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: 429/2020/DS-ST
Ngày: 15-10-2020
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 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 Lê Thị Kim Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Oanh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Trung Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 293/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Hoàng H**, sinh năm: 1964 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Văn T**, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Số X đường N, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Phạm Thị N**, sinh năm: 1970 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số X đường N, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh N**, sinh năm: 1981 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 10 năm 2017, các bản tự khai, các biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Hoàng H trình bày:

Ngày 17/6/2016 ông và ông Đinh Văn T có ký kết hợp đồng nhận cọc mua bán căn nhà số A34/18A8B ấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đinh Văn T có diện tích 4m x 5m = 20m^2 với số tiền là 455.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu đồng). Để thực hiện hợp đồng, ông có đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và giao cho ông T cùng ngày. Nhưng ngày hôm sau, ông đo đạc lại thì căn nhà chỉ có diện tích 17m^2 không đúng như ông T đã giới thiệu trên báo mua & bán đăng ngày 17/6/2016 nên ông không đồng ý mua căn nhà nữa và có đề nghị vợ chồng ông T hoàn trả lại số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông. Ông T và gia đình hứa nếu ông không mua thì ông T sẽ bán lại căn nhà cho người khác, khi bán được căn nhà nêu trên thì vợ chồng ông T sẽ hoàn trả lại tiền cọc cho ông. Nhưng đến khi ông T bán được căn nhà đã hơn một năm mà không trả lại tiền cọc cho ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ký ngày 17/6/2016 giữa ông và ông Đinh Văn T và yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng ông số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ông xác nhận chỉ yêu cầu một mình ông T trả tiền, không yêu cầu ai khác cùng ông T trả tiền cọc cho vợ chồng ông.

Ông xác nhận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà ông giao cho ông T là tài sản chung của vợ chồng ông.

Tại phiên tòa, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đinh Văn T trình bày:

Ngày 17/6/2016 ông có ký hợp đồng mua bán nhà với ông Phạm Hoàng H về việc mua bán căn nhà diện tích 20,2m^2 tại địa chỉ A34/18A/18B ấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguồn gốc căn nhà trên là do ông mua giấy tay từ người khác. Trước khi ông H đặt cọc mua nhà thì vợ chồng ông H đã xem đi xem lại căn nhà rất nhiều lần, đo đếm từng viên gạch trong nhà. Ông cũng nói với vợ chồng ông H là trên lầu thì đúng diện tích 4m x 5m = 20m^2, còn dưới trệt thì sau khi chừa sân để xe, bục dẫn xe, những chậu cây kiểng (những vật này đều cố định) là không đúng 20m^2. Vợ chồng ông H đã xem kỹ, hiểu và đồng ý đặt cọc cho ông. Căn nhà của ông có giấy đóng thuế hàng năm của cơ quan thuế, Chi cục Thuế Bình Chánh đã công nhận diện tích căn nhà là 20,2m^2. Ông H ưng thuận tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà và đặt cọc với số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Sau đó, ông H ưng ý căn nhà khác đẹp hơn căn nhà của ông nên ông H mua căn nhà đó rồi viện lý do căn nhà của ông không đúng diện tích và yêu cầu ông trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Ngày 24/6/2016 ông H đồng ý cho ông bán lại căn nhà trên. Trong hợp đồng đặt cọc có nội dung: nếu bên bán đổi ý không bán hay vì bất cứ lý do gì khác mà không bán thì sẽ đền số tiền cọc gấp đôi. Còn ngược lại, nếu bên mua đổi ý không mua hay vì bất cứ lý do gì khác mà không mua thì sẽ mất trắng số tiền cọc.

Vì vậy, ông không đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông H vì ông H khởi kiện không đúng sự thật và không có căn cứ.

Tại phiên tòa, ông không ý hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại tiền cọc cho 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 13 tháng 6 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Căn nhà A34/18A/18B ấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được mua bán giấy tờ tay do chồng bà quyết định mua và bán nên bà không biết hiện trạng căn nhà này. Đồng thời khi ông H đến nhà bà đặt cọc mua căn nhà này với chồng bà, do chồng bà nhận tiền đặt cọc với ông H nên bà không có liên quan đến vấn đề đặt cọc mua bán căn nhà trên.

Tại bản tự khai ngày 06 tháng 7 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Ngày 17/6/2016 bà cùng chồng là ông Phạm Hoàng H có đến nhà ông Đinh Văn T để đặt cọc mua căn nhà số A34/18A/8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Bà xác nhận số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) là tài sản của vợ chồng bà do đó bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H, yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Bà xác định chỉ yêu cầu ông T trả lại tiền cọc, không yêu cầu ai khác trả tiền. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng H về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông Phạm Hoàng H và ông Đinh Văn T, yêu cầu bị đơn ông Đinh Văn T trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng. Do đó, Tòa án xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân được quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đều xác định không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá căn nhà A34/18A8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử không tiến hành việc đo vẽ, định giá căn nhà nêu trên.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà N1 và bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào ngày 17/6/2016 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật nhà ở năm 2014 để giải quyết vụ án.

[6] Về hình thức của hợp đồng: Ngày 17/6/2016, ông Phạm Hoàng H và ông Đinh Văn T có ký kết Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà. Đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà và có hình thức phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 358 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[7] Về yêu cầu của đương sự: Nguyên đơn ông Phạm Hoàng H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông H và ông Đinh Văn T và yêu cầu ông T trả lại cho vợ chồng ông số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[8] Tại Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 thể hiện: Bên bán là ông Đinh Văn T và bà Phạm Thị N, bên mua là ông Phạm Hoàng H. Tuy nhiên tại phần cuối hợp đồng chỉ có chữ ký của ông Phạm Hoàng H và ông Đinh Văn T mà không có chữ ký của bà Phạm Thị N. Ông H và ông T cùng xác nhận vào ngày 17/6/2016 ông H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc tại nhà của vợ chồng ông T, lúc này bà N1 có mặt ở nhà nên ông T ghi tên bà N1 vào hợp đồng nhưng thực tế bà N1 không tham gia vào giao dịch giữa ông H và ông T; ông T là người trực tiếp nhận tiền cọc 20.000.000 đồng từ ông H. Tại bản tự khai ngày 13/6/2018, bà N1 cũng trình bày ông H đến nhà bà đặt cọc mua nhà với chồng bà, do chồng bà nhận tiền đặt cọc với ông H nên bà không có liên quan đến vấn đề đặt cọc mua bán nhà. Tại bản tự khai ngày 06/7/2020, vợ ông H là bà Nguyễn Thị Thanh N xác nhận vợ chồng bà đến nhà ông T để đặt cọc mua nhà. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà. Ông H và bà N xác nhận chỉ yêu cầu một mình ông T trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) cho ông bà mà không yêu cầu ai khác cùng ông T trả tiền. Xét đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Theo Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông Phạm Hoàng H (bên B) và ông Đinh Văn T (bên A) có nội dung: *"1. Hôm nay 17/6/2016 bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền là 25.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu đồng chẵn)"*

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng H và ông Đinh Văn T cùng xác nhận số tiền đặt cọc thực tế mà ông H đã giao cho ông T

chỉ có 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Đồng thời, ông T cũng xác nhận vào ngày 17/6/2016 ông là người trực tiếp nhận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) từ ông H.

[11] Tại Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016, hai bên thỏa thuận: *"2. Đến ngày 17/7/2016 bên A và bên B đều ra công chứng vi bằng. Và bên B sẽ trả hết số tiền còn lại là 430.000.000 đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng chẵn) cho bên A đồng thời bên A sẽ giao tất cả giấy tờ bản chính và căn nhà trên cho bên B*".

[12] Tuy nhiên, sau khi đặt cọc cho ông T thì ông H không đồng ý tiếp tục mua căn nhà số A34/18A8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T nữa vì ông H cho rằng căn nhà không đúng diện tích 20m^2 như ông T đã giới thiệu trên báo mua & bán đăng ngày 17/6/2016. Ông H xác định căn nhà không đủ diện tích là do ông đã đo đạc lại và việc đo đạc này do ông thực hiện bằng thước kéo. Còn bị đơn cho rằng ông H đổi ý không mua nhà của ông nữa do ông H ưng ý căn nhà khác đẹp hơn căn nhà của ông và diện tích căn nhà ông giới thiệu trên báo mua & bán là do ông căn cứ vào diện tích ghi trên thông báo nộp thuế của Chi cục Thuế huyện Bình Chánh.

[13] Mặt khác, tại Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 cũng không ghi diện tích của căn nhà số A34/18A8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là bao nhiêu. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, căn nhà chưa có giấy chứng nhận, không có bản vẽ hiện trạng và hai bên cũng yêu cầu công ty đo đạc tiến hành đo vẽ diện tích căn nhà. Hội đồng xét xử xét thấy việc hai bên không ghi cụ thể diện tích căn nhà vào trong hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu tổ chức có chức năng đo đạc tiến hành đo đạc để xác định chính xác diện tích căn nhà dẫn đến hai bên có mâu thuẫn về diện tích căn nhà và không giao kết được hợp đồng mua bán nhà là lỗi của cả hai bên.

[14] Căn cứ vào Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 (theo bản chính do ông Đinh Văn T đang giữ và đã được Tòa án đối chiếu bản chính) tại vị trí phía dưới chữ ký của ông Phạn Hoàng H có nội dung: *"Tôi chỉ đưa 20.000.000 đồng tiền cọc và đồng ý ký gửi cho anh Thanh bán lại căn nhà này do tôi không mua. 24/6/2016"*. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H xác nhận nội dung này do chính tay ông viết và ông T cũng xác nhận ông đã bán được căn nhà vào năm 2017.

[15] Tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về đặt cọc như sau:

"2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác."

[17] Như vậy, có cơ sở xác định vào ngày 24/6/2016, hai bên đã thống nhất chấm dứt việc mua bán nhà với nhau thông qua việc ông H đồng ý cho ông T bán

lại căn nhà cho người khác. Do vậy, đây không được xem là trường hợp nguyên đơn và bị đơn từ chối giao kết hợp đồng mà hai bên đã xác lập thỏa thuận mới, chấm dứt các thỏa thuận mua bán nhà trước đây. Tuy nhiên, các bên không lập văn bản thỏa thuận nào khác về việc xử lý số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng mà ông H đã giao cho ông T.

[18] Tại biên bản đối chất ngày 30/7/2020 và tại phiên tòa, ông H trình bày giữa ông và ông T có thỏa thuận miệng sau khi ông T bán được căn nhà thì ông T sẽ trả lại tiền cọc 20.000.000 đồng cho ông nhưng hai bên không có thỏa thuận cụ thể thời gian hoàn trả là bao lâu. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc có thỏa thuận như trên.

[19] Bị đơn xác nhận ông có thỏa thuận miệng với nguyên đơn là khi nào ông bán được căn nhà cho người khác thì ông sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Nhưng chỉ khi nào ông bán được nhà trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (từ ngày 17/6/2016 đến ngày 17/7/2016) thì ông mới đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, nếu quá thời hạn này thì ông H mất cọc. Đến năm 2017 thì ông mới bán được căn nhà nên ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông H. Tuy nhiên, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc hai bên có thỏa thuận như trên.

[20] Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng với nhau về việc bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn sau khi bị đơn bán được căn nhà cho người khác. Tuy nhiên về thời gian và điều kiện trả lại tiền cọc thì hai bên đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của mình.

[21] Tại phiên tòa, ông H và ông T cùng xác nhận không yêu cầu Tòa án triệu tập bà Huỳnh Thị Hồng Nhung và những người đã mua căn nhà vào tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa thêm những người khác vào tham gia tố tụng.

[22] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông H và ông T:

[23] Tại Công văn số 2947/VPĐK-CNBC ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh có nội dung như sau: *"Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng dất của căn nhà số A34/18A/8B, ấp 1, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh được cập nhật trên cơ sở dữ liệu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh"*.

[24] Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ngày 17/6/2016, ông Đinh Văn T chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà số A34/18A8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Cho nên, ông T vẫn chưa phải là chủ sở hữu căn nhà trên. Do đó, việc ông T ký hợp đồng nhận cọc mua bán nhà với ông H trong khi căn nhà nhà chưa được cấp giấy chứng nhận là vi phạm điều kiện tham gia giao dịch nhà ở được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 và khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông Phạm Hoàng H và

ông Đinh Văn T vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127 và Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[25] Tại điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau:

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

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".

[26] Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[27] Xét về yếu tố lỗi để dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại Biên bản đối chất ngày 30/7/2020 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Hoàng H xác nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Văn T thì ông cũng biết rõ căn nhà số A34/18A8B Quốc lộ 50, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận nhưng ông vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc với ông T. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi để dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu và mức độ lỗi ngang nhau. Đồng thời, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều xác định không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét về vấn đề bồi thường thiệt hại.

[28] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở tuyên bố Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông Đinh Văn T và ông Phạm Hoàng H và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng H. Buộc ông Đinh Văn T có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Hoàng H và bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

[29] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án. Cụ thể ông Đinh Văn T phải chịu án phí là: 20.000.000 đồng x 5% = 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Phạm Hoàng H đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127, 128, 137, Điều 358, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 118, 119 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 6 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên bố Hợp đồng nhận cọc mua bán nhà ký kết ngày 17/6/2016 giữa ông Đinh Văn T và ông Phạm Hoàng H vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng H.

Buộc ông Đinh Văn T có trách nhiệm trả cho ông Phạm Hoàng H và bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Đinh Văn T phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả lại cho ông Phạm Hoàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0013569 ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND H.Bình Chánh;
- Chi cục THADS H.Bình Chánh;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Kim Tuyền