho bà T xem tiền và yêu cầu bà T ký hợp đồng xong thì bà T mới giao đủ tiền. Hai bên phát sinh tranh chấp về thời điểm và địa điểm giao nhận tiền, nên không giao kết hợp đồng.

- Lần thứ 2 (sau 01 tuần, kể từ lần thứ 1): Do bà T cần phải vay tiền để thanh toán cho bà T, nên bà T yêu cầu bà T thay thế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy ủy quyền cho bà T được thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Bà T không đồng ý yêu cầu của bà T, nên hai bên không giao kết hợp đồng.

- Lần thứ 3 (sau 03 ngày, kể từ lần thứ 2): Hai bên tiếp tục tranh chấp như lần thứ 1, nên không giao kết hợp đồng.

Sau ba lần đến Phòng Công chứng mà không giao kết hợp đồng, hai bên không có thỏa thuận khác. Ngày 03/6/2016, bà T đã đưa cho bà Vũ Thị Hoa (là chị ruột của bà T) số tiền 200.000.000 đồng để trả lại tiền đặt cọc cho bà T.

Lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn ngày 05/12/2016, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà T trả lại cho bà T số tiền bà T đã đặt cọc cùng với số tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Tại biên bản đối chất ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn; đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2018 của nguyên đơn; biên bản hòa giải ngày 03/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10 và tại phiên tòa: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa, bà T thừa nhận: Ngày 03/6/2016, bà có nhận 200.000.000 đồng từ bà Vũ Thị Hoa đưa cho bà và biết đây là tiền đặt cọc của bà T gửi trả lại. Vì lý do tại Phòng Công chứng lần thứ ba (vào khoảng ngày 24/5/2016), bà đã yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc nhưng bà T không trả, nên mặc dù đồng ý nhận lại tiền đặt cọc từ bà Hoa đưa, bà vẫn yêu cầu bà T phải thực hiện tiếp nghĩa vụ "bên bán phải đền đôi tiền cọc" đã ghi trong "giấy nhận cọc tiền bán đất" ngày 13/4/2016.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải chịu phạt cọc, bà T trình bày: Tại Phòng Công chứng, bà có đem theo đủ 3.650.000.000 đồng để thanh toán cho bà T. Tuy nhiên, tại giấy nhận cọc không quy định bà có nghĩa vụ cho bà T xem tiền trước khi hai bên ký hợp đồng, nên bà T không có quyền yêu cầu bà cho xem tiền. Thời điểm giao nhận tiền đã được hai bên thỏa thuận tại giấy nhận cọc là "ngay sau khi ký hợp đồng", nên bà yêu cầu bà T ký hợp đồng xong thì bà mới giao đủ tiền là đúng thỏa thuận của hai bên đã ghi tại giấy nhận cọc. Do vậy, việc bà T không ký hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc. Tại "giấy nhận cọc tiền bán đất" không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng, mà nay bà vẫn yêu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T từ chối giao kết hợp đồng và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T phải trả cho bà số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Hai bên thỏa thuận thời hạn ra Phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày, kể từ ngày xác lập hợp đồng đặt cọc, nhưng do sơ suất nên không ghi thời hạn vào hợp đồng. Đến thời hạn 10 ngày, bà nhiều lần yêu cầu bà T đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng nhưng bà T không đến mà hẹn lại 01 tháng. Bà đã đến Phòng Công chứng ba lần để ký hợp đồng với bà T, nhưng cả ba lần bà đều không thấy bà T có đem theo tiền để thanh toán cho bà, hai bên xảy ra sự việc tranh chấp như trên nên không giao kết hợp đồng.

Ngày 03/6/2017, bà T điện thoại thông báo từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà trả lại tiền đặt cọc, nên bà đã trả lại cho bà T số tiền 200.000.000 đồng. Trong thời gian nhận đặt cọc, bà không có thay đổi hay từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Do vậy, bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quý Đông, có người đại diện hợp pháp là chị Lê Minh Thư trình bày:

Ông Đông là chồng của bà T. Ông biết thỏa thuận và giao kết đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T. Ông thống nhất với trình bày của bà T. Ông không có yêu cầu hoặc có tranh chấp gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hoa:

Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bà Hoa, nhưng bà Hoa không gửi văn bản trình bày ý kiến của bà cũng như yêu cầu tranh chấp trong vụ án. Ngày 06/02/2018, bà Hoa có đơn đề nghị Tòa án tiến hành việc thu thập chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án vắng mặt bà.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tranh chấp giữa bà Vũ Thị T và bà Nguyễn Thị Phương T là tranh chấp phát sinh trong giao dịch dân sự. Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là "tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Xét bị đơn có nơi cư trú tại Quận 10, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. [1]

Xét giấy ủy quyền được công chứng số 03; quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 02/01/2018 của bà Vũ Thị T và ông Phạm Quý Đông tại Văn phòng Công chứng Bà Điểm là hợp pháp, nên chị Lê Minh Thư đủ tư cách đại diện bà T và ông Đông tham gia tố tụng tại Tòa án. [2]

Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hoa có đơn lập ngày 06/02/2018 đề nghị Tòa xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Hoa. [3]

Trong quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đông và bà Hoa không có ý kiến và yêu cầu tranh chấp, nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu đối với ông Đông, bà Hoa, nên Hội đồng xét xử không xem xét quyền và nghĩa vụ của ông Đông, bà Hoa. [4]

Căn cứ văn bản số 4366/CNHM ngày 18/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn gửi Tòa án nhân dân Quận 10:

- Thửa đất số 789; tờ bản đồ số 16; diện tích 961 m2; địa chỉ xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số phát hành CC 293800, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00739 ngày 21/10/2015, nên bà T nhận đặt cọc chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà T là không trái quy định của pháp luật. [5]

- Ngày 10/12/2016, bà T đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Khắc Hà. Ngày 18/5/2017, ông Hà đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Tô Cẩm Thúy. Ngày 26/5/2017, bà Thúy đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn. Xét thấy các đương sự không tranh chấp về quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Hà; giữa ông Hà với bà Thúy; giữa bà Thúy với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội; nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án không xác định ông Phạm Khắc Hà, bà Tô Cẩm Thúy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. [6]

Xét thấy nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút. [7]

Xét phần yêu cầu còn lại của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng:

Để có cơ sở xem xét nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử cần phân tích nguyên nhân và lỗi của hai bên dẫn đến việc không giao kết hợp đồng chuyển nhượng:

Tại Phòng Công chứng lần thứ 1 và lần thứ 3, hai bên đồng ý thỏa thuận sẽ ghi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế là 3.850.000.000 đồng. Vì vậy, nếu việc ký hợp đồng và giao nhận tiền không thực hiện cùng lúc tại Phòng Công chứng, sẽ không đảm bảo số tiền bà T được nhận sau đó đúng với số tiền còn phải thanh toán là 3.650.000.000 đồng. Mặc khác, cụm từ "giao tiền ngay sau khi công chứng" tại giấy nhận cọc cũng thể hiện hai hành vi "giao tiền" và "công chứng" phải thực hiện liền kề nhau, nên bà T yêu cầu giao tiền ngay tại Phòng Công chứng là phù hợp. [8]

Mặc dù trong giấy nhận cọc không quy định bà T có nghĩa vụ cho bà T xem tiền trước khi hai bên ký hợp đồng, nhưng việc bà T biết được số tiền bà T có đem theo để thanh toán không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Vì vậy, lẽ ra trong trường hợp khi hai bên phát sinh thỏa thuận ghi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế, thì bên có nghĩa vụ thanh toán tiền cần chứng minh mình có đem theo đủ số tiền để thanh toán như thỏa thuận. Tại phiên tòa, bà T khai bà có đem theo 3.650.000.000 đồng đến Phòng Công chứng để thanh toán cho bà T, nhưng viện dẫn lý do bà không có nghĩa vụ cho bà T xem tiền trước khi hai bên ký hợp đồng để từ chối không cho bà T xem tiền. Xét thấy ở lần thứ 2 đến Phòng Công

chứng, bà T khai cần phải vay tiền để thanh toán cho bà T, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận trình bày của bà T. Vậy nên, yêu cầu của bà T về việc thực hiện đồng thời ký hợp đồng và giao nhận tiền để đảm bảo quyền lợi của hai bên là yêu cầu chính đáng, không trái với nội dung thỏa thuận tại giấy nhận cọc và không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. [9]

Đối với việc bà T căn cứ nội dung trong giấy nhận cọc "số tiền còn lại sẽ giao ngay sau khi công chứng hợp đồng", để yêu cầu bà T phải ký hợp đồng xong thì bà T mới giao đủ tiền là yêu cầu không phù hợp trong trường hợp cụ thể này và không đảm bảo quyền lợi của bà T, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. [10]

Tại Phòng Công chứng lần thứ 2, việc bà T yêu cầu bà T thay thế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy ủy quyền cho bà T được chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất là yêu cầu trái pháp luật và sự thỏa thuận tại giấy nhận cọc, nên bà T không có nghĩa vụ thực hiện. [11]

Từ những phân tích trên, xét thấy nguyên nhân và lỗi dẫn đến không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng không xuất phát từ phía bà T, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định bà T cố ý từ chối giao kết hợp đồng. [12]

Căn cứ văn bản số 4366/CNHM ngày 18/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn, thì đến ngày 10/12/2016, bà T mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Khắc Hà, sau khi đã trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T vào ngày 03/6/2016, Hội động xét xử có cơ sở xác định bà T không vi phạm nghĩa vụ của bên nhận tiền đặt cọc. [13]

Tại giấy nhận cọc không ghi thời hạn hợp đồng, nhưng tại biên bản đối chất ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, hai bên thừa nhận có thỏa thuận "thời hạn công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 10 ngày, kể từ ngày 13/4/2016". Tại phiên tòa, bà T xác định hai bên có thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng. Căn cứ các sự việc bà T đã đến Phòng Công chứng ba lần đúng thời hạn hai bên thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, đã thực hiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc cho bà T và trong thời gian này bà T không chuyển quyền sử dụng đất cho người khác, Hội đồng xét xử xác định bà T đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên nhận tiền đặt cọc, theo quy định về đặt cọc tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. [14]

2. Về thời hạn thực hiện hợp đồng:

Xét trình bày của nguyên đơn: "Do giấy nhận cọc không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng, mà nay bà T vẫn yêu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T từ chối giao kết hợp đồng và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nên bà T phải chịu phạt cọc", Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: "Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng". Như vậy, pháp luật quy định các bên phải thỏa thuận một thời hạn cụ thể để đảm bảo giao kết hợp đồng. Tại phiên tòa, bà T xác định hai bên có thỏa thuận bằng lời nói về thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng. Đồng thời, trong thời hạn này, hai bên đã đến Phòng Công chứng để giao kết hợp đồng, cho thấy ý chí của hai bên về thời hạn đảm

bảo giao kết hợp đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 119 và khoản 1 Điều 121 của Bộ luật dân sự quy định: "Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể"; "việc giải thích giao dịch dân sự được thực hiện theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch", Hội đồng xét xử xác định thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng, kể từ ngày ký giấy nhận cọc. Như vậy, hết thời hạn này, bà T không có nghĩa vụ phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Việc bà T viện dẫn sự thiếu sót về ghi thời hạn trong giấy nhận cọc để xác định hợp đồng không có thời hạn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. [15]

Tại phiên tòa, bà T thừa nhận: Tại Phòng Công chứng lần thứ ba, bà đã yêu cầu bà T trả lại tiền đặt cọc và ngày 03/6/2016, bà đã nhận lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Sự việc cho thấy đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng mà giữa hai bên không có thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên bà T có quyền từ chối giao kết hợp đồng với bà T và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác theo quy định của pháp luật. [16]

Căn cứ những phân tích về nghĩa vụ và thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. [17]

Mặt khác, nội dung hai bên đồng ý thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng sẽ ghi trên hợp đồng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế là vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự, điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực không chỉ là sự tự nguyện khi giao kết hợp đồng, mà còn không được vi phạm điều cấm của luật. Giao dịch dân sự không đủ điều kiện có hiệu lực không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. [18]

Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. [19]

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút. [20]

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự,

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị T chịu án phí là 10.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0029988 ngày 10/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Vũ Thị T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Như Nhiên