

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

Bản án số: 192/2021/DS-ST

Ngày: 26/11/2021

V/v “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phú
2. Bà Nguyễn Thị Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đài Trang, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Võ Ngọc Liên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 345/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Anh H, sinh năm 1958

Trú tại: đường X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Q, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 15/04/2021).

Những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc L, Luật sư Chi nhánh số 1 Văn phòng luật sư Công Anh, Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, Luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Thị Kim H, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1960 và bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ thường trú: đường A1, phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh;

Cùng địa chỉ liên lạc: đường X1, phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tri Đ, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 19/01/2021).

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 06/7/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Thái Anh H có bà Nguyễn Thị Kim Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 5 năm 2018, ông Thái Anh H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T với giá là 92.500.000 đồng/m² của các phần đất gồm:

- Một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005), diện tích: 48,61m², tọa lạc tại số 58/2 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00597 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 17/4/2018 (viết tắt là giấy chứng nhận ngày 17/4/2018).

- Thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN), diện tích: 88,6m², tọa lạc tại số 781/36/13 (số cũ: 1826B) Lạc Long Quân, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sổ hồ sơ gốc: 2756/2003 do UBND quận Tân Bình cấp ngày 08/4/2003 (viết tắt là giấy chứng nhận ngày 08/4/2003).

Ông Thái Anh H đặt cọc cho ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T 02 lần với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (Lần 1 vào ngày 29/5/2018: Số tiền 500.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 01/6/2018: Số tiền: 2.000.000.000 đồng) với thỏa thuận ông C và bà V phải nhập một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005) vào thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN). Sau khi ông C, bà V hoàn thành thủ tục nhập thửa nêu trên và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thì các bên sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi ký hợp đồng đặt cọc (ông H còn độc thân), các bên không tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế mà bà V và ông C chỉ đưa cho ông H bản photo giấy chứng nhận của các thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005); thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN), đồng thời chỉ cho xem bản vẽ sơ đồ nhà đất số 34 do Công ty cổ phần địa ốc Hùng Luật lập ngày 24/4/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình kiểm tra nội nghiệp ngày 22/5/2018 (viết tắt là bản vẽ số 34) và giấy trước bạ.

Ngày 31/8/2018, ông H nhờ bà Tuyết giao số tiền 350.000.000 đồng cho ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T có nội dung thanh toán tiền chuyển nhượng đất với diện tích 120m².

Sau khi ông C, bà V đã thực hiện việc nhập thửa đất như trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00723, thửa đất số 40, tờ bản đồ số: 37 (BĐĐC-2005), diện tích: 137,4m², tọa lạc tại: 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/9/2018 (viết tắt là giấy chứng nhận ngày 20/9/2018) đã yêu cầu ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời thanh toán thêm 2.000.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý vì thỏa thuận đặt cọc là nhận chuyển nhượng 120m², không có quy hoạch lộ giới. Sau đó, ông C đề nghị tách thửa đối với nhà, đất tại số 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận ngày 20/9/2018 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS00789, thửa đất số 40, tờ bản đồ số: 37 (BĐĐC-2005), diện tích 120m², tọa lạc tại: 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 06/12/2018 (viết tắt là giấy chứng nhận ngày 06/12/2018). Mặc dù diện tích đất đủ 120m² nhưng chiều rộng mặt tiền chỉ có 4m trong khi theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 34 mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 có chiều rộng (mặt tiền) là 7,58m nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà đại diện cho nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 giữa ông Thái Anh H và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T do ông C, bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T trả lại cho ông Thái Anh H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền mà ông H đã đặt cọc 2.500.000.000 đồng. Đồng thời trả số tiền 350.000.000 đồng ông H đã thanh toán mua đất. Tổng cộng là 5.350.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T có ông Nguyễn Tri Đ đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T là chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005), diện tích: 48,61m², tọa lạc tại số 58/2 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận ngày 17/4/2018 và thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN), tọa lạc tại số 781/36/13 (số cũ: 1826B) Lạc Long Quân, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận ngày 08/4/2003. Tháng 5 năm 2018, vợ chồng ông C, bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Thái Anh H các phần đất nêu trên. Các bên thỏa thuận vợ chồng ông C, bà V phải nhập một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005) vào thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN). Sau khi hoàn thành thủ tục nhập thửa nêu trên và được cơ quan Nhà nước

có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thì các bên sẽ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T (bên A) và ông Thái Anh H (bên B) đã ký giấy nhận cọc ngày 29/5/2018 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018. Ngày 31/8/2018 giữa bà Thái Thị Bạch Tuyết và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T đã ký văn bản với nội dung ông C, bà V có nhận số tiền 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất với diện tích 120m². Theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 có nội dung bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B một lô đất số (03) với diện tích 120m², giá chuyển nhượng 92.500.000 đồng/m² x 120m² = 11.100.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà V tổng số tiền 2.500.000.000 đồng làm hai lần và số tiền chuyển nhượng đất 350.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Ngoài ra hợp đồng còn quy định, nếu bên B không nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền cọc cho bên A và ngược lại bên A vì lý do gì thay đổi không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã biết rõ về nguồn gốc cũng như hiện trạng thực tế đất nên ông C, bà V không đưa cho ông H xem bản vẽ số 34 mà chỉ đưa cho ông H bản photo Giấy chứng nhận ngày 17/4/2018 và giấy chứng nhận ngày 08/4/2003, đồng thời nói sau khi có giấy chứng nhận sẽ có bản vẽ trước bạ.

Sau khi ông C, bà V đã làm thủ tục nhập hai thửa đất nêu trên và được cấp giấy chứng nhận ngày 20/9/2018 thì ông C, bà V có đưa ông H xem bản chính giấy chứng nhận nêu trên và yêu cầu các bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không đồng ý vì cho rằng diện tích đất trong giấy chứng nhận lớn hơn 120m² và yêu cầu ông C, bà V phải tách thửa để có phần diện tích 120m² như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ông C đã làm thủ tục xin tách thửa và được cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/2018. Sau đó, ông C, bà V có đưa cho ông H xem bản chính giấy chứng nhận nêu trên đã yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông H không đồng ý mà đưa ra nhiều lý do không có chứng cứ. Như vậy, ông C, bà V đã thực hiện đúng như thỏa thuận nhưng ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông H là người có lỗi. Do đó, ông đại diện cho bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 do lỗi của ông H đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị mất số tiền cọc là 2.500.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.500.000.000 đồng. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn có bà Nguyễn Thị Kim Q đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thái Anh H, ông Nguyễn Ngọc L tranh luận: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng những lời khai của bà Đinh Thiên Hương và bà Hồ Thị Thu T là hoàn toàn không có

căn cứ để xác định lời khai này là đúng sự thật khách quan. Sự thật khách quan nằm ở giấy chứng nhận ngày 20/9/2018 và họa đồ thửa đất trong giấy chứng nhận nêu trên thể hiện đất trống, không có phần kiến trúc nào trên đất. Như vậy lời khai của bà H1 và bà V là không phù hợp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018, yêu cầu trả tiền cọc 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng. Đồng thời trả số 350.000.000 đồng ông H đã thanh toán mua đất. Tổng cộng là 5.350.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thái Anh H, bà Nguyễn Thị Kim H tranh luận: Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 là giao dịch dân sự nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán. Các bên đương sự đều thừa nhận có việc giao nhận tiền cọc với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng và 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Trong các buổi làm việc tại tòa và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn xác nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 chỉ có ba bản vẽ được phân lô 1, lô 2, lô 3. Đồng thời, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc gồm những giấy tờ hợp lệ sau: Giấy chứng nhận ngày 17/4/2018, giấy chứng nhận ngày 08/4/2003, tờ khai trước bạ của hai căn nhà, bản vẽ số 32, 33, 34 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình kiểm tra nội nghiệp ngày 22/5/2018 tức là có trước ngày ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, căn cứ vào Công văn số 441 ngày 03/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình xác nhận căn nhà 58/2 Ni Sư Huỳnh Liên, phường 10, quận Tân Bình được phân làm ba lô, lô số 3 có diện tích chiều rộng mặt tiền là 7,58m, tổng diện tích sau khi hợp thửa là 137,4m² tính cả quy hoạch lộ giới. Như vậy, bị đơn đã xuất trình những giấy tờ nêu trên cho nguyên đơn thì nguyên đơn mới đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không biết bản vẽ bị đơn cung cấp cho Tòa có chiều rộng mặt tiền 4m, ngoài ra bản vẽ do bị đơn cung cấp không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nên không có giá trị pháp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không xét đây là chứng cứ. Lời khai của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án là sự thật khách quan, hợp tình hợp lý, phù hợp thói quen thông lệ. Việc bị đơn phủ nhận, ngụy biện để hoạnh hơ nguyên đơn là bất hợp lý vì đối với đất ở đô thị chiều rộng mặt tiền càng rộng thì càng có giá trị cao hơn đối với nhà có mặt tiền nhỏ. Do đó, nguyên đơn đồng ý mua giá 92.500.000 đồng/m² là cao hơn so với những căn nhà khác ở xung quanh chứng tỏ bên mua có thiện chí mua. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 do bị đơn soạn, bị đơn viết bằng chữ viết của mình, nguyên đơn chỉ ký tên. Do nguyên đơn thiếu hiểu biết về pháp luật, nghĩ rằng các bên phải giữ chữ tín, lô số 3 phải có diện tích chiều rộng là 7,58m nên không cần ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc, bị đơn cũng không cung cấp thông tin quy hoạch cho nguyên đơn thể hiện sự giấu diếm, không thừa nhận thực tế. Do đó, căn cứ theo các quy định về giải thích hợp đồng của bộ luật dân sự thì trường hợp nội dung hợp đồng không rõ ràng thì phải được giải thích theo hướng có lợi cho người yếu thế, trong trường hợp này là ông H.

Hợp đồng hứa chuyển nhượng mua bán giữa ông Nguyễn Ngọc K, bà Đinh Thiên H1 và bị đơn thể hiện sự không hợp lý vì hợp đồng hứa chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ký ngày 13/01/2018 (có trước khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn) trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/10/2018. Diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Hương được tách ra từ lô số 3, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình. Bất hợp lý ở chỗ trước thời điểm ký hợp đồng hứa chuyển nhượng cho phía vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Khoa, bà Đinh Thiên Hương thì phía bị đơn đã có giấy tờ hợp lệ, tại sao các bên không cùng một lúc làm thủ tục tách thửa luôn mà để cho ông Khoa, bà Hương được cấp chủ quyền nhà, đất rồi sau đó tiếp tục yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 120m².

Tại biên bản công khai chứng cứ ngày 07/4/2021, phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: “Quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thì bị đơn chỉ cung cấp cho nguyên đơn hồ sơ tổng thể toàn bộ các khu đất liên quan do bị đơn sở hữu kèm theo bản vẽ được phân lô đánh số thứ tự gồm lô 1, lô 2, lô 3 và các bên thỏa thuận chuyển nhượng lô số 3 với diện tích 120m² mà không có kèm theo bản vẽ chi tiết đối với thửa đất các bên thỏa thuận mua bán với diện tích 120m² được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Ngoài ra, toàn bộ quá trình giao dịch, các bên không thỏa thuận chi tiết về chiều dài và chiều rộng của thửa đất chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày”. Như vậy, hợp đồng đặt cọc quy định không rõ ràng, khó hiểu, được hiểu theo nhiều nghĩa thì chúng ta phải hiểu theo ý chí đích thực của các bên khi xác lập giao dịch. Ý chí đích thực của các bên thể hiện rõ là lô số 3 căn cứ vào công văn số 441 ngày 03/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình và bản vẽ số 34 thể hiện đất có diện tích chiều rộng mặt tiền là 7,58m, tổng diện tích sau khi nhập thửa là 120m² là ý chí của các bên đương sự.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 không thể đi đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bị đơn. Căn cứ vào giấy tờ mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho bị đơn thì lô số 3 có diện tích chiều rộng mặt tiền là 7,58m. Mục đích, ý chí của các bên không đạt được do lỗi cố ý của bị đơn. Bị đơn cho rằng lúc mua bán không thỏa thuận rõ ràng nên giao đủ 120m² là đúng với hợp đồng là sự nguy hiểm, lợi dụng niềm tin và kém hiểu biết pháp luật của nguyên đơn để thu thêm lợi ích là trái đạo đức, trái quy định pháp luật. Do đó, các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của bị đơn. Vì vậy, căn cứ các Điều 117, 118, 121, 122, 131, 328 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có ông Nguyễn Tri Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ và lời khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa xác định việc các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ của mình là hoàn tất thủ tục nhập, tách thửa đất theo thỏa thuận của các bên. Hiện nay bị đơn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/2018 với tổng diện tích là 120m², đã đủ điều kiện để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn thiếu hiểu biết pháp luật là duy ý chí.

Các bên phải chịu trách nhiệm đối với mọi hành vi trong giao dịch dân sự của mình. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 là hợp pháp. Ngoài ra, nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ đối tượng của hợp đồng đặt cọc là 120m². Đối tượng này được nhắc đến nhiều lần (Tại giấy nhận tiền cọc ngày 29/5/2018, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 và tại giấy giao nhận tiền ngày 31/8/2018). Do đó, ý chí của các bên thể hiện thỏa thuận mua bán nhà đất với diện tích 120m². Việc nguyên đơn cho rằng đất có diện tích chiều rộng mặt tiền là 7,58m căn cứ vào công văn số 441 và bản vẽ số 34 là lập luận gán ghép vì diện tích đất các bên mua bán khá lớn, không thể lập luận nguyên đơn mua nhà đất bằng niềm tin, vì niềm tin không thể đặt đối với tài sản có giá trị lớn nên phải quy định rõ ràng trong quá trình giao dịch. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 có quy định rõ: “.....Trách nhiệm của bên B (ông Thái Anh H): Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc quyền sở hữu và thực trạng lô đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sở hữu đất đồng ý chuyển nhượng không có khiếu nại gì về việc ký hợp đồng này”. Mặc khác, hiện trạng lô đất còn được thể hiện tại biên bản xem xét hiện trạng ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình thể hiện đất: Trên đất có nhà kho, mái tole, cửa sắt, có diện tích chiều rộng mặt tiền 4m. Như vậy, bị đơn đã thực hiện đúng như thỏa thuận của các bên. Nay nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn. Do đó, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 do lỗi của nguyên đơn đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nên nguyên đơn phải bị mất số tiền cọc là 2.500.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.500.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 xác định lỗi thuộc về nguyên đơn; đối với yêu cầu trả tiền cọc 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu vì không đủ cơ sở; đối với yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng thì đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Tại thời điểm thụ lý, Tòa án xác định là «Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà». Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các đương sự và nội dung của Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/6/2018 giữa các bên đương sự thì đối tượng của hợp đồng này là để mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở do đó cần xác định đúng đây là «Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở» được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nơi cư trú của bị đơn và bất động sản cùng ở tại Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa các bên đương sự được lập ngày 01/6/2018, ngày 06/12/2018 các bên phát sinh tranh chấp Ngày 14/7/2020 ông H nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.4] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tại đơn tường trình ngày 10/3/2021 và ngày 07/4/2021 của bà Thái Thị Bạch Tuyết là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Thái Anh H, bà xác định số tiền 350.000.000 đồng mà bà giao cho ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T để chuyển nhượng đất với diện tích 120m² là tiền của ông Thái Anh H nhờ bà giao dùm, không phải tiền của bà. Đồng thời, toàn bộ số tiền đặt cọc 2.500.000.000 cũng là tiền của ông Hiếu. Ngoài ra, tại bản tường trình ngày 19/4/2021 bà Tuyết cho biết bà và bà V là hàng xóm, do bà biết bà V đang có nhu cầu bán đất tại địa chỉ 58/2 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà giới thiệu cho ông H mua lô đất trên. Ngày 16/10/2018 bà V viết giấy cam kết làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 120m² và yêu cầu bà ký. Tuy nhiên, nội dung trong giấy cam kết ngày 16/10/2018 không liên quan đến ông H nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Mặt khác, giữa bà và ông H không có giao dịch dân sự nào liên quan đến việc đặt cọc mua bán đất giữa ông H và ông C, bà Tâm. Bà cũng không có tranh chấp và yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa bà Thái Thị Bạch Tuyết vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[1.5] Về chứng cứ của vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/10/2021, Tòa án chỉ chấp nhận tài liệu chứng cứ do các bên đương sự nộp cho Tòa là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bản vẽ sơ bộ được đánh số lô 1, lô 2, lô 3

mà bị đơn xuất trình cho Tòa không được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, Tòa án còn tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Việc Tòa án tiến hành lấy lời khai của bà Đinh Thiên Hương tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2021 và Ủy ban nhân dân Phường 10, quận Tân Bình có công văn số 289 ngày 08/6/2021 về việc cung cấp thông tin cho Tòa án là đúng quy định tại khoản 2 Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, lời trình bày của luật sư Nguyễn Ngọc L là không có cơ sở để được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã xác định các đương sự có thỏa thuận nhập một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐĐC-2005), diện tích: 48,61m² vào thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN), 88,6m² để có tổng diện tích khoảng 120m². Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T (bên A) và ông Thái Anh H (bên B) đã ký giấy nhận cọc ngày 29/5/2018 và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018. Ngày 31/8/2018 giữa bà Thái Thị Bạch Tuyết và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T đã ký văn bản với nội dung ông C, bà V có nhận số tiền 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất với diện tích 120m². Các bên thỏa thuận, sau khi ông C, bà V hoàn thành thủ tục nhập thửa nêu trên và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận thì các bên sẽ ký công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà V 2.500.000.000 đồng và 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất để nhận chuyển nhượng thửa đất có tổng diện tích 120m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số: 37 (BĐĐC-2005), tọa lạc tại: 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 giữa ông Thái Anh H và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T do ông C, bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc. Buộc ông C, bà V trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền mà ông H đã đặt cọc 2.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.000.000.000 đồng.

Xét hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 giữa ông Thái Anh H và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T được lập thành văn bản. Pháp luật quy định hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng. Như vậy việc ông H đặt cọc cho ông C, bà V thể hiện ý chí của các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với diện tích là 120m². Ngoài ra, việc thỏa thuận đặt cọc giữa ông Thái Anh H và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc đặt cọc giữa ông H và ông C, bà

Vla có hiệu lực pháp luật. Do đó, lời trình bày của Luật sư Nguyễn Thị Kim H là không có cơ sở để được chấp nhận.

Xét, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là 120m², chứng cứ để hội đồng xét xử xem xét là hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018, không liên quan đến hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc ký ngày 13/01/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/10/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Khoa, bà Đinh Thiên Hương và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/5/2018 của bà Đinh Thiên Hương, bà cũng xác định hiện nay vợ chồng bà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, vợ chồng bà cũng không có tranh chấp gì với vợ chồng ông C, bà Tâm. Do đó, trình bày nêu trên của luật sư Nguyễn Thị Kim H là không có cơ sở để được chấp nhận.

Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn trình bày việc không thực hiện được thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là do lỗi của bị đơn vì: Theo giấy chứng nhận ngày 20/9/2018, thửa số 40, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích lớn hơn 120m² mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018. Bên cạnh đó, còn có một phần diện tích nằm trong quy hoạch lộ giới. Tuy nhiên, lời khai này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngoài ra, tại công văn 441/TNMT-TN ngày 03/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình cho thấy bị đơn đã thực hiện việc nhập một phần thửa đất (lô số 3) thuộc thửa đất số 407, tờ bản đồ số: 34 (BĐDC-2005), diện tích: 48,61m² vào thửa đất số 2460, tờ bản đồ số: 1 (SDN), 88,6m² như thỏa thuận của các bên và đã được cấp giấy chứng nhận ngày 20/9/2018 (Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận ngày 08/4/2003 và Giấy chứng nhận ngày 17/4/2018). Hội đồng xét xử xét thấy, tuy diện tích đất sau khi nhập thửa lớn hơn 120m² nhưng vẫn có thể hoàn tất về mặt thủ tục tách thửa. Mặt khác, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn có nghĩa vụ phải biết các quy định về điều kiện tách, nhập thửa và thông tin quy hoạch tại địa phương. Căn cứ Công văn số 206/QLĐT-QLKT ngày 01/02/2021 và Công văn số 871/QLĐT-QLKT ngày 16/6/2021 của Phòng quản lý đô thị quận Tân Bình cung cấp thông tin quy hoạch căn nhà số 58/2 và 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cho biết: Nhà số 58/2 và 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đều quy hoạch sử dụng đất: khu vực đất ở. Ngày 03/10/2008, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình ban hành Quyết định số 1643/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Phường 10. Ngay khi phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận đã trưng bày niêm yết công khai đồ án quy hoạch tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận và trụ sở Ủy ban nhân dân phường 10, quận Tân Bình để mọi công dân đến xem, tham khảo. Do đó, lý do

nguyên đơn và Luật sư Nguyễn Thị Kim H trình bày là không có cơ sở để được chấp nhận.

- Ngoài ra nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là do: Sau khi bị đơn tách thửa đất số 40, tờ bản đồ số 37 và được cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/2018 mặc dù diện tích đủ 120m² nhưng chiều rộng mặt tiền chỉ có 4m trong khi theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 34 do công ty cổ phần địa ốc Hùng Luật lập ngày 24/4/2018 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình kiểm tra nội nghiệp ngày 22/5/2018 và Công văn 441/TNMT-TN ngày 03/5/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình thể hiện lô số 3 mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 có chiều rộng (mặt tiền) là 7,58m. Tuy nhiên, lời khai này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận và Tòa án đã giao quyết định đối chất cho ông H và ông C, bà V để làm rõ các vấn đề mâu thuẫn có liên quan đến vụ án nhưng ông H không đến Tòa tham gia đối chất. Mặt khác, ông H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào ngoài việc viện dẫn bản vẽ số 34 và công văn số 441 ngày 03/5/2018 để chứng minh lời trình bày của mình.

Xét, giấy nhận tiền cọc ngày 29/5/2018 có nội dung «... ông Huỳnh Văn C và vợ Hồ Thị Thu T có nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của ông Thái Anh H và có nhượng lại một lô đất với diện tích TC 120m²». Đồng thời, tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 01/6/2018 có nội dung « Bên A (ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (ông Thái Anh H) một lô đất số (03) với diện tích 120m² (một trăm hai mươi mét vuông) và tại giấy giao nhận tiền ngày 31/8/2018 có nội dung « bà Hồ Thị Thu T có nhận của bà Thái Thị Bạch Tuyết số tiền 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất với diện tích 120m². Như vậy, đã thể hiện rõ đối tượng của hợp đồng đặt cọc là 120m², đối tượng này được nhắc đến nhiều lần. Theo đó, thể hiện ý chí của các bên là thỏa thuận chuyển nhượng một lô đất có diện tích 120m², không có nội dung nào quy định rõ trong số 120m² có chiều rộng, chiều dài bao nhiêu mét đồng thời cũng không có nội dung nào quy định phải trừ đi phần diện tích quy hoạch lộ giới. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng quy định trách nhiệm của bên B (ông Thái Anh H): « đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc quyền sở hữu và thực trạng lô đất nêu trên..... ». Trong khi đó, tại biên bản xem xét hiện trạng ngày 28/5/2021 đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại 58/6 Ni Sư Huỳnh Liên, phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh của Tòa án nhân dân quận Tân Bình kèm theo hình ảnh chụp hiện trạng có xác nhận của các bên đương sự cho thấy: Hiện trạng đất thực tế có chiều rộng mặt tiền là 4m, nhà lợp mái tole, có cửa sắt, chiều rộng mặt tiền là 4m theo như giấy chứng nhận ngày 06/12/2018. Bên phải nhìn từ ngoài hẻm 60 Ni Sư Huỳnh Liên là phần đất của ông Nguyễn Ngọc Khoa và bà Đinh Thiên Hương đang sử dụng, cụ thể giáp ranh bằng bức tường gạch, xi măng, có cửa sắt do ông Khoa và bà Hương xây. Đồng thời, hiện trạng thửa đất nêu trên cũng phù hợp với thông tin mà Ủy ban nhân dân phường 10, quận Tân Bình cung cấp tại công văn số 289/UBND ngày 08/6/2021.

Ngoài ra, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018, các bên không thỏa thuận thời điểm ký công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tại Công văn số 1046/TNMT-TN ngày 01/10/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Tân Bình thấy rằng bị đơn đã thực hiện thủ tục tách thửa số 40, tờ bản đồ số 37 và đã được cấp giấy chứng nhận ngày 06/12/2018 với diện tích được công nhận là 120m² theo như thỏa thuận của các bên. Đồng thời phù hợp với lời trình bày của bà Thái Thị Bạch Tuyết tại biên bản làm việc ngày 10/03/2021. Như vậy, các bên đã đủ điều kiện để thực hiện giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nhưng nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện thực hiện hợp đồng nên xác định lỗi thuộc về nguyên đơn. Do đó, lý do nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày nêu trên là không có cơ sở để được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 và bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng yêu cầu Tòa án xác định việc hủy hợp đồng này là do lỗi của nguyên đơn đã không thực hiện giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nên nguyên đơn phải mất cọc theo thỏa thuận. Xét, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, do nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng. Do đó, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 328, Điều 418, Điều 422, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 và theo nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2018, xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc đồng thời phạt cọc với tổng số tiền là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đồng thời nguyên đơn phải chịu mất tiền đặt cọc như yêu cầu của bị đơn.

[2.1.2] Về yêu cầu ông Cvà bà Vtrả số tiền 350.000.000 đồng ôngHđã thanh toán mua đất.

Tại phiên tòa phía bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Cvà bà Vphải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho ông Hiếu.

[3] Về chi phí xem xét hiện trạng là 2.000.000 đồng do phía bị đơn đã nộp. Bị đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét, sự tự nguyện của bị đơn không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên ông Thái Anh H là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại

điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên ông Huỳnh Văn C là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Bà Hồ Thị Thu T phải nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 2 Điều 328, Điều 418, Điều 422, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Anh H về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở”.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 01/6/2018 giữa ông Thái Anh H và ông Huỳnh Văn C, bà Hồ Thị Thu T.

3. Buộc ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Thái Anh H số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng. Cụ thể mỗi người phải chịu trách nhiệm trả cho ông H 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án

4. Không chấp nhận các yêu cầu của Thái Anh H về việc buộc ông Huỳnh Văn C và bà Hồ Thị Thu T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Thái Anh H số tiền đặt cọc đã nhận là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và một khoản tiền tương đương số tiền mà ông H đã đặt cọc 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng.

5. Về chi phí xem xét hiện trạng là 2.000.000 đồng do phía bị đơn đã nộp. Bị đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Thái Anh H được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

6.2. Ông Huỳnh Văn C được miễn án phí theo quy định của pháp luật

6.3. Bà Hồ Thị Thu T phải chịu 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

7. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Bình, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TP. HCM;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Cao Thị Thu Hiền