

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

Bản án số: 135/2022/DS-ST
Ngày: 25 – 05 - 2022
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 QUẬN GÒ VẤP - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Soan

Bà Châu Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chinh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 05 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 80/2022/QĐST-HNGĐ ngày 29/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1949; địa chỉ: Đường P, phường S, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Bị đơn: - Ông Hồ Đức Đ, sinh năm: 1981 và bà Vũ Thị C, sinh năm: 1981; cùng địa chỉ: Đường L, phường B, quận G, Thành Phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

Người làm chứng: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ chung cư Q, phường C, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 03 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày: Ngày 27/01/2021, bà Phạm Thị D và ông Hồ Đức Đ cùng bà Vũ Thị C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà đất với nội dung: Ông Đ và bà C chuyển nhượng cho bà D nhà đất tọa lạc tại Đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 53, diện tích 12,2 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00744 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 26/7/2010, giá trị nhà đất nêu trên là 1.690.000.000 đồng. Cùng ngày bà D đã đưa cho ông Đ, bà C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; ông Đ, bà C cam kết đảm bảo diện tích sử dụng, xây dựng 100%, nhà đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà C cho bà D xem hồ sơ pháp lý photo không phải hồ sơ pháp lý của nhà đất nêu trong thỏa thuận. Do tin tưởng ông Đ, bà C nên bà D mới đặt cọc. Sau khi đặt cọc, bà D tìm hiểu thông tin tại địa chính Phường 11, quận Gò Vấp thì được biết: Diện tích đất là 12,2 m² (trong đó có 10 m² nằm trong quy hoạch), diện tích sử dụng thực tế chỉ còn lại là 2,2 m² và không đủ điều kiện để xin cấp giấy phép xây dựng. Do việc chuyển nhượng nhà đất không đúng cam kết, nên bà D khởi kiện yêu ông Đ, bà C trả lại 2000.000 đồng là số tiền đã nhận đặt cọc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ, bà C phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà D số tiền đặt cọc 200.000.0000 đồng, bà D không yêu cầu phạt cọc cũng như tiền lãi. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn ông Hồ Đức Đ, bà Vũ Thị C thống nhất trình bày: Ông bà xác nhận vào ngày 27/01/2021, bà Phạm Thị D và ông Hồ Đức Đ cùng bà Vũ Thị C có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất. Nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, nhà đất mà ông Đ, bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D không bị quy hoạch, hiện trạng đúng như trên giấy chứng nhận mà bà D được xem. Do các bên không thể tiếp tục hợp đồng đặt cọc nên ông Đ, bà C cũng thống nhất hủy hợp đồng nhưng do bà D không thực hiện hợp đồng nên phải mất cọc theo thỏa thuận. Bị đơn không chấp nhận bất cứ yêu cầu gì của bà D.

Tại phiên tòa, các bị đơn vắng mặt không có lý do.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 4 năm 2021 và trình bày tại phiên tòa, người làm chứng bà Phạm Thị L trình bày: Qua môi giới của chị Thư (chỉ biết tên không biết địa chỉ của chị Thư) bà và bà D đến gặp vợ chồng ông Đ, bà C để nhờ ông Đ, bà C mua nhà cho bà D. Theo đó, ông Đ, bà C nói có căn nhà đường M, phường M, quận G bán giá 1.690.000.000 đồng, sau khi xem giấy tờ ông Đ, bà C yêu cầu

đặt cọc 200.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc, đôi bên thỏa thuận ngày 10/3/2021 ra công chứng. Tuy nhiên, khi bà D yêu cầu ông Đ và bà C cho xem giấy tờ căn nhà thì ông Đ, bà C đưa giấy tờ pháp lý không đúng với giấy tờ đã cho bà D xem vào ngày đặt cọc. Bà không có liên quan và trách nhiệm gì giữa hai bên và không biết gì thêm.

Ngoài ra, các đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Hội đồng xét xử, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm có quyết định đưa vụ án ra xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể:

-Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

-Xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

-Đã tiến hành thu thập chứng cứ, tiến hành hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo luật định.

-Việc gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

-Việc tổng đạt Giấy triệu tập, thông báo hòa giải và Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự đã được thể hiện đầy đủ trong hồ sơ và đúng quy định.

Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 75 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ngày 27/01/2021, ông Hồ Đức Đ và vợ là bà Vũ Thị C đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất với bà Phạm Thị D. Đối tượng hợp đồng là

toàn bộ căn nhà đường M, phường M, quận G, TP.HCM thuộc tờ bản đồ số 53, thửa số 136, diện tích 12,2 m², số tầng: 02 lầu. Giấy chứng nhận CH.00744 cấp ngày 26/07/2010. Giá bán 1.690.000.000 đồng. Thanh toán làm 3 đợt. Thực hiện hợp đồng, bà D đã đặt cọc đợt 1 là 200.000.000 đồng.

Về nguồn gốc nhà đất: Căn nhà số Đường M, phường M, quận G theo Giấy chứng nhận nhà số 27650/CN-UBND ngày 11/11/2011 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 26/07/2010 đăng ký thay đổi ngày 22/01/2018 và ngày 11/06/2018 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Bạch T. Đến ngày 23/04/2021, cập nhật biến động, nhà đất trên đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc T theo hồ sơ số 004889.CN.006.

Ngày 17/12/2020, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Bạch T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, mua bán nhà ở cho bà Vũ Thị C toàn bộ căn nhà số đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/12/2020, số công chứng 24409 quyền số 12/TP-CC_SCC/HĐGD. Tuy nhiên, đến ngày 08/03/2021, hai bên đã ký hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Hợp đồng hủy bỏ được công chứng tại Phòng công chứng số 5 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/03/2021, số công chứng số 4047 quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và bà T chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đ và bà C tính đến ngày 27/01/2021 là vẫn còn hiệu lực. Nhưng cả hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Bạch T.

Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 thì vào thời điểm ông Hồ Đức Đ và bà Vũ Thị C ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị D, đối tượng hợp đồng đặt cọc là toàn bộ căn nhà số đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đ và bà Chi, ông Đ, bà C chưa được sang tên chuyển nhượng đối với bất động sản này vì vậy chưa được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Có căn cứ chứng minh, ông Đ và bà C không trung thực khi ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị D.

Đồng thời, căn cứ Điều III của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 27/01/2021 quy định về trách nhiệm của Bên Bán có nội dung thỏa thuận: *“Bên bán (tức ông Hồ Đức Đ và bà Vũ Thị C) cam kết nhà không nằm trong đường dự phòng, khu công cộng, cây xanh, trường học, khu quy hoạch, giải tỏa. Nếu quy hoạch, giải tỏa bên bán phải hoàn trả tiền cọc đầy đủ cho bên mua”*.

Căn cứ công văn số 682/QLĐT ngày 04/11/2021 ngày 04/11/2021 của Phòng quản lý đô thị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp trả lời phúc đáp về quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 468/QĐ-CCCC ngày 04/10/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp thể hiện nội dung: *“...nhà đất số đường M, phường M,*

quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quy hoạch ô phố có ký hiệu A32...”. Căn cứ công văn số 1818/UBND ngày 22/12/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 11 quận Gò Vấp trả lời về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 543/QĐ-CCCC ngày 12/11/2021 thể hiện nội dung: “Nhà đất tại địa chỉ số đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc khu đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỉ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp phê duyệt tại Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 10/07/2009. Ranh lộ giới hướng Tây Nam 5.0m theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng lộ giới hẻm <12.0m tỷ lệ 1/500 Phường 11, quận Gò Vấp được Chủ tịch UBND quận Gò Vấp phê duyệt tại Quyết định số 5376/QĐ-UBND ngày 14/09/2012”.

Từ các thông tin do UBND phường 11, Phòng quản lý Đô thị UBND quận Gò Vấp cung cấp, có căn cứ chứng minh đối tượng hợp đồng là toàn bộ căn nhà số đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc khu quy hoạch, không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng giữa ông Đ, bà C và bà D.

Mặt khác, hai bên đã thỏa thuận tại Mục II của hợp đồng là sẽ đi công chứng và thanh toán đợt 2 vào ngày 10/03/2021 nhưng thực tế ngày 08/03/2021, ông Đ và bà C lại ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, mua bán nhà ở giữa ông Đ, bà C và ông Hưng, bà Tuyết. Cùng ngày, Ông H và bà T đã ủy quyền cho bà Vũ Thị C đối với bất động sản tọa lạc tại đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền số 4048. Bà C sau khi được ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với bất động sản nói trên cho ông Huỳnh Ngọc T vào ngày 13/04/2021.

Cùng một bất động sản, ông Đ, bà C nhận ủy quyền của chủ sở hữu hợp pháp là ông H và bà T đã chuyển nhượng cho bên thứ ba khác, đồng thời ông Đ, bà C lại ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị D.

Khi bà D yêu cầu ông Đ, bà C cho xem giấy tờ nhưng ông Đ, bà C không cung cấp được. Ông Đ, bà C cho rằng bà D là người làm sai hợp đồng nhưng trước ngày thỏa thuận ra công chứng theo hợp đồng là 10/03/2021, thì ông Dương, bà C đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất, mua bán nhà ở với ông Hưng, bà T chứng minh ông Đ, bà C có sự gian dối khi thực hiện giao dịch dân sự.

Như vậy, Ông Đ và bà C không phải chủ sở hữu hợp pháp của bất động sản là căn nhà số 78/16/3 đường số 11 Phường 11 quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà C đã tiến hành nhiều giao dịch với ông Hưng và bà T để chuyển nhượng bất động sản trên cho bên thứ ba khác; đồng thời, căn nhà thuộc khu quy hoạch và không đảm bảo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, căn cứ điều 122, điều 127 Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ, bà C và bà D bị vô hiệu do bị lừa dối. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*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”. Vì vậy, ông Đ và bà C có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà D

Bởi các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1, Điều 28, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 168 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí.

Đề nghị HĐXX tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ theo quy định của Pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc, đây là vụ án tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do bị đơn cư trú tại số 296/50/2 Nguyễn Văn Lượng, Phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Hồ Đức Đ và Vũ Thị C vắng mặt không có lý do, vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên

[2]. Xét yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ vào giấy nhận cọc nhà ngày 27/01/2021, được ký kết giữa bà D và ông Hồ Đức Đ, bà Vũ Thị C và lời thừa nhận của các bên xác định được: Vào ngày 27/01/2021, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng phần nhà đất tọa lạc tại đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 12,2 m², thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ số 53 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00744 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 26/7/2010, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ công văn số 256/CV-CC5 ngày

27/5/2021 của Phòng công chứng số 5 thì tại thời điểm bà D khởi kiện vụ án nêu trên thì nhà và đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc T theo hợp đồng vào ngày 13/4/2021. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, do đối tượng của hợp đồng mà các bên giao dịch thực tế đã chuyển sang cho bên thứ ba nên cần thiết phải hủy bỏ giấy nhận cọc nhà ngày 27/01/2021 được ký kết giữa bà Phạm Thị D và ông Hồ Đức Đ, bà Vũ Thị C.

Đồng thời, tại mục III, của hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện: Bên bán (tức bị đơn) có nghĩa vụ *“cam kết nhà không nằm trong đường dự phòng, khu công cộng, cây xanh, trường học, khu quy hoạch giải tỏa, nếu quy hoạch giải tỏa bên bán phải trả tiền cọc đầy đủ cho bên mua”*.

Tuy nhiên, tại công văn số 682/QLĐT của Phòng quản lý đô thị quận Gò Vấp ngày 04/11/2021 về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị thì căn nhà Đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quy hoạch ô phố. Đồng thời, theo công văn số 1818/UBND của ủy ban nhân dân Phường 11, quận Gò Vấp ngày 22/12/2021 căn nhà đường M, phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xác định được: Kết cấu xây dựng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00744 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp ngày 26/7/2010, đồng thời căn nhà này quy hoạch lộ giới.

Như vậy, diện tích nhà đất số đường M, phường M, quận G, 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 CH 00744 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp ngày 26/7/2010, đã bị quy hoạch chỉ còn 2,2m². Căn cứ nghị định 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhà không đủ diện tích xây dựng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Phía bị đơn ông Hồ Đức Đ và bà Vũ Thị C đã vi phạm nghĩa vụ của bên bán theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 mà đôi bên thỏa thuận. Do đó, ông Đ và bà C có nghĩa vụ phải hoàn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận cho bà D theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét việc bà D không yêu cầu ông Đ và bà C bồi thường tiền cọc cũng như lãi suất là có lợi cho bị đơn nên hội đồng ghi nhận.

Xét nhận định của Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp là phù hợp nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên ông Đ, bà C phải chịu trên số tiền phải trả cho bà D 200.000.000 đồng, nên án phí phải chịu là 10.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Bà D được miễn án phí nên hội đồng không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị D: Buộc ông Hồ Đức Đ, bà Vũ Thị C trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Phạm Thị D. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Đức Đ, bà Vũ Thị C phải chịu là 10.000.000 (mười triệu) đồng,

Trường hợp bản án 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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Bà D có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Đ và bà C có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.Gò Vấp;
- Chi cục THADS Q. Gò Vấp;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Thành Phong