

Bản án số: **04/2023/DS-ST**

Ngày: 06 tháng 02 năm 2023

V/v Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Thủy**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trịnh Hồng Hải**

Bà **Nguyễn Thị Hồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phan Thị Quỳnh Như** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Anh**- Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 165/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Văn Minh T**, sinh năm 1993 và bà **Đỗ Phương Th**, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ: Số 16 đường HP, phường HC 1, quận HC, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Phương Th là ông Văn Minh T, sinh năm 1993 (*Theo Giấy uỷ quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm chứng nhận ngày 10/01/2022*). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Hà Anh T1**, sinh năm 1981 (có mặt) và bà **Hồ Nguyên Thiên C**, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ: 19 TNV, phường HC 2, quận HC, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hồ Nguyên Thiên C là bà Lê Khánh L, sinh năm 1996; Địa chỉ: Xã TT, huyện TP, tỉnh Quảng Trị (*Theo Giấy uỷ quyền được UBND phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 31/12/2021 và Giấy uỷ quyền được Phòng công chứng số 2, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 16/3/2022*). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Hồ Nguyên Thiên C: Bà **Huỳnh Phan Thiên Ph** – Luật sư Công ty Luật TNHH Huỳnh Thiên Ph thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà **Lê Trần Tuyết Tr**, sinh năm 1983; Địa chỉ: K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Trần Tuyết Tr là ông Phan Dương Hùng A, sinh năm 1974; Địa chỉ: phường KM, quận NHS, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn ông Văn Minh T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Đỗ Phương Th trình bày:**

Vào ngày 29/6/2021, vợ chồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hà Anh T1 bà Hồ Nguyên Thiên C ngôi nhà và đất tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12; địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng với số tiền 2.500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng. Ngày 01/7/2021, ông T và bà Th được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Thanh Khê chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T có đến ngôi nhà K142/3 HN thì gặp bà Lê Trần Tuyết Tr đang ở ngôi nhà này và được biết trước đây bà Tr thuê ngôi nhà này để ở, thời hạn đến ngày 15/7/2021 là hết hợp đồng thuê nhà. Qua trao đổi với bà Tr thì bà Tr cho biết có đặt cọc cho vợ chồng ông T1 bà C số tiền 400.000.000 đồng để mua căn nhà này. Ông T có đưa giấy tờ đứng tên chủ sở hữu ngôi nhà này và yêu cầu bà Tr ra khỏi nhà nhưng bà Tr không đồng ý.

Ngoài ra, sau khi ký Hợp đồng mua nhà đất trên với giá 2.500.000.000 đồng thì ông T và bà Th đã giao cho vợ chồng ông T1 và bà C số tiền 2.450.000.000 đồng và giữ lại 50.000.000 đồng để đến khi giao nhà thì ông T sẽ giao đủ cho vợ chồng ông T1, nếu đến ngày 15/7/2021 mà vợ chồng ông T1 không giao được nhà

thì số tiền 50.000.000 đồng vợ chồng ông T sẽ sử dụng và không trả lại cho vợ chồng ông T1.

Do đó ông T và bà Th khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giao nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông T và bà Th, đồng thời buộc bà Lê Trần Tuyết Tr đang ở ngôi nhà này phải có nghĩa vụ giao nhà đất nêu trên cho ông T và bà Th để ổn định chỗ ở.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, bị đơn là ông Hà Anh T1 trình bày:

Ông Hà Anh T1 xác nhận vào ngày 29/6/2021, ông T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th ngôi nhà và đất tại K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng với số tiền 2.500.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Ông T1 và bà C đã nhận đủ số tiền là 2.450.000.000 đồng và trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi là 800.000.000 đồng. Ông T1 và ông T có ký văn bản thoả thuận về việc ông T1 không nhận 50.000.000 đồng còn lại mà ông T sẽ giữ số tiền này, ông T1 hết trách nhiệm thực hiện hợp đồng, không phải bàn giao nhà cho ông T nữa. Ông T1 xác định vợ chồng ông T và bà Th đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T1 và bà C, ông T1 không yêu cầu vợ chồng ông T phải trả cho ông T1 bà C số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu. Ông T sẽ nhận bàn giao nhà với người thuê nhà là bà Lê Trần Tuyết Tr. Hiện nay, ông T và bà Th chưa lấy được nhà là do bà Tr không giao nhà. Ông T1 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà Th, đề nghị Tòa án buộc bà Tr phải có nghĩa vụ giao nhà cho vợ chồng ông T và bà Th.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Trần Tuyết Tr:

Trước đây ông T1 và bà C có cho bà Tr thuê nhà và sau đó có nhận tiền đặt cọc của bà Lê Trần Tuyết Tr với tổng số tiền 400.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2020 các bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Phần thoả thuận khác: Khi nào bên mua giao đủ số tiền 800.000.000 đồng sẽ ra công chứng sang tên. Tháng 01/2021, ông T1 có liên lạc với bà Tr để yêu cầu ra công chứng nhà đất nhưng bà Tr không ra công chứng. Ông T1 cũng đã liên lạc với bà Tr qua điện thoại, gửi thông báo cho bà Tr để ra công chứng, đến ngày 20/5/2021 ông T1 tiếp tục gọi điện thoại cho bà Tr để yêu cầu bà Tr có nhận chuyển nhượng thì ra công chứng nhưng bà Tr không ra công chứng nên bà Tr đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông T1 vẫn đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng cho bà Tr nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn nên chưa thể trả ngay được, bà C cũng phải có trách nhiệm trả cùng với ông T1. Đối với việc rút yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng của ông Phan Dương Hùng A là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Trần Tuyết Tr tại phiên tòa thì ông T1 không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu thanh toán chi phí sửa chữa nhà số tiền 49.291.355 đồng của bà Tr thì ông T1 không chấp nhận vì khi bà Tr sửa nhà thì bà Tr đang thuê nhà của ông T1 bà C. Ông T1 bà C không được bà Tr thông báo về việc sửa chữa nhà và không đồng ý cho bà Tr sửa chữa nhà.

*** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Hồ Nguyên Thiên C là bà Lê Khánh L trình bày:**

Ngày 29/6/2021, ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th. Theo đó, bà C, ông T1 đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 980633 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/06/2020 cho ông T và bà Th. Kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên đến nay, bà C không hề có ý kiến phản đối hay có bất cứ hành động nào ngăn cản việc bàn giao nhà và đất cho ông T, bà Th. Việc ông T và ông T1 có những thỏa thuận riêng về việc bàn giao nhà, bà C đều không biết. Hiện nay, bà Lê Trần Tuyết Tr đang sử dụng ngôi nhà này. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê nhà giữa bà Tr và ông T1 và bà C đã hết thời hạn kể từ ngày 15/7/2021. Nhà và đất này hiện thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông T và bà Th. Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T1 và bà C và vợ chồng ông T, bà Th đã xong, vợ chồng ông T1 và bà C đã nhận đủ số tiền 2.450.000.000 đồng nên bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà Tr phải có nghĩa vụ bàn giao nhà cho vợ chồng ông T và bà Th theo quy định của pháp luật. Bà C xác định vợ chồng ông T, bà Th đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông T1 và bà C. Bà C không có yêu cầu gì đối với ông T và bà Th.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Trần Tuyết Tr:

Bà Tr là bên thuê nhà đối với ngôi nhà tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, Đà Nẵng với thời hạn thuê đến hết ngày 15/7/2021. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2020, bà Tr đặt cọc với bà C và ông Hà Anh T1 số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Ngày 17/12/2020, bà Tr đặt cọc thêm cho bà C và ông Hà Anh T1 số tiền 300.000.000 đồng để mua nhà đất nêu trên. Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà Tr đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 400.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền này đều do ông Hà Anh T1 nắm giữ. Từ tháng 01/2021 đến tháng 4/2021, ông Hà Anh T1 đã nhiều lần yêu cầu bà Tr đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bằng cách gọi điện thoại, đến trực tiếp tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, Đà Nẵng gặp bà Tr, gửi văn bản yêu cầu bà Tr thực hiện thủ tục công chứng. Tuy nhiên, bà Tr vẫn không hợp tác để thực hiện thủ tục công chứng cùng ông T1 và bà C. Sau quá trình yêu cầu bà Tr thực hiện thủ tục công chứng nhưng không có kết quả, ngày 20/5/2021, ông T1 lại một lần nữa điện thoại

để yêu cầu bà Tr thì bà Tr nói với ông T1 rằng ông T1 và bà C không cần phải bán nhà đất nêu trên cho bà Tr nữa mà có thể bán cho người khác. Như vậy, dù đã đặt cọc để mua nhà đất, tuy nhiên, bà Tr đã không hợp tác cùng ông T1 và bà C để các bên cùng thực hiện thủ tục công chứng hoàn tất việc chuyển nhượng và đồng ý việc để ông T1 và bà C bán nhà đất cho người khác.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện trả 800.000.000 đồng của bà Tr bao gồm tiền cọc và tiền phạt cọc, bà C không đồng ý.

Đối với yêu cầu thanh toán chi phí sửa chữa nhà của bà Tr thì do bà Tr chỉ là bên thuê nhà, không phải chủ sở hữu của căn nhà nêu trên. Bà Tr đã tự ý sửa chữa nhà mà không hề thông báo và không có sự đồng ý của bà C và ông T1 trong thời gian căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà C và ông T1. Vì vậy, bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà Tr.

*** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Huỳnh Phan Thiên Ph trình bày:**

Thông nhất với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Nguyên Thiên C là bà Lê Khánh L trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giao nhà đất tại địa chỉ K142/3 đường HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Lê Trần Tuyết Tr có nghĩa vụ giao nhà và đất tại địa chỉ K142/3 đường HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th.

Không đồng ý với yêu cầu trả lại tiền cọc và yêu cầu thanh toán chi phí sửa chữa nhà của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr đối với ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn và căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Trần Tuyết Tr trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền ông Phan Dương Hùng A tại phiên tòa:**

Ngày 06/7/2020, bà Lê Trần Tuyết Tr có ký hợp đồng thuê nhà số 01.06.2020.TC với vợ chồng ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C thuê nhà tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng; thời hạn thuê là 1 năm, kể từ ngày 15/7/2020 đến ngày 14/7/2021; giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng; thanh toán tiền thuê nhà là 6 tháng 1 lần.

Trong thời gian bà Tr thuê nhà, ông T1 và bà C thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bà Tr nên ngày 15/12/2020, các bên có ký Hợp đồng đặt cọc, bà Tr đặt cọc cho ông T1 và bà C số tiền là 100.000.000 đồng. Đến ngày 17/12/2020, bà Tr tiếp tục đặt cọc cho ông T1 và bà C số tiền 300.000.000 đồng. Như vậy, bà Tr đã đặt cọc cho vợ chồng ông T1 và bà C số tiền là 400.000.000 đồng để mua nhà đất tại K142/3 HN với giá là 2.700.000.000 đồng. Do nhà đất của ông T1 và bà C đang thế chấp tại Ngân hàng nên trong hợp đồng đặt cọc không ghi rõ ngày ra công chứng, các bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào bên bán thực hiện đáo hạn ngân hàng, rút sổ tại Ngân hàng ra thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng ra công chứng. Sau đó, có thông tin bà C bỏ nhà đi và có đăng thông tin trên báo vì nợ nần, bà Tr không thấy vợ chồng ông T1 và bà C xuống nhà để yêu cầu đi công chứng sang tên nhà đất mà chỉ thấy một mình ông T1 liên hệ với bà Tr yêu cầu ra công chứng chuyển nhượng nhà đất; ông T1 có gửi thư, bưu phẩm cho bà Tr nhưng bà Tr không nhận; ông T1 có yêu cầu bà Tr ra công chứng nhà đất nhưng bà Tr yêu cầu phải có bà C nữa thì mới ra công chứng được. Ông T1 nói với bà Tr nếu không ra công chứng thì ông T1 sẽ bán cho người khác. Bà Tr cho rằng lỗi dẫn đến việc vi phạm hợp đồng đặt cọc là do ông T1 và bà C không xác định được ngày ra công chứng. Bà Tr có yêu cầu vợ chồng ông T1 và bà C xuống nhà để bàn bạc thống nhất ngày ra công chứng nhưng vợ chồng ông T1 và bà C không xuống nên không thống nhất được ngày ra công chứng. Do đó bà Tr yêu cầu ông T1 và bà C phải trả cho bà Tr số tiền 800.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin được rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và chỉ yêu cầu bị đơn ông T1 và bà C trả lại số tiền nhận cọc 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, sau khi đã tiến hành đặt cọc thì vào tháng 01 năm 2021, bà Tr đã sửa chữa nhà K142/3 HN với chi phí khoảng 100.000.000 đồng bao gồm: Sơn chống thấm, bắc dàn quay, lát sàn gỗ, may rèm, sửa điện nước... Khi bà Tr sửa chữa nhà thì vợ chồng ông T1 và bà C có biết, bà Tr có thông báo cho bà C và ông T1 nhưng không ai phản đối gì. Do bà sửa chữa dân dụng không có tài liệu chứng cứ nên bà Tr yêu cầu ông T1 và bà C phải thanh toán chi phí sửa chữa nhà theo chứng thư thẩm định giá số 5220288/CT - BTCVALUATION ngày 10/10/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung là 49.291.355 đồng. Tổng cộng ông T1 và bà C phải trả cho bà số tiền 449.291.355 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th yêu cầu bà Lê Trần Tuyết Tr phải có nghĩa vụ giao nhà đất tại K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho ông T và bà Th để ổn định chỗ ở thì bà Tr đồng ý với điều kiện ông T1 và bà C phải trả cho bà số tiền 449.291.355 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê:

*** Về thủ tục tố tụng:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án. Đương sự đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

*** Về nội dung vụ án:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ Điều 117, 430, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giao nhà đất tại địa chỉ K142/3 đường HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th. Đồng thời, buộc bà Lê Thị Tuyết Tr có nghĩa vụ giao nhà và đất tại địa chỉ K142/3 đường HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th.

- Căn cứ các điều 117, 123, 131, 288, 328, 407, 422, 472 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 87; điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014:

Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) được ký kết ngày 15/02/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Trần Tuyết Tr vô hiệu. Buộc ông T1, bà C có nghĩa vụ liên đới trả số tiền cọc 400.000.000 đồng cho bà Tr.

Buộc ông T1 và bà C phải liên đới thanh toán chi phí sửa chữa nhà theo yêu cầu của bà Tr là 49.291.355 đồng.

- Căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Minh T, bà Đỗ Phương Th về tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C, đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr cũng có đơn khởi kiện ông T1 và bà C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường tiền sửa chữa nhà là các tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 01/12/2021, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thụ lý vụ án dân sự số 162/2021/TLST- DS về việc “*tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà*”. Ngày 03/12/2021, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thụ lý vụ án dân sự số 165/2021/TLST- DS về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Đến ngày 31/03/2022, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định nhập vụ án số 01/2022/QĐST-DS theo quy định tại khoản 1 Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định quan hệ trong vụ án là: “*Tranh chấp về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà*”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các điều 208; 209; 210; 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, đương sự không xuất trình thêm chứng cứ mới.

Tại phiên tòa ngày 21/12/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hồ Nguyên Thiên C là bà Lê Khánh L có đơn xin xét xử vắng mặt. Sau khi tạm ngừng phiên tòa, Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12; địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 980633, số vào sổ cấp GCN: CTs 205276 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/06/2020. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/03/2022 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thì tài sản đang do bà Lê Trần Tuyết Tr quản lý và sử dụng.

Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các hạng mục mà bà Lê Trần Tuyết Tr đã tiến hành sửa chữa trong thời gian thuê nhà. Theo Chứng thư thẩm định giá số 5220288/CT - BTCVALUATION ngày 10/10/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung thì Tổng giá trị vật kiến trúc, vật dụng, thiết bị đã qua sử dụng tại địa chỉ số K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng được định giá là **49.291.355** đồng. Các đương sự đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản và yêu cầu sử dụng kết quả này để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào ngày 29/6/2021, ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C chuyển nhượng cho ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12, diện tích 44,90 m² và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ có diện tích sàn là 80,80 m² tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng với giá 2.500.000.000 đồng (giá trong hợp đồng là 800.000.000 đồng). Ông T và bà Th đã giao cho ông T1 và bà C số tiền 2.450.000.000 đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng. Ngày 01/7/2021 vợ chồng ông T và bà Th được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Thanh Khê chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 980633. Tuy nhiên, do thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1, bà C đang cho bà Lê Trần Tuyết Tr thuê ngôi nhà trên với thời hạn thuê là 1 năm, kể từ ngày 15/7/2020 đến ngày 14/7/2021 nên vào ngày 03/07/2021 ông T và ông T1 có thỏa thuận riêng là ông T1 không lấy 50.000.000 đồng nữa, ông T1 hết trách nhiệm bàn giao nhà khi hết hợp đồng thuê nhà với bà Tr. Sau ngày 14/7/2021, ông T đến gặp bà Tr yêu cầu bàn giao nhà thì bà Tr không đồng ý. Cho đến nay việc bàn giao nhà đất giữa các bên chưa thực hiện nên ông T và bà Th yêu cầu ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giao nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông T và bà Th, đồng thời buộc bà Lê Trần Tuyết Tr đang ở ngôi nhà này phải có nghĩa vụ giao nhà đất nêu trên cho ông T và bà Th.

Bị đơn là ông T1 và bà C cùng xác nhận vợ chồng ông T và bà Th đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng nhà đất và không yêu cầu vợ chồng ông T và bà Th phải trả cho ông T1 và bà C số tiền 50.000.000 đồng còn thiếu, đồng thời, ông T1 và bà C hết trách nhiệm thực hiện hợp đồng, không phải bàn giao nhà. Ông T và bà Th sẽ nhận bàn giao nhà với người thuê nhà là bà Lê Trần Tuyết Tr. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà tại địa chỉ K142/3 HN cho rằng đúng là Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn vào ngày 14/7/2021 nhưng trước đó vào ngày 15/12/2020, vợ chồng ông T1 và bà C đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ K142/3 HN, thành phố Đà Nẵng với bà Tr mà lại chuyển nhượng nhà đất cho ông T và bà Th. Đến nay chưa thỏa thuận giải quyết số tiền nhận cọc, chưa thanh toán chi phí bà đã bỏ ra để sửa chữa nhà đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Do đó bà Tr chỉ đồng ý bàn giao nhà cho ông T và bà Th với điều kiện ông T1 và bà C phải trả cho bà số tiền 449.291.355 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, chi phí sửa chữa nhà là 49.291.355 đồng.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng là phù hợp với Điều 117,

Điều 430; Điều 500; Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực. Ngày 01/07/2021, ông T và bà Th được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Thanh Khê chỉnh lý biến động đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CU 980633, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 205276 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/06/2020. Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất đã có hiệu lực, vợ chồng ông T và bà Th là chủ sở hữu đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12; địa chỉ số K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, do ông T1 và bà C chưa bàn giao nhà cho ông T và bà Th nên chưa chuyển giao quyền sở hữu nhà ở giữa bên bán và bên mua theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở. Xét, mặc dù giữa ông T và ông T1 có thỏa thuận riêng về việc ông T1 hết trách nhiệm bàn giao nhà, ông T và bà Th sẽ nhận bàn giao nhà từ bà Tr nhưng bà Tr không đồng ý đã làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà Th. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Th là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận buộc ông T1 và bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, bàn giao nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CU 980633 cho vợ chồng ông T và bà Th như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Riêng các yêu cầu của bà Lê Trần Tuyết Tr chỉ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn ông T1 và bà C, hợp đồng thuê nhà giữa các bên đã hết hạn từ ngày 15/7/2021 nên bà Tr có hành vi sử dụng trái phép tài sản của người khác nên cần buộc bà Lê Trần Tuyết Tr phải bàn giao căn nhà nêu trên cho vợ chồng ông T và bà Th theo quy định.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Lê Trần Tuyết Tr đối với bị đơn ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

Vào ngày 06/7/2020, bà Lê Trần Tuyết Tr và ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C có ký hợp đồng thuê nhà số 01.06.2020.TC, theo đó bà Tr thuê nhà của vợ chồng ông T1 và bà C tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng với thời hạn thuê là 1 năm, kể từ ngày 15/7/2020 đến ngày 14/7/2021; giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng; thanh toán tiền thuê nhà là 6 tháng 1 lần. Ngày 15/12/2020, vợ chồng ông T1 và bà C và bà Tr đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ K142/3 HN, thành phố Đà Nẵng. Tại hợp đồng, các bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận về thời hạn thanh toán. Đồng thời, trong ngày 15/12/2020, bà Tr đã đặt cọc cho vợ chồng ông T1 và bà C số tiền là 100.000.000 đồng, đến ngày 17/12/2020, bà Tr tiếp tục đặt cọc cho vợ chồng ông T1 và bà C số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Tr đã đặt cọc cho vợ chồng ông T1 và bà C

là 400.000.000 đồng. Cho rằng ông T1 và bà C từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà Tr yêu cầu ông T1 và bà C phải trả số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng. Ngoài ra, trong thời gian thuê nhà của ông T1 và bà C và sau khi đã tiến hành đặt cọc để tiến hành chuyển nhượng thì vào tháng 01 năm 2021, bà Tr đã sửa chữa nhà với giá trị vật kiến trúc, vật dụng, thiết bị đã qua sử dụng được định giá là 49.291.355 đồng. Do đó, bà Tr yêu cầu ông T1 và bà C phải trả cho bà số tiền 49.291.355 đồng. Tổng cộng là 449.291.355 đồng. Ông T1 đồng ý trả lại tiền cọc nhưng bà C không đồng ý vì cho rằng bà Tr vi phạm hợp đồng nên bị mất tiền cọc. Đối với số tiền bà Tr đã sửa chữa nhà thì ông T1 và bà C đều không đồng ý vì cho rằng bà Tr chỉ là bên thuê nhà đã tự ý sửa chữa nhà không thông báo và không có sự đồng ý của ông T1 và bà C trong thời gian căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông T1 và bà C.

Xét tính hiệu lực của “Hợp đồng đặt cọc” giữa ông T1 và bà C và bà Tr, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ K142/3 HN, thành phố Đà Nẵng được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Trần Tuyết Tr vào ngày 15/12/2020. Tại Điều 4 thỏa thuận về việc giao tiền, giấy tờ thuế và lệ phí của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2020 có ghi: “2 bên thỏa thuận khi nào bên mua đặt cọc đủ 800.000.000 (Tám trăm triệu đồng) sẽ ra công chứng sang tên” nhưng thực tế đến nay bà Tr mới chỉ đặt cọc cho vợ chồng ông T1 và bà C số tiền 400.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 01/2021 đến tháng 4/2021, ông Hà Anh T1 đã nhiều lần yêu cầu bà Tr trả đủ tiền cọc và đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bằng cách gọi điện thoại, đến trực tiếp tại địa chỉ 142/3 HN, phường TG, quận TK, Đà Nẵng gặp bà Tr nhưng bà Tr không thừa nhận. Vào ngày 03/6/2021 và ngày 07/06/2021 ông T1 gửi văn bản yêu cầu bà Tr đặt cọc đủ số tiền 800.000.000 đồng và thực hiện thủ tục công chứng được coi là đã thông báo cho bên đặt cọc biết trước một thời gian hợp lý theo quy định tại khoản 3 Điều 278 của Bộ luật Dân sự 2015 mặc dù bà Tr cho rằng đã từ chối nhận. Trong bản ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa ông T1 và bà Tr ngày 20/5/2021 thể hiện nội dung bà Tr đồng ý cho vợ chồng ông T1 và bà C bán nhà 142/3 HN cho người khác nên bên nhận đặt cọc là ông T1 và bà C hoàn toàn có quyền chuyển nhượng nhà 142/3 HN cho ông T và bà Th nhưng các bên chưa đề cập thỏa thuận việc xử lý tiền đặt cọc của bà Tr.

Ngoài ra, thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, nhà và đất nêu trên đang được ông T1 và bà C thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3018541683-01/2020/HĐBĐ/NHCT480 ngày 29/6/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Đà Nẵng và ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CU 980633 do Ngân hàng cầm giữ vì vậy các bên chưa thể xác định ngày ra công chứng chuyển nhượng. Qua xác minh thông tin

tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Đà Nẵng thì tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/12/2020 không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Đà Nẵng.

Như vậy, mặc dù không tiếp tục việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên đã không thiện chí để thỏa thuận, giải quyết việc xử lý tiền đặt cọc của bà Tr, khi tiến hành ký giao kết đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117; Điều 123 của Bộ luật dân sự như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đã trình bày tại phiên tòa. Lỗi dẫn đến việc giao dịch bị vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn.

Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đều thống nhất là ông T1 và bà C đã nhận của bà Tr số tiền 400.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Tr số tiền 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng và căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.2.2] Về yêu cầu bồi thường tiền sửa chữa nhà tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng:

Xét, tổng giá trị vật kiến trúc, vật dụng, thiết bị đã qua sử dụng được định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 5220288/CT - BTCVALUATION ngày 10/10/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung là 49.291.355 đồng, cụ thể:

- Khung sắt 02 bên hiên nhà (02 khung, mỗi khung diện tích 29m²): 4.959.000 đồng;

- Máng xối tầng 3 gồm: 02 trụ sắt ống Fi 90 (cm), cao 3(m); máng xối dài 4,5 (m), rộng 20 (cm), cao 20 (cm); bằng tôn: 1.356.750 đồng;

- Thảm cỏ nhựa tầng 3 có kích thước: 4,5 x 5,2 (m): 1.591.200 đồng;

- Rèm cuốn tầng 2 gồm 2 loại:

- + Rèm cuốn kích thước: 3,3 x 2,35 (m): 1.746.000 đồng;

- + Rèm cuốn lá dọc kích thước: 3 x 2,35 (m): 1.395.900 đồng;

- Mái bạt xếp tầng 1 kích thước: 4,5 x 2 (m): 2.677.500 đồng;

- Mái bạt xếp tầng 3 kích thước: 4,5 x 5,5 (m): 6.311.250 đồng;

- Sàn gỗ tầng 1, 2; loại gỗ công nghiệp, kích thước tấm 0,1 x 0,8 (m); Tầng 1 diện tích 15,25 (m²); tầng 2 diện tích: 14,45 (m²): 8.078.400 đồng;

- Cửa sắt kéo tầng 1 (cửa kéo không lá); kích thước: 3,72 x 3,5m: 8.658.300 đồng;

- Sơn chống thấm tường tầng 2, 3 (chống thấm và sơn màu bên trong nhà): 10.134.465 đồng;

- Thay bồn cầu tầng 1 hiệu American standard VF 4396 + VF 3395: 1.662.500 đồng;

- Sửa lại tủ bếp tầng 1 gồm 09 cánh cửa và 03 thoát tủ bằng gỗ; có kích thước dài 3,15 (m) x cao 0,75 (m): 720.090 đồng;

Hội đồng xét xử thấy rằng bà Tr chỉ là bên thuê nhà và hoàn toàn không phải chủ sở hữu của căn nhà nêu trên đã tự ý sửa chữa nhà mà không hề thông báo và không có sự đồng ý của bà C và ông T1 trong thời gian căn nhà nêu trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà C và ông T1. Tuy nhiên, việc bà Tr sửa chữa nhà phục vụ cho việc sinh hoạt là có thật, đã làm tăng giá trị ngôi nhà được các bên thừa nhận, ông T1 biết việc bà Tr sửa chữa nhà nhưng không phản đối. Hơn nữa, tại Điều 6 thỏa thuận khác có ghi: *“Trong trường hợp, khi hết hạn hợp đồng thuê mà hai bên không có thỏa thuận tiếp tục ký kết hợp đồng thuê mới thì bên B có nghĩa vụ bàn giao lại Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền cho bên A. Riêng với tài sản gắn liền trên nhà mà bên B lắp đặt hai bên sẽ thỏa thuận phương thức xử lý khi kết thúc hợp đồng thuê”*. Hợp đồng thuê nhà giữa bà Tr và vợ chồng ông T1 và bà C đến ngày 14/7/2021 mới hết hạn nhưng vào ngày 29/6/2021, ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C đã chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng cho ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th bao gồm toàn bộ các hạng mục vật kiến trúc, vật dụng, thiết bị mà bà Tr sửa chữa, lắp đặt theo Chứng thư thẩm định giá số 5220288/CT - BTCVALUATION ngày 10/10/2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính BTC Miền Trung có giá trị là 49.291.355 đồng nhưng giữa các bên hoàn toàn chưa thỏa thuận phương thức xử lý khi kết thúc hợp đồng thuê đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Tr.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện bồi thường tiền sửa chữa nhà tại địa chỉ số K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng của bà Tr. Buộc ông T1 và bà C phải thanh toán cho bà Tr số tiền 49.291.355 đồng chi phí lắp đặt, sửa chữa nhà như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp. Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Như vậy, tổng cộng ông T1 và bà C phải thanh toán cho bà Tr số tiền 449.291.355 đồng.

Do giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C phải chịu trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Tr số tiền 449.291.355 đồng theo quy định tại Điều 27 của Luật hôn nhân gia đình. Tuy nhiên ông T1 và bà C đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 07/2022/QĐST-HNGĐ ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nên để đảm bảo việc thi hành án, chia phần ông T1 và bà C mỗi người phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr số tiền là

224.645.677 đồng.

Ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] **Về án phí:** Các đương sự phải chịu Án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] **Về chi phí tố tụng:**

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng số tiền 3.000.000 đồng ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th tự nguyện chịu.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với các hạng mục sửa chữa nhà tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng và Chi phí định giá tài sản: số tiền 8.000.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 208 ngày 10/10/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng bà Lê Trần Tuyết Tr tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Các điều 117, 123, 131, 278, 328, 407, 430, 500, 501, 503 của Bộ luật dân sự;

- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai;
- Khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 42, Điều 147, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH10 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với bị đơn là ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Trần Tuyết Tr.

Buộc ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C và bà Lê Trần Tuyết Tr phải có nghĩa vụ bàn giao cho ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th nhà đất tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CU 980633, số vào sổ cấp GCN: CTs 205276 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/06/2020 đứng tên bà Phạm Thị Bán, cập nhật chuyển nhượng cho ông Văn Minh T, bà Đỗ Phương Th ngày 01/07/2021 cụ thể như sau:

- Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12; diện tích 44,9 m².
- Nhà ở riêng lẻ, cấp III, có diện tích xây dựng 39,5 m², diện tích sàn 80,8 m²; kết cấu: Móng- trụ- dầm- sàn lững bê tông cốt thép; tường xây, nền gạch hoa, mái tôn.

Nhà và đất hiện đang do bà Lê Trần Tuyết Tr quản lý và sử dụng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà*” đối với ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng QSH nhà- QSH đất) được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Hà Anh T1, bà Hồ Nguyên Thiên C và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Trần Tuyết Tr vô hiệu.

Buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Trần Tuyết Tr số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

2.2. Buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải thanh toán cho bà Lê Trần Tuyết Tr chi phí lắp đặt, sửa chữa nhà tại địa chỉ K142/3 HN, phường TG, quận TK, thành phố Đà Nẵng số tiền 49.291.355 đồng (*Bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi một nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng*).

Tổng cộng, ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C phải thanh toán cho bà Lê Trần Tuyết Tr số tiền 449.291.355 đồng (*Bốn trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm chín mươi một nghìn, ba trăm năm mươi lăm đồng*). Chia phần, ông T1 và bà C mỗi người có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr số tiền 224.645.677 đồng (*Hai trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi bảy đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Trần Tuyết Tr đối với ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng: Ông Văn Minh T và bà Đỗ Phương Th tự nguyện chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu số: 0002406 ngày 03/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. (*Ông T, bà Th đã nộp xong*)

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa nhà:

- Buộc ông Hà Anh T1 và bà Hồ Nguyên Thiên C, mỗi người phải chịu số tiền là 11.232.000 đồng (*Mười một triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

- Trả lại cho bà Lê Trần Tuyết Tr số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 2392 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

5. Chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà và đất tại Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12 số tiền: 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) ông Văn Minh T, bà Đỗ Phương Th tự nguyện chịu. (Đã nộp và đã chi).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần sửa chữa nhà tại Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12 và Chi phí định giá tài sản số tiền: 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 208 ngày 10/10/2022 của Công ty cổ phần Thẩm định giá BTCVALUE - Chi nhánh Đà Nẵng bà Lê Trần Tuyết Tr tự nguyện chịu. (Đã nộp và đã chi).

6. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 theo quy định tại các điều Điều 06, 07, 07a và 09 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:

- Người tham gia tố tụng
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Thủy

