TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 255/2024/DS-ST Ngày 17-9-2024 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mai Hồng.

Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tô Văn Tông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 606/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ánh D, địa chỉ: Số A đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10-4-2023). (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Trần Huỳnh T**, sinh năm 1978

2. Bà **Trần Thị Thanh T1**, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số A đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Hiếu T2; địa chỉ: Số B đường H, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12-4-2023). (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Văn phòng C

Địa chỉ: Số H đường V, khu V, KDC N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Nguyễn N, địa chỉ: Số H đường V, khu V, KDC N, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22-3-2023). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 14-3-2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-10-2023 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Ánh D trình bày:*

- Ngày 03-8-2022 bà Nguyễn Thị A với ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 sau khi bàn bạc thống nhất và ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, cụ thể như sau:

+ Thửa đất 1613, tờ bản đồ 35, diện tích 108m^2;

+ Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị;

+ Nhà ở riêng lẻ: tổng diện tích 253,8m^2, diện tích xây dựng 81m^2;

+ Địa chỉ thửa đất: đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 936807, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10450 do Sở T4 cấp ngày 06-6-2016;

+ Giá trị hợp đồng: 6.800.000.000 đồng;

+ Thời hạn thanh toán: chia thành 02 đợt. Đợt 1: đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 03-8-2022. Đợt 2: Ngày 24-8-2022 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3.

- Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà A đã nhận số tiền 250.000.000 đồng từ ông T và bà T1. Tại thời điểm nêu trên phía ông T và bà T1 đã dọn vào nhà để ở.

- Đến ngày 24-8-2022, thời điểm thanh toán tiền đợt 2 và các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 thì ông T, bà T1 né tránh không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A. Bà A đã có thông báo yêu cầu ông T và bà T1 đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có kết quả nên vụ việc được Văn phòng T5 lập Vi bằng.

Nhận thấy hành vi không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận và việc quản lý tài sản của ông T, bà T1 đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà A nên bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề đối với phía bị đơn như sau:

+ Yêu cầu xem xét tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 tại Văn phòng C, công chứng số 5154, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD;

+ Yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả việc bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc: công nhận quyền sở hữu cho bà A được hưởng số tiền 250.000.000 đồng; yêu cầu ông T, bà T1 di dời trả lại hiện trạng nhà và đất cho bà A thửa đất số 1613, tờ bản đồ 35, tại địa chỉ đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

+ Buộc bị đơn ông T, bà T1 có trách nhiệm trả tiền nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ ngày 01-9-2022 ông T, bà T1 ký hợp đồng mua căn nhà số A đường X, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án và giao trả nhà có đầy đủ hệ thống đường điện, bóng đèn, đường nước như hiện trạng ban đầu.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không đồng ý bởi vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã bàn giao chìa khóa nhà cho bị đơn quản lý, thời điểm nguyên đơn giao nhà cho bị đơn quản lý thì hệ thống điện, nước sử dụng bình thường. Nguyên đơn chỉ biết bị đơn sửa chữa lại phía trước (cải tạo nhà xe), còn sửa chữa những hạng mục khác thì nguyên đơn không biết, bị đơn không báo lại cho nguyên đơn cần sửa chữa những hạng mục nào. Nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại cho bị đơn chi phí cải tạo nhà xe theo thỏa thuận ban đầu với số tiền 50.000.000 đồng; phần điện nước nguyên đơn không đồng ý bồi thường.

** Tại đơn phản tố ngày 17-4-2023 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của bị đơn – ông Hồ Hiếu T2 trình bày:*

- Ngày 03-8-2022, vợ chồng ông Trần Huỳnh T và bà Trần Thị Thanh T1 có ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 5154, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng ông T và bà T1 đặt cọc cho bà Nguyễn Thị A số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1613, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 936807, số vào sổ cấp GCN: CS10450 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cấp ngày 06-6-2016, chỉnh lý ngày 08-7-2016, ngày 23-11-2016 và ngày 22-6-2020. Giá chuyển nhượng của thửa đất nêu trên là 6.800.000.000 đồng.

- Thời hạn thanh toán chia thành hai đợt:

+ Đợt 1: Thanh toán số tiền 250.000.000 đồng ngay thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 03-8-2022).

+ Đợt 2: Thanh toán số tiền 6.550.000.000 đồng tại thời điểm ký kết hợp

đồng chuyển nhượng (chậm nhất là ngày 24-8-2022 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

- Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T và bà T1 đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho bà A. Đồng thời, vợ chồng ông T và bà T1 vào nhà sinh sống và tiến hành sửa chữa nhà để kinh doanh phòng mạch với số tiền 385.000.000 đồng.

- Ngày 24-8-2022, vợ chồng ông T và bà T1 có đến Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng nội dung của hợp đồng đặt cọc đã ký nhưng bà A lại không đến và cũng không thông báo gì cho vợ chồng ông T và bà T1 biết. Sau đó, vợ chồng ông T và bà T1 có liên hệ với bà A nhiều lần để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận nhưng bà A luôn né tránh và không chịu gặp vợ chồng ông T và bà T1 để giải quyết.

Bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, công nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho bà A và buộc vợ chồng ông T và bà T1 di dời, trả lại hiện trạng nhà và đất thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn đã tuân thủ đúng Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, bà A mới là người vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc nên bị đơn phản tố yêu cầu buộc bà A trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; buộc bà A trả lại cho bị đơn số tiền đầu tư sửa chữa nhà là 385.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật đến khi xét xử sơ thẩm; hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 giữa bị đơn với bà A theo quy định của pháp luật.

Đối với đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn: Bị đơn không đồng ý trả tiền thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng vì đây là hợp đồng đặt cọc, không phải hợp đồng thuê nhà nên bị đơn không có nghĩa vụ trả tiền thuê. Bị đơn không đồng ý trả lại nhà cho nguyên đơn theo hiện trạng ban đầu vì khi tiến hành sửa chữa và dọn vào ở thì bị đơn đã hỏi ý kiến của bà A và bà A đã đồng ý, thời điểm nhận nhà thì đường điện, bóng đèn, đường nước đã bị hư hỏng không thể sử dụng nên buộc phải sửa chữa, thay thế mới có thể dọn vào ở.

** Tại Bản tự khai ngày 10-4-2023 đại diện ủy quyền của Văn phòng C – ông Lê Nguyễn N trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc số công chứng 5154, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-8-2022 giữa bên đặt cọc ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 với bên nhận cọc bà Nguyễn Thị A đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của các bên, đề nghị Q tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – bà Nguyễn Ánh D trình bày:*

Khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đều biết hoàn cảnh lịch sử tài sản hiện đang thế chấp tại ngân hàng nhưng tin tưởng vào lời nói của phía bị đơn khi thỏa

thuận về giá cả thì bên bị đơn phải có trách nhiệm trả tiền mua này cho ngân hàng để phía nguyên đơn giải chấp tài sản. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn chuyển giao tiền cho nguyên đơn. Trong thời gian dài, bị đơn không chuyển tiền để nguyên đơn giải chấp, nguyên đơn cố tình không ký hợp đồng không phải lỗi của nguyên đơn mà xuất phát từ lỗi của bị đơn, do bị đơn hứa chuyển tiền mà không chuyển tiền nên nguyên đơn không giải chấp được tài sản để đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngay lúc đầu ý chí của nguyên đơn đã muốn bán căn nhà cho bị đơn nên khi lập hợp đồng đặt cọc thì đã giao chìa khóa cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với yêu cầu chi phí sửa chữa nhà: Thời điểm nguyên đơn giao nhà cho bị đơn thì căn nhà này nguyên đơn vẫn đang sử dụng, bị đơn sửa chữa nhà không thông báo cho nguyên đơn biết.

Nếu bị đơn rút lại yêu cầu phản tố thì nguyên đơn đồng ý trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng. Nếu bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố thì nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung.

** Đại diện ủy quyền của bị đơn – ông Hồ Hiếu T2 trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, bị đơn thanh toán tiền đặt cọc cho nguyên đơn 250.000.000 đồng, đến ngày 24-8-2022 sẽ trả dứt số tiền còn lại nhưng ngày 24-8-2022 bị đơn có đến Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 để ký hợp đồng nhưng nguyên đơn không đến. Sau đó, bị đơn đã nhiều lần liên hệ với nguyên đơn để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Không có việc hai bên thỏa thuận chuyển tiền trước để giải chấp tài sản bởi vì số tiền rất lớn, bị đơn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thì không trả tiền. Nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn sửa chữa nên mới giao chìa khóa nhà cho bị đơn, chi phí bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả ban đầu là 385.000.000 đồng nhưng sau đó thẩm định tài sản, theo chứng thư thẩm định giá là 335.545.000 đồng nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả tiền chi phí đầu tư sửa chữa 335.545.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 giữa bị đơn với nguyên đơn do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đầu tư sửa chữa nhà 335.545.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền 335.545.000 đồng theo mức lãi suất 0,8%/tháng tính từ tháng 9/2022 đến tháng 9/2024 (24 tháng) với số tiền 64.424.640 đồng. Không đồng ý trả tiền thuê nhà theo yêu cầu của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt BLTTDS năm

2015). Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS năm 2015.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 giữa bà Nguyễn Thị A với ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1.

+ Buộc ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 giao trả nhà, đất tại địa chỉ số A, khu V, đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (hiện trạng nhà theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-12-2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều).

+ Buộc bà Nguyễn Thị A trả cho ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 tiền cọc 250.000.000 đồng và 335.545.000 đồng chi phí sửa nhà.

+ Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền chi phí sửa nhà của ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê 10.000.000 đồng/tháng.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu phạt cọc 250.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 14-3-2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-10-2023 của nguyên đơn và đơn phản tố ngày 17-4-2023 của bị đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản" theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Do bị đơn ông T, bà T1 có địa chỉ cư trú tại quận N nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, công nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho*

nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, buộc nguyên đơn trả số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng:

[3.1] Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc số công chứng 5154, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03-8-2022 tại Văn phòng C thể hiện nguyên đơn có nhận tiền cọc của bị đơn số tiền 250.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (thửa đất số 1613, tờ bản đồ số 35) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 936807, số vào sổ cấp GCN CS10450 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cấp ngày 06-6-2016 cho bà Nguyễn Thị Chi A1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị A vào ngày 08-7-2016, giá chuyển nhượng 6.800.000.000 đồng, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 chậm nhất vào ngày 24-8-2022, nguyên đơn cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ và xóa đăng ký giao dịch bảo đảm nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, bị đơn cam kết đã hiểu rõ tình trạng pháp lý của tài sản và đồng ý ký kết hợp đồng.

Nguyên đơn cho rằng giữa các bên có thỏa thuận bằng miệng về việc bị đơn sẽ chuyển tiền vào ngân hàng để giải chấp tài sản nhưng sau đó bị đơn không chịu chuyển tiền nên nguyên đơn không giải chấp được tài sản để ký hợp đồng chuyển nhượng, lỗi không ký hợp đồng được do bị đơn. Các bên biết tài sản đang thế chấp ngân hàng nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và công nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc nên bị đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022, buộc nguyên đơn trả số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác. Tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không phải là đối tượng của hợp đồng đặt cọc nên việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản đang thế chấp ngân hàng là không vi phạm điều cấm của luật. Xét các bên ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được công chứng chứng thực hợp pháp nên hợp đồng này có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở xem xét.

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn không thực hiện việc chuyển tiền vào ngân hàng để giải chấp tài sản theo thỏa thuận giữa hai bên nên bị đơn là bên có

lỗi, bị đơn không thừa nhận có thỏa thuận như nguyên đơn trình bày, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận giữa hai bên. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định nhà đất hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán vẫn đang còn thế chấp ngân hàng, nguyên đơn không giải chấp được tài sản từ ngân hàng nên đã vi phạm cam kết quy định tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã bàn giao căn nhà cho bị đơn quản lý, sửa chữa để sử dụng cũng thể hiện một phần ý chí bán nhà của nguyên đơn.

Đối với bị đơn, bị đơn xác định ngày 24-8-2022 bị đơn có đến Văn phòng công chứng Ngô Hồng T3 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 nhưng tại phiên tòa bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thể hiện bị đơn có đến văn phòng công chứng tại thời điểm ngày 24-8-2022 để xác định nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng.

Xét thấy, như đã phân tích trên, trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, do cả hai bên không tin tưởng nhau dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, cả hai bên đều có lỗi nên bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 423, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2105. Nguyên đơn đã nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng của bị đơn thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền này. Đối với yêu cầu phạt cọc, do bị đơn không chứng minh được thời điểm ngày 24-8-2022 bị đơn có đến văn phòng công chứng để xác định nguyên đơn từ chối giao kết hợp đồng, cả hai bên đều có lỗi nên yêu cầu phạt cọc của bị đơn không có cơ sở xem xét.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê nhà mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ ngày 01-9-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm:*

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã quản lý, sử dụng căn nhà theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay gây thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả tiền thuê mỗi tháng 10.000.000 đồng tính từ ngày 01-9-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn 23 tháng) với số tiền yêu cầu là 230.000.000 đồng. Tuy nhiên xét thấy, nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại từ việc bị đơn chiếm giữ căn nhà, hơn nữa giao dịch giữa các bên liên quan đến hợp đồng đặt cọc, giữa các bên không có ký kết hợp đồng thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả tiền thuê nhà là không có cơ sở xem xét.

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời trả lại nhà đất; xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả tiền đầu tư, sửa chữa nhà và trả tiền lãi đối với số tiền đầu tư, sửa chữa nhà theo quy định của pháp luật:*

[5.1] Tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì phía nguyên đơn đã bàn giao chìa khóa nhà cho bị đơn quản lý sử dụng và sửa chữa. Nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn có sửa chữa cải tạo nhà xe, hệ

thống điện, nước phù hợp với các chứng cứ bị đơn cung cấp như: Bảng báo giá ngày 11-7-2022, hợp đồng thi công xây dựng ngày 11-7-2022, phiếu yêu cầu nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình ngày 12-9-2022, biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành ngày 15-9-2022; biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình; hóa đơn giá trị gia tăng ngày 06-10-2022, hóa đơn giá trị gia tăng ngày 12-10-2022, hóa đơn giá trị gia tăng ngày 24-10-2022 nên có đủ cơ sở xác định sau khi bị đơn nhận bàn giao căn nhà thì đã tiến hành đầu tư, sửa chữa một số hạng mục trong căn nhà.

Bị đơn cho rằng khi tiến hành sửa chữa bị đơn có trao đổi và thông báo cho nguyên đơn biết, nguyên đơn xác định bị đơn không thông báo cho nguyên đơn biết cần sửa chữa những hạng mục nào. Xét, mặc dù bị đơn không chứng minh được việc hai bên có trao đổi thỏa thuận khi tiến hành đầu tư, sửa chữa nhưng sau khi hết thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn có liên hệ với nguyên đơn (thể hiện qua các tin nhắn zalo, tin nhắn điện thoại) để yêu cầu nguyên đơn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện nên các chi phí bị đơn đã đầu tư, sửa chữa nhà thì nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại cho bị đơn chi phí đầu tư, sửa chữa nhà theo Chứng thư thẩm định giá số 040824/CT-SP ngày 02-8-2024 của Công ty TNHH T6 với số tiền 335.545.000 đồng, do đó buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền đầu tư, sửa chữa nhà 335.545.000 đồng.

[5.2] *Đối với yêu cầu tính lãi suất*: Bị đơn yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền bị đơn đã đầu tư, sửa chữa nhà nhưng không chứng minh được thiệt hại. Hơn nữa, các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, do đó yêu cầu của bị đơn Hội đồng xét xử không xem xét chấp nhận.

[5.3] *Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời trả lại nhà đất như hiện trạng ban đầu*: Nhà và đất bị đơn đang quản lý, sử dụng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nhà, đất là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, do các bên không có lập biên bản bàn giao hiện trạng nhà tại thời điểm bàn giao nên Hội đồng xét xử chỉ buộc bị đơn di dời toàn bộ đồ sinh hoạt của gia đình đi nơi khác để giao trả nhà cho nguyên đơn (hiện trạng nhà theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-12-2023; Biên bản định giá tài sản ngày 02-8-2023) sau khi bị đơn đã nhận đủ số tiền 335.545.000 đồng.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản*: 17.300.000 đồng, nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong 1.800.000 đồng; bị đơn đã nộp tạm ứng xong 15.500.000 đồng nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn 15.500.000 đồng.

[8] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, yêu cầu buộc trả tiền thuê nhà không được Hội đồng xét xử chấp nhận và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn

buộc trả tiền cọc, trả tiền đầu tư, sửa chữa đã được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả tiền phạt cọc và yêu cầu tính lãi không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5; Điều 6; khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

- Điều 116; Điều 117; Điều 166; Điều 328; Điều 422; Điều 423; Điều 425 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 03-8-2022 và công nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A về việc buộc bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 trả số tiền thuê nhà 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị A được Văn phòng C công chứng ngày 03-8-2022 (số công chứng 5154, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD).

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 số tiền đặt cọc đã nhận 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 về việc buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trả tiền phạt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 về việc tính lãi đối với số tiền chi phí sửa nhà.

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 chi phí đầu tư, sửa chữa nhà với số tiền 335.545.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Sau khi bị đơn nhận đủ số tiền 335.545.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) thì bị đơn phải di dời toàn bộ đồ sinh

hoạt của gia đình đi nơi khác để giao trả nhà và đất tọa lạc tại đường X, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (thửa đất số 1613, tờ bản đồ số 35) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 936807, số vào sổ cấp GCN CS10450 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cấp ngày 06-6-2016 cho bà Nguyễn Thị Chi A1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị A vào ngày 08-7-2016 để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị A (hiện trạng nhà theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-12-2023; Biên bản định giá tài sản ngày 02-8-2023).

(Đính kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-12-2023; Biên bản định giá tài sản ngày 02-8-2023).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: 17.300.000 đồng (Mười bảy triệu ba trăm nghìn đồng), nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng); bị đơn đã nộp tạm ứng xong 15.500.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng) nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn 15.500.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A phải chịu án phí là 36.766.350 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000780 ngày 15-3-2023 và số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000377 ngày 31-10-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, bà Nguyễn Thị A còn phải nộp thêm 34.216.350 đồng (Ba mươi bốn triệu hai trăm mười sáu nghìn ba trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn ông Trần Huỳnh T, bà Trần Thị Thanh T1 phải chịu án phí là 15.721.232 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi hai đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 19.575.000 đồng (Mười chín triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000972 ngày 18-4-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ông T và bà T1 còn được nhận lại 3.853.768 đồng (Ba triệu tám trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng).

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn

15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phượng