TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **T PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 605/2018/DS-ST
Ngày: 17-8-2018
V/v "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12-T PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Hữu Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Sĩ.

2. Ông Nguyễn T Tân.

- Thư ký phiên tòa: Ông V Thế Chung – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, T phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, T phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/7/2018, 01/8/2018 và ngày 17 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận Xxét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2018/QĐST-DS ngày 26/6/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đoàn Kim P (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, LHL, huyện CG, tỉnh TG.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H (có mặt).

Địa chỉ:Phường X, T phố M, tỉnh TG.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh V (có mặt) và bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố N, phường T, Quận X, T phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng T-Địa chỉ: NO, Phường X, quận G, T phố Hồ Chí Minh *(vắng mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lưu Ngọc N-Công ty Luật TNHH KD và C-Đoàn Luật sư T phố Hồ Chí Minh *(có mặt).*

3. Người làm chứng: (vắng mặt)

Ông Đỗ Tiến S-Địa chỉ: xã K, huyện Y, tỉnh N.

Bà Trịnh Thị Thu H-Địa chỉ: Phường S, Quận Y, T phố Hồ Chí Minh.

và ông Nguyễn T P-Địa chỉ: khu phố N, phường T, Quận X, T phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2017, bản tự khai ngày 21/4/2017, các bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Đoàn Kim P trình bày: Ngày 03/11/2016 bà P ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận mua căn nhà của phía bị đơn ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị T trị giá 1.280.000.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng) tại địa chỉ số 106/15 T 29, Khu phố 1, phường T, Quận 12, T phố Hồ Chí Minh, diện tích 72,3m^2, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12 do UBND Quận Xcấp Giấy chứng nhận số CH01606 ngày 17/11/2010; ông V và bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) theo giấy biên nhận cùng ngày. Lúc đó, bà P không được nghe bị đơn nói căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng và bà có nhận từ ông V, bà T bản sao: Giấy chứng nhận nêu trên cùng bản đồ hiện trạng vị trí đất do UBND phường T L, Quận X chứng thực số 11871, ngày 09/12/2011 (bút lục 42-43) không hề có thông tin thế chấp của căn nhà.

Theo hợp đồng đặt cọc đó, các bên thỏa thuận thời gian đặt cọc trong vòng 04 tháng bị đơn cam kết làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ thanh toán số tiền 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà đất tại phòng công chứng nhà nước; số tiền còn lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nguyên đơn sẽ thanh toán dứt khi bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; bị đơn cam kết giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong vòng 01 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng nhà nước; bị đơn có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh; hạn giao nhà là ngày 27/02/2017.

Sau đó, ngày 15/12/2016 bà P tiếp tục đặt cọc lần thứ hai cho bị đơn với số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) theo giấy biên nhận cùng ngày với các thỏa thuận như trên. Trước ngày hết hạn ra ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 02/3/2017 bà P có gọi điện cho ông V hẹn ra công chứng làm thủ tục sang tên nhưng không liên lạc được. Bà P đến nhà ông V chỉ gặp được vợ ông là bà T, bà T trả lời không rõ và kêu bà làm việc với ông V. Đến nay đã quá hạn 04 tháng, bị đơn vẫn không tiến hành ký hợp đồng công chứng còn trốn tránh gặp mặt, nhiều lần tìm vợ chồng ông V, bà T thì bà P mới biết căn nhà trên đã được bị đơn thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Sacombank. Như vậy, căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên H toàn không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 03/11/2016 và 15/12/2016 giữa các bên do bị vô hiệu, buộc bị đơn bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 360.000.000đ (ba trăm sáu mươi triệu đồng) trả làm một lần ngày khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 08/01/2018 bà P làm đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" xét thấy cần thiết để đảm bảo việc thi hành án nên Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/01/2018.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đều thống nhất với yêu cầu và trình bày của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Phía bị đơn ông Nguyễn Thanh V trình bày: Bị đơn xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về việc đôi bên giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và bị đơn đã nhận đủ hai lần tiền cọc là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng). Tuy nhiên, theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2016 và ngày 15/12/2016 thì ngày ra công chứng giao nhà là ngày 27/02/2018 nhưng bà P vẫn không đến trong khi ông V, bà T cùng ông Nguyễn T P-người môi giới chính-ở nhà chờ bà P; lúc 10 giờ 15 phút ngày 02/3/2017 ông V có gọi điện thoại cho bà P nhưng bà P không nghe máy; trước ngày 02/3/2017 bà P có gọi điện xin hẹn lại lúc 09 giờ 30 phút ngày 02/3/2017 sẽ ra công chứng. Đến ngày 05/3/2017 (chủ nhật) khoảng 10 giờ 30 phút bà P đến nhà ông V không báo trước, bà T lúc đó điều trị bệnh ở Long Khánh, Đồng Nai, ông V nói với bà P rằng việc mua bán nhà chấm dứt vì quá thời hạn công chứng. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Kim P.

Ông Lưu Ngọc N-người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

Thẩm phán chủ toạ công bố tóm tắt lời khai của ông Đỗ Tiến S, bà Trịnh Thị Thu H và ông Nguyễn T P là những người làm chứng tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 16/8/2017 (bút lục 81-82):

Bà H cho rằng bà có nhận tiền môi giới từ bị đơn 10.000.000đ (mười triệu đồng). Lúc khoảng 09 giờ ngày 02/3/2017 bà H, chị P cùng anh Đỗ Tiến S (nhân chứng) có vào nhà của bị đơn để yêu cầu ông V, bà T ra ký công chứng theo hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận thì chỉ gặp bà T mà không gặp ông V vì theo lời bà T thì ông V đi vắng không có ở nhà. Bà T nói việc này cứ nói trực tiếp với ông V. Buổi chiều lúc 6 giờ cùng ngày cả ba quay lại tìm ông V thì bà T không mở cửa cho vào nhà, bà T cũng kêu đến gặp ông V. Việc ông P nói tối ngày 28/02/2017 hay ngày 01/3/2017 bà H gọi anh P có gọi điện cho anh P ra quán cá phê Góc Phố gần nhà anh V để thống nhất ngày ra công chứng là H toàn không đúng. Lúc đặt cọc, ông V không có nói với chị P là nhà đang thế chấp ngân hàng.

Về phía ông Đỗ Tiến S đã nêu: Lúc sáng ngày 02/3/2017 bà P, ông S, bà H cả ba đều đến nhà ông V để hẹn ra công chứng nhưng chỉ gặp chị T không gặp anh V. Chị T nói chị không biết, kêu cứ gặp anh V. Chiều khoảng 6 giờ cùng ngày cả ba có quay lại gặp anh V nhưng vẫn không gặp anh V. Việc ông P nói tối ngày 28/02/2017 hay ngày 01/3/2017 bà H gọi anh P có gọi điện cho anh P ra quán cá phê Góc Phố gần nhà anh V để thống nhất ngày ra công chứng là H toàn không có.

Phía ông Nguyễn T P-người môi giới và là người làm chứng nêu: Ngày 02/3/2017 bà P, ông S, bà H cả ba đều không có đến nhà ông V vì lúc đó ông đang ở nhà kế bên nhà bị đơn đợi từ sáng sớm đến trưa. Tối ngày 28/02/2017 hay ngày 01/3/2017 bà H có gọi điện cho tôi ra quán cá phê Góc Phố gần nhà anh V để thống nhất ngày ra công chứng, đi cùng chú Được và gặp cả ba người bà P, ông S, bà H. P có gọi cho anh V sáng ngày thứ 5 (02/3/2017) hai bên ra công chứng và anh V đồng ý. P có nhận 10.000.000đ môi giới từ anh V. Sau đó, bà P thay đổi ý kiến hẹn lại ngày thứ sáu (ngày 03/3/2017) ra công chứng nhưng ông P không đồng ý. Ông P yêu cầu bà P vào nhà gặp anh V nói chuyện nhưng bà P không đồng ý rồi bỏ về.

Sau khi thụ lý hồ sơ vụ án, Tòa án đã tiến hành điều tra, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và mở phiên tòa xét xử hôm nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Các đương sự tranh chấp với nhau về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản ở Quận Xnên căn cứ vào Điểm a, Khoản 1 Điều 35 và Điểm c, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12, T phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về yêu cầu của các đương sự*:

Xét yêu cầu khởi kiện, phạm vi khởi kiện của bà Đoàn Kim P trên cơ sở căn cứ vào lời tự khai của các đương sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa bà Đoàn Kim P và vợ chồng ông Nguyễn Thanh V và bà Nguyễn Thị T có xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 106/15 T 29, Khu phố 1, phường T, Quận 12, T phố Hồ Chí Minh vào ngày 03/11/2016 và ngày 15/12/2016, đồng thời bị đơn cũng đã nhận tiền cọc 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) là H toàn có thật. Theo hai hợp đồng đặt cọc này (bút lục từ số 66-71) thể hiện các bên thỏa thuận: Thời hạn bị đơn phải giao nhà và đất

là ngày 27/02/2017; trong thời gian đặt cọc, trong vòng 04 tháng kể từ ngày đặt cọc bị đơn cam kết làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì bị đơn sẽ thanh toán số tiền 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà đất tại phòng công chứng nhà nước; số tiền còn lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nguyên đơn sẽ thanh toán dứt khi bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; bị đơn cam kết giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong vòng 01 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng nhà nước; bị đơn có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh. Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hạn 04 (bốn) tháng để H tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng căn nhà mà các bên đã thỏa thuận bắt đầu tính từ ngày đặt cọc đầu tiên 03/11/2016 thì kết thúc thời hạn sẽ là vào ngày 03/3/2017. Tuy nhiên, trong cả hai hợp đồng đặt cọc các bên đều thỏa thuận ngày bàn giao nhà và đất là ngày 27/02/2017 được hiểu rằng là ngày H tất các thủ tục pháp lý liên quan. Cả hai bên dù đưa ra nhiều tài liệu, chứng cứ như chi tiết các cuộc gọi, nhân chứng nhưng đều không có tính thuyết phục và quyết định để xác định bên nào có lỗi vi phạm thời hạn ra công chứng sang tên. Trong khi đó, tại trang bổ sung giấy chứng nhận căn nhà và đất số CH01606 do UBND Quận X cấp ngày 17/11/2010 mà Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Quận X cung cấp bản sao cho Tòa án theo Công văn trả lời số 7166/CNQ12-LT ngày 26/6/2018 thể hiện thông tin mới nhất bị đơn ông V và bà T đã thế chấp căn nhà và đất địa chỉ số 106/15 T 29, Khu phố 1, phường T, Quận 12, T phố Hồ Chí Minh, diện tích 72,3m^2, thửa đất số 525, tờ bản đồ số 12 cho Ngân hàng TMCP SGTT-Chi nhánh Gò Vấp-Phòng Giao dịch An Nhơn theo hồ sơ số 001562.TC.002 do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận Xxác nhận ngày 18/11/2014. Đến nay, việc thế chấp căn nhà và đất của bị đơn đã được giải chấp theo Công văn số 178/18/CV-PGD An Nhơn ngày 30/5/2018 (bút lục số: 118) của Ngân hàng TMCP SGTT-Chi nhánh Gò Vấp-Phòng Giao dịch An Nhơn, đồng thời cho biết ngân hàng không còn liên quan gì đến vụ án này nữa nên Tòa xét thấy không cần thiết triệu tập ngân hàng tham gia tố tụng.

Như vậy, ngay từ lúc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, không bên nào nhìn thấy hay xuất trình được bản gốc (bản chính) giấy chứng nhận căn nhà và đất số CH01606 do UBND Quận X cấp ngày 17/11/2010, đồng thời việc thế chấp của bị đơn cũng không được nêu trong hai hợp đồng đặt cọc và bên bán không chứng minh thuyết phục được là có nói cho bên mua biết nhà, đất đang thế chấp ngân hàng dù có ông P làm chứng là bên bán có nói rõ tình trạng pháp lý của căn nhà. Hơn nữa, lúc giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất đang thế chấp theo quy định tại Khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015 bị đơn còn phải thông báo bằng văn bản cho phía Ngân hàng đang nhận thế chấp căn nhà và phải có sự đồng ý cho phép bán của ngân hàng thì mới được bán vì việc thế chấp này đã được đăng ký theo quy định

nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký (Khoản 2 Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

Mặt khác, nguyên đơn là bên mua biết bị đơn là bên bán không xuất trình được giấy tờ gốc căn nhà và đất vẫn đồng ý đặt cọc mua mà lẽ ra pháp luật buộc phải biết. Do đó, Hội đồng xét xử nhận định cả hai bên đều có lỗi trong giao kết hợp đồng, trong đó phía bị đơn còn có thêm lỗi khác là đến khi kết thúc thời hạn theo thỏa thuận nhưng bị đơn vẫn chưa giải chấp và lấy lại bản gốc giấy chứng nhận căn nhà và đất số CH01606 do UBND Quận X cấp ngày 17/11/2010 đã thế chấp tại ngân hàng là yếu tố quyết định dẫn đến việc công chứng hợp đồng mua bán nhà tại phòng công chứng nhà nước không thể thực hiện được lúc đó, việc các bên có ra công chứng đúng thời hạn hay không thì không còn quan trọng nữa. Bị đơn không chứng minh được việc cho nguyên đơn biết về tình trạng vào năm 2014 đã thế chấp căn nhà và đất lúc giao kết hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng cũng không hề có điều khoản nào thể hiện điều này nên bị đơn đã không thiện chí, trung thực, có dấu hiệu gian dối, che giấu thông tin về tình trạng pháp lý của đối tượng giao dịch là căn nhà và đất để hưởng lợi số tiền cọc, mà lẽ ra phải bị truy cứu trách nhiệm hình sự nhưng cơ quan điều tra trả lời kiến nghị của Tòa do không có đơn tố cáo của người bị hại nên chưa có cơ sở thụ lý (bút lục số 99).

Chính vì có yếu tố che giấu thông tin thế chấp nhà, đất của bị đơn cộng với điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng trên theo quy định pháp luật là phải có bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất (sổ hồng) tại thời điểm chuyển nhượng và phải được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn không có bản gốc giấy chứng nhận nhà, đất dẫn đến không thể chuyển nhượng được trên thực tế khi đến thời hạn thỏa thuận, đồng thời bị đơn khi ký hợp đồng đặt cọc bán căn nhà cho nguyên đơn nhưng bị đơn không hề thông báo và chưa được sự đồng ý của bên ngân hàng nhận thế chấp căn nhà là vi phạm các quy định của pháp luật như đã nêu. Điều này đương nhiên dẫn đến sự vô hiệu của hai hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2016 và ngày 15/12/2016 mà hai bên đã giao kết theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên phải H trả cho nhau những gì đã nhận khi giao dịch dân sự bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút lại yêu cầu phạt cọc đồng thời giữ nguyên yêu cầu là xin Tòa tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại tổng số tiền đặt cọc; không có yêu cầu về lãi đối với bị đơn.

Do đó, Hội đồng xét xử nghĩ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vô hiệu và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền hai lần đặt cọc là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) mà không phạt cọc và cũng không tính lãi. Cho nên, bị đơn phải chịu án phí là: 5% x 180.000.000đ = 9.000.000đ (chín triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 01/8/2018 nguyên đơn có làm đơn xin hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận Xvà Hội đồng xét xử đã ban hành Quyết định số 16/2018/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 8 năm 2018 để hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

Cho đến phiên tòa ngày hôm nay 17/8/2018 các bên đương sự vẫn không thống nhất được việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án sau khi đã tạm ngừng phiên tòa.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Xtại phiên tòa hôm nay: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự chấp hành tốt các quy định pháp luật khi tham gia phiên tòa. Có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và giải quyết cho bà P nhận lại tổng số tiền đặt cọc mà không tính lãi và phạt cọc theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 127, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 147, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 127 và Khoản 2, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 03/11/2016 và ngày 15/12/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn vì bị vô hiệu.

2. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền hai lần đặt cọc là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí là: 5% x 180.000.000đ = 9.000.000đ (chín triệu đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0023972 ngày 27/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận12;
- Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Hữu Hạnh