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

Bản án số: 781/2017/DS-ST
Ngày: 30 - 11 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Vân
2. Ông Võ Thành Viên

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Mạnh Hùng là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2017 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 96/2017/TLST- DS ngày 17/03/2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2155/2017/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số: 2296/2017/QĐST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 14/2017/QĐST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2017giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Th, sinh năm: 1958; cư trú tại: Số 19/185A đường N, Phường M, quận G, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền D, sinh năm: 1993, cư trú tại: Số 1B đường D, Phường T, quận N, Thành phố H (Văn bản ủy quyền lập ngày 05/6/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, số công chứng 011496, quyển số 06/TP-CC-SCC/HĐGD) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái N– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thái Nthuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A, sinh năm: 1961; cư trú tại: Số 713/51/4 đường L, Phường S, quận G , Thành phố H (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Khoa Đ, sinh năm: 1987, cư trú tại: số 407/67/102 đường Q , Phường M, quận G , Thành phố H (Văn bản ủy quyền lập ngày 15/8/2016 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 29060, quyển số 08/TP/CC-SCC/HĐGD) (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đào Thị T, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 19/185A đường N, Phường M, quận G, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Huyền D, sinh năm: 1993, cư trú tại: Số 1B đường D, Phường T, quận N, Thành phố H (Văn bản ủy quyền lập ngày 05/6/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, số công chứng 011495, quyển số 06/TP-CC-SCC/HĐGD) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đào Thị T: Luật sư Nguyễn Thái N– Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Thái Nthuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người làm chứng: Bà Phùng Thị Lệ N, sinh năm 1958; cư trú tại: Số 46 đường D, Phường B, quận G , Thành phố H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 05 năm 2016 và các lời trình bày tại Tòa án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/02/2015 Ông Trần Th có ký hợp đồng đặt cọc để mua căn nhà số 713/51/4 (số cũ 657/54) đường Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A là chủ sở hữu. Các bên thỏa thuận giá trị nhà đất là 790.000.000 (Bảy trăm chín mươi triệu) đồng, đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, khi ra công chứng ông Th sẽ giao tiếp 720.000.000 đồng và ngày 09/03/2015 bà Agiao nhà. Sau khi đăng bộ nhà sang cho ông Th, ông Th sẽ thanh toán cho bà Asố tiền còn lại là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Th đã giao cho bà Asố tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 09/03/2015 ông Th đã chuẩn bị tiền và liên hệ với bà Ađể ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên lạc được với bà A, đến nhà thì không gặp nên hai bên không thực hiện được việc công chứng. Sau đó ông Th được biết ngày 10/03/2015, bà Abán căn nhà trên cho Bà Phùng Thị Lệ N

theo hợp đồng công chứng số 003373 ngày 10/03/2015, tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc.

Vì vậy ông Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Atrả cho ông Th số tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà Aphải trả cho ông Th là 100.000.000 triệu đồng. Ngoài ra ông Th không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 22/7/2016(Bút lục 84) bị đơn Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A trình bày: Bà xác nhận ngày 27/02/2015 có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà- đất tọa lạc tại 713/51/4 (số cũ 657/54) đường Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung như ông Th trình bày là đúng. Bà đã nhận cọc đủ tiền cọc 50.000.000 đồng.

Theo phương thức thanh toán đợt 2 tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc quy định: "Sau khi ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng thì ông Th sẽ thanh toán cho bà số tiền 720.000.000 đồng vào ngày 09/3/2015 bà giao nhà cho ông Th". Ngày 06/03/2015 bà có liên lạc với ông Th để cung cấp chứng minh nhân dân và hộ khẩu để làm thủ tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng ông Th trả lời là không mua nữa vì nhà nằm quy hoạch lộ giới nhiều, ông Th nói thà mất cọc chứ không mất thêm mấy trăm triệu để mua. Sau đó ông Th dẫn Bà Phùng Thị Lệ N đến mua nhà của bà với mục đích nếu bán được nhà cho bà N ông sẽ xin bớt lại tiền cọc. Biết chắc là ông Th không mua nhà nữa nên bà mới đồng ý bán cho bà N và ngày 10/3/2015 bà đã ký hợp chuyển nhượng căn nhà trên cho bà N tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc, số chứng số 003373 ngày 10/3/2015.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng công chứng xong thì bà N cũng lấy lý do nhà bị lộ giới nên không mua và cũng không Th toán tiền cho bà nên ngày 25/02/2016 bà đã khởi kiện bà N để yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp động chuyển nhượng đã ký giữa bà với bà N. Trong vụ án này Ông Trần Th có bản tự khai ngày 22/4/2016 xác định rằng ông Th không đủ tiền để mua nên không thực hiện tiếp phần còn lại như thỏa thuận, coi như đã mất số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th buộc bà trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Đào Thị T do Bà Nguyễn Thị Huyền D là đại diện trình bày tại bản tự khai ngày 10/06/2016 như sau: Tháng 02/2015, gia đình bà có nhu cầu về nhà ở nên chồng bà (Ông Trần Th) có đi xem và thỏa thuận đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng để mua căn nhà tọa lạc tại 713/51/4 (số cũ 657/54) đường Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Alà chủ sở hữu. Bà Tkhông trực tiếp đi đặt cọc hay xem nhà trên chỉ biết sự việc do ông Th trao đổi. Việc mua bán nhà là không hợp lệ, nên bà Tyêu cầu Tòa án xét xử buộc bà Atrả lại 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, tổng cộng là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015 và buộc Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A trả lại cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) thống nhất phần trình bày của nguyên đơn, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Tưởng: Ngày 27/02/2015 ông Th, bà Alập hợp đồng đặc cọc thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại 713/51/4 Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Th đã giao cho bà A50.000.000 đồng tiền cọc nhưng hai bên đã không tiếp tục thực hiện theo nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ký. Sở dĩ ông Th không ra công chứng để tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đến ngày 09/3/2015 ông không liên lạc được với bà A, đến nhà thì không gặp. Trong vụ án bà Akiện bà N thì Tòa án nhân dân quận Gò Vấp có đưa ông Th tham gia tố tụng và ngày 22/4/2016 ông Th có bản tự khai với nội dung: " …sau đó tôi không đủ tiền để mua nên không thực hiện tiếp phần còn lại như thỏa thuận, coi như đã mất số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc" là bởi vì trước ngày 22/4/2016 bà Atìm gặp ông Th và nhờ ông ra Tòa khai nhận như vậy nhằm giúp bà Atránh hành

vi vi phạm pháp luật là một tài sản bán cho nhiều người và bà Ahứa sau khi vụ án giải quyết xong bà Asẽ trả lại tiền cọc cho ông Th nên ông Th mới viết bản tự khai với nội dung trên.

Để chấm dứt hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015 thì hai bên phải có văn bản về việc chấm dứt hợp đồng. Ngày 09/3/2015 là ngày các bên thỏa thuận ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên , trong khi chưa có cơ sở pháp lý chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì ngày 10/3/2015 bà Ađã đi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên cho Bà Phùng Thị Lệ N là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đối với việc bị đơn trình bày bà N là người ông Th, bà Tdẫn đến để thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bà A, mục đích là để xin lại tiền cọc, đây chỉ là ý kiến từ phía bà A, ông Th và bà Tkhông thừa nhận việc này. Từ những lý do nêu trên đề nghị Tòa án tuyên buộc Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A trả lại cho ông Th toàn bộ số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, không yêu cầu bà Aphải bồi thường tiền cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

1.Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người làm chứng chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự

2. Về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ do các đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cho thấy ngày 27/02/2015 ông Th và bà Acó ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng là nhà – đất tọa lạc tại số 657/54 (số mới 713/51/4) đường Lê Đức Thọ, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên đều thống

nhất về số tiền cọc đã giao nhận là 50.000.000 đồng và thỏa thuận sau khi ký công chứng, ông Th sẽ đưa thêm cho bà A720.000.000 đồng và ngày 09/3/2015 bà Asẽ giao nhà cho ông Th. Tuy nhiên, bà Avà ông Th không thống nhất cụ thể là hẹn nhau đến phòng công chứng nào và bà Acũng không chứng minh được ngày 09/3/2015 bà có đến phòng công chứng nhưng ngày 10/3/2015 bà Ađã bán căn nhà trên cho bà N, ngày 11/4 /2016 ông Th được Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh mời đến Tòa làm việc liên quan đến căn nhà trên do bà Akhởi kiện bà N, sau đó bà Arút đơn khởi kiện. Hiện nay căn nhà trên bà Ađã bán cho người khác, như vậy đối tượng của hợp đồng cũng không còn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc mua bán nhà và bồi thường tiền cọc, đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc (*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà- đất*). Bị đơn có nơi cư trú tại quận Gò Vấp, căn cứ quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/02/2015, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó Hội đồng xét xử xác định bà Phùng Thị Lê Ngọc - người đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nêu trên với Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A vào ngày 10/3/2015 tại Phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng này đã được hai bên hủy bỏ vào ngày 23/5/2016 (hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số công chứng 009301, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc) nên Tòa án không triệu tập bà N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày bà N là người do ông Th dẫn đến để mua nhà nên

Tòa án triệu tập bà N tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

[3]. Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Th, bà A, bà N đến Tòa để lấy lời khai, đối chất nhưng bà A, bà N vắng mặt nên không tiến hành đối chất giữa các đương sự được. Đồng thời Tòa án tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ cho bị đơn là bà A, người đại diện theo ủy quyền của bà Alà ông Đ và người làm chứng là bà N nhưng bà A, ông Đ, bà N đã vắng mặt đến lần thứ hai. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bà A, ông Đ, bà N.

[4]. Về yêu cầu và trách nhiệm của các đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên đương sự cung cấp, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27/02/2015 (viết tắt là "*hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015*") giữa các bên đương sự có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 358, Điều, Điều 401, Điều 402 và Điều 405 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực thực hiện đối với các bên liên quan.

Bị đơn thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng là phù hợp với nội dung mà các bên thỏa thuận theo phương thức thanh toán đợt 1 tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015.

Xét phía bà Atrình bày sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong vào ngày 06/3/2015 bà đã liên lạc với ông Th cung cấp chứng minh nhân dân, hộ khẩu để làm thủ tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng ông Th trả lời là không mua nữa vì nhà nằm quy hoạch lộ giới nhiều, ông Th nói thà mất cọc chứ không mất thêm mấy trăm triệu để mua. Sau đó ông Th dẫn Bà Phùng Thị Lệ N Ngọc đến mua nhà của bà với mục đích nếu bán được nhà cho bà N ông sẽ xin bớt lại tiền cọc. Tuy nhiên ngoài lời khai ra bà Akhông có gì để chứng minh và cũng không được ông Th thừa nhận. Đồng thời Tòa án cũng đã triệu tập bà N tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để lấy lời khai, đối chất giữa các bên nhưng bà N không đến Tòa. Do đó phần trình bày này của bà Akhông có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Theo phương thức thanh toán đợt 2 tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015, hai bên thỏa thuận: "…sau khi ký chuyển nhượng tại Phường hoặc Phòng công chứng thì Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền là: 720.000.000 đồng (Bảy trăm hai mươi triệu đồng) vào ngày 09/3/2015 Bên A giao nhà cho Bên B". Tuy hợp đồng đặt cọc không quy định thời gian cụ thể để hai bên thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng nhưng tại các chứng cứ có trong hồ sơ và tại biên bản phiên tòa ngày 15/9/2016 (Bút lục 91 đến 96) các bên đều thừa nhận ngày 09/3/2015 là ngày các bên phải ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng về việc mua bán căn nhà trên nên Hội đồng xét xử xác định ngày 09/3/2015 là ngày các bên phải ra công chứng để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông Th thừa nhận ngày 09/3/2015 ông không ra phòng công chứng vì ông đã liên lạc bằng điện thoại với bà Aưng không được, đến nhà thì không gặp nên không biết phải ra Phòng công chứng nào. Tại bút lục số 92 phía bà Atrình bày ngày 09/3/2015 bà có đến Phòng công chứng Nguyễn Thị Tạc cả sáng và chiều để chờ ông Th nhưng ông Th không đến. Tuy nhiên bà Akhông có chứng cứ chứng minh vào ngày 09/3/2015 bà có đến Phòng công chứng. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định vào ngày 09/3/2015 các bên không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2015 là do lỗi của cả hai bên nên ngày 10/3/2015 bà Ađã ký hợp đồng chuyển nhượng bán căn nhà trên cho Bà Phùng Thị Lệ N khi chưa có văn bản về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông Th là không phù hợp. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng, việc rút yêu cầu này là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Xét ý kiến của Luật sư Nguyễn Thái N- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th, bà Tdo bà Dđại diện là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét ý kiến Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn.

Hoàn lại cho Ông Trần Th 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0016104 ngày 31/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 358 và Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

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

1.1 Hủy Hợp đồng đặt cọc (Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 27 tháng 02 năm 2015 được ký kết giữa Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A và Ông Trần Th.

1.2 Buộc Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A trả lại cho Ông Trần Th số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Achưa thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Acòn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc 50.00.000 (Năm mươi triệu) đồng của nguyên đơn.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồ Thị Ngọc A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng

Hoàn lại cho Ông Trần Th 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số AA/2016/0016104 ngày 31/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

"*Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án đan 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*".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Q. Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Vũ Thị Huệ