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

Bản án số: 273/2018/DS-PT
Ngày: 14/3/2018
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thu Lan
- *Các Thẩm phán* Bà Phạm Thị Thảo
  Bà Nguyễn Thị Ngọc Phương.

Thư ký phiên tòa: Ông Danh Đời – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm **-** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai và tuyên án vào ngày 14 tháng 3 năm 2018 vụ án dân sự thụ lý số: 551/DSPT ngày 30/10/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 628/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lâm A D, sinh năm 1964. Địa chỉ: 99 đường C X D, Phường 12, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Th Tr, sinh năm 1988, địa chỉ: 118 T H, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 16198 ngày 05/9/2016 tại Văn phòng công chứng Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn*: Bà Trang Lệ H, sinh năm 1955. Địa chỉ: 577 Trần H Đ, phường C, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tôn Thất H Ng, sinh năm 1971; địa chỉ: 86/40/8 T Q Đ, Phường 5, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 025309 ngày 22/11/2017 tại Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Viết G, sinh năm 1977, là Luật sư của Văn phòng Luật sư A H - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người kháng cáo*: Bà Trang Lệ H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của bà Nguyễn Th Tr là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vào ngày 14/02/2007, ông Lâm A D và bà Trang Lệ H có ký "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán" đối với căn nhà số 304 đường M P, Phường 02, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích xây dựng là 218,07m^2, diện tích sử dụng là 292,07m^2 bao gồm cả phần trước và phần sau của căn nhà, giá chuyển nhượng là 1.100 lượng vàng SJC, số tiền đặt cọc là 100 lượng vàng SJC. Theo đó, ngày 13/2/2007 ông D giao cho bà H 20 lượng vàng SJC, đến ngày 14/2/2007 ông D giao tiếp cho bà H 80 lượng vàng SJC còn lại của hợp đồng đặt cọc. Vào các ngày 10/10/2015 và 03/11/2015, ông D đã gửi 02 văn bản đề nghị bà H cung cấp toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến căn nhà trên để hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà. Đến ngày 27/10/2015 và ngày 05/11/2015, bà H có 02 văn bản phúc đáp yêu cầu ông D đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng, tuy nhiên bà H vẫn không giao các giấy tờ pháp lý liên quan đến căn nhà cho ông D nên ông D đã không đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó ông D có tìm hiểu và được biết bà Trang Lệ H đã được cấp Ủy ban nhân dân Quận 11 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên vào năm 2009, tuy nhiên diện tích được cấp lại chênh lệch khá lớn so với diện tích khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, cụ thể bà H chỉ được Nhà nước công nhận diện tích xây dựng là 212,2m^2, diện tích sử dụng là 286,2m^2, ít hơn so với lúc ký Hợp đồng đặt cọc là 5,87m^2. Việc chênh lệch diện tích này làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của ông D nên ông D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng nữa. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 14/2/2007 và buộc bà Trang Lê H trả lại 100 lượng vàng SJC theo giá vàng hiện tại là 3.320.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*).

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy Lân đồng ý với

nội dung trình bày của nguyên đơn, tuy nhiên bị đơn cho rằng, Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ thời gian thanh toán tiền và giao nhận nhà nhưng hai bên tự thỏa thuận với nhau chậm nhất ngày 09/3/2007 sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà. Tuy nhiên, ông D đã không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà như thỏa thuận nên vào các ngày 09/4/2007 và 24/4/2007 bà H đã gửi thông báo đến cho ông D với nội dung yêu cầu ông D thực hiện hợp đồng, trường hợp ông D không thực hiện thì số vàng ông đặt cọc sẽ xử lý theo quy định ghi trong hợp đồng đặt cọc. Đến năm 2009, bà H được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3643/2009/UB.GCN ngày 26/11/2009 với diện tích đất ở được công nhận là 212,2m^2. Năm 2015, bà H nhận được 02 văn bản của ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và bà H cũng đã có 02 văn bản phúc đáp yêu cầu ông D đến Phòng công chứng để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên sau nhiều lần yêu cầu thì ông D không đến cũng như không có liên lạc gì với bà H. Nay bà H đề nghị Tòa án xem xét buộc ông D thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà số 304 đường M P, Phường 02, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2007. Trường hợp ông D từ chối mua căn nhà nêu trên thì ông D phải mất 100 lượng vàng SJC đã đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/02/2007.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm A D:

- Hủy "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán nhà" đối với căn nhà số: 304 đường M P, Phường 02, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/2/2007;

- Buộc bà Trang Lệ H trả lại cho ông Lâm A D 100 lượng vàng SJC theo giá vàng hiện tại là 3.500.000.000 đồng (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*), thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải hoàn trả, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Tôn Thất H Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Viết G yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét căn cứ pháp luật áp dụng trong Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn, cấp sơ thẩm chưa xem xét lý do chênh lệch diện tích mà đã xét xử, ông D không đồng ý ra công chứng trong khi bà H đồng ý cung cấp giấy tờ tại phòng công chứng nên ông D đã từ bỏ quyền mua nhà, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bà H hợp lệ và còn trong thời hạn kháng cáo; căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt tại phiên tòa ngày 21/9/2017 và ngày 29/9/2017 nộp đơn kháng cáo và đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, đơn kháng cáo của bị đơn đã nộp trong thời hạn kháng cáo nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Trong Đơn kháng cáo ngày 29/9/2017, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11 với lý do bản án sơ thẩm đã tuyên chưa thấu tình đạt lý, chưa xem xét một cách thấu đáo các tình tiết của vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét căn cứ pháp luật áp dụng trong Bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên

đơn, cấp sơ thẩm chưa xem xét lý do chênh lệch diện tích mà đã xét xử, ông D không đồng ý ra công chứng trong khi bà H đồng ý cung cấp giấy tờ tại phòng công chứng nên ông D đã từ bỏ quyền mua nhà, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

Ngày 14/02/2007, giữa bà Trang Lệ H và ông Lâm A D đã ký kết với nhau "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán" đối với căn nhà số: 304 đường M P, Phường 02, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích xây dựng là 218,07m^2, diện tích sử dụng là 292,07m^2 bao gồm cả phần trước và phần sau của căn nhà (vị trí phần nhà chuyển nhượng được thể hiện tại Họa đồ hiện trạng nhà lập ngày 05/9/1991 và Họa đồ hiện trạng nhà lập ngày 15/10/2001, kèm theo là các giấy tờ nhà), giá chuyển nhượng là 1.100 lượng vàng SJC, số tiền đặt cọc là 100 lượng vàng SJC, sau khi hai bên ra Phòng công chứng sẽ giao tiếp 900 lượng vàng, đến ngày giao nhà sẽ giao 100 lượng vàng còn lại. Trong Hợp đồng này, hai bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng.

Tại thời điểm hai bên ký "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán", căn nhà 304 (phần phía trước và phần sau) M P, Phường 02, Quận 11 có nguồn gốc như sau:

+ Phần phía trước: do bà Kiều Thị Ph M bán cho ông Nguyễn Hữu H theo Hợp đồng mua bán nhà (thuộc diện nhà nước quản lý) số 178/HĐMBN ngày 05/3/1987. Sau đó ông H và bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Lai Sơ H và bà Huỳnh Ơ theo Văn tự mua bán (ủy quyền, cho) nhà ngày 27/7/1991 (nhà đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 680/HGN do Sở nhà đất cấp ngày 24/7/1991) và được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy phép mua bán nhà số 1511/GP.UB ngày 18/9/1991. Đến ngày 23/10/2001, ông Lai Sơ H và bà Huỳnh Ơ đã chuyển nhượng lại cho bà Trang Lệ H theo Hợp đồng mua bán nhà số 14577/HĐ-MBN được Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận, đăng ký tại Sở Địa chính – Nhà đất ngày 06/11/2001;

+ Phần phía sau: do bà Lê Thị Ph bán cho ông Lai Sơ H và bà Huỳnh Ơ theo Văn tự mua bán (ủy quyền, cho) nhà ngày 27/7/1991 (bà Phượng có Quyết định về việc tạm cho phép sử dụng nền đất số 21/QĐ.UB Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp ngày 18/3/1988) và được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy phép mua bán nhà số 1512/GP.UB ngày 18/9/1991. Đến ngày 25/10/2001, ông Lai Sơ H và bà Huỳnh Ơ đã chuyển nhượng lại cho bà Trang Lệ H theo Hợp đồng mua bán nhà số

14578/HĐ-MBN được Phòng công chứng nhà nước số 4 chứng nhận, đăng ký tại Sở Địa chính – Nhà đất ngày 06/11/2001.

Năm 2009, bà Trang Lệ H được Ủy ban nhân dân Quận 11 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3643/2009/UB.GCN đối với căn nhà và đất nêu trên với diện tích 212,2m^2. Theo Giấy chứng nhận này và Công văn số 380/VPĐK-CNQ11 ngày 25/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 11 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì phần đất được cấp trong Giấy chứng nhận số 3643/2009/UB.GCN ngày 26/11/2009 chỉ bao gồm phần trước và phần sân giữa của căn nhà 304 M P (phần sân giữa là phần nối tiếp của căn nhà 304 phía trước, do ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị B xây dựng và tạo lập ngày 27/5/1987), riêng đối với phần đất phía sau đây là phần đất nằm trên phần đất của nhà nước (Chùa Gò), phần đất này không nằm trong phần nhà đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận số 3643/2009/UB.GCN.

Xét thấy, trong Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán ngày 14/02/2007, bà H và ông D đã thỏa thuận mua bán căn nhà số 304 M P, Phường 02, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích xây dựng là 218,07m^2, diện tích sử dụng là 292,07m^2 bao gồm phần trước và phần sau của căn nhà, trong đó phần trước của căn nhà đã có các giấy tờ hợp lệ để thực hiện việc mua bán còn phần sau căn nhà tuy có giấy phép mua bán nhà nhưng trong giấy phép này đã nêu rõ nhà này có quyết định tạm cho phép sử dụng đất và có hướng quy hoạch, người thụ hưởng tự giải tỏa khi công trình tiến hành, nhà nước không bồi thường tiền và không cấp đất. Và đến năm 2009, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3643/2009/UB.GCN ngày 26/11/2009 thì chỉ bao gồm phần trước và phần sân giữa của căn nhà 304 M P, còn phần nhà phía sau là đất nhà nước (Chùa Gò), không nằm trong phần nhà đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận số 3643/2009/UB.GCN. Do đó, thỏa thuận mua bán căn nhà 304 (phần phía sau) M P không phù hợp với quy định pháp luật, bị vô hiệu. Đối với thỏa thuận mua bán căn nhà 304 (phần phía trước) M P, khi bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất năm 2009 thì diện tích đất được cấp quyền sử dụng ít hơn diện tích đất ghi trong hợp đồng là 5,87m^2 do quy hoạch làm đường M P (theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà H). Tuy nhiên, giữa bà H và ông D tuy có nhiều lần trao đổi với nhau về việc thực hiện hợp đồng nhưng hai bên không thống nhất được về diện tích đất được cấp quyền sử dụng ít hơn cho phần nhà phía trước và diện tích đất nhà nước đối với phần nhà

phía sau. Do đó, "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán nhà" căn nhà số 304 đường M P, Phường 02, Quận 11 lập ngày 14/2/2007 không thể thực hiện được, bị vô hiệu.

Xét ý kiến của Luật sư Nguyễn Viết G:

+ Về căn cứ pháp luật mà Hội đồng xét xử sơ thẩm đã áp dụng:

Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đã áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 358, Điều 699 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán nhà. Luật sư Nguyễn Viết G cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nên phải áp dụng các điều luật quy định về hợp đồng mua bán nhà nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm lại áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác.

Xét thấy, giữa bà H và ông D mới chỉ giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc mua bán nhà nên chỉ cần áp dụng các điều luật quy định về hợp đồng đặt cọc, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng các điều luật quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác nên ý kiến của Luật sư là phù hợp với quy định pháp luật.

+ Về việc không xác minh sự chênh lệch diện tích:

Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm không xác minh lý do có sự chênh lệch diện tích nên cần hủy án sơ thẩm.

Xét thấy, ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã thừa nhận có sự chênh lệch diện tích đất thỏa thuận trong hợp đồng và đất được cấp giấy chứng nhận là do quy hoạch lộ giới đường M P. "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán nhà" căn nhà số 304 đường M P, Phường 02, Quận 11 lập ngày 14/2/2007 vô hiệu nên việc xác minh diện tích đất chênh lệch là không cần thiết nên lý do Luật sư đưa ra để yêu cầu hủy án sơ thẩm không được chấp nhận.

Do hợp đồng vô hiệu nên việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình (Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao), các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của ông D, buộc bà Trang Lệ H trả lại cho ông Lâm A D 100 lượng vàng SJC theo giá vàng hiện tại là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định pháp luật nhưng cần điều chỉnh lại nội dung là tuyên hợp đồng vô hiệu và điều chỉnh lại căn cứ áp dụng như đã nhận định ở trên.

Với những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Trang Lệ H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 233/2017/DS-ST ngày 21/09/2017 của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm A D:

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc mua bán nhà" căn nhà số 304 đường M P, Phường 02, Quận 11 lập ngày 14/2/2007 vô hiệu;

1.2. Buộc bà Trang Lệ H trả lại cho ông Lâm A D 100 lượng vàng SJC theo giá vàng hiện tại là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải hoàn trả, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tại thời điểm trả nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trang Lệ H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 102.000.000 đồng (Một trăm lẻ hai triệu đồng).

- Hoàn lại cho ông Lâm A D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.200.000 đồng (Bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số: AA/2014/0003998 ngày 31/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trang Lệ H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AG/2014/0004521 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM