

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

Bản án số: 31/2025/DS-ST
Ngày: 24/01/2025
V/v “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lương
2. Bà Lâm Thị Thanh Thúy

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Chí Thành, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gấm - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 190/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 03 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 913/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 548/2024/QĐST-DS ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị T, sinh năm 1949; địa chỉ: duong A, phuong B, quan C, TP HCM

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Văn S, sinh năm 1991; Địa chỉ số 752/2 Phạm Văn Bạch, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 003590, ngày 26/3/2024 tại VPCC Dương Thị Cẩm Thủy) - Có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn: Bà Đặng Thanh T, sinh năm 1976, CMND số 022766665 cấp ngày 22/4/2013 tại Thành phố Hồ Chí Minh; Chỗ ở hiện tại: duong D, phuong E, quan F, thanh pho HCM - Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Kim P, sinh năm 1974; Địa chỉ: 434/32/10A Phạm Văn Chiêu, phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh - Có đơn xin vắng mặt.

2. Ngan hang V(VIB); Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh - Văng mặt

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Tạo, sinh năm 1966; Địa chỉ: 20/54 đường số 8, phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh - Văng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2024, quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đinh Thị T có ông Trần Văn S là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/01/2023 bà Đinh Thị T và bà Đặng Thanh T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo đó, bà Đồng ý bán cho bà Thcăn nhà số: 164/66/18 Đường Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh 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: CS 12072 thuộc thửa 59, bản đồ số 259 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/6/2019, cập nhật biến động cho bà Đặng Thanh T ngày 22/12/2022; giá bán 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng, thời gian hoàn tất thủ tục mua bán là ngày 04/5/2023. Thực hiện hợp đồng, bà Thđã đặt cọc cho bà T03 đợt với tổng số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Cụ thể:

Đợt 1: Ngày 30/01/2023, bà đặt cọc cho bà Tsố tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng bằng tiền mặt dưới sự chứng kiến của bà Phượng và bà Nguyễn Thị Tạo, bà Tđã nhận đủ và ký tên.

Đợt 2: Ngày 28/02/2023, bà Thvà bà Phượng đã đến nhà bà Tvà đưa số tiền là: 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng bằng tiền mặt có sự chứng kiến của bà Tạo. Lúc này, bà Tmới nói với bà Thvà bà Phượng rằng căn nhà trên đang bị thế chấp tại ngân hàng VIB – chi nhánh Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đợt 3: Ngày 12/04/2023, bà Tyêu cầu bà Thchuyển thêm tiền cọc đợt 3 với số tiền là: 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng. Do bà Thkhông chuyển khoản được nên bà Thđưa tiền mặt cho bà Phượng và bà Phượng đã nhờ bà Bích Trâm (làm dịch vụ chuyển tiền) chuyển khoản số tiền trên cho bà Thủy. Nhưng do bà Tcho bà Phượng số tiền 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng tiền cà phê nên bà Phượng đã nhờ bà Bích Trâm chuyển cho bà Tsố tiền là: 39.500.000 (Ba mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

Cùng ngày, sau khi bà Tnhận được số tiền cọc đợt 3 thì bà Tđã xin gia hạn thêm thời gian công chứng từ ngày 05/05/2023 đến tháng 06/2023 do chưa thể ra công chứng được vì tài sản đang thế chấp tại ngân hàng VIB. Bà Thđã đồng ý và để bà Tạo ghi tay thêm phần phát sinh thời gian gia hạn công chứng, sang tên vào Điều 6.3 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/01/2023 và bà Tđã ký vào hợp đồng xác nhận thỏa thuận trên ngay lúc đó. Sau đó, bà Tcó gọi điện nhiều lần cho bà Phượng để nói bà Phượng yêu cầu bà Thchuyển thêm tiền đặt

cọc vì lý do đang gặp khó khăn, tổng các đợt bà Phụng đã chuyển khoản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Sau lần chuyển tiền cuối cùng cho bà T vào ngày 04/05/2023, bà Th và bà Phụng đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu bà Tra làm thủ tục công chứng, sang tên giấy tờ mua bán nhưng bà T không nghe máy và chặn mọi liên hệ với bà Th và bà Phụng. Đến ngày 29/06/2023, bà Th và bà Phụng có gọi điện theo số điện thoại thường xuyên liên hệ và là số duy nhất các bên giao dịch mua bán từ trước giờ nhưng bà T không nghe máy, tắt máy. Do đó, bà Th có soạn 01 thông báo gửi cho bà T ngày 30/6/2023 đến Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy, địa chỉ số: 298 Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, bà T không đến nên để có căn cứ và bằng chứng bà Th đã tiến hành lập 01 vi bằng số: 303/2023/VB – TPL (do Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân lập) để ghi nhận sự việc bà T không tiến hành công chứng, sang tên như đã thỏa thuận.

Nhận thấy bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc quy định tại Điều 6.3 của hợp đồng. Nên bà Th làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Buộc bà T phải trả cho bà Th số tiền đã nhận đặt cọc tổng cộng qua các đợt là: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và phải bồi thường số tiền: 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) là tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc tại Điều 5 của bản hợp đồng đặt cọc ký ngày 30/01/2023 theo quy định pháp luật. Tổng số tiền yêu cầu bà T phải trả cho tôi là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/12/2024, bà Th có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể rút yêu cầu phạt cọc 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, giữ nguyên yêu cầu buộc bà T trả cho bà Th số tiền đã nhận cọc là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Bị đơn bà Đặng Thanh T vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên không có ý kiến

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Kim P trình bày: Bà và bà Đinh Thị T là hàng xóm thân thiết với nhau, do bà Th có nhu cầu mua nhà cho con nên đã nhờ bà tìm căn nhà phù hợp với giá tiền, có giấy tờ đầy đủ và hợp pháp. Sau đó, bà có giới thiệu bà Th với bà Đặng Thanh T là người đang có nhu cầu bán nhà.

Vào ngày 30/01/2023, bà cùng bà Nguyễn Thị Tạo dẫn bà Th đến gặp bà T tại địa chỉ nhà số: 164/66/18 Đường Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để xem nhà. Tại đây, bà T khẳng định căn nhà trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T và bà T cam kết căn nhà không bị tranh chấp, kê biên, không nằm trong quy hoạch giải tỏa và được phép sửa chữa, xây dựng cao tầng. Sau đó, bà Th đã đồng ý mua căn nhà trên của bà T và các bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại nhà bà T địa chỉ số: 164/66/18 Đường

Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Tp.HCM và cùng đồng ý nhờ bà Tạo ghi tay nội dung hợp đồng đặt cọc dựa vào mẫu mang theo có sẵn do bà cung cấp. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc bà Thđã giao cho bà Tsố tiền: 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) bằng tiền mặt dưới sự chứng kiến của bà và bà Nguyễn Thị Tạo. Đến khoảng đầu tháng 02/2023, khi bà đang lướt facebook thì thấy được thông tin của một bài viết với tên là Kimy Nguyễn (tên thật là Kim Y, cùng là người môi giới bất động sản chung nhóm với bà) đăng bán căn nhà mà bà đã môi giới cho bà Thđã đặt cọc mua. Sau đó, bà đã liên hệ với bà Kim Y thì được biết bà Tđã bán căn nhà trên cho bà Kim Y với số tiền là: 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và bà Kim Y đã đặt cọc cho bà Tsố tiền là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó, tôi cùng bà Thđã gọi điện cho bà Tđể xác minh thông tin trên thì bà Tthừa nhận đã bán cho bà Kim Y và đã nhận 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) là số tiền bà Kim Y đã cọc mua căn nhà trên của bà Tnên bà Tcó tự ý chuyển lại số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) để nhờ tôi trả lại tiền cọc cho bà Thơ. Nhưng bà Thkhông đồng ý nên bà đã dùng số tài khoản cá nhân 19050007250019 – Ngân hàng Techcombank để chuyển khoản cho bà Tsố tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng vào ngày 21/02/2023. (Có sao kê ngân hàng).

Sau đó, bà Tcó liên lạc lại cho bà và yêu cầu bà chuyển thêm tiền cọc đợt 2 cho bà Tđể bà Tđền cọc cho bà Kim Y. Vào ngày 28/02/2023 bà và bà Thđã đến nhà bà Tvà đưa số tiền là: 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) bằng tiền mặt có sự chứng kiến của bà Kim Y. Lúc này, bà Tmới nói với bà và bà Th rằng căn nhà trên đang bị thế chấp tại ngân hàng VIB – chi nhánh Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 12/04/2023, bà Tyêu cầu bà Thchuyển thêm tiền cọc đợt 3 với số tiền là: 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng). Do bà Thkhông chuyển khoản được nên nhờ bà đưa tiền mặt cho bà Tvà bà đã nhờ bà Bích Trâm (làm dịch vụ chuyển tiền) chuyển khoản số tiền trên cho bà Thủy. Nhưng do bà Tcho bà số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền cà phê nên bà đã nhờ bà Bích Trâm chuyển cho bà Tsố tiền là: 39.500.000 đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).

Cùng ngày, sau khi bà Tnhận được số tiền cọc đợt 3 thì bà Tđã xin gia hạn thêm thời gian công chứng từ ngày 05/05/2023 đến tháng 06/2023 do chưa thể ra công chứng được vì còn khó khăn về giấy tờ. Bà Thđã đồng ý và để bà Tạo ghi tay thêm phần phát sinh thời gian gia hạn công chứng, sang tên vào Điều 6.3 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/01/2023 và bà Tđã ký vào hợp đồng xác nhận thỏa thuận trên ngay lúc đó.

Sau đó, bà Tcó gọi điện nhiều lần cho bà Phượng để nói bà Phượng yêu cầu bà Thchuyển thêm tiền đặt cọc vì lý do đang gặp khó khăn, tổng các đợt bà Phượng đã chuyển khoản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Sau lần chuyển tiền cuối cùng cho bà Tvào ngày 04/05/2023, bà Thvà bà Phượng đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu bà Tra làm thủ tục công chứng, sang tên

giấy tờ mua bán nhưng bà Tkhông nghe máy và chặn mọi liên hệ với bà Thvà bà Phượng. Đến ngày 29/06/2023, bà Thvà bà Phượng có gọi điện theo số điện thoại thường xuyên liên hệ và là số duy nhất các bên giao dịch mua bán từ trước giờ nhưng bà Tkhông nghe máy, tắt máy. Do đó, bà Thcó soạn 01 thông báo gửi cho bà Tngày 30/6/2023 đến Văn phòng Công chứng Dương Thị Cẩm Thủy, địa chỉ số: 298 Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, bà Tkhông đến nên để có căn cứ và bằng chứng bà Thđã tiến hành lập 01 vi bằng số: 303/2023/VB – TPL (do Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân lập) để ghi nhận sự việc bà Tkhông tiến hành công chứng, sang tên như đã thỏa thuận.

Sau khi lập vi bằng xong, bà và bà Thcó đến nhà bà Ttại địa chỉ số: 164/66/18 Đường Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Tp.HCM để tìm gặp bà Tnhưng bà Tra đóng cửa, khóa cửa và không tiếp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) vắng mặt nhưng có công văn trình bày:

Bà Đặng Thanh T có ký hợp đồng tín dụng số 8096981.22 ngày 29/11/2022 với VIB- Chi nhánh Sài Gòn với số tiền vay 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng.

Khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là nhà và đất tại Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 259, địa chỉ 164/66/18 Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh theo GCN QSDĐ QSHNO và TSKGLVĐ số vào sổ cấp GCN: CS12072 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2019 cập nhật biến động ngày 22/12/2022 theo hợp đồng thế chấp số 5702488.22.625 ngày 24/12/2022, công chứng tại phòng công chứng Châu Á tại địa chỉ 44 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, số công chứng 025682.

VIB- CN Sài Gòn xác nhận Ông/Bà Đặng Thanh T đã chấm dứt toàn bộ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên với VIB, hiện tại ông/bà Đặng Thanh T không có quan hệ tín dụng với VIB.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Tạo trình bày: bà là người viết những nội dung tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/01/2023 giữa bà Đặng Thanh T và bà Đinh Thị T. Đồng thời bà có ký và ghi họ tên vào hợp đồng nêu trên với tư cách người làm chứng. Bà biết việc mua bán giữa bà Thvà bà Tnhư sau : bà Tbán căn nhà số: 164/66/18 Đường Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Thvới giá 2.200.000.000 đồng, bà Thđặt cọc cho bà Tlần 1 vào ngày 30/01/2023 với số tiền 80.000.000 đồng. Đến ngày 21/02/2023, bà có nghe và thấy bà T trả lại cho bà Th80.000.000 đồng tiền cọc và bà Thkhông đồng ý nhận. Tối cùng ngày 21/02/2023 bà và bà Phượng có đến tận nhà bà Tđể đưa lại số tiền 80.000.000 đồng, bà Tcó nhận lại số tiền này nhưng không có ký nhận gì vì nó không có thay đổi gì trong hợp đồng. Ngày 28/02/2023, bà Thđặt cọc cho bà Tlần 2 số tiền 120.000.000 đồng, bà Tcó nhận

đủ dưới sự chứng kiến của bà. Bà Thđặt cọc lần 3 ngày 12/04/2023 là 50.000.000 đồng dưới sự chứng kiến của bà.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị vắng mặt

Bị đơn vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Kim P có đơn đề nghị vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) vắng mặt

Người là chứng bà Nguyễn Thị Tạo vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày ý kiến

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Tại thời điểm thụ lý, Tòa án xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nơi cư trú của bị đơn là tại duong D, phuong E, quan F, thanh pho HCM theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và hướng dẫn tại Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã xác định bà Đặng Thanh T (bên A) và bà Đinh Thị T (bên B) có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 30/01/2023 với nội dung: bên A đồng ý bán cho bên B căn nhà số 164/66/18 đường Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp 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: CS 12072 thuộc thửa 59, bản đồ số 259 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/6/2019, cập nhật biến động cho bà Đặng Thanh T ngày 22/12/2022; giá bán 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng, thời gian hoàn tất thủ tục mua bán là ngày 04/5/2023. Theo đó, bà Thđã đặt cọc cho bà T03 đợt với tổng số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất thì nhà và đất đang thế chấp tại ngân hàng VIB theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5702488.22.625 ngày 24/12/2022 giữa bà Đặng Thanh T và Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam . Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 08/9/2016 trong trường hợp này bị vô hiệu theo quy định pháp luật.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu : Cả bà Thvà bà Tđều có lỗi bởi lẽ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, bà Thvà bà Tđều biết 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 : CS12072, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 259, địa chỉ : 164/66/18 Bùi Quang Là, phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/6/2019, cập nhật biến động cho bà Đặng Thanh T ngày 22/12/2022 đang thế chấp cho ngân hàng VIB. Ngoài ra, tại công văn số 3006/CNGV ngày 24/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp cho biết " Ngày 04/7/2023, bà Đặng Thanh T chuyển nhượng nhà đất nêu trên trên cho ông Phan Quang và bà Nguyễn Hồng Nhung theo hợp đồng công chứng số 006256 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Bích, đăng ký thay đổi ngày 03/8/2023"

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu : Do các bên đều có lỗi nên các bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Thoàn trả cho bà Thsố tiền đã nhận 250.000.000đ (*Hia trăm năm mươi triệu đồng*). Thanh toán toàn bộ số tiền trên một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu buộc bà Ttrả cho bà Thsố tiền phạt cọc 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

[4] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147 ; khoản 1, khoản 4 Điều 207 ; Khoản 1, Khoản 2 Điều 227;

khoản 1 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328, Điều 122, Điều 131, Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị T đối với bà Đặng Thanh T:

Buộc bà Đặng Thanh T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đinh Thị T số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Đặng Thanh T thanh toán số tiền phạt cọc 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thanh T phải chịu 12.500.000 (*Mười hai triệu năm trăm nghìn*) đồng.

Bà Đinh Thị T là người cao tuổi thuộc trường hợp quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Cao Thị Thu Hiền