

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 88/2024/DS-ST
Ngày: 07-05-2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Duyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Văn Công Minh;
- Bà Trần Thanh Trúc.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa: Bà Lê Hà Bảo Trân – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2021/TLST-DS ngày 23/02/2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 239/2024/QĐXXST-DS ngày 12/03/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 515/2024/QĐST-DS ngày 12/04/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Vũ L – sinh năm 1974

Địa chỉ: Số I Đường D, Khu G, Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T – sinh năm 1973

Địa chỉ: B chung cư T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông L, ông T có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T1 – sinh năm 1981

Địa chỉ: B E Đường T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Xin vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thu C – sinh năm 1982

Địa chỉ: Số I Đường D, Khu G, Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Phùng Không T2 – sinh năm 1994

Địa chỉ: H Đường N Khu dân cư L, Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **Lê Minh T** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20 tháng 11 năm 2020, ông **Mai Vũ L** có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 tại **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** với bà **Nguyễn Thị Thu T1**. Hai bên có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực.

Theo Hợp đồng đặt cọc, bà **Nguyễn Thị Thu T1** chuyển nhượng cho ông **Mai Vũ L** phần đất có diện tích 91,7m² thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 và nhà ở địa chỉ tại: **Số A Đường L, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS: 07648.

Tổng giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Việc thanh toán được chia thành 02 đợt.

Đợt 1: Ngày 20/11/2020 Ông **L** đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 20/12/2020 ông **L** sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng và các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu ngày 20/12/2020 bà **T1** chưa thể ra Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì hai bên sẽ dời lại ngày ký hợp đồng vào ngày 20/01/2021.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **L** đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà **T1**, bà **T1** xác nhận đã nhận đủ số tiền.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **L** tìm hiểu và được biết quyền sử dụng đất có diện tích 91,7m² thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 và nhà ở địa chỉ tại: **Số A Đường L, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** đang nằm trong quy hoạch theo văn bản số 1723/QLĐT ngày 01/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị **huyện N** trả lời cho ông **Lê Văn N**. Vì thửa đất thuộc diện bị quy hoạch nên ông **L** đã liên hệ với bà **T1** yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà **T1** trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng nhưng bà **T1** không đồng ý.

Do hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện nên ông **Mai Vũ L** khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 và yêu cầu bà **Nguyễn Thị Thu T1** trả lại số tiền cọc là 300.000.000 đồng, yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Ông **L** không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Trường hợp, bà **T1** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông **L** đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng theo giá các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà **Nguyễn Thị Thu T1** là bị đơn trình bày:

Bà **T1** xác nhận ngày 20/11/2020 bà **T1** có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 tại **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** với ông **Mai Vũ L**. Hai bên có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực.

Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng.

Việc thanh toán được chia thành 02 đợt.

Đợt 1: Ngày 20/11/2020 ông **L** đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 20/12/2020 ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng và các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp, nếu ngày 20/12/2020 bà T1 chưa thể ra Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì hai bên thống nhất dời lại ngày ký hợp đồng vào ngày 20/01/2021. Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc, bà T1 đã nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng từ ông L.

Tại thời điểm bà T1 và ông L ký hợp đồng đặt cọc, ông L cũng biết bà T1 vừa mới ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với ông Lê Thành N1 vào ngày 13/11/2020. Ông Lê Thành N1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 91,7m² thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 và nhà ở địa chỉ tại: Số A Đường L, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 07648.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ông L đã cam kết đã tìm hiểu rõ về giấy tờ, pháp lý và hiện trạng vị trí về căn nhà và đồng ý nhận chuyển nhượng. Nhưng khoảng 15 ngày sau, vợ chồng ông L liên hệ cho rằng bà T1 chuyển nhượng đất đang quy hoạch nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

Khi bà T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Thành N1 và khi bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với ông L, bà T1 cũng không biết thửa đất nêu trên đang nằm trong khu vực quy hoạch. Thực tế, thửa đất nêu trên vẫn được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng và bà T1 đã tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên xong vào ngày 06/01/2021. Hiện nay bà T1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 91,7m² thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 và nhà ở địa chỉ tại: Số A Đường L, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/7/2018, số vào sổ cấp GCN: CS07648, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Thu T1 vào ngày 06/01/2021. Sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận, bà T1 đã xin phép để xây dựng và đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy phép xây dựng số 22/GPXD-UBND ngày 08/4/2021. Như vậy, thửa đất mà bà T1 không phải là đất quy hoạch như lời trình bày của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy hợp đồng ngày 20/11/2020, bà T1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông L về việc yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, bà T1 không đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng vì ông L là người bỏ cọc, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chứ không phải do lỗi của bà T1.

Các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà Trần Thị Thu C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị Thu C và ông Mai Vũ L là vợ chồng hợp pháp. Số tiền ông Mai Vũ L đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thu T1 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 04 và nhà ở địa chỉ tại: Số A Đường L, Ấp B, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của vợ chồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 được ký kết giữa ông Mai Vũ L và bà Nguyễn Thị Thu T1, bà C cũng biết và đồng ý đặt cọc.

Nay bà C có cùng ý kiến với ông L đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 và yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Trần Phùng K Thế là người làm chứng trình bày:

Ông Thế là người môi giới trong quá trình ông L và bà T1 ký kết Hợp đồng đặt cọc.

Khi ông L, bà C có nhu cầu mua đất có liên hệ với ông T2 để nhờ ông T2 tìm đất. Qua thông tin của đồng nghiệp, ông T2 biết bà T1 có thửa đất số 449, tờ bản đồ số 4 tại xã N, huyện N muốn chuyển nhượng. Sau đó, ông T2 dẫn ông L và bà C đi xem vị trí, hiện trạng của thửa đất. Thời điểm ông L và bà C đi xem vị trí, hiện trạng của thửa đất không có mặt bà T1. Sau đó, ông T2 gửi thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên cho ông L và bà C xem. Thời điểm này, bà T1 chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, bà T1 có thông tin bà T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được công chứng, chứng thực. Ông L và bà C cũng biết sự việc này và đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc với bà T1.

Khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020, chỉ có ông L và bà T1 tham gia ký kết, ông L đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà T1. Khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất theo các các điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc, ngoài các điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc, các bên không có thỏa thuận hay thông tin gì thêm.

Về việc thửa đất có bị quy hoạch hay không thì ông T2 không biết. Ông T2 chỉ giới thiệu cho ông L, bà C có người bán thửa đất phù hợp với nhu cầu của ông L, bà C, còn việc các bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng hay thực hiện hợp đồng như thế nào thì thuộc về quyền của các bên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T2 có cam kết hỗ trợ để các bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó, ông L thông tin thửa đất bị quy hoạch, ông L đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và đề nghị bà T1 trả lại tiền cọc nhưng bà T1 không đồng ý. Ông T2 cũng đã liên hệ với bà T1 để các bên gặp mặt thương lượng nhưng bà T1 vẫn không đồng ý trả lại cọc cho ông L. Sau đó, giữa ông L, bà C với bà T1 có liên hệ, thỏa thuận gì thêm hay không thì ông T2 không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán kể từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xét xử vắng mặt các đương sự đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Ông **Mai Vũ L** khởi kiện yêu cầu bà **Nguyễn Thị Thu T1** phải trả số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4, **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** ngày 20/11/2020. Do đó, đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tranh chấp của nguyên đơn liên quan đến thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 tọa lạc **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn bà **Nguyễn Thị Thu T1** có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 và buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, yêu cầu trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Ngày 20/11/2020, bà **Nguyễn Thị Thu T1** và ông **Mai Vũ L** ký Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 tọa lạc **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** có diện tích 91,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07648 do **Sở T** cấp cho ông **Lê Văn N** và bà **Phùng Thị Thanh**. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia làm 02 đợt: Đợt 1 ngày 20/11/2020, ông **L** đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và đợt 2 ngày 20/12/2020, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và ông **L** thanh toán số tiền còn lại là 2.900.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu đến ngày 20/12/2020, bà **T1** chưa công chứng được hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thống nhất dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng vào ngày 20/01/2021.

Điều 328 của Bộ Luật dân sự 2015 quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 cụ thể:

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì Hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Mai Vũ L có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Mai Vũ L biết quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 chưa được cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T1 và biết bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng với ông Lê Văn N và bà Phùng Thị T3 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Mặc dù, biết rõ bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng ông L vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà T1. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020, hạn cuối để các bên để ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/01/2021. Trên thực tế, đến ngày 06/01/2021, bà T1 đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật, sang tên đối với thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4. Như vậy, nếu các bên tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì bà T1 vẫn đảm bảo được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn.

Ông L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 300.000.000 đồng vì thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 nằm trong quy hoạch với chức năng là “Đường giao thông theo quy hoạch (lộ giới 16m) theo Văn bản số 1723/QLĐT ngày 01/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị huyện N trả lời cho ông Lê Văn N. Tuy nhiên, tại phần IV của Hợp đồng đặt cọc quy định về trách nhiệm của bên A (bà T1) và bên B (ông L) có nội dung: “Bên B cam kết đã tìm hiểu rõ về giấy tờ, pháp lý và hiện trạng vị trí về căn nhà và đồng ý chuyển nhượng theo nội dung hợp đồng nêu trên.”. Do đó, có cơ sở xác định khi ông L ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 đã biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà T1. Mặt khác, theo văn bản số 1723/QLĐT ngày 01/12/2020, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 nằm trong quy hoạch nhưng theo Công văn số 3089/CNNB-ĐK ngày 12/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – chi nhánh huyện N thì thửa đất nêu trên vẫn có thể chuyển nhượng theo quy định và đồng thời đến ngày 18/12/2020, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 đã được quy hoạch là “Đất nhóm nhà ở hiện trạng” theo Văn bản số 2283/UBND-QLĐT ngày 22/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện N. Như vậy, từ ngày 18/12/2020, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4 không có chức năng quy hoạch “Đường giao thông theo quy hoạch (lộ giới 16m). Ngoài ra, theo Hợp đồng đặt cọc, hạn cuối để bà T1 và ông L tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là ngày 20/01/2021. Trong suốt thời kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 cho đến ngày 20/01/2021, ông L không tìm hiểu lại hoặc yêu cầu bà T1 cung cấp thông tin quy hoạch của thửa đất số 449, tờ bản đồ số 4 mà ông L chỉ căn cứ vào Văn bản số 1723/QLĐT ngày 01/12/2020 của Phòng Quản lý đô thị huyện N trả lời cho

ông **Lê Văn N** đề cho rằng Hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện và yêu cầu bà **T1** trả lại số tiền 300.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Thu T1** và ông **Mai Vũ L**. Mặc dù, tại phiên tòa ông **L** có ý kiến đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà **T1** vắng mặt nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến của bà **T1** về việc có đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng hay không. Mặt khác, theo Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn để các bên thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã hết. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của ông **L** về việc Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Thu T1** và ông **Mai Vũ L** có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Thu T1** và ông **Mai Vũ L**. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Mai Vũ L** về việc buộc bà **Nguyễn Thị Thu T1** trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn đơn phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 225; Điều 227, Điều 228, Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Mai Vũ L**. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng căn nhà, thửa đất số 449 tờ bản đồ số 4, **xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh** ngày 20/11/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Mai Vũ L** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị Thu T1** trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng ((Mười lăm triệu đồng) ông **Mai Vũ L** phải chịu được căn trừ vào số tiền ông **L** đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo theo biên lai thu tiền số AA/2019/0073345 ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè thành phố Hồ Chí Minh. Ông **Mai Vũ L** còn phải nộp thêm số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết.

5. 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 Huyện Nhà Bè;
- CC THADS huyện Nhà Bè;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Vp.

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

Doãn Thị Duyên

