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

Bản án số: 2459/2021/DS-ST
Ngày: 15/12/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phan Thị Bé

2/ Ông Trần Đăng Vạn

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Thành Quang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*: Ông Trần Văn Nguyên- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2018 về việc **"**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**"** theo Quyết định hoãn phiên tòa số 5544/2021/QĐST- DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5573/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Kim T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: B đường số 182, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm M, sinh năm 1968.

Địa chỉ: B1 đường H, khu phố L, phường P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: B đường số 182, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tiết G, sinh năm 1978.

Địa chỉ: B1 đường H, khu phố L, phường P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn K , sinh năm 1968.

Địa chỉ: B1 đường H, khu phố L, phường P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Ông Tăng V , sinh năm 1963.

Địa chỉ: A Nguyễn Xiển, khu phố T, phường Tr, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/6/2018 của ông Kim T và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/5/2018, ông Kim T và ông Phạm M ký hợp đồng đặt cọc để mua nhà đất với diện tích 17,7m^2 dạng như phòng trọ tại địa chỉ B1 đường H, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức (không rõ số lô, số thửa), do không hiểu biết nên ghi trong hợp đồng đặt cọc mua quyền sử dụng đất tại trước cửa nhà với diện tích 17,7m^2 nhà đất đối diện nhà văn hóa, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, cùng ngày vợ chồng ông T và bà V đã đặt cọc cho vợ chồng ông M -bà G số tiền 50.000.000 đồng (việc giao tiền ông T có chụp hình lúc giao nhận tiền và có người làm chứng). Đôi bên thỏa thuận trong thời gian 01 tháng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng, bên bán là vợ chồng ông M sẽ sang tên cho vợ chồng ông T. Sau khi giao tiền cọc, ông T đo lại diện tích nhà đất thì chỉ có 13.5m^2 thiếu đất so với hợp đồng đặt cọc là 17.7m^2 nên bị đơn chưa bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông T. Do nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông M yêu cầu chủ đất cũ là bà Nguyễn K ký xác nhận bán cho vợ chồng ông T-bà V nhưng bà K không chịu ký. Bà K cho rằng trước đây bán cho vợ chồng ông M- bà G chỉ có 13.5m^2 theo Giấy biên nhận chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/4/2016 giữa bà K và vợ chồng ông M. Do đó, ông T yêu cầu ông M trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng nhưng ông M chỉ đồng ý trả lại 20.000.000 đồng. Ông T không đồng ý và khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 vì hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông M trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án giải quyết vụ kiện nhưng ông M đều vắng mặt không có lý do cũng như không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của ông M đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do ông M vắng mặt nên không thể tiến hành hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê V trình bày:

Bà V là vợ ông T; Ngày 11/5/2018 vợ chồng bà V –ông T có ký hợp đồng đặt cọc để mua nhà đất tại số B1 đường H, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức với diện tích 17.7m^2, cùng ngày vợ chồng bà V- ông T đã giao số tiền cọc 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông M và bà G. Khi giao tiền có chụp hình giao tiền cho vợ chồng ông M và có ông V là người làm chứng việc giao nhận tiền. Sau đó, đo lại diện tích không đủ 17.7m^2 nên vợ chồng bà V- ông T yêu cầu trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông M- bà G không đồng ý. Việc chồng bà ông Kim T khởi kiện bà có cùng ý kiến với chồng, bà không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn K trình bày:

Nhà đất số B1 đường H, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức là nhà của bà K đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BB/2007/QSHNƠ & QSDĐƠ ngày 21/9/2007 với diện tích 146.43m^2 thuộc một phần thửa L, tờ bản đồ 45-TL 2003. Năm 2008, bà K xây 05 phòng trọ trong khuôn viên phần đất trên, mỗi phòng trọ diện tích 3m x 4.5m = 13.5m^2

tại địa chỉ B1 đường H, phường P, Quận 9 cũ. Đến năm 2016, bà K bán cho vợ chồng ông Phạm M và bà Tiết G 01 phòng trọ diện tích 3m x 4.5m = 13.5m^2 tại địa chỉ B1 đường H, phường P, Quận 9 cũ với số tiền 160.000.000 đồng theo Giấy biên nhận chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/4/2016. Bà K đã nhận đủ tiền, vợ chồng ông M- bà G đã sử dụng phòng trọ từ đó cho đến nay. Do phòng trọ nên chỉ làm giấy mua bán tay và đến nay bà K không làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông M. Việc vợ chồng ông M - bà G bán phòng trọ cho vợ chồng ông T và bà V, bà K không liên quan vì phòng trọ đã bán cho vợ chồng ông M - bà G. Ngoài ra, bà K có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án kết thúc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tiết G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án giải quyết vụ kiện nhưng bà G đều vắng mặt không có lý do cũng như không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của bà G đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do bà G vắng mặt nên vụ án không thể tiến hành hòa giải được.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2019 cũng như tại phiên tòa, người làm chứng ông Tăng V trình bày:

Ông V xác nhận chữ ký chữ viết người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 là của ông V; Ông V không có mối quan hệ gì với vợ chồng ông T và vợ chồng ông M; Vào năm 2018 (không nhớ cụ thể ngày, tháng) ông V được biết vợ chồng ông M bà G muốn bán 01 căn nhà nhỏ có gác lửng (dạng giống như phòng trọ) tại địa chỉ số B1 đường H, khu phố L, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức đối diện nhà văn hóa nên giới thiệu cho vợ chồng ông T- bà V đến mua. Đôi bên thỏa thuận nội dung mua bán như thế nào ông V không chứng kiến nhưng khi vợ ông T là bà V giao số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông M- bà G thì ông V có chứng kiến việc giao số tiền 50.000.000 đồng và khi giao tiền có chụp hình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: thụ lý đúng quy định theo thẩm quyền, vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng nội dung, thành phần xét xử, đúng thời gian, địa điểm. Về nội dung: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 giữa ông Phạm M với ông Kim T là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Phạm M trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật. Về án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 về việc mua bán nhà đất tọa lạc tại phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức giữa nguyên đơn ông Kim T và bị đơn ông Phạm M là vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do hợp đồng đặt cọc liên quan đến bất động sản ở phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 9 nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm c khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Phạm M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tiết G, bà Lê V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn K có yêu cầu xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn K.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/5/2018 giữa ông Phạm M và ông Kim T, thể hiện đặt cọc "chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước cửa nhà nền văn hóa với diện tích 17.7m^2", giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng, nhưng không xác định việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí, thuộc lô, thửa nào. Tuy nhiên, theo nội dung Giấy biên nhận chuyển nhượng nhà và đất ngày 12/4/2016 thể hiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn K chuyển nhượng cho bị đơn là ông Phạm M một phần nhà đất (phòng trọ) diện tích 3m x 4.5m = 13.5m^2 tại đại chỉ số B1 đường H, khu phố L, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà đất B1 đường H, khu phố L, phường P, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số BB/2007/QSHNƠ & QSDĐƠ ngày 21/9/2007 cho bà Nguyễn K với diện tích 146,43m^2 thuộc một phần thửa L, tờ bản đồ 45-TL 2003. Do là phòng trọ nên đến nay bà K không làm thủ tục để tách giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông M. Một phần nhà đất trên (phòng trọ) được người làm chứng ông Tăng V giới thiệu cho vợ chồng nguyên đơn mua là đúng như trình bày của bà K, nguyên đơn ông T và bà V.

Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 một phần nhà đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông M nên đã vi phạm điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118, điểm a khoản 1 Điều 119 Luật nhà ở năm 2014. Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 giao dịch dân sự giữa đôi bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu trả tiền lại tiền cọc 50.000.000 đồng:

Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018, tại phần nội dung thể hiện tổng giá trị hợp đồng là 500.000.000 đồng. Và tại phần phương thức thanh toán thể hiện nguyên đơn đặt cọc trước cho bị đơn 50.000.000 đồng. Người làm chứng ông Tăng V có chứng kiến việc giao tiền và đôi bên có chụp ảnh lúc giao tiền (loại tiền mệnh giá 200.000 đồng và 500.000 đồng). Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Phạm M trả lại cho nguyên đơn ông Kim T số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm M phải chịu là 50.000.000đồng x 5% = 2.500.000đồng.

Ông Kim T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014;

- Áp dụng Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim T.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 giữa nguyên đơn ông Kim T và bị đơn ông Phạm M về việc chuyển nhượng 17,7m^2 nhà đất là vô hiệu.

Buộc ông Phạm M có trách nhiệm trả cho ông Kim T số tiền 50.000.000 đồng, trả một lần ngay khi Bản án của Tòa 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm M phải nộp 2.500.000đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông Kim T số tiền tạm ứng án phí 1.550.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0039225 ngày 20/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong 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.

Nơi nhận:
- TANDTP.HCM;
- VKSND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Phạm Ngọc Nhung

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi ……giờ……..phút, ngày 15 tháng 12 năm 2021.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đăng Vạn
2. Bà Phan Thị Bé

Tiến hành nghị án về vụ án dân sự thụ lý số 366/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2018 về việc **"**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**""** giữa:

Nguyên đơn: Ông Kim Văn Tư, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 4/13B đường số 182, khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Phạm Ngọc Minh, sinh năm 1968.

Địa chỉ: B5/1 đường 6, khu phố Long Thuận, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Vi, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 4/13B đường số 182, khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tiết Thị Giang, sinh năm 1978.

Địa chỉ: B5/1 đường 6, khu phố Long Thuận, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Kim Hồng, sinh năm 1968.

Địa chỉ: B5/1 đường 6, khu phố Long Thuận, phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Ông Tăng Văn Nhàn, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 107 Nguyễn Xiển, khu phố Ích Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU.

Hội đồng xét xử thảo thuận thống nhất biểu quyết với tỷ lệ 3/3 những vấn đề sau:

Về điều luật áp dụng: khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118, Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Về nôi dung:

Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Văn Tư.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 11/5/2018 giữa nguyên đơn ông Kim Văn Tư và bị đơn ông Phạm Ngọc Minh về việc chuyển nhượng 17,7m^2 nhà đất là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ngọc Minh có trách nhiệm trả cho ông Kim Văn Tư số tiền 50.000.000 đồng, trả một lần ngay khi Bản án của Tòa 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí sơ thẩm: Ông Phạm Ngọc Minh phải nộp 2.500.000đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Trả lại cho ông Kim Văn Tư số tiền tạm ứng án phí 1.550.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0039225 ngày 20/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong 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

Nghị án kết thúc vào hồi….giờ….phút, ngày 15 tháng 12 năm 2021.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Bé **Trần Đăng Vạn** **Phạm Ngọc Nhung**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi ……giờ……..phút, ngày 23 tháng 4 năm 2019

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Quận 9, TP. HCM.

Với Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đăng Vạn
2. Ông Nguyễn Chí Quý

Tiến hành nghị án về vụ án dân sự thụ lý số 95/2017/TAST-DS ngày 11/4/2017 về "Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản" giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân Vinh, sinh năm 1984

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thị Hoa, sinh năm 1958

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(văn bản ủy quyền số 05552 ngày 25/3/2017)

2. Bị đơn: bà Đoàn Thị Liệp, sinh năm 1952

Địa chỉ: M8 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Khải Thiệu, sinh năm 1973;

Địa chỉ: M8 tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 7795, quyển số 6/CC - SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Cẩm Vân, sinh năm 1987

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thị Hoa, sinh năm 1958

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU.

Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất biểu quyết với tỷ lệ 3/3 những vấn đề sau:

Ông Trần Khải Thiệu là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đoàn Thị Liệp có đơn xin hoãn phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 16/5/2019.

Nghị án kết thúc vào hồi….giờ….phút, ngày 23 tháng 4 năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Chí Quý **Trần Đăng Vạn** **Phạm Ngọc Nhung**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi ……giờ……..phút, ngày ….. tháng …. năm 2019

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Quận 9, TP. HCM.

Với Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Nhung

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Đăng Vạn
2. Ông Nguyễn Chí Quý

Tiến hành nghị án về vụ án dân sự thụ lý số 95/2017/TAST-DS ngày 11/4/2017 về "Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản" giữa:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân Vinh, sinh năm 1984

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thị Hoa, sinh năm 1958

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

(văn bản ủy quyền số 05552 ngày 25/3/2017)

2. Bị đơn: bà Đoàn Thị Liệp, sinh năm 1952

Địa chỉ: M8 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Khải Thiệu, sinh năm 1973;

Địa chỉ: M8 tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 7795, quyển số 6/CC - SCC/HĐGD ngày 16 tháng 3 năm 2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Cẩm Vân, sinh năm 1987

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đào Thị Hoa, sinh năm 1958

Địa chỉ: M6 đường 672, tổ 2, khu phố 1, phường Phước Long B, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU.

Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất biểu quyết với tỷ lệ 3/3 những vấn đề sau:

Về điều luật áp dụng:

- Áp dụng khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 357, Điều 584, Điều 585, Điều 589, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết 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.

Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Vinh.

Buộc bị đơn bà Đoàn Thị Liệp có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản do xây dựng mới căn nhà số M8 đường 672 gây hư hại đến căn nhà số M6 đường 672 cho ông Nguyễn Xuân Vinh với số tiền 84.570.306 đồng và tiền chi phí kiểm định 30.240.000 đồng. Tổng cộng số tiền là: 114.810.306 đồng (một trăm mười bốn triệu tám trăm mười nghìn ba trăm linh sáu đồng).

Việc giao nhận tiền thực hiện ngay sau khi bản án phát sinh 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bị đơn bồi thường: trần la phong phòng khách bị sập với số tiền 6.200.000 đồng, chi phí thuê nhà để bàn giao mặt bằng cho việc sửa nhà: 5.000.000 đồng, chi phí do ông Vinh phải nghỉ việc 01 tháng để trông coi sửa nhà: 5.000.000 đồng, chi phí lắp đặt và thay mới mái tôn do mái tôi đang sử dụng nếu sửa chữa nhà sẽ làm hư mái tôn: 14.810.000 đồng, chi phí dọn đồ đạc, vật dụng trong nhà đi và về để phục vụ việc sửa chữa nhà: 3.000.000 đồng và chi phí tổn thất tinh thần ảnh hưởng đến sức khỏe của 03 thành viên trong gia đình (gồm ông Vinh, bà Vân- vợ ông Vinh và bà Đào Thị Hoa): 7.800.000 đồng.

Án phí: Bà Đoàn Thị Liệp phải nộp 84.570.306 đồng x 5%= 4.228.515 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9.

Ông Nguyễn Xuân Vinh phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận là: (117.458.759 đồng - 84.570.306 đồng)= 32.888.453 đồng x 5% = 1.644.422 đồng. Cấn trừ tiền tạm ứng án phí 2.200.000 đồng Nguyễn Xuân Vinh đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0002587 ngày 11/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9. Ông Nguyễn Xuân Vinh được trả lại 555.578 đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Xuân Vinh số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0004499 ngày 08/5/2018 và số tiền tạm ứng án phí

895.000 đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0039396 ngày 23/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

Tuyên quyên kháng cáo.

Nghị án kết thúc vào hồi….giờ….phút, ngày ……. tháng …. năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Đăng Vạn **Phạm Ngọc Nhung**