

**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: **346/2022/DS-ST**

Ngày: 17/8/2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

*mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản*

**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 Trần Thị Thanh Huyền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Nga.
2. Ông Phan Hoàng Nam.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

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

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2022 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 577/2020/TLST-DS ngày 03/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2022/QĐXXST-DS ngày 22/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 221/2022/QĐST-DS ngày 20/7/2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Lý Thế H**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 964/35/9 Lò G, Phường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Thành L**, sinh năm 1956; địa chỉ: 299/14C Bãi S, Phường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2020) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đức Th**, sinh năm 1981 – Là Luật sư của Công ty Luật TNHH Ylaw & P (thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ: Số E3/7 Nguyễn Hữu Tr, thị trấn Tân T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

*Bị đơn:* Bà **Huỳnh Thị Thúy H1**, sinh năm 1973 – Vắng mặt không lý do.

Địa chỉ: E7/47 tổ 7, ấp 5, xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1966 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 964/35/9 Lò G, Phường H, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:* Bà **Huỳnh Thị Thanh M**, sinh năm 1980 – Vắng mặt không lý do.

Địa chỉ: E7/47 tổ 7, ấp 5, xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2020, Đơn sửa đổi đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2020, Đơn sửa đổi đơn khởi kiện đề ngày 18/02/2022, các bản tự khai ngày 17/12/2020 và ngày 29/12/2020, Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được cùng ngày 22/5/2022, nguyên đơn ông Lý Thế H có đại diện theo ủy quyền là ông Võ Thành L trình bày:***

Ngày 17/7/2014, ông Lý Thế H cho bà Huỳnh Thị Thúy H1 và bà Huỳnh Thị Thanh M vay số tiền là 120.000.000 đồng, việc vay tiền này được thể hiện dưới dạng hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số E7/47M ấp 5, xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 26 (Bản đồ địa chính) ký giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 và bà Huỳnh Thị Thanh M (để bảo đảm cho khoản vay giữa hai bên). Ngay sau đó ông H đã giao đủ số tiền 120.000.000 đồng cho bà Huỳnh Thị Thúy H1 và bà Huỳnh Thị Thanh M.

Ngoài ra, ngày 20/8/2014, ông H tiếp tục cho bà Huỳnh Thị Thúy H1 vay số tiền 30.000.000 đồng, trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày 28/8/2014 đến 28/12/2014 là hết hạn, không lãi suất. Sau đó, đến ngày 28/8/2014, ông H tiếp tục cho bà Huỳnh Thị Thúy H1 vay số tiền 50.000.000 đồng.

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1, bà Huỳnh Thị Thanh M là vô hiệu.
2. Buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1, bà Huỳnh Thị Thanh M trả lại số tiền đã nhận cọc của ông Lý Thế H là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng, trả ngay một lần sau khi có Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.
3. Buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lý Thế H số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng mà bà Huỳnh Thị Thúy H1 đã mượn của ông Lý Thế H (căn cứ vào Giấy cam kết mượn tiền lập ngày 20/8/2014 và cam kết mượn tiền lập ngày 28/8/2014), trả ngay một lần sau khi có Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông H không yêu cầu bà Huỳnh Thị Thúy H1 trả lãi suất trên.

***Tại bản tự khai ngày 20/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:***

Bà Nguyễn Thị H2 là vợ của ông Lý Thế H. Nguyên ông Lý Thế H đã nộp đơn khởi kiện bà Huỳnh Thị Thúy H1 và bà Huỳnh Thị Thanh M về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Tòa án buộc bà H1 và bà M có nghĩa vụ trả cho ông H: (1) Số tiền bà H1 và bà M đã nhận cọc của ông H là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng và (2) Số tiền bà H1 mượn của ông H là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng. Tổng số tiền mà ông H yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 và bà Huỳnh Thị Thanh M có nghĩa vụ trả cho ông H là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Nguyên ngày 09/5/2022, bà H2 có lập tờ cam kết số chứng thực là 00431, quyền số 058CT/KK tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn. Theo đó bà H2 cam kết với Tòa án số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng nêu trên là tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân

của chồng bà H2 (là ông Lý Thế H) chứ không phải là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

Do đó, nay bà H2 đề nghị Tòa án không triệu tập bà H2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nữa. Bà H2 đề ông H (hoặc người đại diện theo ủy quyền của ông H) toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến vụ án này. Bà H2 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

### **Tại phiên tòa:**

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Thành L có mặt và có yêu cầu thay đổi như sau: Chỉ yêu cầu bà Huỳnh Thị Thúy H1 có trách nhiệm trả cho ông Lý Thế H số tiền còn nợ là 200.000.000 đồng. Không yêu cầu bà Huỳnh Thị Thanh M trách nhiệm liên đới cùng trả nợ khoản tiền trên.

2. Bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1 và người làm chứng bà Huỳnh Thị Thanh M vắng mặt không lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 có đơn xin vắng mặt.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức Th có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 ký giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 là vô hiệu; Buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lý Thế H số tiền đã vay là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

- *Về tuân theo tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 ký giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 là vô hiệu; Buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lý Thế H số tiền đã vay là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng; Về án phí bị đơn phải chịu toàn bộ án phí không giá ngạch và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

### **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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lý Thế H khởi kiện bà Huỳnh Thị Thúy H1 tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (theo Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014) và tranh chấp hợp đồng vay tài sản (theo Giấy cam kết mượn tiền ngày 20/8/2014 và ngày 28/8/2014). Căn cứ vào Phiếu trả lời xác minh ngày 20/4/2022 của Công an xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì: Đương sự Huỳnh Thị Thúy H1 có hộ khẩu thường trú tại E7/47 tổ 17, ấp 5, xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; mặt khác, các bên lập hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số E7/47M ấp 5, xã Vĩnh L1, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh. Do đó, căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về luật áp dụng:

2.1 Đối với “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”: Do giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

2.2 Đối với “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”: Tuy giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nhưng giao dịch dân sự trên đang được thực hiện, lại có nội dung và hình thức phù hợp theo Bộ luật dân sự năm 2015, căn cứ theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

3.1. Bị đơn là bà Huỳnh Thị Thúy H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H2 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày của nguyên đơn nội dung vụ án được thể hiện như sau:

4.1 Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy như sau :

Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014 được ký kết giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1, trong đó bà Huỳnh Thị Thanh M ký tên với tư cách là người làm chứng. Do nguyên đơn khẳng định việc ký kết Giấy đặt cọc mua bán nhà là nhằm để bảo đảm cho khoản vay giữa hai bên, vì vậy có thể xác định giao dịch đặt cọc này đã bị vô hiệu do che giấu giao dịch vay tài sản giữa hai bên.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”*.

Từ những phân tích trên và sự khẳng định của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở nhận định Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa không làm thay đổi bản chất vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

4.2 Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 có trách nhiệm trả lại cho ông H số tiền là 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng:

Xét nội dung Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014 thì tại vị trí “Bên nhận cọc” có xác nhận của bà Huỳnh Thị Thúy H1 (chữ viết tay và chữ ký) với nội dung: “*Đã nhận*

đủ số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu đồng chẵn)". Cho thấy bà Huỳnh Thị Thúy H1 là người vay tiền của ông Lý Thế H và cũng là người trực tiếp nhận khoản tiền vay 120.000.000 đồng từ ông Lý Thế H.

Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự 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. 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"*

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy việc ông Lý Thế H yêu cầu bà H1 có trách nhiệm trả cho ông H khoản vay trên là có cơ sở chấp nhận.

4.3 Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 trả lại cho ông H số tiền đã vay là 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng:

Căn cứ vào Giấy cam kết mượn tiền ngày 20/8/2014, bà H1 có vay của ông H số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 20/8/2014, đến ngày 28/8/2014, bà H1 lại tiếp tục vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà H1 đã vay của ông H là 80.000.000 đồng cộng với số tiền 120.000.000 đồng theo hợp đồng vay tiền ngày 17/7/2014 là 200.000.000 đồng. Mặt khác, trong Giấy cam kết mượn tiền ngày 20/8/2014, bà H1 xác nhận hai bên thỏa thuận thời hạn vay là từ ngày 28/8/2014 đến ngày 28/12/2014, không thỏa thuận lãi suất. Vì vậy, có cơ sở xác định đây là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn không lãi suất.

Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hợp đồng vay tài sản như sau: *"Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định"*.

Khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Tại khoản 1 Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thực hiện hợp đồng vay có kỳ hạn không lãi suất như sau: *"Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào..."*

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn thì đến thời điểm này, bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1 chưa trả cho ông Lý Thế H bất cứ khoản tiền gốc nào. Do đó, căn cứ các quy định pháp luật nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1 trả lại cho ông Lý Thế H số tiền đã vay là có cơ sở chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn trả lãi đối với tất cả các khoản tiền nợ gốc chưa trả.

Về sự vắng mặt của bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Huỳnh Thị Thúy H1 dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra

xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa với nội dung nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng bà Huỳnh Thị Thúy H1 vẫn vắng mặt không có lý do, không đến Tòa trình bày ý kiến, không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử theo quy định, cũng không giao nộp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào. Như vậy, bị đơn đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

[5] Từ những lý lẽ và căn cứ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Bình Chánh; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 17/7/2014 là vô hiệu, buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 trả lại cho ông Lý Thế H số tiền đã vay là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

[6] Về án phí: Bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Thế H được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 137, khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 470 và điểm b, c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Thế H đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1.

1.1. Tuyên bố Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 ký giữa ông Lý Thế H và bà Huỳnh Thị Thúy H1 là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Huỳnh Thị Thúy H1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lý Thế H số tiền đã vay là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lý Thế H về việc không yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị Thúy H1 trả lãi.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. 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, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Huỳnh Thị Thúy H1 chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc Giấy đặt cọc mua bán nhà lập ngày 17/7/2014 vô hiệu và chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0080543 ngày 26/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đối với 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 bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 năm 2008 (được 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (6).



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

**Trần Thị Thanh Huyền**