

Bản án số: 27/2023/DS-ST

Ngày: 03 – 3 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Kim Nhân;

2. Bà Võ Anh Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Kim Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Bà Trần Lệ Thủy – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 1.

Trong các ngày 22 tháng 02, ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 793/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 412/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc H, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số 2544 đường P, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn

- Ông Trần Q, sinh năm: 1970;

- Ông Nguyễn Nam T, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Nam T: Ông Trần Q, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh – Giấy ủy quyền số: 000277, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 01 năm 2023; Giấy ủy quyền số: 001205, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 02 năm 2023. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 10 năm 2022, quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phạm Quốc H trình bày:*

Qua trao đổi, thống nhất ngày 22 tháng 4 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng T, số 166/6E Quốc lộ 22, khu phố 5, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Phạm Quốc H, ông Trần Q và ông Nguyễn Nam T đã ký hợp đồng đặt cọc để ông Q và ông T chuyển nhượng cho ông H quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà đất là di sản của bà Nguyễn Thị Tố Q là mẹ ruột của ông Q, ông T để lại); giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc số tiền 2.800.000.000 đồng để đảm bảo mua bán, chuyển nhượng nhà đất trên. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 22 tháng 4 năm 2021, sau khi hoàn thành thủ tục kê khai di sản thừa kế, hợp thức hóa nhà đất, ông Q và ông T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H và nhận số tiền còn lại theo cam kết. Sau khi ông Q và ông T đã hoàn thành thủ tục kê khai di sản thừa kế và hợp thức hóa nhà đất mà không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông H thì ông Q và ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận 2.800.000.000 đồng và bồi thường cho ông H số tiền tương ứng số tiền cọc là 2.800.000.000 đồng.

Ngày 27 tháng 10 năm 2021, ông Q và ông T đã khai nhận di sản, đăng ký, cập nhật chủ sở hữu nhà đất trên. Gần một năm kể từ ngày ông Q và ông T nhận tiền đặt cọc là 2.800.000.000 đồng nhưng không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông H đã nhiều lần yêu cầu ông Q và ông T làm thủ tục chuyển nhượng theo cam kết nhưng ông Q và ông T không thực hiện. Ông Q và ông T không đồng ý giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Ngày 19 tháng 9 năm 2022, ông H tiếp tục có văn bản yêu cầu ông Q và ông T thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo cam kết nhưng ông Q và ông T vẫn không thực hiện.

Hành vi không thực hiện nội dung đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 của ông Q và ông T là vi phạm pháp luật, gây thiệt hại nặng nề cho ông H. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông H khởi kiện yêu cầu ông Q và ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Trường hợp ông Q và ông T không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên thì ông Q và ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận 2.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000 đồng.

** Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Q và ông Nguyễn Nam T trình bày:*

Ông Trần Q có ý kiến: Nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện nhà hóa giá cho cán bộ là bà Nguyễn Thị Tố Q nhưng

chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở. Trước khi chết bà Quyên đã lập di chúc để lại nhà đất trên cho hai con là ông và ông T (bản di chúc không được công chứng, chứng thực). Ngày 22 tháng 4 năm 2021, ông H đề nghị mua nhà đất trên, giấy tờ nhà đất, làm dịch vụ khai nhận di sản, niêm yết, chuyển đổi, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở ông H làm. Giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc số tiền 2.800.000.000 đồng, 06 tháng sau ông H thanh toán tiếp 2/3 số tiền mua để bàn giao nhà là 16.800.000.000 đồng, số tiền 8.400.000.000 đồng còn lại ông H thanh toán ngay khi bên bán được cấp giấy chứng nhận, sang tên theo quy định nhưng ông H đã không thanh toán tiếp số tiền là 16.800.000.000 đồng theo cam kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc các bên đã ký.

Do yêu cầu bàn giao mặt bằng sạch nên ông phải thanh lý hợp đồng cho thuê mặt tiền nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với người khác, gây thiệt hại cho ông khoảng 300.000.000 đồng nên ông H phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông số tiền này. Sau khi được tư vấn pháp lý ông cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 các bên đã ký là vô hiệu do tài sản nhà đất khi giao dịch chưa hợp lệ, bên bán chưa được khai nhận, kê khai, niêm yết di sản thừa kế, bên mua tư vấn không đúng. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H do ông H đã vi phạm và hủy bỏ hợp đồng. Ông đề nghị Tòa án cho các bên thêm thời gian để cùng nhau thỏa thuận giải quyết vụ án, trên tinh thần thiện chí để hòa giải, ông đề nghị ông H tăng giá trị mua bán nhà đất trên lên 20% giá trị đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Ông không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ông Nguyễn Nam T có ý kiến: Ông và ông Trần Q là đồng thừa kế nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông thống nhất ý kiến theo bản tự khai ngày 21 tháng 11 năm 2022 của ông Q. Ông đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông H do ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc các bên đã ký có thể bị vô hiệu theo ngày niêm yết văn bản khai nhận di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Tố Q nên ông H phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

Tại phiên tòa:

Ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng có ý kiến bổ sung: Quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông Q và ông T thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên nhưng ông Q và ông T vẫn không chuyển nhượng. Trường hợp ông Q và ông T không chuyển nhượng thì trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền tương ứng bằng số tiền cọc đã nhận. Ông Q cho rằng do thời gian đã lâu việc mua bán theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 không thể tiếp tục thực hiện được, ông Q đề nghị được trả lại tiền cọc trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 03 tháng 3 năm 2023, xin không bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận. Ông Q và ông T chỉ đồng ý bán căn nhà trên khi

tăng giá lên 20% nên ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý giá mua theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Trường hợp ông Q và ông T không bán thì ông cũng không mua, yêu cầu ông Q và ông T trả lại ông số tiền cọc đã nhận và bồi thường khoản tiền tương ứng số tiền đã đặt cọc.

Ông Q đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông T giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Trường hợp ông H đồng ý mua thì giá bán căn nhà tăng thêm 20% so với giá đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Trường hợp ông H không mua nữa thì ông và ông T trả lại ông H số tiền cọc đã nhận và tiền lãi phát sinh trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 03 tháng 3 năm 2023.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự ông H, ông Q và ông T đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 các bên thống nhất xác nhận cùng chấm dứt thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ quy định tại Điều 120 và Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc ông Q, ông T có trách nhiệm liên đới trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000 đồng; tổng cộng ông Q, ông T phải trả số tiền là 5.600.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng

[1.1] Xét, đơn khởi kiện của ông H có căn cứ xác định đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Xét, ông Q, ông T cư trú tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Xét, quá trình giải quyết vụ án ông H đã xuất trình bản cam kết ngày 13 tháng 02 năm 2023 của bà Vũ Hoàng Lệ X bác bỏ nội dung bà X là vợ của ông H,

số tiền ông H dùng để đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 là tiền riêng của ông H không liên quan gì đến bà Xuân, bà Xcam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 1 không đưa bà Xtham gia tố tụng là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Xét, tại phiên tòa ông Q đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập bà Lê Thị H1 là vợ của ông Q cùng cư trú tại căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, riêng số tiền cọc ông và ông T đã nhận không liên quan đến bà H1. Đồng thời, ông yêu cầu triệu tập ông T là công chứng viên của hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 tham gia tố tụng nhưng không nêu rõ lý do, không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh quyền, nghĩa vụ của bà H1, ông D liên quan đến số tiền cọc đã nhận để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh nên việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng gì đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà H1 và ông D, đồng thời bà H1, ông D cũng không yêu cầu. Do đó, không có căn cứ hoãn phiên tòa để triệu tập bà H1 và ông D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.4] Xét, các đương sự đã được giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên khi hợp đồng vô hiệu, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu quy định tại Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự. Sau khi được giải thích các đương sự thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 vô hiệu theo quy định.

[1.5] Xét, ông Q, ông T đã được giải thích về quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Ông Q cho rằng ông H đã gây thiệt hại cho ông số tiền khoảng 300.000.000 đồng do phải chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn với người thuê khác khi phải bàn giao nhà cho ông H nên ông H phải có nghĩa vụ bồi thường số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Q xác nhận không có đơn phản tố yêu cầu ông H bồi thường số tiền trên dù đã được giải thích nên Hội đồng xét xử không xét là phù hợp quy định tại Điều 4, Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về pháp luật nội dung

Xét, yêu cầu khởi kiện của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét, văn bản số: 3296/UBND-TNMT ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 1 thì căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc thuộc sở hữu Nhà nước, được Sở Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số: 1025/HGN ngày 03 tháng 10 năm 1991 chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Tố Q là chủ sở hữu. Do đó, có căn cứ để khẳng định căn nhà trên là tài sản hợp pháp của bà Quyên theo quy định tại Điều 164 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét, ngày 22 tháng 4 năm 2021, các bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc để ông Q và ông T chuyển nhượng cho ông H quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (căn nhà là di sản của bà Nguyễn Thị Tố Q là mẹ ruột của ông Q, ông T chết để lại); giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng T, địa chỉ số 166/6E Quốc lộ 22, khu phố 5, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên có cơ sở để khẳng định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đã phát sinh là phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét, để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng ông H đã đặt cọc cho ông Q và ông T số tiền 2.800.000.000 đồng, điều này được ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, tại phiên tòa các bên cũng thống nhất xác nhận ông Q và ông T đã nhận của ông H số tiền đặt cọc là 2.800.000.000 đồng. Xét, đây là tình tiết có thật thuộc trường hợp các đương sự không cần phải chứng minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.4] Xét, các bên cùng thống nhất xác nhận chấm dứt thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nhà đất Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Xét, tại phiên tòa ông Q cho rằng theo thỏa thuận khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021, ông H là người tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế của bà Quyên, niêm yết và xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; giá chuyển nhượng là 28.000.000.000 đồng, ông H đã đặt cọc số tiền 2.800.000.000 đồng, trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc, ông H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp 2/3 số tiền mua nhà là 16.800.000.000 đồng để ông bàn giao nhà, số tiền còn lại 8.400.000.000 đồng ông H thanh toán ngay khi được cấp giấy chứng nhận sang tên nhưng ông H không thanh toán là vi phạm thỏa thuận tại bản thỏa thuận viết tay. Đồng thời, hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 là vô hiệu do căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh không phải là đối tượng được phép giao dịch vì ông và ông T chưa phải là chủ sở hữu. Trong khi ông H lại cho rằng các bên không có thỏa thuận ông là người làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, việc làm thủ tục là trách nhiệm của bên bán là ông Q và ông T; việc thanh toán tiếp 2/3 số tiền mua nhà là 16.800.000.000 đồng là sau khi bên bán đã hoàn tất thủ tục kê khai di sản thừa kế và hợp thức hóa nhà; khi đặt cọc ông H biết căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh chưa thuộc quyền sở hữu của bên bán là ông Q và ông T. Do đó, các bên

đã thỏa thuận sau 06 tháng kể từ ngày đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 các bên mới tiến hành thủ tục mua bán theo quy định nên đây là thỏa thuận có điều kiện. Việc ông Q và ông T không tuân theo thỏa thuận tăng giá bán nhà lên 20% là vô lý ông không đồng ý.

[2.6] Xét, ông Q cho rằng ông H là người tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế, xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là không có căn cứ. Do ông H không phải là người được hưởng di sản của bà Quyên để lại nên không có quyền tiến hành các thủ tục để xin cấp đổi quyền sở hữu căn nhà trên, điều này là không thể thực hiện. Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021, ông Q không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh ông H là người có trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp đổi quyền sở hữu nhà nên Hội đồng xét xử căn cứ những chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.7] Xét, ông Q cho rằng ông H không thanh toán tiếp 2/3 số tiền mua nhà là 16.800.000.000 đồng để ông bàn giao nhà là vi phạm thỏa thuận tại bản thỏa thuận viết tay có nội dung: *“Kể từ 22/4/2021 nhận cọc, 6 tháng sau hợp đồng cọc, bên mua chòong tiền 2/3 tiền nhà, bên bán bàn giao nhà (số tiền là 16 tỷ 800 triệu), phần còn lại 8 tỷ 400 triệu cùng lúc sang tên đổi chủ, bên mua thanh toán cho bên bán, ngay thời điểm bên A nhận được sổ hồng từ UBND Q1, ngay lập tức ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên B”*. Xét, bản thỏa thuận viết tay các bên không ghi ngày tháng xác lập nên không có cơ sở để xác định thỏa thuận của các bên được lập trước hay sau ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 là cam kết thỏa thuận duy nhất của các bên liên quan đến việc chuyển nhượng căn nhà trên nên đã phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên.

[2.8] Xét, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 các bên biết rõ căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của bà Quyên là mẹ của ông Q và ông T chết để lại; thời điểm ông H đặt tiền cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng thì ông Q và ông T không phải là chủ sở hữu căn nhà trên. Theo Điều 1 của hợp đồng ghi nhận: *“Bên A cam kết sau khi nhận tiền cọc của bên B, bên A sẽ hoàn thành thủ tục thừa kế di sản và Hợp thức hóa đối với quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 83, đường Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh của bà Nguyễn Thị Tố Q để lại...”*. Như vậy, việc các bên thỏa thuận sẽ thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà trên khi bên bán đã hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế và hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà của bà Quyên để lại. Do đó, có cơ sở để khẳng định hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 là hợp đồng đặt cọc có điều kiện được quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ cho rằng hợp đồng vô hiệu như ông Q trình bày.

[2.9] Xét, quá trình thực hiện hợp đồng ông Q, ông T đã không thực hiện đúng cam kết như đã thỏa thuận là tiến hành thủ tục thừa kế di sản, hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh để chuyển nhượng căn nhà trên cho ông H trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận tiền đặt cọc. Đồng thời, ông Q và ông T yêu cầu tăng giá bán căn nhà lên 20% so với giá đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 là không thực hiện đúng cam kết, đây là nguyên nhân chính và là lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không được giao kết.

[2.10] Xét, theo Điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận: “... Sau khi nhận tiền cọc tới hết thời hạn đặt cọc, Nếu bên A không tiến hành các thủ tục thừa kế di sản và Hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hoặc đã thực hiện xong thủ tục thừa kế di sản và Hợp thức hóa quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở mà từ chối việc bán nhà hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá được nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thì bên A phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là: 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) và bồi thường cho bên B số tiền là: 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm triệu đồng) (Nếu lúc đó hai bên không có thỏa thuận khác). Ông H đặt cọc số tiền 2.800.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, việc ông Q và ông T từ chối giao kết hợp đồng là có lỗi nên phải có nghĩa vụ trả lại ông H số tiền cọc đã nhận và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là có cơ sở chấp nhận.

[2.12] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc ông Q, ông T trả cho ông H số tiền cọc 2.800.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2021 các bên đã ký.

[3] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 155, Điều 156, khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự, do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông Q, ông T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng ông H tự nguyện chịu và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Ông Q, ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp về hợp

đồng đặt cọc do yêu cầu của ông H được chấp nhận. Ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, điểm a khoản 1 Điều 92, khoản 1 khoản 4 Điều 94, khoản 1 Điều 147, Điều 155, Điều 156, khoản 2 Điều 157, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 131, Điều 164, khoản 1, khoản 2 Điều 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Quốc H buộc ông Trần Q, ông Nguyễn Nam T có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Quốc H số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000đ (hai tỷ, tám trăm triệu đồng) và bồi thường một khoản tiền tương đương bằng số tiền cọc đã nhận là 2.800.000.000đ (hai tỷ, tám trăm triệu đồng); tổng cộng ông Trần Q, ông Nguyễn Nam T phải trả số tiền là 5.600.000.000đ (năm tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Quốc H cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Q, ông Nguyễn Nam T 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Phạm Quốc H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định căn nhà Số 83 đường Đ, phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phạm Quốc H đã nộp đủ.

3. Về án phí: Ông Trần Q và ông Nguyễn Nam T phải chịu 113.600.000đ (một trăm mười ba triệu, sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Quốc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Phạm Quốc H số tiền 56.800.000đ (năm mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2022/0000478 ngày 13 tháng 10 năm 2022.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Quốc H, ông Trần Q, ông Nguyễn Nam T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân

dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Q1;
- Chi cục THADS Q1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Tuấn