TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **3200**/2024/DS-ST
Ngày: 20 – 12 – 2024
V/v tranh chấp về đặt cọc mua bán nhà

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: Bà Đinh Kim Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Kim Ngàn.

Bà Đàm Thị Hồng Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bế Thị Phượng – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1063/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc: "Tranh chấp về đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19469/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên toà số: 21035/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử sơ thẩm số: 21844/TB-TA ngày 27 tháng 11 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Yên Thị T, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh..

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1987 (Có mặt); Địa chỉ: Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 16653, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04 tháng 11 năm 2020 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông Trần Minh H1, sinh năm 1991;

Địa chỉ: phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Thảo V, sinh năm 2001 (Có mặt); Địa chỉ: phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 40/2024/GUQ ngày 07 tháng 8 năm 2024).

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hà Văn L, sinh năm 1957 (Có mặt);

Địa chỉ: Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hà Văn H, sinh năm 1992;

3. Bà Nguyễn Phương O, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O: Ông Chu Văn T2, sinh năm 1989 (Có mặt tại phần hỏi, vắng mặt tại phần tranh luận, nghị án và tuyên án) hoặc ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983 (Có mặt); Địa chỉ: phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 08628, quyển số: 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13 tháng 11 năm 2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Chí Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Lê Trọng N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Trọng N: Bà Lê Thị Thảo V, sinh năm 2001 (Có mặt); Địa chỉ: phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 45/2024/GUQ ngày 26 tháng 8 năm 2024).

Người làm chứng: Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 424/22/14 đường Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bị đơn ông Trần Minh H1 có bán cho nguyên đơn bà Yên Thị T căn nhà tại địa chỉ: Số X Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà dân sự ký tay ngày 17 tháng 02 năm 2020, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0836/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21 tháng 02 năm 2008. Theo hợp đồng, giá mua bán nhà là 3.650.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm

năm mươi triệu đồng), việc thanh toán thành 3 đợt; Đợt 1: Đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng; Đợt 2: ngày 26 tháng 02 năm 2020, thanh toán tiếp số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Đợt 3: Trong vòng 1,5 tháng (Một tháng rưỡi) ký hợp đồng mua bán tại tổ chức hành nghề công chứng, nguyên đơn thanh toán tiếp số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ông H1 cam kết hỗ trợ nguyên đơn vay ngân hàng bằng số tiền ông H1 được ngân hàng cho vay (1.800.000.000 đồng), nên ngay khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho ông H1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), tuy nhiên đến ngày 26 tháng 02 năm 2020, phía ngân hàng vẫn chưa đồng ý cho bên nguyên đơn vay với hạn mức cũ. Sau đó, nguyên đơn vẫn đồng ý mua không cần vay ngân hàng, nhưng ngày 28 tháng 3 năm 2020, ông H1 báo đợi thêm thời gian để ông đổi sổ sang tên ông rồi mới tiến hành ký mua bán tại tổ chức hành nghề công chứng vì sổ đã hết chỗ đăng bộ cập nhật. Tuy nhiên, thời gian kéo dài đến ngày 01 tháng 6 năm 2020, việc công chứng mua bán vẫn không thể thực hiện do sổ hồng vẫn chưa xong, vì không thể đợi được nữa nên nguyên đơn đã mua căn nhà khác và chỉ yêu cầu ông H1 hoàn trả lại một nửa số tiền đã đặt cọc là 75.000.000 đồng, ông H1 nhiều lần hứa hẹn nhưng đến nay vẫn không trả.

Tại Điều 5 hợp đồng quy định thời gian ấn định hoàn tất thủ tục mua bán nhà là 1.5 tháng (Một tháng rưỡi) trong khi thời gian kéo dài từ ngày 17 tháng 02 năm 2020 đến tháng 6 năm 2020 là bên bán đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng. Đồng thời, tại phần ghi chú thêm có thỏa thuận nếu không đăng bộ được thì bên bán phải bồi thường hợp đồng cho bên mua, trong khi hiện trạng nhà xây sai so với giấy chứng nhận, cụ thể theo giấy chứng nhận là 01 trệt + 01 lầu + lửng, tuy nhiên hiện trạng thực tế là 03 lầu thì việc đăng bộ là không thể tiến hành được.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự về đặt cọc 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 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.”

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa nguyên đơn và ông Trần Minh H1, ông H1 cam kết đến ngày 28 tháng 03 năm 2020 sẽ thực hiện xong thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới do giấy chứng nhận cũ đã không còn chỗ trống để cập nhật sang tên cho nguyên đơn và thông báo cho nguyên đơn để hai bên thực hiện công chứng sang tên theo Hợp đồng mua bán đã cam kết. Sau đó, nguyên đơn không nhận được bất kỳ thông báo nào từ bị đơn về việc đã thực hiện xong thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán. Nguyên đơn đã nhiều lần gửi thông báo bằng hình thức thư bưu điện về việc thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng mua bán giữa hai bên, nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào của ông H1. Vì thời gian chờ đợi quá lâu, nguyên đơn có đề xuất nhận lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc để hai bên thanh lý Hợp đồng mua bán dân sự ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Ngày 04 tháng 7 năm 2020, ông Trần Minh H1 có hẹn nguyên đơn ra gặp tại quán cà phê để thỏa thuận việc hoàn cọc, chấm dứt hợp đồng mua bán ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa hai bên. Tại buổi làm việc, ông H1 không trực tiếp đến, ông H1 ủy quyền miệng cho ông Lê Trọng N, nguyên đơn có nhờ ông Nguyễn Quốc T3 ra làm việc và nguyên đơn có đến sau khi ông T3 đã ghi xong giấy nhận tiền do ông N yêu cầu theo lời đọc của ông N. Tại buổi làm việc, hai bên thống nhất như sau: Bà T đồng ý nhận hoàn cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để hủy hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, do ông N có thái độ không đúng và không thấy đưa tiền cọc 50.000.000 đồng nên nguyên đơn không đồng ý việc thỏa thuận nữa. Ông T3 và nguyên đơn chưa nhận lại bất kỳ khoản tiền hoàn cọc nào từ ông H1 hoặc ông N.

Nguyên đơn không biết bị đơn bán căn nhà này cho ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19365, quyển số: 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2022. Nguyên đơn cũng không quen biết, chưa từng gặp mặt ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O.

Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà và đặt cọc mua bán nhà với ông Trần Minh H1, nguyên đơn có biết việc ông H1 đang thế chấp nhà đất số X Đỗ Quang Đẩu, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng do tin tưởng việc Ngân hàng trả lời nguyên đơn là có thể tiếp tục vay để mua nhà nên nguyên đơn mới tiếp tục đặt cọc.

Số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà dân sự ký tay ngày 17/02/2020 giữa nguyên đơn và ông Trần Minh H1 là tài sản chung của

nguyên đơn và chồng nguyên đơn là ông Hà Văn L, sinh năm 1957; Địa chỉ: A109 Nguyễn Thần Hiến, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ nội dung trình bày trên và đối chiếu với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Trần Minh H1 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường cho nguyên đơn bằng một lần số tiền cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn chưa có yêu cầu Tòa án tính tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền 300.000.000 đồng tại yêu cầu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ngày 17 tháng 02 năm 2020, bị đơn ông Trần Minh H1 và nguyên đơn bà Yên Thị T có ký hợp đồng mua bán dân sự bằng hình thức giấy tay đối với căn nhà tại địa chỉ: Số X Đỗ Quang Đẩu, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị mua bán là: 3.650.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) được thanh toán làm 3 đợt: Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Đợt 2: Ngày 26 tháng 02 năm 2020, thanh toán tiếp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Đợt 3: Khi nào sổ mới về hẹn ngày ra phòng công chứng mua bản đưa đủ số tiền còn lại 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Nhưng đến ngày thanh toán đợt 2, bà T vẫn không thanh toán, bà năn nỉ xin hẹn lại đến ngày ra công chứng rồi thanh toán. Bà thất hứa nhưng bên bị đơn vẫn cho bà nợ. Bà đã vi phạm hợp đồng lần thứ 1.

Do sổ hồng đã hết chỗ cập nhật thêm tên người mua nên hai bên đã gặp mặt tại nhà bà và hai bên thống nhất với nhau là bên bị đơn sẽ đổi sổ mới và hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới vào ngày 28 tháng 3 năm 2020. Bên bà không yêu cầu thời gian đổi sổ trong bao lâu, chỉ cần sổ về là thông báo cho bên bà trước 10 ngày hẹn ra công chứng (bên bị đơn có clip ghi âm về vấn đề này). Tài sản này do bên bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng nên bên bị đơn phải làm đơn trình bày và xin Ban giám đốc ngân hàng đồng ý cho xuất mượn sổ gốc để bên bị đơn được đổi sổ mới. Đến tháng 5 năm 2020, ngân hàng mới đồng ý và cử người của ngân hàng đến Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 để nộp và chờ ngày lấy sổ mới. Đến ngày 23 tháng 6 năm 2020, bên ngân hàng cử người đến Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 nhận sổ mới về Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 098282, số vào sổ cấp GCN: CS01337 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 5 năm 2020. Bên bị đơn có nhắn tin và gọi điện thoại thông báo cho bà để hẹn ngày ra công chứng nhưng bà vẫn không trả lời, không ra công chứng.

Đến ngày 27 tháng 6 năm 2020, bị đơn có gửi thông báo về việc hẹn ngày ra công chứng mua bán nhà Số X Đỗ Quang Đẫu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh qua dịch vụ chuyển phát nhanh EMS (mã số phiếu: EV750106290VN) đến địa chỉ: Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, người nhận bà Yên Thị T kèm theo số điện thoại của bà. Bị đơn chờ đến hết thời hạn ngày ra công chứng, bên bà vẫn không thực thực hiện việc tiến hành mua bán thì mặc nhiên bà đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc ký mua bán dựa theo hợp đồng mua bán ký tay ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa bị đơn và bà mặc nhiên không còn hiệu lực. Trong thời gian trước bà liên tục cho người cản trở, đe dọa, sỉ nhục, vu khống bị đơn và người thân bị đơn. Sau đó, bà nhiều lần cử ông Nguyễn Quốc T3 đến để gây áp lực lấy lại tiền cọc. Lúc đầu đe dọa và sau khi bà nhận được thông báo của bên bị đơn qua EMS thì bà tỏ ra thiện chí và xin hẹn gặp để xin lại một ít tiền cọc. Đến ngày 04 tháng 7 năm 2020, bị đơn lần nữa vẫn cho bà cơ hội và đồng ý hẹn gặp bên bà để cho sự việc kết thúc tại đây và đồng ý hoàn lại 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền cọc sau khi đã trừ phí hoa hồng cho môi giới. Đại diện bên bà là ông Nguyễn Quốc T3 có ký nhận đủ trên tờ hợp đồng mua bán số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bên bị đơn yêu cầu thu hồi tờ gốc bản hợp đồng mua bán của bà sau khi bà nhận được tiền theo đúng nguyện vọng. Bà đã tự ý xông lên giựt tờ hợp đồng mua bán bản gốc của bị đơn nên bên bị đơn không đưa tiền cho bên bà. Hiện tại bà đang giữ hai bản gốc của hợp đồng mua bán đó. Bên bị đơn đã rất thiện chí và đã rất nhiều lần cho bà cơ hội sửa sai nhưng bà vẫn ngoan cố sai nhiều lần, bà chấp nhận mất cọc, mất quyền dân sự đối với nhà này.

Thời gian từ ngày bị đơn gởi thông báo hẹn ra công chứng đến năm 2022 thì hợp đồng mua bán này không còn hiệu lực, do thời gian quá lâu nên bị đơn có quyền bán nhà Số X Đỗ Quang Đẫu, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bên khác. Ngày 23 tháng 12 năm 2022, bị đơn có ký công chứng mua bán nhà tại Phòng công chứng số 7 – Thành phố Hồ Chí Minh với bên mua (bên thứ 3) là bà Nguyễn Phương O, sinh năm 1988, CCCD số: 079188009534 và ông Hà Văn H, sinh năm 1992, CCCD số: 067092003601 thường trú tại Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày bên mua ra nộp hồ sơ đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 thì bị ngăn chặn việc sang tên cho bên thứ 3. Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 có liên hệ bên bị đơn để làm rõ sự việc. Ngày 30 tháng 12 năm 2022, bị đơn có đến Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gặp người phụ trách là ông Võ Quốc Hưng trình bày mọi chuyện và đã có biên bản làm việc số: 2757/BBLV-CNQ1 ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 (kèm theo hồ sơ). Sau đó, Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số: 332/CNQ1 gửi cho ông Hà Văn H về việc đăng ký biến động nhà đất số X Đỗ Quang Đẫu, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày

16 tháng 01 năm 2023 (kèm theo hồ sơ) lý do không đăng ký biến động ra tên ông Hà Văn H. Theo Công văn số: 332/CNQ1 của Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho ông H thì ngày 05 tháng 01 năm 2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 có gửi Công văn số: 63/CNQ1 đến Tòa án nhân dân Quận 1 về việc đề nghị Tòa án nhân dân Quận 1 cho biết thông tin việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" người bị kiện là Trần Minh H1 theo Thông báo chuyển đơn khởi kiện số: 93/TB-TA ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh nhưng đến nay Chi Nhánh đến Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 vẫn chưa nhận được thông tin phản hồi từ Tòa án nhân dân Quận 1.

Ngày 04 tháng 7 năm 2020, bị đơn có hẹn bà Yên Thị T ra gặp tại quán cà phê để thỏa thuận việc hoàn cọc, chấm dứt hợp đồng mua bán ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa hai bên. Tại buổi làm việc, bị đơn và bà T không trực tiếp đến mà ủy quyền miệng là cho ba nuôi bị đơn là ông Lê Trọng N, sinh ngày 26/09/1967, địa chỉ: Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bên bà T ủy quyền miệng cho ông Nguyễn Quốc T3 ra làm việc. Tại buổi làm việc, hai bên thống nhất như sau: Bà T đồng ý nhận hoàn cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) để hủy hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên lúc ông N chuẩn bị hoàn tiền cho ông T3 thì bà T xuất hiện giật lấy 02 bản hợp đồng mua bán nhà dân sự nên bị đơn không đưa số tiền 50.000.000 đồng như thỏa thuận nữa.

Toàn bộ quá trình thực hiện thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 để hoàn tất thủ tục mua bán nhà giữa bị đơn và bà T. Trong thời gian từ tháng 05 năm 2019 đến tháng 12 năm 2022, bị đơn có thế chấp nhà đất số X Đỗ Quang Đẩu, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn có nộp cho Tòa án bản ý kiến ngày 18 tháng 11 năm 2024.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Hà Văn L trình bày:

Ông L là chồng của nguyên đơn bà Yên Thị T. Vào ngày 16 tháng 02 năm 2020, ông Hà Văn L được cô Lựu (không nhớ họ) là môi giới dẫn ông L ra phía sau (không nhớ đường) chợ Bà Chiểu, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để giao dịch mua bán căn nhà trên, sau khi thoả thuận với anh Trung (người tự xưng là chủ căn nhà số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ

Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) đã cam kết với vợ chồng sẽ liên hệ với Ngân hàng Việt Tín toạ lạc tại đường Tên Lửa, quận Bình Tân vay lại số tiền mà anh Trung đã vay là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng, có nói rõ là chỉ sang lại hợp đồng tín dụng mà thôi, sau khi thống nhất xong, ông L có nói thêm với anh Trung là nếu ngân hàng cho vay lại thì ông L mới đặt cọc anh Trung mua căn nhà số X đường Đỗ Quang Đẫu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của anh Trung. Anh Trung đã đồng ý. Đúng 8h sáng hôm sau, ông L và anh Trung, cô Lựu (môi giới), cô Trang (tự xưng là em của anh Trung), ông Trần Minh H1 (anh Trung nói là người đứng tên chủ quyền căn nhà trên) đến Ngân hàng Việt Tín gặp người thụ lý hồ sơ vay có thế chấp căn nhà trên (ông L không nhớ tên), anh thụ lý hồ sơ xác nhận là anh Trung có thế chấp căn nhà số X đường Đỗ Quang Đẫu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 1.800.000.000 đồng. Sau khi anh Trung giới thiệu ông L cho anh thụ lý Ngân hàng Việt Tín, sau khi hiểu rõ là anh Trung sẽ bán căn nhà trên cho vợ chồng ông Hà Văn L, anh thụ lý ngân hàng nói ông L và anh Trung, cô Lựu, cô Trang, ông Trần Minh H1 chờ một tí để anh báo lại anh trưởng phòng tín dụng. Một lúc sau anh thụ lý đã trở lại nói là trưởng phòng đã đồng ý, anh thụ lý đã photo các giấy tờ của ông L gồm sổ hộ khẩu, Chứng minh nhân dân. Từ lời nói và xác nhận của Ngân hàng Việt Tín, ông L đã đồng ý mời anh Trung, cô Trang, cô Lựu và ông H1 về đến nhà ông L tại Phường 12, Quận 6 để làm hợp đồng đặt cọc. Khi về đến nhà, ông L đã nói vợ ông là bà Yên Thị T làm hợp đồng đặt cọc số tiền 150.000.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và có ghi rõ là bên bán phải hỗ trợ bên mua vay lại Ngân hàng Việt Tín với số tiền 1.800.000.000.000, nếu không vay được thì phải trả lại tiền đặt cọc. Bảy ngày sau được cô Trang (em anh Trung) cũng làm ở ngân hàng nói là Ngân hàng Việt Tín không cho vay nữa (sau này vợ chồng ông L gặp cô Trang thường xuyên) và cô Trang đã bàn với ông L cung cấp các giấy tờ gồm giấy phép kinh doanh để cô giới thiệu qua ngân hàng khác vay số tiền trên. Do quá nóng lòng, vì đã đặt cọc 150.000.000 đồng, nên vợ chồng ông L đã lên Ngân hàng Việt Tín gặp chú thụ lý hồ sơ vay của anh Trung để hỏi rõ sao lần trước chú trả lời với ông L là chú cùng với trưởng phòng đồng ý cho ông L vay lại, sao giờ nói không là sao? Chú thụ lý nói là trưởng phòng trước nói được, giờ mới thay trưởng phòng "không đồng ý" cho vay lại. Vợ chồng ông L lên lầu gặp cô trưởng phòng, cô trả lời do diện tiền quá nhỏ chỉ cho lấy sổ ra chứ không cho vay lại nữa, đồng thời cô trưởng phòng có tư vấn cho vợ chồng ông L rõ trong sổ hồng không còn chỗ trống và nói vợ chồng ông L phải kêu chủ cũ phải đổi sổ rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng được. Ông L về nhà khoảng chiều tối, cô Trang đến nhà báo các ngân hàng đều không cho vay, vợ chồng ông L bàn với nhau chạy tiền mua luôn và nói với cô Trang liên lạc với cô Lựu, anh Trung bàn về việc đổi sổ. Hôm sau thống nhất với nhau, ông L sẽ hỗ trợ thêm tiền dịch vụ và và anh Trung, cô Trang cam kết là đổi sổ với thời gian 30 ngày, sau đó từ 30

ngày đến 60 ngày sổ hồng chưa ra được nên vợ chồng ông L quyết định không mua nữa, ông L thông qua cô Trang để xin gặp anh Huy, anh Trung để bàn việc nhận lại tiền đặt cọc nhà số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau 2-3 lần, vợ chồng ông L không gặp anh Trung và chỉ gặp người tự xưng là ba anh Huy (chỉ gặp anh Huy một lần duy nhất) vợ chồng ông Hà Văn L đồng ý nhận lại tiền cọc từ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, lần cuối gặp người tự xưng là ba anh Huy nói chỉ trả lại 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng nếu đồng ý thì trả lại giấy tay đặt cọc tiếp diễn sau đúng như bản tường trình của anh Nguyễn Quốc T3. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết cho nguyên đơn bà Yên Thị T nhận lại tiền đặt cọc nhà số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O trình bày:

Trước đây, ngày 23 tháng 12 năm 2022, ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O có ký Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Trần Minh H1 (sinh năm 1991, căn cước công dân số: 079091003815, nơi thường trú số 329B đường Bùi Đình Tuý, phường 24, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh) số công chứng: 1936, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Số 7, địa chỉ: 338 đường Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với thửa số: 665, tờ bản đồ số: 10, diện tích: 13.8 m^2, địa chỉ: Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT098282, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01337 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 5 năm 2020. Ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O cũng đã giao đủ toàn bộ số tiền mua bán nhà cho ông Trần Minh H1. Sau khi ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Minh Huy thì ông H1 đã bàn giao toàn bộ căn nhà cho ông H, bà O và hiện tại ông H, bà O là người đang quản lý và sử dụng nhà vào việc cho thuê. Ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O cũng đã liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Quận 1 để tiến hành thủ tục đăng ký biến động chủ sở hữu, nhưng chưa được chấp nhận với lý do căn nhà sai hiện trạng so với giấy chứng nhận đã được cấp và ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O cũng đang dự tính sẽ xử lý hiện trạng căn nhà theo đúng quy định pháp luật để được đăng ký biến động chủ sở hữu. Trong quá trình thoả thuận mua bán và ký hợp đồng mua bán căn nhà trên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O không nhận được văn bản tranh chấp hay ngăn chặn nào, cũng không nhận được bất kỳ văn bản nào của Toà án đối với vụ án nêu trên liên quan đến ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O. Chỉ đến ngày 11 tháng 11 năm 2024, ông Hà Văn H và bà Nguyễn

Phương O mới biết thông tin về việc tranh chấp liên quan đến căn nhà trên và đã chủ động đến Toà án để tìm hiểu thì thời điểm nay ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O mới nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19469/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà" giữa nguyên đơn là bà Yên Thị T và bị đơn là ông Trần Minh H1, thông qua việc cán bộ Toà án Quận 1 thông báo cho ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O biết để đến toà án nhận quyết định đưa vụ án ra xét xử thì lúc này ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O mới biết là căn nhà nêu trên đang bị tranh chấp. Khi nhận được quyết định của Toà án, ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O rất bất ngờ, vì ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O không biết tranh chấp trên, cũng không được cá nhân hoặc cơ quan nào thông báo. Theo nội dung vụ án thì ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên, cụ thể: ông Hà Văn H, bà Nguyễn Phương O và ông Trần Minh H1 có ký giao dịch mua bán nhà nêu trên, có lập hợp đồng công chứng đúng theo quy định pháp luật và ông H1 lại có ký giao dịch căn nhà với bên thứ 3. ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O là người mua ngay tình và không biết việc giao dịch mua bán nhà ông Trần Minh H1 và bà Yên Thị T.

Vì vậy, ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O làm đơn này đề nghị Toà án nhân dân Quận 1, xem xét và giải quyết các yêu cầu sau: Yêu cầu Toà án tuyên công nhận hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O với ông Trần Minh H1, số công chứng: 1936, quyển số: 12/2022TP/CC – SCC/HĐGD, tại Phòng công chứng Số 7, địa chỉ: 338 đường Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định pháp luật và có giá trị pháp lý. Yêu cầu Toà án tuyên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O được quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 1 để được thực hiện thủ tục đăng ký biến động chủ sở hữu theo đúng quy định pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Trọng N trình bày:

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Trọng N có nộp cho Tòa án bản tự khai ngày 18 tháng 11 năm 2024 với nội dung tóm tắt như sau:

Ngày 17 tháng 02 năm 2020, ông Trần Minh H1 (bên bán) và bà Yên Thị T (bên mua) ký Hợp đồng mua bán nhà dân sự đối với Thửa đất số 655, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0836/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21 tháng 02 năm 2008. Theo đó, giá mua bán căn nhà là 3.650.000.000 đồng, thanh toán làm 03 Đợt: Đợt 1: Ngày 17 tháng 02 năm 2020, bên mua đặt cọc số tiền

150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Đợt 2: Ngày 26 tháng 02 năm 2020, bên mua đặt cọc thêm 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Đợt 3: Ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng, bên mua thanh toán số tiền 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng) còn lại.

Cùng ngày 17 tháng 02 năm 2020, bên mua đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 26 tháng 02 năm 2020 (ngày đặt cọc Đợt 2), bên mua xin hẹn lại đến ngày ra công chứng sẽ thanh toán luôn một lần Đợt 2 và Đợt 3. Theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng mua bán nhà dân sự: "Thời gian ấn định hoàn tất thủ tục mua bán nhà là 1,5 tháng". Tuy nhiên, vì Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 0836/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 21 tháng 02 năm 2008 đã hết chỗ cập nhật biến động và đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 292A Lãnh Binh Thăng, Phường 11, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ngày 28 tháng 3 năm 2020, bên mua và bên bán đã trao đổi thống nhất thông qua file ghi âm. Cùng ngày 28 tháng 3 năm 2020, hai bên ký thỏa thuận về việc "Bên bán sẽ chạy sổ ra tên Trần Minh H1 rồi báo cho bên mua Yên Thị T trước 10 ngày để ra công chứng".

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, bên bán nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT098282, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS01337 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 5 năm 2020. Ngay sau khi nhận được sổ mới, bên bán đã gửi tin nhắn văn bản đến số điện thoại của bên mua (bà T) để hẹn ngày ra công chứng hoàn tất giao dịch mua bán căn nhà. Đến ngày 26 tháng 6 năm 2020, bên bán tiếp tục gửi tin nhắn văn bản đến số điện thoại của bên mua để hối thúc việc ra công chứng hoàn tất giao dịch mua bán căn nhà. Ngày 27 tháng 6 năm 2020, bên bán gửi thông báo về việc hẹn ngày ra công chứng mua bán nhà qua dịch vụ chuyển phát nhanh EMS (Mã số phiếu: EV750106290VN) đến địa chỉ của bên mua: Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 03 tháng 7 năm 2020 (ngày đến hạn công chứng để hoàn tất giao dịch mua bán căn nhà, bên mua không đến điểm hẹn: Ngân hàng Viettinbank – Phòng giao dịch Tên Lửa, địa chỉ: Số 292 đường Tên Lửa, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện việc công chứng hoàn tất giao dịch mua bán.

Theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng mua bán nhà dân sự: "Bên B (Bên mua) nếu vì bất cứ lý do gì mà không mua nữa thì bên A (Bên bán) không trả lại số tiền đặt cọc". Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự: "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…". căn cứ các quy định trên, bên mua đã từ chối việc giao kết hợp đồng mua bán

căn nhà, nên số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc (bên bán). Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong bản tự khai ngày 18 tháng 11 năm 2024 có thể hiện nội dung cuộc trao đổi giữa bên bán và bên mua.

Người làm chứng ông Nguyễn Quốc T3 trình bày:

Ông T3 trình bày sự việc ngày 04 tháng 7 năm 2020, do bà Yên Thị T không sắp xếp được thời gian nên có nhờ ông T3 là người quen gần nhà thay mặt bà T đến điểm hẹn tại quán cà phê Bằng Lăng Tím để gặp ông Trần Minh H1. Sau khi ông T3 đến quán, ông gặp người tự xưng là ba của ông Trần Minh H1, ba ông H1 đề nghị ông giao hợp đồng bản chính để trả lại số tiền 50.000.000 đồng và hủy hợp đồng. Sau khi ông ghi biên nhận lại tiền theo ý ba ông H1 thì ba ông H1 không đưa lại số tiền 50.000.000 đồng cho tôi, ngay lúc đó bà T tới, ba ông H1 cũng không đưa tiền, nên bà T giữ lại hợp đồng bản chính, ông H1 nhiều lần hứa hẹn nhưng đến nay vẫn không trả và ông không tìm được ông H1.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn ông Trần Minh H1 hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn bằng một lần số tiền cọc là 150.000.000 đồng.

Ngoài yêu cầu khởi kiện nêu trên, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác và không tranh chấp quyền sở hữu đối với căn nhà Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bị đơn đã bán nhà cho ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O là quan hệ giữa bị đơn và ông H, bà O, nguyên đơn không tranh chấp, không liên quan đến nguyên đơn.

Nguyên đơn xác định vào thời điểm ngày 17 tháng 02 năm 2020, khi nguyên đơn đưa tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng cho bị đơn thì nguyên đơn có biết việc nhà đất Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đang được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam; nguyên đơn biết hiện trạng nhà không đúng như giấy chứng nhận. Đến ngày 28 tháng 3 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn có ký thỏa thuận nội dung: "Bên bán sẽ chạy sổ ra tên Trần Minh H1 rồi báo cho bên mua Yên Thị T trước 10 ngày để ra công chứng", nguyên đơn có nhận được các thông báo qua tin nhắn gửi đến điện thoại của nguyên đơn vào ngày 23 tháng 6 năm 2020 và ngày 26 tháng 6 năm 2020 hẹn nguyên đơn ra công chứng hoàn tất thủ tục mua bán nhà, tuy nhiên, người nhắn tin cho nguyên đơn không

phải là ông Trần Minh H1 mà là một người khác, nên nguyên đơn không đồng ý và có ý kiến là phải gặp trực tiếp ông Trần Minh H1 trao đổi thống nhất rồi mới ra công chứng hợp đồng mua bán nhà. Nguyên đơn không nhận được thông báo bằng văn bản của bị đơn gửi qua đường bưu điện về thời gian, địa điểm ra công chứng.

Đối với nội dung ông Nguyễn Quốc T3 ghi vào ngày 04 tháng 7 năm 2020 tại quán cà phê: "Tôi đại diện bên bà Yên Thị T đơn phương hủy hợp đồng tiền cọc nhà số tiền 150.000.000 đồng …" là do ông Lê Trọng N đọc cho ông T3 ghi, nguyên đơn có biết và đọc nội dung này, nhưng do phía ông Lê Trọng N không đưa lại tiền cọc 50.000.000 đồng nên sau đó nguyên đơn không đồng ý hủy hợp đồng và hai bên xảy ra tranh cãi, đến công an phường nhưng công an không lập biên bản. Từ sau ngày 04 tháng 7 năm 2020 cho đến nay, hai bên không có thêm một buổi làm việc nào nữa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến bổ sung: Nguyên đơn cũng có sơ suất do tin tưởng bị đơn, với lúc đầu ngân hàng cũng đồng ý cho nguyên đơn vay lại, sau đó nguyên đơn mới biết là bị đơn phải đổi sổ hồng mới do sổ cũ hết chỗ cập nhật. Tuy nhiên, hai bên không thống nhất được việc mua bán nhà kéo dài quá lâu, nên nguyên đơn phải tìm mua một căn nhà khác, nguyên đơn cũng có gửi thư cho bị đơn nhưng bị đơn luôn né tránh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các tình tiết của vụ án một cách thấu tình đạt lý để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn xác định ngày 28 tháng 3 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn có ký thỏa thuận nội dung: "Bên bán sẽ chạy sổ ra tên Trần Minh H1 rồi báo cho bên mua Yên Thị T trước 10 ngày để ra công chứng", sau đó, ông Trần Minh H1 là người trực tiếp nhắn tin cho nguyên đơn vào ngày 23 tháng 6 năm 2020 và ngày 26 tháng 6 năm 2020 để hẹn nguyên đơn ra công chứng hoàn tất thủ tục mua bán nhà chứ không phải là người nào khác nhắn tin cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn từ chối ra công chứng hợp đồng mua bán nhà là lỗi hoàn toàn của nguyên đơn. Đến ngày 04 tháng 7 năm 2020, ông Trần Minh H1 ủy quyền miệng cho cha ruột là ông Lê Trọng N gặp ông Nguyễn Quốc T3 và nguyên đơn để thỏa thuận về việc hủy hợp đồng mua bán nhà, nhưng hai bên không thống nhất được và bị đơn chưa đưa lại 50.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Liên quan đến việc thế chấp nhà, bị đơn không cung cấp được Hợp đồng thế chấp số: 17/2019/HĐBĐ/NHCT942-PGD TL ngày 30 tháng 5 năm 2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn, nên không nắm được nội dung hợp đồng thế chấp, tuy nhiên, bị đơn xác định thời điểm bị đơn ký hợp đồng mua bán nhà với

nguyên đơn, Ngân hàng đồng ý cho bị đơn bán nhà cho nguyên đơn mặc dù nhà đang thế chấp tại ngân hàng, bị đơn không có văn bản hay tài liệu nào ghi nhận ý kiến của ngân hàng, nhưng việc ngân hàng đồng ý cho bị đơn mượn lại bản chính giấy chứng nhận nhà để đi cấp đổi giấy chứng nhận mới đã thể hiện ngân hàng đồng ý cho bị đơn bán cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày việc đặt cọc nhằm đảm bảo ký hợp đồng mua bán nhà công chứng và không vô hiệu. Nguyên đơn phải biết việc bị đơn lấy sổ ra từ ngân hàng để công chứng vì ngày 28 tháng 3 năm 2020, hai bên đã thỏa thuận lại nội dung này, do đó, tiền đặt cọc thuộc về bị đơn và bị đơn xác định bị đơn không lừa dối nguyên đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn L có cùng ý kiến với nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Trọng N có cùng ý kiến với bị đơn, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N không có yêu cầu độc lập.

Người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O xác định ông H và bà O vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với bị đơn ông Trần Minh H1, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19365, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa ông Hà Văn H, bà Nguyễn Phương O và ông Trần Minh H1, tuyên ông H và bà O được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu đối với nhà đất Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa ngày 18 tháng 12 năm 2024, người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để thụ lý yêu cầu độc lập của ông H và bà O, triệu tập người thuê nhà và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà đất vì đây là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, để tránh trường hợp án bị hủy sửa do Tòa án chưa thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa ngày 20 tháng 12 năm 2024, người đại diện hợp pháp của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O trình bày ông H, bà O đã ký Hợp đồng mua bán nhà công chứng với bị đơn, đã thanh toán tiền mua nhà và hiện ông H, bà O đang quản lý sử dụng nhà; Do Hội đồng xét xử không chấp nhận giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, bà O, nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì với ông H, bà O, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục làm việc và người đại diện không có ý kiến gì.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng

trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết nội dung vụ án, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thêm là 150.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O được đưa ra sau thời điểm Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận giải quyết trong cùng vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Yên Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Minh H1 trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc mua bán nhà. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là tiền đặt cọc liên quan bất động sản tọa lạc tại địa chỉ: Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp về đặt cọc mua bán nhà, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Căn cứ Giấy ủy quyền số công chứng: 16653, quyển số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04 tháng 11 năm 2020 tại Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn uỷ quyền cho ông Nguyễn Thành T1, Giấy ủy quyền số: 40/2024/GUQ ngày 07 tháng 8 năm 2024 của bị đơn ủy quyền cho bà Lê Thị Thảo V, Giấy ủy quyền số: 44/2024/GUQ ngày 26 tháng 8 năm 2024 và số: 45/2024/GUQ ngày 07 tháng 8 năm 2024 của ông Lê Trọng N ủy quyền cho bà Lê Thị Thảo V, Giấy ủy quyền số công chứng: 08628, quyển số: 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 13 tháng 11 năm 2024 tại Văn phòng Công chứng Lê Chí Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O ủy quyền cho ông Chu Văn T2 hoặc ông Nguyễn Văn D. Việc các đương sự ủy quyền thay mặt họ tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự, có cơ sở xác định: Ông Trần Minh H1 là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0836/2008/UB-GCN do Uỷ ban nhân dân Quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 01 năm 2008, cập nhật biến động ngày 29 tháng 5 năm 2019. Ngày 17 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn bà Yên Thị T và bị đơn ông Trần Minh H1 có ký hợp đồng mua bán đối với căn nhà tại địa chỉ: Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, giá mua bán là 3.650.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) được thanh toán làm 3 Đợt: Đợt 1: Đặt cọc ngày 17 tháng 02 năm 2020, số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Đợt 2: Ngày 26 tháng 02 năm 2020, thanh toán 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng); Đợt 3: Hồ sơ được ký mua bán tại phòng công chứng bên mua giao thêm cho bên bán số tiền là 3.400.000.000 đồng (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Tuy nhiên, xét về hình thức hợp đồng bằng giấy tay là chưa phù hợp với khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 quy định hợp đồng mua bán nhà ở phải được công chứng, chứng thực. Trong đó, đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được thể hiện trong nội dung của hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã hình thành giao dịch dân sự đặt cọc mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 292, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà, vào ngày 17 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng và bị đơn đã nhận được số tiền này. Tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 17 tháng 02 năm 2020 quy định: "Thời gian ấn định hoàn tất thủ tục mua bán nhà là 1,5 tháng. Nếu một trong hai bên cố tình kéo dài thời gian thì phải bồi thường 10% thiệt hại theo hàng tháng tính theo giá trị căn nhà". Sau đó, đến ngày 28 tháng 3 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn có ký thỏa thuận nội dung: "Bên bán sẽ chạy sổ ra tên Trần Minh H1 rồi báo cho bên mua Yên Thị T trước 10 ngày để ra công chứng". Tuy nhiên, đã quá thời hạn nêu trên nhưng nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa hoàn tất thủ tục mua bán nhà. Đến ngày 27 tháng 5 năm 2020, bị đơn được cấp đổi giấy chứng nhận mới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 098282, số vào sổ cấp GCN: CS01337 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 5 năm 2020. Ngày 04 tháng 7 năm 2020, hai bên có buổi làm việc thỏa thuận trả lại tiền đặt cọc và hủy hợp đồng mua bán nhà, nhưng không thống nhất được và bị đơn chưa trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn. Từ sau ngày 04 tháng 7 năm 2020, nguyên đơn và bị đơn không gặp nhau để hoàn tất thủ tục mua bán nhà.

[5] Tại Công văn số: 4196/TAQ1 ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin tài liệu, chứng cứ nhà đất đối với nhà Số X Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 xác định ngày 30 tháng 5 năm 2019, ông Trần Minh H1 đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 đăng ký

ngày 30 tháng 5 năm 2019. Vào thời điểm nguyên đơn đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng cho bị đơn, nguyên đơn đã biết đối tượng mua bán là căn nhà Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý đặt cọc. Mặt khác, nguyên đơn cũng biết hiện trạng nhà không giống như giấy chứng nhận. Nguyên đơn cho rằng các tin nhắn gửi cho nguyên đơn vào ngày 23 tháng 6 năm 2020 và ngày 26 tháng 6 năm 2020 để hẹn nguyên đơn ra công chứng hoàn tất thủ tục mua bán nhà không phải do bị đơn nhắn trực tiếp cho nguyên đơn, tuy nhiên, nguyên đơn không giao nộp được tài liệu, chứng cứ chứng minh người nhắn tin giao dịch với nguyên đơn là một người khác, để làm căn cứ cho việc nguyên đơn không đồng ý công chứng. Do đó, nguyên đơn cũng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được.

[6] Bị đơn biết rõ căn nhà Số X đường Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đang được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 11 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 30 tháng 5 năm 2019 theo Hợp đồng thế chấp số: 17/2019/HĐBĐ/NHCT942-PGD TL ngày 30 tháng 5 năm 2019, nhưng bị đơn vẫn ký kết hợp đồng mua bán và nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn. Theo Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Hợp đồng thế chấp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Thế chấp tài sản phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký". Bên cạnh đó, khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ràng buộc nghĩa vụ của bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sàn thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng thế chấp số: 17/2019/HĐBĐ/NHCT942-PGD TL ngày 30 tháng 5 năm 2019, cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh được ý chí của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam trong việc đồng ý để bị đơn bán tài sản thế chấp cho nguyên đơn mặc dù tài sản chưa được xóa đăng ký thế chấp tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp là bản photo các tin nhắn gửi cho nguyên đơn vào ngày 23 tháng 6 năm 2020 và ngày 26 tháng 6 năm 2020 thì không thể hiện rõ số điện thoại cũng như thông tin chủ tài khoản thuê bao số điện thoại là ông Trần Minh H1, nên Hội đồng xét xử chưa có đủ cơ sở để xác định rõ tình tiết ông Trần Minh H1 là người trực tiếp giao dịch, liên lạc để hẹn nguyên đơn ra công chứng hoàn tất thủ tục mua bán nhà. Xét tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp là bản photo phiếu

chuyển phát nhanh EMS (Mã số phiếu: EV750106290VN) ngày 27 tháng 6 năm 2020 đến địa chỉ của nguyên đơn là 50/1 Cư xá Phú Lâm A, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh không thể hiện rõ nội dung tài liệu là thông báo về việc hẹn ngày ra công chứng mua bán nhà, cũng không có chữ ký người nhận, nên chưa có đủ cơ sở để xác định rõ tình tiết nguyên đơn đã nhận được thông báo ngày 03 tháng 7 năm 2020 là ngày công chứng. Thực tế diễn biến sau đó, đến ngày 23 tháng 12 năm 2022, bị đơn đã bán căn nhà nêu trên cho người thứ ba là ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 19365, quyển số: 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2022 tại Phòng Công chứng Số 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 xóa đăng ký thế chấp vào ngày 26 tháng 12 năm 2022. Khi bán nhà cho ông H và bà O, bị đơn không chứng minh được bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn biết. Do đó, bị đơn cũng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà với nguyên đơn không thực hiện được.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là có cơ sở.

[8] Nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thêm một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 150.000.000 đồng. Xét việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự; Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[9] Ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 19365, quyển số: 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa ông H, bà O và bị đơn, tuyên ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O có quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 1 để làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Xét giao dịch dân sự theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19365, quyển số: 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23 tháng 12 năm 2022 giữa ông H, bà O và bị đơn khác với giao dịch dân sự theo Hợp đồng mua bán nhà bằng giấy tay ngày 17 tháng 02 năm 2020 giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện tranh chấp đối với tiền đặt cọc với bị đơn, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà, không tranh chấp quyền sở hữu đối với nhà đất Số X Đỗ Quang Đẩu, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mặc dù trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa ghi tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tuy nhiên, sau khi xem xét tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là đặt cọc mua bán nhà. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết triệu tập người thuê nhà cũng như tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhà đất, nên không chấp nhận đề nghị của người đại diện hợp pháp của ông H và bà O về việc hoãn phiên tòa. Xét việc giải quyết yêu cầu độc lập của ông H và bà O trong cùng một vụ án không làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn. Mặt khác, yêu cầu độc lập được đưa ra sau khi Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là không phù hợp với quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 18 tháng 11 năm 2024, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19469/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024, tuy nhiên, ông Hà Văn H, bà Nguyễn Phương O cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông Hiều, bà O đều vắng mặt không trình bày gì về yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận giải quyết yêu cầu độc lập của ông H và bà O trong cùng một vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Hà Văn H và bà Nguyễn Phương O có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[10] Về án phí: Nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính trên số tiền 150.000.000 đồng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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.

[11] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 292, Điều 319, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Yên Thị T.

Buộc bị đơn ông Trần Minh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Yên Thị T số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, theo Hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Kể từ 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, 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Yên Thị T về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Minh H1 có nghĩa vụ bồi thường thêm cho bà Yên Thị T số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Về án phí: Bà Yên Thị T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Minh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, TP.HCM;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Kim Huệ