TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN G
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 280/2023/DSST
Ngày 01 - 8 - 2023
V/v: Tranh chấp
Hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thành Viên

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Vy - Thư ký Toà án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chinh – Kiểm sát viên.

Từ ngày 25 tháng 7 năm 2023 đến ngày 01/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:168/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021, về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2023/QĐXXST-DS ngày 29/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2023/QĐST-DS ngày 28/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ T T V, ông Nguyễn H T; cùng cư trú: Số 499/11 đường Q T, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn G N, bà Trần T H T1; cùng cư trú: Tại số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (bà T1 có mặt, ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng X- chi nhánh T Đ; địa chỉ: Số 72 đường P N T, phường V T S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo ủy quyền ngày 16/3/2022: Ông Trương M H (có đơn đề nghị vắng mặt).

2. Văn Phòng công chứng Nguyễn V N1; địa chỉ: Số 372 đường L V S, Phường H, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15/4/2021 nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2019, nguyên đơn và bị đơn thống nhất mua bán căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá là 6.400.000.000 đồng (thỏa thuận miệng), ngày 22/9/2019 bà V và ông T đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, ngày 22/10/2019 đặt cọc số tiền là 200.00.000 đồng, hai bên viết giấy thỏa thuận như sau: "Tháng 4 /2020 giải quyết dứt điểm thủ tục mua bán, thanh toán và bên bán sẽ bàn giao nhà".

Ngày 11/3/2021 bà V thỏa thuận với bà T1 đồng ý giao số tiền là 400.000.000 đồng. Chậm nhất là ngày 05/4/2021 thực hiện công chứng xong hồ sơ mua bán thì bà V giao cho bà T1 số tiền mặt còn lại là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên trong cùng ngày 11/3/2021 ông T chuyển khoản cho bà T1 số tiền là 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại ông T, bà V sẽ giao đủ khi bà T1 và ông N bàn giao toàn bộ hồ sơ nhà (bản chính) để bà V và ông T hoàn tất thủ tục sang tên và đăng ký trước bạ thế chấp tài sản tại Ngân hàng và giải ngân cho bà T1, ông N số tiền là 5.000.000.000 đồng và trả số tiền còn lại là 700.000.000 đồng cho bà T1 và ông N.

Từ thỏa thuận nêu trên, ngày 23/3/2021, bà T1, ông N và vợ chồng ông T thực hiện Hợp đồng mua bán nhà nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng được công chứng số 001129 tại văn phòng công chứng Nguyễn V N1.

Cùng ngày 23/3/2021 bên bán và bên mua cùng với Ngân hàng X- chi nhánh T Đ ký biên bản Thỏa thuận ba bên có nội dung: "Căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G, bên mua sẽ hoàn tất thủ tục thế chấp tài sản nêu trên để đảm bảo vay tại Ngân hàng với số tiền là 7.000.000.000 đồng". Mục đích của bên mua là bù đắp số tiền cho bên bán là 5.000.000.000 đồng, thời hạn thực hiện Thỏa thuận ba bên là là 90 ngày. Sau đó vợ chồng ông T thống nhất với bà T1, ông N Hủy hợp đồng mua bán nhà ở có giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng để ký tiếp Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất ở đối với căn nhà nêu trên với giá là 1.700.000.000 đồng, được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn V N1, mục đích ký kết hợp đồng này là bên mua giảm tiền đóng thuế cho nhà nước, giá mua bán chuyển nhượng thật là 6.400.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện Hợp đồng tại Văn phòng công chứng, bà T1 và ông N không bàn giao bản chính giấy tờ căn nhà nêu trên, để vợ chồng bà V thực hiện cam kết Thỏa thuận ba bên với Ngân hàng. Do không thực hiện đúng thời hạn cam kết Thỏa thuận ba bên với Ngân hàng nên Ngân hàng đã chấm dứt hồ sơ vay của vợ chồng ông T. Bà T1, ông N đã lợi dụng lòng tin của bà V gian dối không bán nhà mà sử dụng tiền cọc vào mục đích riêng không bàn giao giấy tờ nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng bà V đồng ý chấm

dứt Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G theo hồ sơ công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại văn phòng công chứng Nguyễn V N1 và không yêu cầu Tòa án giải quyết thiệt hại của hợp đồng.

Tại phiên Tòa vợ chồng bà V yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở với giá thấp hơn giá thỏa thuận trước đây là 6.400.000.000, nêu bà T1, ông N không thực hiện mua bán thì bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc đã nhận là 11.400.000.000 đồng.

Bị đơn: Bà Trần T H T1 và ông Nguyễn G N trình bày:

Ngày 22/9/2019 bà T1, ông N có thỏa thuận mua bán căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá là 6.400.000.000 đồng với vợ chồng bà Đỗ T T V và ông Nguyễn H T. Bà T1 đã nhận cọc ngày 22/9/2019 là 200.000.000 đồng, ngày 22/10/2019 đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận nếu bên bán hủy không bán phải đền gấp đôi tiền cọc cho bên mua và bên mua hủy không mua xem như mất cọc. Tháng 4/2020 sau khi giải quyết dứt điểm các thủ tục mua bán và thanh toán, bên bán bàn giao nhà".

Vì tình làng nghĩa xóm, vợ chồng bà V không có tiền mặt trả cho bị đơn nên bị đơn đồng ý nguyên đơn chuyển khoản số tiền thêm là 400.000.000 đồng nhưng ngày 11/3/2021 bị đơn chỉ nhận được số tiền chuyển khoản là 300.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng bà V đề nghị bị đơn ký hợp đồng mua bán căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng và được công chứng số 001129 ngày 23/3/2021. Sau đó vợ chồng bà V yêu cầu bị đơn thực hiện ký Thỏa thuận ba bên cùng với Ngân hàng X để nguyên đơn vay số tiền là 7.000.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán nhà thì Ngân hàng sẽ chuyển vào tài khoản của bị đơn là 5.000.000.000 đồng. Vì nguyên đơn muốn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế thấp hơn giá thực tế mua bán nên đề nghị bị đơn hủy hợp đồng mua bán nhà được công chứng với giá 7.000.000.000 đồng và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá là 1.700.000.000 đồng được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021. Bị đơn nhiều lần yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán số tiền mặt là 700.000.000 đồng sẽ giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà nhưng nguyên đơn không thực hiện giao tiền như đã cam kết nhiều lần trì hoãn khất lần kéo dài thời gian không thực hiện tiếp hợp đồng, gây khó khăn và thiệt hại cho bị đơn. Vì vậy bị đơn không đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền mua nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không tiếp tục mua nhà nên bị đơn có yêu cầu phản tố Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1, đồng ý hoàn trả nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 700.000.000 đồng.

Tại phiên Tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bán căn nhà trên với giá với giá thấp hơn giá thỏa thuận là 6.400.000.000 đồng, bị đơn cho rằng căn nhà trên thỏa thuận mua bán từ năm 2019 nhưng không thành, kéo dài đến nay vì vậy bị đơn yêu cầu chấm dứt mua bán và hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên theo quy định pháp luật.

Về thiệt hại bị đơn cho rằng chuẩn bị mua nhà khác nên bị đơn mất tiền đặt cọc trong vụ việc khác nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về thiệt hại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Đại diện Ngân hàng X: Ông Trương M H trình bày:

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được công chứng số 001129, ngày 23/3/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam- chi nhánh T Đ (gọi là Ngân hàng), thỏa thuận với bên mua là (ông T, bà V) cấp tín dụng cho vay là 7.000.000.000 đồng (bảy tỉ đồng).

Ngân hàng ký kết văn bản Thỏa thuận ba bên gồm: Bên bán bất động sản là bà Trần T H T1, ông Nguyễn G N, bên cho vay là Ngân hàng, cùng với bên mua bất động sản là bà Đỗ T T V, ông Nguyễn H T, đối với tài sản là quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X quận G có nội dung như sau: Bên mua và Bên bán thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bên mua hoàn tất thủ tục trước bạ, sang tên theo quy định pháp luật thì Ngân hàng giải ngân cho cho ông T, bà V số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, số tiền này được thực hiện vào tài khoản bên bán mở tại Ngân hàng và tạm khóa toàn bộ số tiền nêu trên. Ngân hàng sẽ giải ngân khi ông T, bà V hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên đối với tài sản là nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G là tài sản thế chấp tại Ngân hàng, số tiền 2.000.000.000 đồng Ngân hàng sẽ giải ngân theo chỉ định của ông T và bà V. Thời hạn thực hiện hợp đồng thỏa thuận ba bên là 90 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận.

Tuy nhiên ngày 17/6/2021 Ngân hàng nhận thông báo của bà T1 về việc ông T, bà V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà. Ngân hàng đề nghị các bên thực hiện theo đúng thỏa Thuận ba bên ký ngày 23/3/2021 nhưng quá thời hạn 90 ngày, bên mua chưa hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển nhượng (đăng bộ) và đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo là nhà, đất tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X quận G, TPHCM tại Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng đã gửi thông báo số 515/TB- TĐN- KHBL về việc thu hồi, toàn bộ số tiền, hoàn lại cho Ngân hàng và chấm dứt biên bản Thỏa thuận ba bên ngày 22/6/2021. Hiện Ngân hàng không còn bất cứ nghĩa vụ nào đối với bên mua và bên bán và có đơn đề nghị từ chối tham gia đối chất, hòa giải, xét xử đối với vụ việc nêu trên.

Đại diện văn phòng công chứng Nguyễn V N1 trình bày:

Ngày 23/3/2021 Văn phòng công chứng Nguyễn V N1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 499/12 đường Q T, Phường M quận G, giữa bên bán là ông Nguyễn G N và bà Trần T H T1, bên mua là ông Nguyễn H T và bà Đỗ T T V, giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng được công chứng số 001129 ngày 23/3/2021 và cùng ngày 23/3/2023, bên mua và bên bán yêu cầu Văn phòng công chứng hủy bỏ hợp đồng được công chứng nêu trên và được công chứng hủy bỏ số 001135 ngày 23/3/2021.

Văn phòng công chứng Nguyễn V N1, công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhà số 499/12 đường Q T, Phường M quận G, với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021. Các bên, thực hiện nêu đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng cũng như tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan và tự chịu trách nhiệm về việc thanh toán nêu trên.

Vì vậy Văn phòng công chứng Nguyễn V N1 đề nghị Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về giải quyết và xét xử vụ án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định tại các Điều 175, 208, 220 và Điều 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Chưa đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng tại các Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn lại số tiền là 700.000.000 đồng.

Chấp nhận đơn phản tố của Bị đơn về việc Hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1.

Nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 nên không giải quyết.

Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét từ khi thụ lý đến đưa vụ án ra xét xử, các đương sự thừa nhận có giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc, mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại quận G nên đây là vụ việc "Tranh chấp về giao dịch dân sự và mua bán tài sản". Bị đơn có cư trú tại quận G. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 36 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:

Đại diện Ngân hàng X và đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn V N1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tại Tòa; Bị đơn ông Nguyễn G N và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:
[3.1] Căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G, nguyên đơn và bị đơn thống nhất giá chuyển nhượng mua bán là 6.400.000.000 đồng nên các ngày 22/9/2019, ngày 22/10/2019 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền là 400.000.000 đồng viết giấy tay thỏa thuận như sau: Tháng 02/2020 giải quyết dứt điểm các thủ tục mua bán và thanh toán số tiền còn lại ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và tháng 4/2020 bên bán bàn giao nhà". Tuy nhiên các bên không thực hiện đúng thỏa thuận nêu trên, kéo dài đến ngày 11/3/2021 nguyên đơn chuyển khoản số tiền là 300.000.000 đồng (đợt chuyển khoản này nguyên đơn có ký giấy xác nhận giao bị đơn số tiền mặt còn lại sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Văn phòng công chứng). Nên đây là giao dịch dân sự được qui định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự qui định: "Là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc một vật có giá trị khác trong một khoản thời hạn đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng".

Bị đơn cho rằng tình làng nghĩa xóm nên bị đơn đồng ý với nguyên đơn, ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá là 7.000.000.000 đồng (bảy tỉ đồng), để nguyên đơn có cơ sở thực hiện vay tại Ngân hàng và bù đắp thanh toán tiền mua căn nhà trên cho bị đơn. Nên ngày 23/3/2021 Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 001129 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn V N1. Sau đó giữa nguyên đơn, bị đơn ký Thỏa thuận ba bên về việc "Thanh toán – quản lý tài khoản và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng X- chi nhánh T Đ", theo đó Ngân hàng sẽ là trung

gian cấp vốn cho nguyên đơn vay số tiền là 7.000.000.000 đồng, mục đích nguyên đơn bù đắp số tiền mua nhà là 5.000.000.000 đồng và Ngân hàng sẽ tạm khóa tài khoản cho đến khi nguyên đơn bàn giao tài sản đảm bảo thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G (bản chính) và giấy tờ khác có liên quan cho Ngân hàng trong thời hạn là 90 ngày.

Ngay sau khi có văn bản Thỏa thuận ba bên tại Ngân hàng. Nguyên đơn, bị đơn hủy bỏ hợp đồng công chứng số 001129 ngày 23/3/2021 để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G với giá là 1.700.000.000 đồng được công chứng số 001143, ngày 21/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1.

Xét thấy các bên thỏa thuận giao dịch từ hợp đồng đặt cọc từ ngày 22/9/2019 đến ngày 23/3/2021 thực hiện Hợp đồng mua bán ở, chuyển nhượng đất ở được công chứng số 001143 tại văn phòng công chứng Nguyễn V N1 thể hiện giá mua bán, chuyển nhượng đối với căn nhà trên là không phù hợp với giá thực tế và tại Tòa nguyên đơn, bị đơn thừa nhận ký giá trị mua bán thấp hơn so với giá thực tế nhằm có lợi cho nguyên đơn giảm tiền nộp thuế Nhà nước. Nên Hợp đồng mua bán ở, chuyển nhượng đất ở được công chứng số 001143 là hợp đồng giao dịch mua bán tài sản được qui định tại Điều 430 của Bộ luật dân sự "Là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua phải trả tiền cho bên bán", tại Điều 2 của Hợp đồng công chứng số 001143 qui định về việc thanh toán: "Ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng này và công chứng thì bên mua là (bà V và ông T) phải thanh toán hết số tiền nêu trên cho bên bán (bà T1 và ông N)". Căn cứ Điều 440 của Bộ luật dân sự qui định "Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng hoặc có thỏa thuận". Xét thấy sau khi ký hợp đồng được công chứng ngày 23/3/2021 nguyên đơn không thiện chí thanh toán trả tiền cho bị đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký Thỏa thuận ba bên, căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn nên Ngân hàng thực hiện Thỏa thuận ba bên có nội dung "Trong thời hạn 90 ngày nguyên đơn bàn giao toàn bộ giấy tờ bản chính căn nhà nêu trên là tài sản đảm bảo thế chấp tại Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng vào tài sản của bị đơn". Xét thấy từ ngày 23/3/2021 đến ngày 22/6/2021 nguyên đơn không thanh toán trả tiền mua nhà cho bị đơn bị đơn theo thỏa thuận mua bán vì vậy Ngân hàng chấm dứt biên bản Thỏa thuận và trích số tiền tạm khóa nêu trên hoàn lại Ngân hàng, vì vậy không có cơ sở cho rằng nguyên đơn đã giao bị đơn số tiền mua nhà là 5.000.000.000 đồng. Từ nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1 không làm phát sinh hiệu lực nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường gấp

đôi số tiền cọc đã giao là 11.400.000.000 đồng (mười một tỉ, bốn trăm triệu đồng) là không có cơ sở, tuy nhiên bị đơn tự nguyện hoàn lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn và được qui định tại Điều 427 của bộ luật dân sự "…Các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận" nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 với giá thấp hơn giá thỏa thuận là 6.4000.000.000 đồng là không đúng qui định đồng thời bị đơn không đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn nên không có cơ sở xem xét giải quyết. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét về bồi thường thiệt hại của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét đơn phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G.

Xét thấy căn nhà số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G là tài sản của bị đơn. Bị đơn có phần lỗi tạo điều kiện cho nguyên đơn kéo dài thời gian và thực hiện nhiều giao dịch chuyển nhượng cùng một tài sản với nhiều giá khác nhau trong cùng ngày 23/3/2021 dẫn đến việc Thỏa thuận ba bên ký kết tại Ngân hàng ngày 23/3/2021 không có khả năng thực hiện. Vì vậy Ngân hàng đã chấm dứt Thỏa thuận ba bên vào ngày 22/6/2021, do đó Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1, không làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 420, Điều 425 của Bộ luật dân sự quy định: "Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại", nên Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 01143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1 được Hủy bỏ là có cơ sở chấp nhận. Bị đơn không yêu cầu giải quyết về lỗi thiệt hại của hợp đồng nên Hội đồng không xem xét.

[4] Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH ngày 01/01/2017; đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của đương sự không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c, khoản 1, Điều 39, Điều 178, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 427, Điều 430, Điều 440 và Điều 420, Điều 425, Điều của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1.

Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 700.000.000 đồng thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận đơn phản tố Bị đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 499/12 đường Q T, Phường X, quận G được công chứng số 001143 ngày 23/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn V N1.

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

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.700.000 đồng và 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào tạm ứng án phí dân sự nguyên đơn đã tạm nộp số tiền là 59.700.000 đồng theo biên lai thu số 0028402 ngày 29/4/2021 và biên lai thu số 0011601 ngày 19/5/2023. Nguyên đơn phải nộp bổ sung số tiền án phí dân sự là 59.300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận G Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.000.000 đồng, nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0049249 ngày 03/10/2022. Bị đơn phải nộp bổ sung số tiền án phí dân sự là 31.700.000đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, yêu cầu bên bên phải thi hành, phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp 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 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 Điều 6, 7, 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 dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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

Nơi nhận
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.GV;
- THA DS QGV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Lê Thị Thùy Trang