TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 396/2020/DS - ST
Ngày: 29/9/2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Thái Thục Hiền

2. Bà Đặng Thu Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Cao Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tịa***: Ông Phan Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 285/2017/TLST - DS ngày 31 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2020/QĐXXST-DS ngy 20 thng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số:145/2020/QĐST- DS ngày 09/9/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bồ Văn H, sinh năm: 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 10 Trần Bình Trọng, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, sinh năm:1983 theo giấy ủy quyền lập ngày 21/7/2017 (Vắng mặt)

Bị đơn: 1. Ông Giang Gia M, sinh năm:1970 (Vắng mặt)

2. Bà Cao Thị Bá T, sinh nm:1972 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 245A/19 Ba Đình, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồng Phương Th, sinh năm: 1986 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 10 Trần Bình Trọng, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Thái C, sinh năm:1988 và bà Trần Thị V, sinh năm:1963 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 211/3 Ba Đình, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/7/2017 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bồ Văn H có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn B trình bày: Do có nhu cầu về nhà ở ông Bồ Văn H gặp vợ, chồng ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T để mua căn nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi thỏa thuận ngày 13/7/2017 ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và ông Bồ Văn H ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất căn nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh: diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng: 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2, kết cấu: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 3 lửng + mái che thang, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013, cập nhật thay đổi ngày 19/01/2015. Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng, chia làm 4 đợt thanh toán: Đợt 1 ngày 13/7/2017 đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Đợt 2 sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc thanh toán tiếp số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Đợt 3 sau khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng thanh toán số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Ngân hàng cho ông H vay số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng và giải ngân vào tài khoản ông M, bà T. Đợt 4 sau khi ông M, bà T giao nhà cho ông H thì ông H sẽ trả lại cho ông M, bà T số tiền sau khi trừ các chi phí phát sinh liên quan đến căn nhà. Thực hiện hợp đồng ông H đặt cọc cho ông M, bà T số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, theo biên nhận tiền mặt ngày 13/9/2017. Ngay khi đặt cọc ông H phát hiện ông M, bà T đã che giấu thông tin về diện tích xây dựng, diện tích sàn trên hợp đồng là không đúng với diện tích xây dựng, diện tích sàn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013, cập nhật thay đổi ngày 19/01/2015, nên ông H đã liên hệ ông M, bà T yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc nhưng ông M, bà T không đồng ý.

Do không thỏa thuận ông H khởi kiện ông M, bà T yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 giữa ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T. Đồng thời buộc ông M, bà T có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng. Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T: Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T vẫn vắng mặt không đến Tòa trình bày yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo bàn tự khai ngày 03/8/2020 và biên bản hòa giải ngày 19/8/2020 bà Trần Thị V và bà Thái C cùng trình bày: Ông

Nguyễn Xuân Khánh, bà Nguyễn Thùy Giang là người mua lại căn nhà và đất của ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/5/2020 ông Nguyễn Xuân Khánh, bà Nguyễn Thùy Giang bán lại căn nhà trên cho bà Trần Thị V theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng: 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2, kết cấu: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 3 lửng + mái che thang, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152, giá chuyển nhượng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Thực hiện theo hợp đồng các bên đã giao nhận tiền và giao nhà. Hiện đang làm thủ tục sang tên trước bạ thì bà V được biết Tòa án đang giải quyết vụ kiện giữa ông H và ông M, bà T tranh chấp về tiền cọc liên quan đến căn nhà trên, thì bà V, bà C không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Bà V, bà C xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử cam kết không thắc mắc khiếu nại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dụng vụ án: Ngày 13/7/2017, ông Giang Gia M, bà Cao Thị Thu và ông Bồ Văn H có tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất tại địa chỉ: 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 52,7 m^2, diện tích xây dựng: 29,8 m^2, diện tích sàn 147,9 m^2, kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT, số 3+ lửng + mái che thang thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013(đã cập nhập thay đổi lần cuối cùng ngày 19/01/2015) và bên ông H đã giao cho bên bán tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là hoàn toàn có thật.

Nguyên đơn cho rằng bên bán đã che giấu thông tin, không trung thực ở chỗ diện tích đất còn lại 29 m^2 chứ không phải 52,7 m^2 như bên bán cam kết thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bên bán đã bán cho người khác phần đất phía sau trong tổng số 52,7 m^2 bằng giấy tay và người mua đã xây nhà cấp 4 lên để ở. Nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2017 giữa ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T do hợp đồng vô hiệu. Đồng thời buộc ông M, bà T trả lại cho ông H 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng là có cơ sở xem xét.

Bởi lẽ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/7/2017 là chưa phù hợp về mặt số liệu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013 (đã cập nhập thay đổi lần cuối cùng ngày 19/01/2015). Bên cạnh đó Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2020 thể hiện trạng thực tế căn nhà địa chỉ: 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích xây dựng: 29,8 m^2. Bên cạnh đó trong suốt quá trình tố tụng, dù được tống đạt niêm yết theo đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên phía bị đơn vẫn không liên hệ với Tòa án để giải quyết vụ án là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét 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 đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Do bị đơn ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồng Phương Th đã được Tòa án nhân dân Quận 8 tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng, thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đúng theo qui định của Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét bị đơn ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồng Phương Th đã vắng mặt tại phiên tòa xét xử đến đến lần thứ hai. Tòa án nhân dân Quận 8 tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T, bà Hồng Phương Th là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét nguyên đơn ông Bồ Văn H có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn B có đơn đề ngày 24/9/2020 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V và bà Thái C có đơn đề ngày 20/8/2020 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông H, bà V và bà C là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, trong đó bị đơn cư trú tại Quận 8. Vì vậy, vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

Căn cứ vào chứng cứ, cùng lời trình bày của đương sự có đủ cơ sở xác định ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T đã xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 để mua căn nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng: 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2, kết cấu: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 3 lửng + mái che thang, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013, cập nhập thay đổi ngày 19/01/2015. Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), chia làm 4 đợt thanh toán: Đợt 1 ngày 13/7/2017 đặt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Đợt 2 sau 15 ngày kể từ ngày đặt cọc thanh toán tiếp số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đợt 3 sau khi hoàn tất thủ tục tại phòng công chứng thanh toán số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng và đồng thời Ngân hàng cho ông H vay số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm

triệu) đồng và giải ngân vào tài khoản ông M, bà T. Đợt 4 sau khi ông M, bà T giao nhà cho ông H thì ông H sẽ trả lại cho ông M, bà T số tiền sau khi trừ các chi phí phát sinh liên quan đến căn nhà.Thực hiện hợp đồng ông H đặt cọc cho ông M, bà T số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, theo biên nhận tiền mặt ngày 13/9/2017 là có thật.

Xét ý kiến ông H yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 giữa ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và đồng thời buộc ông M, bà T có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, vì ông H cho rằng ông M, bà T đã che giấu thông tin về diện tích xây dựng, diện tích sàn trên hợp đồng là không đúng với diện tích xây dựng, diện tích sàn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013, cập nhập thay đổi ngày 19/01/2015, thì theo nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 giữa các bên và bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 25/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận 8 xác định hiện trạng vị trí nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng: 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2, kết cấu:Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 3 lửng + mái che thang, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152.

Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00551 do Uỷ ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 04/3/2013, cập nhập thay đổi ngày 19/01/2015 đứng tên ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T thì xác định hiện trạng vị trí nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng 40,3 m2, diện tích sàn 80,6 m2, kết cấu: vách gạch, sàn bê tông giả, mái tôn, số tầng 2, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152.

Điều này chứng minh có sự chênh lệch về diện tích xây dựng, diện tích sàn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì diện tích xây dựng 40,3 m2, diện tích sàn là 80,6m2 còn ở hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 và bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 25/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 8 xác định diện tích xây dựng 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2. Từ những phân tích trên thể hiện ông M, bà T đã không trung thực trong khi giao dịch và có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là phù hợp pháp luật. Do đó, ý kiến của ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 giữa ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và đồng thời buộc ông M, bà T có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.Tổng cộng số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng là có căn cứ chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo bàn tự khai ngày 03/8/2020 và biên bản hòa giải ngày 19/8/2020 bà Trần Thị V và bà Thái C cùng trình bày: Ông Nguyễn Xuân Khánh, bà Nguyễn Thùy Giang là người mua lại căn nhà và đất của

ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 30/5/2020 ông Nguyễn Xuân Khánh, bà Nguyễn Thùy Giang bán lại căn nhà trên cho bà Trần Thị V theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở căn nhà và đất tại địa chỉ 211/3 Ba Đình, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất 52,7 m2, diện tích xây dựng: 29,8 m2, diện tích sàn 147,9 m2, kết cấu: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, số tầng 3 lửng + mái che thang, thuộc tờ bản đồ số 03, số thửa 152, giá chuyển nhượng là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.Thực hiện theo hợp đồng các bên đã giao nhận tiền và giao nhà. Hiện đang làm thủ tục sang tên trước bạ thì bà V được biết Tòa án đang giải quyết vụ kiện giữa ông H và ông M, bà T tranh chấp về tiền đặt cọc liên quan đến căn nhà trên, thì bà V, bà C không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông H và ông M, bà T và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, bà V, bà C xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử cam kết không thắc mắc khiếu nại gì, thì lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Bồ Văn H không phải chịu án phí. Ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T có trách nhiệm liên đới phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 177, Điều 179, Điều 184, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự ;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

Tuyên xử: vắng mặt đối với nguyên đơn ông Bồ Văn H; bị đơn ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồng Phương Th, bà Thái C, bà Trần Thị V.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Bồ Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/7/2017 giữa ông Bồ Văn H và ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T.

Buộc ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Bồ Văn H số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.Trong đó gồm tiền đặt cọc 200.00.000 (Hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.00.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Giang Gia M, bà Cao Thị Bá T phải liên đới chịu số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Bồ Văn H không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 (Mười triệu) đồng cho ông Bồ Văn H đã nộp theo biên lai thu số 0013171 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành 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, 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án; Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Phúc