TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BC
THÀNH PHỐ HCM

Bản án số: 217/2025/DS-ST
Ngày: 02 - 4 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BC – THÀNH PHỐ HCM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hoàng Thu

2. Bà Nguyễn Ngọc Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố HCM.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BC, Thành phố HCM tham gia phiên tòa: bà Phan Mỹ Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố HCM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số*:* 46/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 946/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 799/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 05/2025/QĐ-TNPT ngày 07 tháng 01 năm 2025; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 04/2025/QĐST-DS ngày 05/02/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 490/TB-TAHBC ngày 24 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ A, phường TL, thành phố TN, tỉnh TN.

Địa chỉ liên hệ: Số B, Lô C, Dự án khu dân cư AS, phường TH, Quận M, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt C, sinh năm: 1998, địa chỉ thường trú: LC 3, xã TN, huyện DL, tỉnh LĐ (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị P, sinh năm 1979, thuộc Văn phòng luật sư Lê P, Đoàn luật sư Thành phố HCM (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị Diễm H, sinh năm 1982

Địa chỉ: X QT, Phường Y, quận GV, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Thuý D, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Đường D, Phường E, quận BT, Thành phố HCM (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Vũ Chí C, sinh năm 1994, địa chỉ: Số K Hoà Bình, Phường L, Quận P, Thành phố HCM (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Đinh Thị Kim E, sinh năm 1955, địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2022, các bản tự khai, biên bản hào giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị T do ông Nguyễn Việt C là người đại diện hợp pháp trình bày:

Thông qua người quen bà Phạm Thị T được biết bà Ngô Thị Diễm H có nhu cầu bán nhà, đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM thuộc thửa đất số 876, tờ bản đồ số 98, xã VLB, huyện BC nên bà T đã gặp bà H trao đổi về việc mua bán căn nhà trên. Sau khi trao đổi hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 2.570.000.000 (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng). Ngày 16/3/2021, bà T đặt cọc cho bà H số tiền: 1.470.000.000 (Một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản. Hai bên hẹn ngày 24/3/2021 sẽ đến Phòng công chứng số 4 ký hợp đồng đặt cọc. Cùng ngày, bà T tới xem căn nhà, thời điểm này căn nhà đang sửa chữa, xây dựng thêm tầng 2. Bà H cam kết nhà xây dựng đúng quy định, không vi phạm gì và có thể hoàn công.

Ngày 24/3/2021, bà T và bà H đã ký kết hợp đồng đặt cọc số 005922 do Văn phòng Công chứng số 4, TP. HCM chứng nhận. Theo đó, bà T là bên đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Tp. HCM (Thửa đất số 876, Tờ bản đồ số 98) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 660766, số vào sổ cấp GCN: CH 05485 do UBND huyện BC, TP. HCM cấp ngày 24/10/2013, cập nhật biến động ngày 18/5/2020.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T giao thêm cho bà H số tiền: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và bà H giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 660766, số vào sổ cấp GCN: CH 05485 do UBND huyện BC, TP. HCM cấp ngày 24/10/2013 cho bà T.

Ngày 25/3/2021 bà H bàn giao căn nhà trên cho bà T nhưng thực tế vẫn chưa ở được vì nhà vẫn đang sửa chữa. Đến đầu tháng 4/2021, bà T và mẹ là bà Đinh Thị Kim E dọn vào sinh sống tại căn nhà cho tới hiện nay.

Ngày 22/4//2021, bà T giao tiếp cho bà H số tiền: 100.003.900 (Một trăm triệu không trăm lẻ ba nghìn chín trăm đồng).

Ngày 23/4//2021, bà T giao tiếp cho bà H số tiền: 33.383.900 (Ba mươi ba triệu ba trăm tám mươi ba nghìn chín trăm đồng).

Ngoài ra, do bà H lắp thiếu nội thất trong nhà, nên hai bên thoả thuận bà T tự mua thêm phần nội thất còn thiếu, số tiền 44.112.200 (Bốn mươi bốn triệu một trăm mười hai nghìn hai trăm đồng) bà T phải bỏ ra sẽ coi như tiền bà T đặt cọc cho bà H.

Như vậy, tổng số tiền mà bà T đã giao cho bà H là: 2.247.500.000 (Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Sau đó, hai bên nhận thấy hợp đồng đăt cọc ngày 24/3/2021 có nhiều điều khoản chưa rõ ràng nên ngày 14/10/2021, tại Phòng công chứng số 4, TP. HCM, hai bên ký biên bản làm việc thống nhất việc hủy hợp đồng đặt cọc số 005922 ngày 24/3/2021 để ký hợp đồng đặt cọc mới. Hai bên thoả thuận chuyển toàn bộ tiền bà T đã đặt cọc và thanh toán theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021 thành tiền đặt cọc theo hợp đồng mới. Do đó, tại Biên bản làm việc và hợp đồng đặt cọc mới số 014780 ngày 14/10/2021, hai bên thống nhất ghi nhận tổng số tiền bà T đã đặt cọc cho bà H là: 2.247.500.000 (Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Sau đó trong quá trình thực hiện thủ tục hoàn công nhà, bà T mới phát hiện ra phần lớn diện tích thửa đất số 876, tờ bản đồ 98 thuộc đất giao thông, một phần nhỏ diện tích thuộc đất dân cư hiện hữu ổn định. Sau khi tìm hiểu, bà T biết rằng nhà đất nằm trong quy hoạch đường giao thông thì sẽ không thể xin giấy phép xây dựng và hoàn công, trái ngược hoàn toàn với những thông tin bà H cung cấp và cam kết với bà T. Việc này cho thấy bà H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc trong việc cung cấp thông tin về mảnh đất và tài sản trên đất. Bà T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H không có thiện chí hợp tác. Do vậy, bà T đã khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 014780, do Văn phòng công chứng số 4, TP. HCM chứng nhận ngày 14/10/2021 giữa bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H;

2. Yêu cầu bà Ngô Thị Diễm H trả lại số tiền mà bà Phạm Thị T đã đặt cọc là: 2.247.500.000 đồng và chịu phạt vi phạm số tiền: 2.247.500.000 đồng. Tổng cộng, bà H phải trả cho bà T số tiền: 4.495.000.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, Phạm Thị T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà H phải trả khoản tiền phạt cọc (phạt vi phạm) là 2.247.500.000 đồng.

Đồng thời thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 014780, do Văn phòng công chứng số 4, TP. HCM chứng nhận ngày 14/10/2021 giữa bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H;

2. Yêu cầu bà Ngô Thị Diễm H trả lại số tiền mà bà Phạm Thị T đã đặt cọc là: 2.247.500.000 đồng

- Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay bị đơn bà Ngô Thị Diễm H do bà Nguyễn Thúy D là Người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 24/3/2021, giữa bà Ngô Thị Diễm H với bà Phạm Thị T có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc số 005922 lập tại Phòng công chứng số 4 để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013. Giá chuyển nhượng 2 bên thỏa thuận là 2.570.000.000 đồng. Đồng thời bà T đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Ngày 14/10/2021 bà T yêu cầu bà H ký hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nói trên và yêu cầu Bà H ký lại hợp đồng đặt cọc số 014780 (cùng ngày). Theo đó bà T đã đặt cọc với tổng số tiền là 2.247.500.000 đồng.

Phía bà H đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà đất và bàn giao nhà đất tại địa chỉ Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM cho bà T từ ngày 25/3/2021. Đến ngày 18/10/2021 theo yêu cầu của bà T, bà H đã ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất trên cho ông Vũ Chí C theo hợp đồng công chứng số 018062 do Văn phòng công chứng Đầm Sen công chứng chứng thực.

Nội dung hợp đồng ủy quyền nói trên thì ông Vũ Chí C được quyền thay mặt bà Ngô Thị Diễm H để ký kết các hợp đồng đặt cọc, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho… và được nhận toàn bộ số tiền từ giao

dịch liên quan đến bất động sản tọa lạc tại Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013. Việc bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông Cường là thực hiện theo yêu cầu của bà T để thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời các bên cũng đã hoàn thành việc giao nhận tiền cọc, hoàn tất việc bàn giao nhà và các giấy tờ pháp lý liên quan từ ngày 15/4/2021 cho thấy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã thực hiện xong. Bà H đã nhận 2.247.500.000 đồng (hơn 2/3 giá trị), đồng thời bà H đã bàn giao toàn bộ nhà đất, các giấy tờ có liên quan đến nhà đất cho bà Phạm Thị T vào ngày 25/3/2021. Đây được xem là sự chuyển hóa từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tọa lại tại địa chỉ Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực năm 2017) quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*.

Do đó yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 01478 lập ngày 14/10/2021 tại Phòng công chứng số 4 của bà T là không có cơ sở. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thúy D là Người đại diện theo ủy quyền của bà Bà Ngô Thị Diễm H xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thanh toán cho bà Ngô Thị Diễm H số tiền còn lại là 322.500.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 26/8/2022 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Chí C trình bày như sau:

Ông là người được bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H đồng ý đứng tên trên hợp đồng ủy quyền số 00018062, do Văn phòng công chứng Đầm Sen (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Sáu) chứng nhận ngày 18/10/2021. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền cả bà T và bà H đều có mặt tại Văn phòng công chứng Đầm Sen và cho tôi được biết: căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2021, bà H đã nhận cọc từ bà T số tiền 2.247.500.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nhà đất số Ấp G, xã VLB, huyện BC, TP.HCM cho bà T. Bà H cho biết căn nhà mới xây thêm tầng 2 và đang thực hiện thủ tục hoàn công, đồng thời cam kết rằng việc xây thêm này là hoàn toàn hợp pháp, nhà đất nêu trên không

vi phạm xây dựng, quy hoạch, lấn chiếm địa giới hay bất kỳ vi phạm nào khác liên quan đến đất đai. Chính vì vậy, bà T, bà H ủy quyền cho ông làm thủ tục hoàn công đối với căn nhà số Ấp G, xã VLB, huyện BC và sau khi ông thực hiện xong thủ tục hoàn công thì bà H sẽ chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà T. Tuy nhiên, để đề phòng việc bà H bận mà không thể thực hiện việc chuyển nhượng nên bà H và bà T thống nhất để bà H ủy quyền cho ông được toàn quyền thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho đối với nhà đất nêu trên.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền thì ông đã cam kết với bà T về việc chỉ sử dụng hợp đồng ủy quyền để thực hiện thủ tục hoàn công và không sử dụng vào mục đích mua bán, chuyển nhượng, tặng cho. Cho đến thời điểm hiện tại ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho nhà đất số Ấp G, xã VLB, huyện BC cho bất kỳ ai.

Trong quá trình thực hiện thủ tục hoàn công, ông đã đề nghị cấp chứng chỉ quy hoạch đối với nhà đất nêu trên và được Phòng quản lý đô thị huyện BC trả lời bằng văn bản số 1160/QLĐT ngày 05/11/2021 với nội dung như sau: *"Theo đó, căn cứ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phía Tây Quốc lộ 1- khu II, xã VLB, huyện BC được UBND TP.HCM phê duyệt kèm Quyết định số 4790/QĐ-UBND ngày 04/9/2013, vị trí khu đất thuộc chức năng quy hoạch: phần lớn diện tích đất thuộc đất giao thông (đường Liên khu 6-6 có lộ giới 30m), một phần nhỏ diện tích thuộc đất dân cư hiện hữu ổn định (có ký hiệu lô chức năng III-D2)"*.

Ngay sau khi nhận được văn bản trả lời của Phòng quản lý đô thị ông đã thông báo cho bà T về tình hình thực hiện công việc và được bà T yêu cầu tạm dừng thực hiện các thủ tục liên quan đối với nhà đất số Ấp G, xã VLB, huyện BC. Mọi công việc liên quan bà T sẽ tự giải quyết với bà H. Từ đó đến nay, ông không thực hiện bất kỳ công việc nào liên quan đến nhà đất số Ấp G, xã VLB, huyện BC. Đồng thời ông cũng chưa nhận bất kỳ khoản thù lao nào liên quan đến việc ủy quyền nêu trên, cũng như không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào liên quan đến bà T và bà H.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/10/2022 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim E trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Phạm Thị T, hiện tại chỉ có bà và bà T sống tại nhà số Ấp G, xã VLB, huyện BC. Bà không biết gì về việc mua bán nhà giữa bà T và bà H, bà chỉ đến đây sống cùng con gái. Việc bà T khởi kiện bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán giữa bà H với bà T và yêu cầu bà H trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 4.495.000.000 đồng thì bà không có ý kiến gì. Đây là việc

của bà T và bà H không liên quan gì đến bà, bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã theo đúng quy định tại Điều 70, 71, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tại phiên tòa hôm nay bà Phạm Thị T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bà T không yêu cầu bà H phải trả số tiền phạt cọc là: 2.247.500.000 đồng. Đồng thời Bị đơn bà Ngô Thị Diễm H do bà Nguyễn Thúy D là Người đại diện theo ủy quyền xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thanh toán cho bà Ngô Thị Diễm H số tiền còn lại là 322.500.000 đồng

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: - Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2021 giữa bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H do Phòng công chứng số 4, Thành phố HCM chứng nhận, số công chứng 014780, quyển số: 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Ngô Thị Diễm H trả cho bà Phạm Thị T số tiền đặt cọc là: 2.247.500.000đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Bà Phạm Thị T khởi kiện yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 01478 lập ngày 14/10/2021 tại Phòng công chứng số 4 và yêu cầu bà Ngô Thị Diễm H phải trả lại tiền đặt cọc là 2.247.500 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết vào ngày 14/10/2024. Bị đơn bà Ngô Thị Diễm H yêu cầu phản tố yêu cầu bà T phải trả tiếp số tiền chuyển nhượng nhà đất còn thiếu là: 322.500.000 đồng. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26,

điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BC.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Kim E và ông Vũ Chí C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 014780, do Văn phòng công chứng số 4, TP. HCM chứng nhận ngày 14/10/2021 giữa bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H. Việc thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay bà Phạm Thị T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Bà T không yêu cầu bà H phải trả số tiền phạt cọc là: 2.247.500.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của bà Phạm Thị T theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định nhà, đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Ngô Thị Diễm H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013 cập nhật biến động ngày 18/5/2020. Bà H và bà T đã thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà, đất số Ấp G, xã VLB, huyện BC với giá chuyển nhượng là 2.570.000.000 đồng. Ngày 24/3/2021 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất nêu trên. Đến ngày 14/10/2021 bà T và bà H đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021 đồng thời cùng ngày 14/10/2021 bà T và bà H ký kết lại hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM theo hợp đồng đặt cọc số chứng: 014780 được công chứng tại Phòng công chứng số 4, Thành phố HCM. Giá chuyển nhượng vẫn là 2.570.000.000 đồng và tiền đặt cọc là: 2.247.500.000 đồng, số tiền còn lại là 322.500.000 đồng sẽ thanh toán ngay khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu sử dụng nhà, đất nêu trên cho bà T.

Thời hạn đặt cọc kể từ thời điểm hợp đồng đặt cọc được công chứng cho đến hết ngày 24/3/2023. Bà Ngô Thị Diễm H thừa nhận đã nhận của bà T số tiền 2.247.500.000 đồng. Bà H và bà T đều thừa nhận toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ: Ấp

G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM thì bà H đã bàn giao cho bà T vào ngày 25/3/2021 và hiện nay nhà, đất này đang do bà T quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc (24/3/2023) thì bà T và bà H vẫn chưa tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Theo như nguyên đơn trình bày lý do không tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do căn nhà Ấp G, xã VLB, huyện BC không thể thực hiện thủ tục hoàn công được phần lớn diện tích đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ 98 thuộc quy hoạch đất giao thông và phần nhà bà H xây dựng không phù hợp với quy hoạch.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013 thì thửa đất số 876, tờ bản đồ 98 địa chỉ: xã VLB huyện BC có diện tích đất là 51,5m^2 tài sản gắn liền với đất là căn nhà số Ấp G, xã VLB, huyện BC có diện tích xây dựng là 40,1m^2, diện tích sàn là 40,1m^2 kết cấu: 01 tầng (nhà cấp 4), tường gạch, mái tole, cột gạch, nền gạch men. Vào năm 2020 bà H có đơn xin sửa chữa nhà và đã được Ủy ban nhân dân xã VLB, huyện BC chấp thuận cho bà H được sửa chữa nhà với hạng mục sửa chữa như: nâng nền, nâng mái công trình nhà ở (Công văn số 4521/UBND ngày 27/10/2020). Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/10/2022 và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 12/7/2023 thì căn nhà Ấp G, xã Vĩnh Lộc B, huyện BC có hiện trạng: 02 tầng, tường gạch, sàn BTCT, cột BTCT, mái tôn, tổng diện tích sàn xây dựng là 150,4m^2. Như vậy, bà H đã không sửa chữa nhà theo đúng nội dung xin phép sửa chữa mà bà H đã xây dựng mới toàn bộ căn nhà và cho đến nay thì căn nhà Ấp G, xã VLB, huyện BC vẫn chưa được hoàn công. Như vậy, tại thời điểm bà H và bà T ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất thì căn nhà Ấp G, xã VLB, huyện BC chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu.

Tại biên bản đối chất ngày 28/02/2023 bà H thừa nhận ngày 18/10/2021 đã làm giấy ủy quyền cho ông Vũ Chí C để ông Cường tiến hành làm các thủ tục hoàn công nhà. Tuy nhiên theo ông Vũ Chí C trình bày thì trong quá trình làm thủ tục hoàn công ông đã đề nghị cấp chứng chỉ quy hoạch đối với nhà đất nêu trên và được Phòng Quản lý đô thị huyện BC cung cấp thông tin phần lớn diện tích đất của thửa đất số 876, tờ bản đồ 98 nằm trong quy hoạch đất giao thông.

Tại công văn số 4255/QLĐT ngày 11/9/2023 của Phòng Quản lý đô thị cung cấp thông tin quy hoạch thì thửa đất số 876, tờ bản đồ số 98 xã VLB, huyện BC vị trí khu đất có phần lớn diện tích khoảng 46,6m^2 thuộc chức năng quy hoạch đất giao thông (đường dự phóng có lộ giới dự kiến 30m). Hội đồng xét xử xét thấy, bà Ngô Thị Diễm H đã vi phạm cam kết tại điểm b, c khoản 1 Điều 8 của hợp đồng

đặt cọc ngày 14/10/2021 đó là bà H đã không thông tin đúng về tình trạng quy hoạch của thửa đất và căn nhà đã vi phạm xây dựng.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và điểm a khoản 1 Điều 118, 119 Luật Nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở khi tham gia giao dịch mua bán là phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và bên bán, bên chuyển nhượng phải là chủ sở hữu. Do hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy chứng nhận, vì vậy để ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên thì phải hoàn tất thủ tục hoàn công căn nhà và phải cập nhật biến động sở hữu đối với căn nhà trên. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc bà T cũng đã biết hiện trạng nhà chưa hoàn công nhưng vẫn chấp nhận đặt cọc. Đồng thời cả bà T và bà H đều thống nhất để cho ông Vũ Chí C làm thủ tục hoàn công. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục hoàn công nhà thì cả bà T và bà H đều không có sự phối hợp với nhau để cùng tháo gỡ, khắc phục những khó khăn để thực hiện thủ tục hoàn công nhà. Khi tiến hành đặt cọc mua nhà đất nêu trên bà T cũng không tìm hiểu cụ thể pháp lý của thửa đất trước khi tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc nên lỗi thuộc về cả bà T và bà H.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc quy định: Bên bà H có nghĩa vụ phải trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà T nếu "*đã hết thời hạn đặt cọc nhưng nhà đất không thỏa mãn một trong các điều kiện để mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật vì bất cứ lý do gì".* Vì vậy, nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.247.500.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Thời hạn trả tiền là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Hiện nay toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC đang do bà T quản lý, sử dụng và có bà Đinh Thị Kim Elà mẹ bà T đang sinh sống tại căn nhà này. Vì vậy, sau khi bà H thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 2.247.500.000 đồng thì bà Phạm Thị T và bà Đinh Thị Kim Ecó trách nhiệm thu dọn đồ đạc và trả lại toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM cho bà Ngô Thị Diễm H.

Đồng thời bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả lại cho bà Ngô Thị Diễm H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 660766, số vào sổ cấp GCN: CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013 khi nhận đủ tiền từ bà H.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Diễm H yêu cầu bà Phạm Thị T phải thanh toán số tiền mua bán nhà còn thiếu là 322.500.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay Bị đơn bà Ngô Thị Diễm H do bà Nguyễn Thúy D là Người đại diện theo ủy quyền xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà

Phạm Thị T phải thanh toán tiếp số tiền mua bán nhà đất tại địa chỉ: Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM với số tiền là: 322.500.000đ (Ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng). Việc rút yêu cầu phản tố này của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố này của bà Ngô Thị Diễm H theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ Luật Tố tụng dân sự

[5] Về án phí: Bà H phải chịu án phí trên số tiền trả cho bà T là: 72.000.000đ + 2% (2.247.500.000đ -2.000.000.000đ) = 76.950.000 đồng.

Bà T không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 385, 401, 423, 427 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 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;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2021 giữa bà Phạm Thị T và bà Ngô Thị Diễm H do Phòng công chứng số 4, Thành phố HCM chứng nhận, số công chứng 014780, quyển số: 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Buộc bà Ngô Thị Diễm H trả cho bà Phạm Thị T số tiền đặt cọc là: 2.247.500.000đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Ngay sau khi bà Ngô Thị Diễm H đã thanh toán đủ số tiền 2.247.500.000 đồng cho bà Phạm Thị T thì:

- Bà Phạm Thị T có trách nhiệm trả lại cho bà Ngô Thị Diễm H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 660766, số vào sổ cấp GCN: CH05485 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp ngày 24/10/2013.

- Bà Phạm Thị T và bà Đinh Thị Kim E có trách nhiệm thu dọn đồ đạc và trả lại toàn bộ nhà, đất tại địa chỉ Ấp G, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM cho bà Ngô Thị Diễm H.

II. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc yêu cầu bà Ngô Thị Diễm H phải trả số tiền phạt cọc là: 2.247.500.000đ (Hai tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

III. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Diễm H về việc yêu cầu bà Phạm Thị T phải thanh toán tiếp số tiền mua bán nhà đất tại địa chỉ: B2/30 Ấp 2, xã VLB, huyện BC, Thành phố HCM với số tiền là: 322.500.000đ (Ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

IV. Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Bà Ngô Thị Diễm H phải nộp án phí là: 76.950.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là: 8.062.500 đồng (Tám triệu không trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005912 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Bà Ngô Thị Diễm H còn phải nộp thêm tiền án phí là: 68.887.500đ (Sáu mươi tám triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

2. Trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 56.247.500đ (Năm mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0040564 ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC.

V. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

VI. Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Lại Phước Trường