

Bản án số: 224/2024/DS-ST

Ngày: 02/8/2024

V/v Tranh chấp về hợp đồng
dân sự đặt cọc mua bán nhà và
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

2. Ông Trần Đức Nhì

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thư Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6,
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị
Anh Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2023/TLST-DS
ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc mua
bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số: 129/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng
phiên tòa số: 20/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Hồng T, sinh năm 1997; Địa chỉ: A L, Phường F,
Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm
1970; Địa chỉ liên lạc: 262/26/19 L, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023); (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Tô Thanh L, sinh năm 1964; Địa chỉ: 1 P, Phường C, Quận F,
Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: A N, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tô Thanh H, sinh năm 1990;
Địa chỉ: A N, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày
05/01/2024); (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai, nguyên đơn ông Lưu Hồng T có bà Trần Thị Bích
T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ông Lưu Hồng T và ông Tô Thanh H (con trai của ông Tô Thanh L) là mối quan hệ bạn bè trong việc làm ăn, nên ông T có cho ông H vay số tiền 700.000.000đồng. Nhưng vì vay không có chứng từ (chỉ là nói miệng), nên sau khi ông T đòi nợ nhiều lần mà ông H không trả nên cuối cùng giữa hai người đã có thỏa thuận với nhau là ông H sẽ bán căn nhà số A P, Phường C, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền là 3.700.000.000đồng cho ông T. Sau đó, ông T đã đặt cọc cho ông H số tiền là 100.000.000đồng, cam kết sau khi công chứng xong sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 2.900.000.000đồng (sau khi đã trừ số tiền nợ 700.000.000đồng của ông H). Sau khi đã đặt cọc xong, ông T mới biết là căn nhà trên (do ông Tô Thanh L là chủ sở hữu) có một phần diện tích nằm ngoài chủ quyền do trước đây gia đình ông L đã xây dựng cải tạo lấn chiếm phần công thoát nước phía sau hẻm của căn nhà và sổ hồng căn nhà này là sổ cũ nên khi mua bán chuyển nhượng thì phải đổi lại sổ (theo quy định của pháp luật) và phải vẽ lại bản vẽ hiện trạng, nên khi ông T liên hệ với ông L để yêu cầu ông L và ông H hỗ trợ phần pháp lý nhà theo quy định thì phía ông L không hợp tác. Vì vậy, vào tháng 5/2022 ông T đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 6 yêu cầu ông L hoàn tất thủ tục cấp đổi lại sổ hồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với ông T. Tại buổi làm việc thẩm định tại chỗ có sự tham gia của đại diện Tòa án, Ủy ban nhân dân, Chi nhánh Văn phòng Đ1, ông L đã đồng ý hỗ trợ ông T việc đo vẽ đổi sổ hồng để thực hiện tiếp hợp đồng nói trên, nên ông T đã đồng ý rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau khi ông T rút đơn khởi kiện thì ông L đã không giữ lời hứa và đã âm thầm bán nhà để trốn tránh việc trả lại tiền cọc, hành vi của ông L là khó có thể chấp nhận được, đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lưu Hồng T.

Do đó, nay nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L phải trả lại số tiền đặt cọc đối với việc chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ trên là 100.000.000đồng và đồng thời bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận cho ông T là gấp đôi số tiền đã nhận, tổng cộng là 200.000.000đồng.

Bị đơn ông Tô Thanh L có ông Tô Thanh H là người đại diện theo ủy quyền đã được tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, mặc dù vậy tại bản tự khai ngày 14/7/2022 của hồ sơ thụ lý số 109/2022/TLST-DS ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận 6, ông L có trình bày: Ngày 08/4/2022, ông L và con là ông H có đến Phòng C và gặp người mua nhà là anh Đ, ông Lưu Hồng T (là người môi giới) để làm hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên theo hợp đồng công chứng số 011114, quyền số 4/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, với giá là 3.700.000.000đồng và đã đặt cọc là 100.000.000đồng. Nhưng anh Đ không vay được Ngân hàng để mua nhà của ông L, nên đã để cho ông T đứng tên trên hợp đồng đặt cọc và sẽ vay Ngân hàng và đứng tên dùm anh Đ nếu giao dịch thành công. Ông T chỉ là người môi giới, nên sau khi đặt cọc đã yêu cầu ông L đưa 1% tiền hoa hồng tương đương số tiền là 37.000.000đồng nhưng ông L chỉ đưa số tiền là 20.000.000đồng, số còn lại sẽ thanh toán sau khi khách hoàn tất thanh toán là 3.600.000.000đồng tiền mua nhà còn lại.

Về hiện trạng nhà, từ năm 2019 gia đình vẫn ở mà không có sửa chữa, khi ông T và anh Đ có xem nhà và ông T có đưa bản photo sổ hồng để lên Phòng Quản lý Đô thị kiểm tra và đã đồng ý nên đến Phòng Công chứng làm hợp đồng đặt cọc như trên.

Khi hai bên đặt cọc xong, ông T đã không gom đủ số tiền còn lại để hai bên tiến hành hợp đồng mua bán, nên cả hai đã đưa ra phương án mua bán thông qua Ngân hàng nhưng không bên nào đồng ý phương án của bên nào. Nhưng ông L vẫn thông cảm cho ông T, khi nào ông T gom đủ tiền là sẽ bán cho ông T nhưng khi ông T, bên Ngân hàng gặp ông L là đã 35 ngày kể từ ký hợp đồng đặt cọc, trong khi ông T nói là chỉ 21 ngày. Sau đó, một người phụ nữ xưng là mẹ của anh Đ và lớn tiếng và đe dọa sẽ kiện ông L nếu không bán do thay đổi cấu trúc nhà so với ban đầu. Ông L cho rằng ông không thay đổi hiện trạng nhà, tòa án có thể xác minh thông qua chính quyền địa phương và người dân.

Khi quá 30 ngày theo hợp đồng, ông L có gọi điện và nhắn tin thông báo nhắc nhở nhưng không nhận phản hồi từ anh Đ, ông T và cũng không gom đủ số tiền mua bán nhà còn lại, nên ông L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và có quyền bán cho người khác theo đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L có cung cấp cho tòa án bản Vi bằng số 13178/2022/VB-TPL ngày 16/11/2022 của Văn phòng Thừa phát lại huyện H về việc ông L có giao cho ông T nhưng gặp bà Phùng Mỹ M (Mẹ ruột của ông T) Thông báo (V/v bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở) và có nội dung thông báo cho ông T việc mua bán nhà theo hợp đồng đặt cọc với thời hạn là 07 ngày (kể từ ngày nhận hoặc được gửi đến hợp lệ Thông báo này) và nếu ông T không phản hồi thì hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực.

Tòa án cũng nhận được công văn phúc đáp số 9055/CNQ6 ngày 28/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Q đối với căn nhà 1 P, Phường C Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau: Đăng ký chuyển quyền cho ông Tô Thanh L ngày 14/01/2008 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 2332/2003 ngày 04/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp. Đến ngày 07/12/2022, ông L bán cho ông Nguyễn Cao Thanh T2 theo hợp đồng công chứng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 035254 ngày 07/12/2022 do Văn phòng C1 chứng nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lưu Hồng T có bà Trần Thị Bích T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau: Ông T vẫn giữ nguyên trình bày trước đây và bổ sung ý kiến như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông L phải trả lại số tiền đặt cọc đối với việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ trên là 100.000.000đồng và không yêu cầu bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận, và yêu cầu thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên nhân hai bên không thực hiện được việc mua bán, do nhà ông L xây sai hiện trạng có phần đề lên cống và có phần coi nói ở trên lầu theo như trình bày của các ban ngành tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ của vụ án thụ lý lần trước, nên khi mua bán thì buộc ông L phải tháo dỡ phần sửa chữa hay phải đo vẽ lại. Khi đó, ông L đồng ý đo vẽ lại, nhưng sau khi ông T rút đơn kiện và tòa án đình chỉ vụ án thì ông L không chịu đo vẽ và âm thầm lập Vi bằng xong rồi bán cho người khác, trong khi ông T liên lạc bằng điện thoại cho ông L nhiều lần để tiến hành mua bán nhưng không được, nên buộc ông T phải khởi kiện lại vụ án.

Ông H (con của ông L) có chơi với nhóm bạn của con bà T1, nên mới hay biết việc mua bán này nên bà mới đưa tiền cho ông T đặt cọc cho ông L và cũng do ông H trước đây có vay tiền của ông T.

Việc ông L lập Vi bằng, ông T không hề hay biết vì nhà đó là của mẹ ông T (bà Phụng Mỹ M1) và ông T không ở đó nên không nhận được Thông báo bán nhà của ông L.

Đối với việc ông L cho rằng ông L đã đưa trước cho ông T 20.000.000đồng là số tiền môi giới (1% (tiền nhà) là 37.000.000đồng) mà không có chứng cứ chứng nhận việc ông T nhận số tiền này, tuy nhiên ông L muốn bớt số tiền cọc đã nhận thì bà T1 là đại diện cho ông T cũng đồng ý trừ số tiền 20.000.000đồng, nên tại phiên tòa chỉ yêu cầu ông L trả số tiền cọc còn lại là 80.000.000đồng.

Bị đơn ông Tô Thanh L có ông Tô Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc vì ông T không mua nữa nên mất cọc.

Ông H không có vay tiền của ông T, qua việc mua bán nhà này mới hay biết ông T. Ông cũng xác nhận là gia đình có nhận tiền cọc 100.000.000đồng, số tiền này do ông T đưa cho ông L (là ba của ông H). Nguyên nhân, ông L chấm dứt hợp đồng đặt cọc vì ông T không chịu mua bán nữa mà cứ cố tình kéo dài hơn thời hạn theo hợp đồng đặt cọc, trong khi gia đình phải đóng lãi cho Ngân hàng rất khó khăn.

Do đó, sau khi thỏa thuận tại tòa án lần trước về việc tiếp tục mua bán nhưng ông T không hợp tác và ngay cả khi ông L lập Vi bằng về việc bán nhà thì ông T cũng không phản hồi, vì phải trả nợ cho Ngân hàng nên buộc lòng ông L phải bán nhà cho người khác. Cho đến tháng 12/2022, ông L mới bán nhà cho ông Nguyễn Cao Thanh T2 và hiện nay ông Thanh T2 đang đứng tên chủ sở hữu.

Về hiện trạng nhà, gia đình không có sửa chữa như ông T2 trình bày mà từ khi ở cho đến nay vẫn giữ như vậy và cũng có chính quyền địa phương và hàng xóm hay biết việc này. Hơn nữa, nếu có việc sai hiện trạng so với Giấy chứng nhận thì làm sao ông L có thể bán được nhà cho ông Nguyễn Cao Thanh T2.

Nay nguyên đơn yêu cầu trả số tiền nhận cọc còn lại là 80.000.000đồng nhưng do ông L không có lỗi nên cũng không đồng ý trả lại; Còn số tiền 20.000.000đồng mà ông T2 đã nhận của ông L thì ông L không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ và việc giao giấy tờ cho đương sự, Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về nội dung: Sau khi hết hạn được nêu trong thông báo bán nhà (ngày 29/11/2022, ông L vẫn không nhận được phản hồi từ ông T2 nên ngày 07/12/2022 ông L đã bán nhà cho ông Nguyễn Cao Thanh T2 giá trị chuyển nhượng thời điểm này là 2.800.000.000đồng. Vì vậy, trong trường hợp này ông T2 vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022, không tiếp tục thực hiện việc mua bán như đã

cam kết, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc là 80.000.000đồng là không có cơ sở.

Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường số tiền 100.000.000đồng.

Về án phí: Nguyên đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, lời khai tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện của vụ án:

[1.1]. Về tư cách người đại diện theo ủy quyền của các đương sự: Căn cứ vào các văn bản ủy quyền thể hiện việc ủy quyền của các đương sự tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[1.2]. Về tư cách người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc mua bán nhà đất mà không có tranh chấp đến việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng, đồng thời trước khi nguyên đơn khởi kiện thì ông L cũng đã giải chấp xong tại Ngân hàng nên xét thấy không cần thiết đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà nguyên đơn đã yêu cầu.

[1.3]. Về quan hệ tranh chấp: Qua nghiên cứu nội dung vụ án xét thấy ông T2 cho rằng ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên ông T2 yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông L hoàn trả lại số tiền đặt cọc, bồi thường (tại phiên tòa thì người đại diện rút lại phần này). Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông L trú tại A N, Phường I Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.5]. Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký ngày 08/4/2022 và ông L có nhận số tiền cùng là ngày lập hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận và đến ngày 02/6/2022 Tòa án nhân dân Quận 6 thụ lý vụ án lần đầu (ông T2 rút đơn nên Tòa án đình chỉ vụ án tại Quyết định số 215/2022/QĐST-DS ngày 19/10/2022); tiếp theo hai bên cũng không ký được hợp đồng mua bán, nên ông T2 khởi kiện lại và đến ngày 19/10/2023 Tòa án nhân dân Quận 6 thụ lý vụ án và đồng thời không có đương sự nào có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét, theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp (công văn phúc đáp số 9055/CNQ6 ngày 28/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Q) và sự thừa nhận của bị đơn, đã thể hiện nhà đất tại số A P, Phường C Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh: Đăng ký chuyển quyền cho ông Tô Thanh L ngày 14/01/2008 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 2332/2003 ngày 04/11/2003 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp (Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 44).

[2.2] Xét, Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận ngày 08/4/2022 giữa ông T2 và ông L có làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên, với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000đồng và đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng với số tiền là 100.000.000đồng.

[2.3] Xét tính hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022: Việc ông L ký hợp đồng đặt cọc với ông T2 là hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc.

Xét thấy, giao dịch giữa ông T2 và ông L là giao dịch dân sự nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất trên, nên khi tham gia hợp đồng đặt cọc đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp Điều 119, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đáp ứng điều kiện của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do hai bên không tiến hành được việc ký kết hợp đồng mua bán với nhau nên không thể hiện được việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên, đồng thời theo như ý kiến của nguyên đơn và bị đơn là đều yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nêu trên là có cơ sở.

[2.4] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2022 :

[2.4.1] Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc trên bị hủy:

Xét thấy, tại các buổi làm việc và tại phiên tòa thì cả hai bên đều nêu ra lý do khác nhau dẫn đến việc không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất nói trên. Theo nguyên đơn do nhà đất thực tế không phù hợp với giấy chứng nhận và việc này được thẩm định xem xét theo biên bản đã lập tại lần khởi kiện trước vào ngày 14/10/2022, nên đã yêu cầu bị đơn thay đổi lại hiện trạng cũ và hai bên sẽ tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng; Ngoài ra, do ông T2 không ở chung với gia đình nên không hay biết việc ông L thông báo việc mua bán nhà qua vi bằng do Thừa phát lại lập. Còn bị đơn cho rằng đã lập vi bằng việc thông báo cho nguyên đơn việc mua bán nhà, đồng thời vi bằng đã thể hiện việc giao thông báo bán nhà tại nhà nguyên đơn, do nguyên đơn không có ý kiến nên bị đơn đã bán cho người khác.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thông báo bán nhà của ông L có thể hiện việc ông L yêu cầu ông T2 thực hiện việc mua bán nhà, nhưng lại không thể hiện cụ thể về thời gian (ngày, tháng, năm nào), địa điểm (tại Phòng/Văn phòng Công chứng nào) trong khi lại thể hiện bán cho người khác tại Văn phòng C1, điều này cho thấy trong trường hợp ông T2 có nhận được thông báo này thì cũng không thể biết đến đâu và khi nào để gặp ông L mà trong khi cả hai bên không liên lạc với nhau được. Mặt khác, tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2022 thể hiện (Tầng trệt phía bên trái từ trước nhìn vào căn nhà không thể hiện ranh xây dựng trên giấy chứng

nhận; Tại vị trí này ở tầng hai có một phần diện tích được coi nới thành sàn gỗ tạp đã cũ), nguyên đơn nêu lý do này là hợp lý giai đoạn khởi kiện trước và sau đó nguyên đơn rút đơn để hai bên tiến hành mua bán sau khi bị đơn điều chỉnh cho phù hợp và có yêu cầu bị đơn thay đổi hiện trạng phần này so với giấy chứng nhận để thực hiện việc mua bán, nhưng hai bên không liên lạc được với nhau.

Qua đó phân tích trên, xét thấy việc mua bán nhà giữa hai bên không tiến hành được là do hai bên đã không có tiếng nói chung, đồng thời cũng không có sự hợp tác với nhau nên dẫn đến sự việc mua bán không thành nên xét về lỗi ở đây là cả hai bên đều có lỗi như nhau.

[2.4.2] Xét về số tiền đặt cọc: Theo nguyên đơn và bị đơn thì cho rằng việc trả số tiền cọc đã nhận là do hai bên đã thỏa thuận và thực tế nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền cọc là 100.000.000đồng và tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu trả số tiền cọc còn lại là 80.000.000đồng. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự bị hủy bỏ không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận; đồng thời hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặt khác, như phân tích ở trên thì lỗi do cả hai bên nên bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận theo yêu cầu của người đại diện của nguyên đơn tại phiên tòa với số tiền cọc còn lại là 80.000.000đồng là có cơ sở. Ngoài ra, riêng số tiền môi giới mà ông L nói là đã đưa cho ông T2 20.000.000đồng, tại phiên tòa ông H đại diện ông L không yêu cầu nên không xem xét.

[2.4.3] Xét về số tiền phải bồi thường: Do nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường số tiền 100.000.000đồng tại phiên tòa, nên cần đình chỉ đối với phần yêu cầu này cho nguyên đơn như lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào quy định của pháp luật dân sự thì số tiền ông L nhận cọc mua bán nhà còn lại là 80.000.000đồng (theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn), nên phải trả lại cho ông T2 số tiền này; Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là buộc ông L phải trả cho ông T2 số tiền trên là có cơ sở.

[2.6] Về thời hạn thanh toán: Theo nguyên đơn yêu cầu trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử xét thấy, nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn do bị đơn đã chiếm giữ số tiền trên trong thời gian dài nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 80.000.000đồng, nên án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu và rút một phần yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 184; Điều 228; Điều 264; Điều 265 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 328, Điều 357; Điều 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán và chuyển nhượng căn nhà tại số A P, Phường C, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/3/2018, giữa ông Lưu Hồng T với ông Tô Thanh L (Theo Đăng ký chuyển quyền cho ông Tô Thanh L ngày 14/01/2008 tại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 2332/2003 ngày 04/11/2003 của Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2 Buộc ông Tô Thanh L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lưu Hồng T số tiền đặt cọc đã nhận là 80.000.000đồng (T3 mươi triệu đồng), thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Đình chỉ việc xét xử yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường một khoản bằng số tiền đã đặt cọc là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Về trách nhiệm thi hành án: Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày quyết định 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tô Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng).

Ông Lưu Hồng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Lưu Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0038443 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Nam