TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 3499/2023/DS-ST
Ngày: 06-9-2023.
V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TP. THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Thực

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Quốc Hưng.

2. Bà Phạm Thị Ngọc Dưỡng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 753/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4303/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5021/2023/QĐST-DS ngày 09/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Số A đường N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm: 1998; địa chỉ: Số A đường N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 007156 lập tại Văn phòng C ngày 26/8/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1 – Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Bà Đặng Trần Hoài L, sinh năm: 1973

Địa chỉ: Số A đường C, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Công D, sinh năm: 1964

Địa chỉ: Số A Đường E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Dương Thị Kim L1, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Số A, Khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông H, bà L có mặt tại phiên tòa. Ông D, bà L1, Luật sư T1 xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị T có ông Nguyễn Huy H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Bùi Thị T và bà Đặng Trần Hoài L có thỏa thuận về việc bà L chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 50,4 m^2, thuộc thửa số 541, 542, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh). Trước khi hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 11/8/2022 bà T và bà L đã lập "Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất" để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo như "Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất" này, bà T đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà L. Sau khi hai bên ký kết xong "Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất", bà T có tìm hiểu và được biết diện tích đất này không phải của bà L như bà L đã cam kết với trước đó mà diện tích đất này của bà Lê Thị L2 cùng các đồng sở hữu khác. Ngay sau đó, bà T đã chủ động liên hệ với bà L để yêu cầu bà L trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọc và hủy "Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất" ngày 11/8/2022, chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L không đồng ý trả. Sau đó, bà T đã khởi kiện bà L tới Toà án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án giải quyết tuyên "Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất" ngày 11/8/2022 giữa bà T và bà L vô hiệu do bị lừa dối, yêu cầu bà L trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai, bản tường trình và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Trần Hoài L trình bày:

Nguyên vào ngày 24/06/2022, bà L có mua lại một phần đất thuộc thửa đất số 541-542 tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại phường L, Thành Phố T của chị Lê Thị L2. Các bên đã ra lập Hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng Nguyễn Điệp . Khi bà L mua xong, định xây dựng nhà ở thì bị sự cố tài chính gia đình nên chưa xây dựng. Đến khoảng 45 ngày sau có chị Dương Thị Kim L1 và anh Lê Công D là người làm dịch vụ môi giới nhà đất Quận 9 cũ điện thoại cho bà L kêu bà L bán lại miếng đất đó do có người muốn mua. Trong lúc đang cần tiền nên bà L đồng ý bán với giá 680.000.000 đồng. Khoảng 10 ngày sau ông D và chị L1 gọi cho bà L bảo khách đã xem và đồng ý mua hẹn 09 giờ sáng ngày 11/08/2022 sẽ ký Hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 11/8/2022, khi bà L đi đến để ký Hợp đồng đặt cọc thì chị L1 điện thoại lại bảo bà T nói đất nằm trong dự án nên không mua, nên bà L quay

về và nói chị L1 nói với bà T xem kỹ đi rồi quyết định. Khoảng nữa tiếng sau chị L1 điện thoại lại bảo chị T kêu qua đi chị quyết định mua rồi thì bà L chạy qua gặp ông D, chị L1 và chị T đã ngồi sẵn trong quán và chị T đang cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem. Khi bà L vào thì bà L có hỏi xem kỹ chưa, chị T có nói với bà L là quyết định mua rồi có dự án cũng mua. Sau đó hai bên đã thoả thuận làm Giấy đặt cọc và số tiền là 100.000.000 đồng. Bà T còn hỏi bà L mua hồi nào bà L bảo được một tháng rưỡi rồi và nhận cọc xong bà L có cho anh D và chị L1 ngay tại quán số tiền 20.000.000 đồng. Qua ngày sau chị T điện thoại lại cho bà L nói là không mua nữa yêu cầu bà L trả lại số tiền cọc là 1000.000.000 đồng, bà L nói với bà T là tiền đã cho ông D, bà L1 và trả bà L đã đem đi trả nợ, đúng theo luật chị T đã đồng ý mua và đặt cọc rồi chị không mua thì mất cọc còn bà L không bán thì đền chị gấp đôi, chị T liền chửi bà L và bảo bà L lừa đảo.

Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 16/09/2022 là chị T phải thanh toán phần còn lại, nhưng chị không làm theo hợp đồng. Đến khoảng ngày 10/09/2022, bà L có dành dụm 50.000.000 đồng trả lại cho chị T, sáng hôm sau bà L có gọi cho chị L1 và anh D hẹn chị T ra trả lại cho chị số tiền 50.000.000 đồng. Khi bà L ra quán gặp anh D và chị T đang ngồi, bà L đã nêu ra ý kiến là trả lại 50.000.000 đồng nhưng chị T không đồng ý. Nay bà L chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng cho nguyên đơn trong vòng 06 tháng, do hiện nay bà gặp khó khăn trong tài chính nên không thể trả ngay một lần được.

Người làm chứng ông Lê Công D, bà Dương Thị Kim L1 cùng có lời khai trình bày:

Ông D, bà L1 xác nhận có giới thiệu cho bà T mua phần đất 50,4m^2 của bà L, khi giới thiệu có đưa sổ đỏ cho bà T xem để kiểm tra quy hoạch, ngày hôm sau thì bà L báo đồng ý mua và nói ông D gọi bà L ra quán gặp nhau để lập Hợp đồng đặt cọc. Khi ông D báo cho bà L thì bà T lại đổi ý không mua. Đến qua ngày hôm sau bà T lại nói đồng ý mua và hẹn bà L ra làm Hợp đồng đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc bà T có nói quy hoạch cũng mua. Sau đó bà L có cho ông D và bà L1 số tiền là 20.000.000 đồng. Ngày hôm sau bà T lại đổi ý không mua nữa và yêu cầu bà L trả lại số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà L nói đã sử dụng hết số tiền. Khoảng 15 ngày sau bà L có gọi cho ông D hẹn bà T ra quán cà phê để trả lại số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà T không nhận mà bỏ đi. Ông D, bà L1 đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị T có ông Nguyễn Huy H đại diện vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất lập ngày 11/8/2022 và buộc bà L phải trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Trước khi lập Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất bà T không hiểu biết pháp luật nên không tìm hiểu kỹ về pháp lý phần đất, sau khi kiểm tra thì nhận thấy phần đất đặt cọc là thuộc quy hoạch lộ giới 16m, bà T đã có lỗi khi tiến hành đặt cọc mà không tìm hiểu kỹ về pháp lý phần

đất. Bà T không có yêu cầu gì với ông D, bà L1, việc bà L cho tiền ông D, bà L1 là việc cá nhân của bà L không liên quan đến bà T nên cũng đề nghị Tòa án không đưa ông D, bà L1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Trần Hoài L giữ nguyên ý kiến về nội dung sự việc như trong quá trình giải quyết vụ án. Sau khi đặt cọc thì bà T đổi ý không mua bán, khoảng ngày 10/9/2022 bà L có liên hệ bà T để trả lại số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà T không nhận, giữa các bên đã thống nhất không chuyển nhượng gì nữa nên bà L đồng ý hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất lập ngày 11/8/2022 giữa các bên, bà L không đồng ý trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng vì bà cho rằng bản thân bà T đã biết phần đất bị quy hoạch trước khi đặt cọc và đã nói là quy hoạch cũng vẫn mua, số tiền đặt cọc bà cũng đã sử dụng hết. Bà L xác định phần đất 50,4m^2 là bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L2 cùng các đồng sở hữu, các bên có lập Giấy ủy quyền và Giấy cam kết vào ngày 24/6/2022, bà L cũng xác định chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính, xóa nợ, nộp tiền sử dụng đất, nộp thuế trước bạ đối với phần đất 50,4 m^2 nêu trên. Bà L không có yêu cầu hay ý kiến gì với bà L1, ông D và cũng đề nghị không đưa bà L1, ông D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc bà đi giao dịch đặt cọc có ông Lê Minh T2 chở bà đi nhưng bà không đề nghị Tòa án đưa ông T2 vào tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và phía nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Tại phiên tòa, giữa các bên thống nhất hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất lập ngày 11/8/2022, đây là sự tự nguyện của các bên nên đề nghị Tòa án chấp nhận.

Xét khi tham gia giao dịch đặt cọc nêu trên, phía bà T, bà L đều có lỗi, bà T không tìm hiểu kỹ về pháp lý của phần đất, bà L chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất 50,4m^2, chưa có đủ cơ sở pháp lý để nhận đặt cọc chuyển nhượng phần đất. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền là 100.000.000 đồng.

XÉT THẤY:

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

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

Bà T khởi kiện yêu cầu bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và hủy bỏ Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất lập ngày 11/8/2022, do đó quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn bà Đặng Trần Hoài L có nơi cư trú tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Đặng Trần Hoài L có trình bày việc giao dịch có ông Lê Minh T2 chở đi nhưng việc giao dịch đặt cọc là tiền riêng của bà L, bà L cũng không đề nghị đưa ông T2 vào tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng.

Bà L1, ông D có lời khai làm người môi giới cho việc đặt cọc, chuyển nhượng và có nhận 20.000.000 đồng của bà L. Tuy nhiên, bà L1, ông D có ý kiến xin không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự trong vụ án cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì với ông D, bà L1 nên Tòa án không đưa bà L1, ông D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

Giữa các bên cũng thống nhất không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên nên Tòa án không đưa bà Lê Thị L2 cùng những chủ sử dụng đất khác vào tham gia tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thành T1, người làm chứng là ông Lê Công D, bà Dương Thị Kim L1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy phía nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt Luật sư Nguyễn Thành T1, người làm chứng ông D, bà L1 đã có lời khai trình bày sự việc và việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Luật sư Nguyễn Thành T1, ông D, bà L1.

Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu tính thời hiệu khởi kiện nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày, xác nhận của các bên, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định:

Ngày 11/8/2022, giữa bà Bùi Thị T và bà Đặng Trần Hoài L có lập Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất với nội dung bà T đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 50,4m^2 thuộc thửa số 541, 542 tờ bản đồ số 97 tọa lạc tại phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt, đợt 01 ngày 11/8/2022 bà T đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 đồng, đợt

2 ngày 16/9/2022 bà T trả tiếp số tiền còn lại là 580.000.000 đồng. Ngay ngày 11/8/2022, bà L đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó giữa các bên không tiếp tục thực hiện việc thanh toán đợt 2 và làm các thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận, phía bà T có yêu cầu bà L trả lại số tiền 100.000.000 đồng nhưng ngày 10/9/2022, bà L có liên hệ bà T để trả cho bà T số tiền 50.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý nhận.

Xét thấy Giấy đặt cọc tiền mua nhà đất ngày 11/8/2022 giữa các bên có nội dung là một thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Theo lời trình bày, xác nhận của các đương sự thì ngày 12/8/2022, các bên đã trao đổi qua điện thoại và không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên và ngày 10/9/2022 thì phía bà L có đồng ý chuyển trả lại cho bà T số tiền 50.000.000 đồng nhưng phía bà T không đồng ý nhận mà yêu cầu bà L phải trả đủ số tiền 100.000.000 đồng.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 070748 do Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 15/4/2015 thì phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đang đứng tên bà Lê Thị L2 cùng các chủ sử dụng đất khác và phần đất này chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/6/2022 lập giữa bà L2 và bà L thì sau khi hoàn tất việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, xóa nợ, nộp tiền sử dụng đất, nộp thuế trước bạ… thì bà L mới được quyền đặt cọc, nhận tiền đặt cọc….Tuy nhiên, bà L xác nhận bà L chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính của phần đất nêu trên, cũng chưa thực hiện xong các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất nêu trên, Giấy ủy quyền cũng chỉ thể hiện nội dung bà L2 ủy quyền chứ không có nội dung ủy quyền của các chủ sử dụng đất khác. Do đó, việc bà L đứng ra nhận đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên là thực hiện không đúng nội dung ủy quyền nêu trên, có lỗi làm cho Hợp đồng không thực hiện được. Phía nguyên đơn bà T cũng xác định không tìm hiểu kỹ về pháp lý thửa đất khi ký hợp đồng đặt cọc, lời khai của người làm chứng ông D, bà L1 đều xác định các bên biết phần đất bị quy hoạch nhưng vẫn thực hiện ký hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Văn bản số 2710/QLĐT ngày 22/8/2023 của Phòng Quản lý Đô thị và lời trình bày xác nhận của các đương sự thì phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 070748 do Ủy ban nhân dân Quận I (nay là thành phố T) cấp ngày 15/4/2015 đang đứng tên bà Lê Thị L2 cùng các chủ sử dụng đất khác có một phần thuộc quy hoạch đất giao thông (đường phía Bắc khu đất ký hiệu đường N, lộ giới 16m). Như vậy, các bên cùng có lỗi làm cho Hợp đồng không thực hiện được. Mặt khác, các đương sự đều thống nhất hủy bỏ Giấy đặt cọc mua nhà đất lập ngày 11/8/2022 giữa các bên.

Do đó, căn cứ quy định tại Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy bỏ Giấy đặt cọc mua nhà đất lập ngày 11/8/2022 giữa bà Bùi Thị T và bà Đặng Trần Hoài L, buộc bà L trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

[4] Về án phí và quyền kháng cáo:

Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng, chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. H1 lại cho nguyên đơn tiền án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng D sự năm 2015;

- Căn cứ 328, Điều 427, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Bùi Thị T:

1.1. Hủy bỏ Giấy đặt cọc mua nhà đất lập ngày 11/8/2022 giữa bà Bùi Thị T và bà Đặng Trần Hoài L.

1.2. Buộc bị đơn bà Đặng Trần Hoài L trả cho nguyên đơn bà Bùi Thị T số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành dưới sự giám sát của Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Danh sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Đặng Trần Hoài L phải chịu là 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm nghìn đồng*).

Bà Bùi Thị T không phải chịu án phí. H1 lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số AA/2021/0028765 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức lập ngày 07/10/2022.

3. Về quyền kháng cáo:

Bà Bùi Thị T, bà Đặng Trần Hoài L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7,7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – VP.

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

đã ký

Nguyễn Trung Thực