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: 548/2022/DS-ST
Ngày: 11-11-2022
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà và tranh chấp khác.

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 Đỗ Thị Duy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh

2. Ông Lại Hữu Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hiền – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 11 năm 2022 và ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà và tranh chấp khác" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị H**; sinh năm: 1971

Địa chỉ: D25/41 ấp X, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Tấn T**, sinh năm: 1956; Địa chỉ: 146/37/36 X, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy uỷ quyền lập ngày 25/3/2022).

2. Bị đơn: Bà **Đào Thị L**, sinh năm : 1962

Địa chỉ: 380 X, Phường Y, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Trương Bình A**, sinh năm: 1969 và ông **Cái Phước B**, sinh năm: 1997; Cùng địa chỉ: 477 X, phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo hợp đồng uỷ quyền lập ngày 11/7/2022).

(Bà H, ông Tấn T, bà L, ông Bình A và ông B có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/01/2021, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 26/3/2021 nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 11/8/2020 bà Lê Thị H và bà Đào Thị L ký Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 300 m^2 thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47 và tài sản gắn liền với đất; phần đất diện tích 76,5 m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47; phần đất diện tích 51,2 m^2 thuộc thửa 1090, tờ bản đồ số 10 cùng toạ lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 7.900.000.000 (Bảy tỷ chín trăm triệu) đồng. Các phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số A0 474610 cấp ngày 04/3/2009, giấy chứng quyền sử dụng đất số AH 002000 cấp ngày 12/10/2006 và giấy chứng quyền sử dụng đất số V 280670 cấp ngày 19/6/2003 cấp cho bà Đào Thị L. Đôi bên thỏa thuận, bà H đặt cọc cho bà L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và trong thời hạn 30 ngày sau khi giấy hồng xong ra công chứng sang tên. Số tiền còn lại 7.400.000.000 đồng bà H sẽ thanh toán cho bà Đào Thị L sau khi công chứng. Nếu bà L không thực hiện đúng hợp đồng thì bà Đào Thị L sẽ đền bù cho bà H gấp 03 lần số tiền cọc đã cọc, nếu bà H thay đổi ý định không mua sẽ mất đặt cọc. Bà Đào Thị L phải tạo điều kiện cho bà H làm giấy tờ không bị trở ngại về pháp lý vì phần đất thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47 bà L đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C và công trình xây dựng trên thửa đất này chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; phần đất thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47 đã hết thời hạn sử dụng đất cần gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Ngay sau khi ký thỏa thuận đặt cọc thì bà H đã giao cho bà L số tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và sau đó bà L có hỏi mượn thêm bà 30.000.000 đồng nên bà H có đưa thêm tiền cọc cho bà L là 30.000.000 đồng, số tiền đưa thêm đôi bên không làm giấy biên nhận.

Theo hợp đồng thì thỏa thuận 30 ngày thì ra công chứng nhưng giữa bà H và bà L có thỏa thuận miệng với nhau là 100 ngày mới ra công chứng để bà L hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với các phần đất chuyển nhượng.

Tuy nhiên, sau đó bà H nhiều lần liên hệ bà L để yêu cầu ký hợp đồng công chứng và giao số tiền còn lại nhưng không thực hiện được việc công chứng do giấy chứng nhận của bà L vẫn đang còn đang thế chấp ngân hàng, một phần thì đất hết hạn sử dụng chưa gia hạn và phần đất thì có nhà xây dựng nhưng chưa

hoàn công. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc ngày 11/8/2020 ký giữa bà Lê Thị H và bà Đào Thị L. Buộc bà Đào Thị L trả cho bà Lê Thị H số tiền đặt cọc là 530.000.000 (Năm trăm ba mươi triệu) đồng và phải bồi thường số tiền 1.060.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng. Tổng cộng 1.590.000.000 (Một tỷ năm trăm chín mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lê Tấn T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc đối với phần đất diện tích 300 m^2 thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47 và tài sản gắn liền với đất; phần đất diện tích 76,5 m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47; phần đất diện tích 51,2 m^2 thuộc thửa 1090, tờ bản đồ số 10 cùng toạ lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 11/8/2020 ký giữa bà Lê Thị H và bà Đào Thị L.

- Yêu cầu bà L phải trả cho bà H số tiền 1.590.000.000 (Một tỷ năm trăm chín mươi triệu) đồng gồm 530.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng và 1.060.000.000 đồng tiền phạt cọc; yêu cầu bà Liên trả toàn bộ số tiền ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bà H và ông T không có ý kiến, yêu cầu gì bổ sung.

Bị đơn bà Đào Thị L – có người đại diện hợp pháp là ông Trương Bình A, ông Cai Phước B trình bày:

Bà Đào Thị L được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất toạ lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: phần đất diện tích 300 m^2 thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số A0 474610 cấp ngày 04/3/2009; phần đất diện tích 76,5 m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AH 002000 cấp ngày 12/10/2006; phần đất diện tích 51,2 m^2 thuộc thửa 1090, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số V 280670 cấp ngày 19/6/2003.

Ngày 11/8/2020, bà L và bà Lê Thị H ký Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay đối với các phần đất nêu trên. Theo đó, hai bên thoả thuận, bà H đặt cọc cho bà L số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và trong thời hạn 30 ngày ra công chứng sang tên. Số tiền còn lại 7.400.000.000 đồng bà H sẽ thanh toán cho bà Đào Thị L sau khi công chứng. Nếu bà L không thực hiện đúng hợp đồng thì bà Đào Thị L sẽ đền bù cho bà H gấp 03 lần số tiền cọc đã cọc, nếu bà H thay đổi ý định không mua sẽ mất đặt cọc. Bà L xác nhận đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền cọc. Sau đó bà L có kẹt tiền nên bà có đề nghị bà H cho mượn số 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, theo hợp đồng thì bà L và bà H thỏa thuận là 30 ngày sau khi đặt cọc thì ký hợp đồng công chứng, tuy nhiên đôi bên có thoả thuận miệng thời hạn ra công chứng là 100 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc trên. Sau đó, vào

tháng 11 năm 2020 bà L và bà H có tới Văn phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không thành do trước đó hai bà có thỏa thuận là sau khi ký đặt cọc thì bà H hỗ trợ bà L giải chấp ngân hàng và gia hạn quyền sử dụng đất nhưng bà H không thực hiện nên bà L không có tiền để giải chấp hồ sơ. Tháng 12 năm 2020 bà L có hẹn bà H ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng bà H không tới. Sau đó, bà có nhiều lần liên hệ bà H để cùng ra văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý và nhiều lần tránh né. Nhận thấy đã quá thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc nên ngày 19/01/2021 bà L có làm đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xã tiến hành hòa giải giữa bà và bà H nhưng bà H không đến. Do đó lỗi cho việc không ký kết được hợp đồng là của bà H nên bà H phải mất tiền đặt cọc. Hiện các thửa đất này bà L đã chuyển nhượng cho người khác.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau:

- Thống nhất hủy hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc ngày 11/8/2020 giữa bà L và bà H đối với các thửa 526, 512 tờ bản đồ số 47 và thửa 1090 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà L không đồng ý trả lại bà H tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý bồi thường do đây là lỗi của bà H.

- Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà bà L mượn của bà H thì bà L đồng ý trả theo yêu cầu của bà H.

Ông A và ông B có yêu cầu triệu tập Ngân hàng thương mại cổ phần C, ông Phạm Chí T, ông Lê Tấn H, ông Lại Văn H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, ông A, ông B và bà L không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B*** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Căn cứ Công văn số 3092/UBND ngày 29/4/2022 của Ủy ban nhân dân xã P về việc phúc đáp công văn số 447/TAHBC ngày 11 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO474610 thửa đất số 526 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã P, huyện B,Thành phố Hồ Chí Minh thì thời điểm ngày 11/8/2020 (thời điểm 2 bên ký hợp đồng đặt cọc) tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C địa chỉ 201-203 X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 001646.TC. Đến ngày 28/01/2021, tài sản này thế chấp tại ngân hàng TMCP Quốc Tế. Ngày 15/2/2022, cập nhập chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01216: thửa đất số 512, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã P, huyện B,Thành phố

Hồ Chí Minh; loại đất là đất trồng cây hàng năm và thời hạn sử dụng đất đến ngày 16/6/2015. Ngày 13/4/2022, đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phạm Chí T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V280670 thửa đất số 1090, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện B,Thành phố Hồ Chí Minh; Ngày 27/01/2021 đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại ngân hàng TMCP Quốc Tế. Ngày 15/2/2022, cập nhập chuyển nhượng cho ông Phạm Chí T.

Căn cứ vào tài liệu tòa án thu thập được xác định cả 03 tài sản mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên, bà Đào Thị L hiện đã chuyển nhượng toàn bộ sang cho ông Phạm Chí T (ông T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả 03 tài sản này- như đã nêu trên). Do đó, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc ngày 11/8/2020 ký giữa bà Lê Thị H và Đào Thị L đến thời điểm xét xử đã không còn. Nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bà Lê Thị H**.**

Tại phiên tòa bà H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và xác định đã đặt cọc cho bà L số tiền cọc là 530.000.000 đồng nhưng tại phần biên nhận trong hợp đồng đặt cọc cũng xác định số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Bà H không có tài liệu chứng minh số tiền 30.000.000 đồng đã giao bà L là tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, bà L xác định chỉ nhận của bà H số tiền cọc là 500.000.000 đồng và số tiền 30.000.000 đồng tiền bà đã mượn của nguyên đơn để thanh toán tiền lãi ngân hàng. Bà L xác định sẽ hoàn trả cho bà H số tiền 30.000.000 đồng đã mượn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Từ đó có cơ sở xác định số tiền 500.000.000 đồng bà H giao bà L là tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất các thửa: Thửa đất số 526, 512, tờ bản đồ số 47 và Thửa đất số 1090, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà L đã thông báo cho bà H tình trạng pháp lý của các bất động sản đang giao dịch. Cả hai thỏa thuận có 100 ngày kể từ ngày ký hợp đồng 11/8/2020 cả hai sẽ phối hợp cùng nhau để hoàn thiện pháp lý đối với các bất động sản này. Nhưng theo tài liệu tòa án thu thập thể hiện đến hết thời gian thỏa thuận mà cả hai bên bà L, bà H đều không có động thái thực hiện các thủ tục pháp lý như giải ngân các tài sản đang thế chấp tại ngân hàng, gia hạn quyền sử dụng đất, làm thủ tục hoàn công căn nhà. Nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng là không thể thực hiện được theo quy định pháp luật về đất đai, pháp luật công chứng. Do đó, cả hai cùng có lỗi dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được. Hơn nữa, vào các ngày 15/2/2022 và ngày 13/4/2022, bà Liên đã chuyển nhượng toàn bộ các bất động sản trên sang cho ông Phạm Chí T (ông T đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

Các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 11/8/2020 nên đề nghị Tòa án ghi nhận; buộc bà L hoàn trả cho bà H số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc bà L phải trả tiền phạt cọc gấp 02 lần là 1.060.000.000 đồng; Không chấp nhận ý kiến của bà L về việc không trả lại tiền cọc cho bà H; Ghi

nhận việc bà L đồng ý trả cho bà Hương số tiền 30.000.000 đồng đã mượn để trả lãi ngân hàng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Lê Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà đối với phần đất thuộc thuộc thửa 526, 512 tờ bản đồ số 47 và thửa 1090, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: "Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc" lập ngày 11/8/2020 giữa bà H và bà L thực chất là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà vì các bên thỏa thuận về việc đặt cọc và sẽ tiến hành giao kết hợp đồng công chứng và giao số tiền còn lại của hợp đồng. Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quí, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản."* Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà L có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung: Tại thời điểm lập "Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc" lập ngày 11/8/2020 thì phần đất diện tích 300 m^2 thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47; phần đất diện tích 76,5 m^2 thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47; phần đất diện tích 51,2 m^2 thuộc thửa 1090, tờ bản đồ số 10 cùng toạ lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cấp Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số A0 474610 cấp ngày 04/3/2009, Giấy chứng quyền sử dụng đất số AH 002000 cấp ngày 12/10/2006, Giấy chứng quyền sử dụng đất số V 280670 cấp ngày 19/6/2009 cấp cho bà Đào Thị L.

[5] Tại thời điểm ngày 11/8/2020 giao kết đặt cọc thì đối với phần đất thuộc thửa 526, tờ bản đồ số 47 đang được bà L thế chấp tại Ngân hàng TMCP C, cụ thể, theo trang bổ sung giấy chứng quyền sử dụng đất số AO 474610 thì đến ngày 28/01/2021 mới xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/01/2019 theo hồ sơ số 001939.XC.006 và sau đó thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, địa chỉ: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 toà nhà Sailing Tower số X Pasteur, phường Bến Nghé, quận Y, TP.HCM theo hồ sơ số

001939.TC.006) và theo Công văn số 3092/UBND ngày 29/4/2022 của Uỷ ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh thì công trình xây dựng trên thửa đất này chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tòan bộ nhà đất đã được sang tên cho ông Phạm Chí T; và phần đất thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47 hiện nay vẫn chưa được gia hạn thời gian sử dụng đất.

[6] Theo thỏa thuận trong hợp đồng *"thời gian 30 ngày sau khi giấy hồng xong ra công chứng sang tên", "bên A (bên chuyển nhượng) phải tạo điều kiện cho bên B (bên nhận chuyển nhượng) làm giấy tờ không bị trở ngại về pháp lý".* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà L đều xác nhận bà H và bà L có thoả thuận lại là thời gian 100 ngày sau khi ký "Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc" thì ra công chứng sang tên nhưng không lập thành văn bản, sự thừa nhận của các đương sự nên không cần phải chứng minh.

[7] Đến thời hạn 100 ngày (cụ thể là ngày 19/11/2020) hai bên vẫn không ký được hợp đồng công chứng, nguyên nhân là toàn bộ đối tượng chuyển nhượng vẫn đang còn vướng về pháp lý: thửa 526 tờ bản đồ số 47 chưa được xóa thế chấp tại ngân hàng; thửa 512 tờ bản đồ số 47 đã hết thời hạn sử dụng đất chưa gia hạn thời hạn sử dụng đất và trên đất có công trình xây dựng chưa được công nhận quyền sở hữu. Do đó, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng giữa bà liên và bà Hương ngày 11/8/2020 bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

[8] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm:

[9] "1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

[10] 2. 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.

[11] Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

[12] 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

[13] 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

[14] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Khi giao kết đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên bà H và bà L đều biết rõ tình trạng pháp lý đối với các phần đất nhận chuyển nhượng, thuộc thửa 526 tờ bản đồ số 47 xã P đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C cần phải được xóa thế chấp mới thực hiện chuyển nhượng và phần đất thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 47 đã hết thời hạn sử dụng đất cần gia hạn thời hạn sử dụng đất công trình xây dựng trên thửa đất này chưa được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Do đó, cả bà H và bà L đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[15] Do bà H và bà L đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên bà phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận từ bà H và bà L không phải bồi thường tiền đặt cọc cho bà H. Bà H trình bày ngay khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã đặt cọc cho bà L số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Sau đó, bà tiếp tục đưa cho bà L 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng nhưng không có làm giấy giao nhận tiền, bà H xác định số tiền 30.000.000 đồng mà bà đưa thêm cho bà L là tiền đặt cọc. Tuy nhiên, bà L xác nhận chỉ nhận cọc chuyển nhượng của bà H số tiền 500.000.000 đồng, bà L xác nhận số tiền 30.000.000 đồng nhận thêm là tiền bà mượn của bà H, không phải là tiền đặt cọc và bà đồng ý trả số tiền mượn 30.000.000 đồng trên cho bà H. Bà H đưa ra lời khai nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc, do đó không có căn cứ xác định số tiền 30.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Từ đó, căn cứ lời thừa nhận của bà L tại phiên tòa hội đồng xét xử xác định số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền 30.000.000 đồng đưa thêm là tiền vay mượn. Do đó, buộc bà L có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền 30.000.000 đồng là tiền vay mượn.

[16] Bà L cho rằng đến thời hạn giao kết bà và bà H có ra văn phòng công chứng nhưng không thực hiện được, sau đó bà có nhiều lần liên hệ bà H để cùng ra văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý và nhiều lần tránh né. Bà L có đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xã tiến hành hòa giải giữa bà L và bà H nhưng tại buổi hòa giải ngày 28/01/2021 thì bà H không tới nên bà H mất cọc là không phù hợp với chứng cứ nêu trên bởi lẽ tại thời điểm bà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P huyện B hòa giải tranh chấp thì tình trạng pháp lý của đối tượng chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là không thể. Do đó, việc bà L cho rằng bà H vi phạm thỏa thuận và phải chịu mất cọc là không có căn cứ.

[17] Do đó, đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên Hội đồng xét xử xác định "Hợp đồng mua bán nhà đất và đặt cọc" ngày 11/8/2020 giữa bà Hương và bà Liên là vô hiệu, nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hương và buộc Liên trả số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, đồng thời buộc bà L có trách nhiệm trả cho bà H số tiền mượn 30.000.000 đồng.

[18] Ngày 21 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện B đã nhận đơn yêu cầu phản tố của bà Đào Thị L với các yêu cầu Tòa án xem xét: Yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng mua bán nhà và đặt cọc ngày 11/8/2020 giữa nguyên đơn và bà Đào Thị L; tuyên nguyên đơn Lê Thị H mất khoản tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng do vi phạm thoả thuận tại hợp đồng đã ký với bà Đào Thị L; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về yêu cầu trả lại cọc với số tiền 530.000.000 đồng; đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 1.060.000.000 đồng của bà Lê Thị H; buộc bà Lê Thị H phải bồi thường cho bà với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Căn cứ vào khoản 3 Điều 200, Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân

dân huyện Bình Chánh đã ban hành thông báo số 2859/TA-TB ngày 25/9/2022 về việc không thụ lý yêu cầu phản tố của bà L và đã tống đạt thông báo hợp lệ cho bà L.

[19] Đối với các yêu cầu triệu tập Ngân hàng thương mại cổ phần C, ông Phạm Chí T, ông Lê Tấn H, ông Lại Văn H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của đại diện bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy do các bên chỉ mới thực hiện việc giao dịch ở giai đoạn đặt cọc, các đương sự nêu trên không có quyền lợi nghĩa vụ gì đối với yêu cầu của các đương sự nên yêu cầu trên của đại diện bị đơn không được chấp nhận.

[20] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Cụ thể, bà H phải chịu 43.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà L chịu 25.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 131, khoản 1 Điều 328, Điều 357, Điều 407, khoản 1 Điều 408, Điều 463 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Lê Thị H đối với bà Đào Thị L;

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà và đặt cọc lập ngày 11/8/2020 giữa bà Đào Thị L và bà Lê Thị H đối với phần đất thửa 526 tờ bản đồ số 47; thửa 512 tờ bản đồ số 47 và thửa 1090 tờ bản đồ số 10 cùng toạ lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

2.1. Buộc bà Đào Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị H số tiền 530.000.000 đồng (năm trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ khi bà H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bà L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì bà L phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Đào Thị L bồi thường cọc với số tiền 1.060.000.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Bà Lê Thị H chịu 43.800.000 đồng (bốn mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) mà bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0040206 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H còn phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

3.2. Bà Đào Thị L chịu 25.500.000 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Bản án này 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 thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sủa 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 (đã được sủa đổi bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận*:**
- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

(1) (2) (1) (3) (3)

2AAKKAN*φαφχαβ+

Đỗ Thị Duy Linh