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

Bản án số: **88**/2018/DS-ST
Ngày: 21-5-2018
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Duy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Trần Thị Nga**

2. Bà **Trần Thị Đúng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Lê Hoàng** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Ông **Nguyễn Văn Lân** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 21 tháng 5 năm 2018 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2018/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Công T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A, Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Anh L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A, Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 00005815 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/3/2018 của Văn phòng Công chứng Đ).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn V**,** sinh năm 1959

Địa chỉ: Số Đ, Đường E, ấp F, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Cao T1, sinh năm 1964

Địa chỉ: 208 Đường I, Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 004664 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/5/2017 của Văn phòng công chứng L).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Anh L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số A, Đường B, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Loan và ông T1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/3/2017 của nguyên đơn ông Đinh Công T trình bày:

Vào ngày 07/02/2015 ông và ông Nguyễn Văn V có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất số 1095 đường E**,** xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 6m x 23m thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G với giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Ngay khi thỏa thuận, ông đã đặt cọc cho ông V số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), ông V có viết giấy nhận cọc bằng giấy tay xác nhận đã nhận tiền đặt cọc của ông. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng phần nhà đất này thuộc một phần trong tổng diện tích 926,6m^2 thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V. Trên phần đất này có nhiều căn nhà trong đó có nhà số 1095 đường E**,** xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh; nhà số 1095 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà riêng biệt nên các bên thỏa thuận khi nào ông V hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà đối với căn nhà số 1095 thì các bên sẽ đến phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán nhà và ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Sau khi nhận cọc, ông V không thực hiện đúng thỏa thuận nên các bên không tiến hành ký hợp đồng công chứng được. Ông nhiều lần liên hệ ông V yêu cầu lập hợp đồng công chứng nhưng ông V lẩn tránh. Qua thu thập thông tin được biết nhà và đất nêu trên ông V đã chuyển nhượng cho người khác nên dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Do ông V vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 07/02/2015 giữa ông và ông V; yêu cầu ông V phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 28/6/2017 ông T có yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu ông V phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng); tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Anh L là người đại diện hợp pháp của ông T trình bày: Việc người đại diện hợp pháp của ông V trình bày cho rằng ông V và ông T chỉ thỏa thuận với nhau mua bán nhà chứ không thỏa thuận bán đất là không đúng vì ông V không mua xác nhà làm gì, hơn nữa thực tế nhà 1095 đường E chỉ là căn nhà cấp 4 cũ, giá trị thực tế chỉ hơn 100.000.000 đồng thì ông T không thể nào thỏa thuận mua với giá 1.450.000.000 đồng. Do đó bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông T là hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 07/02/2015 giữa ông và ông V; yêu cầu ông V phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng); tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà đại diện ông T không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 20/6/2017, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, ông Nguyễn Cao T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 07/02/2015 ông Nguyễn Văn V có thỏa thuận bán căn nhà số 1095 đường Vĩnh Lộc, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đinh Công T, bà Nguyễn Anh L (vợ ông T) với giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận giữa ông T và ông V thì ông V chỉ bán nhà cho ông T mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà cho ông T.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02647 ngày 11/8/2011 đối với phần đất diện tích 926,6m^2 thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G và nhà ở số nhà E14/1 E, ấp 5, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh trong đó nhà số 1095 đường E là một phần của căn nhà số E14/1 Đường E, ấp F, xã H, huyện G. Ông T có đặt cọc cho ông V số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng), ông V viết giấy xác nhận đã nhận tiền cọc của ông T.

Sau khi nhận tiền cọc ông V nhiều lần gọi điện thoại cho ông T, bà Loan yêu cầu đến nhận nhà và ký hợp đồng công chứng nhưng ông T, bà Loan không đến. Sau đó, ông T, bà Loan tố cáo ông V đến cơ quan công an cho rằng ông V

có hành vi lừa đảo và đã bán nhà cho người khác. Công an xã H có tiến hành mời các bên đến giải quyết, tại các buổi làm việc tại Công an xã H, ông V vẫn tiếp tục yêu cầu ông T nhận nhà và thanh toán số tiền còn lại nhưng ông T không đồng ý.

Ông T, bà Loan không nhận nhà và không thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng nên việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 07/02/2015 giữa ông T và ông V, đồng thời buộc ông V trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 350.000.000 đồng và bồi thường đặt cọc với số tiền là 350.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận đặt cọc là hoàn toàn trái pháp luật nên bị đơn không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông T1 vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trên, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 26/4/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Anh L trình bày:

Bà là vợ ông Đinh Công T. Bà xác nhận số tiền ông T đặt cọc chuyển nhượng mua bán nhà với ông Nguyễn Văn V là tài sản riêng của ông T, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng trong vụ án này. Ngoài ra bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh*** phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Theo giấy nhận tiền cọc mua bán nhà (1095) vào ngày 07/02/2015 của ông Nguyễn Văn V có nội dung "Tôi có căn nhà 1095 đường E, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh nay tôi sang lại cho anh Đinh Công T SN 1970 với số tiền 1.450.000.000 đồng với diện tích 6m x 23m, nay nhận tiền cọc là 350.000.000 đồng số còn lại khi nào ra công chứng sang tên tôi nhận đủ", giấy này do ông Nguyễn Văn V viết và ký nhận.

Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Văn T2 là đồng sở hữu đại diện các thừa kế đứng tên, đến ngày 07/12/2012 các đồng thừa kế lập văn bản tặng cho phần nhà đất này cho ông T2, đến ngày 01/02/2013 ông T2 lập văn bản tặng cho toàn bộ phần nhà đất cho ông Nguyễn Văn V và ông V được cập nhật bổ sung trên giấy chứng nhận đối với phần đất diện tích 926,6m^2 thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy vào thời điểm ông V bán căn nhà số 1095 đường E, xã H, huyện G cho ông T thì căn nhà này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông V theo quy định của

Luật nhà ở nên thỏa thuận đặt cọc nua bán nhà giữa hai bên bị vô hiệu về nội dung theo quy định tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 cụ thể như sau: "*b) Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung"*. Do thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà bị vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005, Nghị Quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà lập ngày 07/02/2015 giữa ông T và ông V, buộc ông V có trách nhiệm trả cho ông T số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc 350.000.000 đồng. Án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Đinh Công T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đối với ông Nguyễn Văn V. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự liên quan đến bất động sản trên địa bàn huyện G, bị đơn có nơi cư trú trú tại huyện G nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì có cơ sở xác định vào ngày 07/02/2015 ông Đinh Công T và ông Nguyễn Văn V lập hợp đồng sang nhượng nhà đất với thỏa thuận ông V chuyển nhượng cho ông T phần nhà đất trên phần đất tại địa chỉ 1095 Đường E, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), ông T đã đặt cọc cho ông V số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Xét "Giấy nhận tiền cọc bán nhà (1095)" lập ngày 07/02/2015 giữa ông T và ông V thấy:

[4] Về hình thức "Giấy nhận tiền cọc bán nhà (1095)" lập ngày 07/02/2015 giữa ông T và ông V thực chất là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà vì

các bên thỏa thuận về việc đặt cọc và sẽ tiến hành giao kết hợp đồng công chứng.

[5] Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: "*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quí, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự. Việc đặt cọc phải lập thành văn bản"*. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông V có hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về nội dung: Tại thời điểm lập "Giấy nhận tiền cọc bán nhà (1095)" lập ngày 07/02/2015 thì phần đất có diện tích 6m x 23m nằm trong phần diện tích 926,6m^2 thuộc thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BĐ 774955 số vào sổ cấp GCN: CH02647 ngày 11/08/2011 cho ông Nguyễn Văn V (theo cập nhật biến động ngày 08/3/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh G), hiện trạng trên phần đất này có 01 căn nhà số E14/1 ấp F, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh

[7] Tại công văn số 3426/UBND ngày 24/11/2017 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận: trên thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 căn nhà số 1093 và 1095 đường E, ấp F, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, ông T1 xác nhận căn nhà 1095 đường E, xã H là một phần của căn nhà E14/1 ấp 5, xã H, huyện G, vẫn chưa được công nhận quyền sở hữa nhà ở; bà L xác nhận căn nhà 1095 mà các bên thỏa thuận thuận mua bán nằm trong lộ giới đường E và lộ giới dự kiến không công nhận là nhà ở, đều này phù hợp với phần ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở số BĐ 774955 số vào sổ cấp GCN: CH02647 ngày 11/08/2011 cho ông Nguyễn Văn V (theo cập nhật biến động ngày 08/3/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G). Do đó hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 128, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[8] Do giao dịch dân sự vô hiệu nên phải xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005:

[9] "1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.*

[10] *2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*.

[11] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: khi giao kết hợp đồng ngày 08/12/2016, ông V và ông T đều biết trên căn nhà 1095 đường E, ấp F, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong lộ giới, không được công nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với nhau dẫn đến không thể giao kết hợp đồng. Việc người đại diện hợp pháp của ông V cho rằng các bên thỏa thuận mua bán nhà mà không có mua bán phần đất gắn liền với nhà là không phù hợp với tập quán về mua bán nhà của người Việt Nam. Do đó, cả ông T và ông V đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Do ông T và ông V đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên ông V không phải bồi thường tiền đặt cọc cho ông T theo quy định tại điểm d mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tại phiên tòa, các đương sự xác nhận đã giao nhận số tiền cọc là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) nên ông V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Công T số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) và Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường cọc của nguyên đơn.

[12] Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Công T số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Cụ thể:

[15] - Ông Đinh Công T chịu án phí dân sự sơ thẩm: 350.000.000 đồng x 5% = 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

[16] - Ông Nguyễn Văn V chịu án phí dân sự sơ thẩm: 350.000.000 đồng x 5% = 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 137, Điều 138, khoản 1 Điều 358, Điều 388, khoản 1 Điều 410 và khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm d mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công T đối với ông Nguyễn Văn V.

1.1. Tuyên bố "Giấy nhận tiền cọc bán nhà (1095)" lập ngày 07/02/2015 giữa ông Đinh Công T và ông Nguyễn Văn V về việc mua bán nhà đất số 1095 đường E, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh trên phần đất diện tích 6m x 23 m thuộc một phần thửa 608 tờ bản đồ số 73, xã H, huyện G, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đinh Công T số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nếu ông V chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông V phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên giao nhận tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đinh Công T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V bồi thường cọc với số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Ông Đinh Công T chịu 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ vào số tiền 17.800.000 đồng (mười bảy triệu tám trăm ngàn đồng) mà ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0033102 ngày 13/4/2017 và AA/2016/0022247 ngày 29/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T được nhận lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

2.2. Ông Nguyễn Văn V chịu 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

4. Bản án này 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 thoả 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*:**
- TAND TP. HCM;
- VKSND H. BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

Đỗ Thị Duy Linh