

Bản án số: 121/2021/DS-ST;
Ngày: 15/4/2021.
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 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quân.
2. Ông Nguyễn Thành Tân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thịnh, Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Yến Hòa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 553/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Luân Hoàng Thị Diễm C**, sinh năm: 1975.

Thường trú: số 296/42 đường Nguyễn Văn L, Phường 17, quận PH, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm: 1957.

Thường trú: Số 4.12H Chung cư 2H, đường DB, Phường 15, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 28 đường 2^E KDC HV, phường LA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt tại phiên tòa).

2. Bị đơn: Bà **Đặng Thúy H**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Số 24A, Đường số 47, Phường 14, quận PH, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông **Lê Bé S**, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: 24A Đường số 47, Phường 14, quận PH, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện bà Luân Hoàng Thị Diễm C và trong các bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của bà Luân Hoàng Thị Diễm C là ông Nguyễn Thái H trình bày:

Ngày 03/11/2019 bà được ông Trương Bá Cường là người môi giới đất và có quan hệ môi giới mua bán nhà đất lâu dài với bà Đặng Thuý H giới thiệu bà H có căn nhà tại đường TX 25, phường Thạnh Xuân, Quận 12 muốn bán. Bà có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên.

Bà và bà H thống nhất giá mua bán căn nhà nêu trên là 1.850.000.000 (một tỷ, tám trăm năm mươi ngàn) đồng. Bà đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Thời hạn các bên ký hợp đồng công chứng mua bán nhà là ngày 18/11/2019. Khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H, bà yêu cầu bà H phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà có thông tin về nhà đất nhưng bà H nói có công việc gấp nên không phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và nói bà lấy điện thoại ra chụp. Vì đây là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên bà cũng yên tâm và chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời nói của bà H, bà H không báo cho bà biết về tính trạng pháp lý, quy hoạch khu đất như thế nào. Bà có hỏi bà H về việc này thì bà H cho biết là giấy tờ hợp pháp, yên tâm mua bán không có chuyện gì.

Sau đó bà đến Ủy ban nhân dân Quận 12 tìm hiểu thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04090 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 07/9/2012. Bà biết được căn nhà bà đặt cọc mua của bà H đã bị quy hoạch làm đường và giải tỏa toàn bộ diện tích nhà đất. Sau đó bà liên lạc với bà H để nhận lại số tiền cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng bà H chỉ trả lại cho bà 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà H trả lại số tiền này nhưng bà H không trả.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên buộc bà H trả lại bà số tiền 150.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Hoặc là tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện là có xác nhận căn nhà đó là hợp pháp để ra công chứng.

*** Bị đơn bà Đặng Thuý H trình bày:**

Vào ngày 03/11/2019 bà C có đến nhà bà để thương lượng mua căn nhà sổ chung diện tích là $3 \times 16 = 49m^2$ với giá 1.850.000.000 đồng. Bà đã đưa cho bà C xem đầy đủ giấy tờ gồm sổ hồng bản chính, giấy phép xây dựng bản chính và bản vẽ thửa đất bản chính xem xong bà C đồng ý nhưng bà C không mang

tiền và hẹn 16 giờ quay lại đặt cọc. Vì buổi sáng đã làm trước giấy đặt cọc nên buổi chiều bà C yêu cầu xem lại tất cả bản chính và chụp hình lại rồi đồng ý đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng hẹn 15 ngày hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại Phòng Công chứng. Ngay sau ngày 04/11 bà có đi xem đất và mua lại nền 4 x 16m với giá 2.050.000.000 (hai tỷ, không trăm năm mươi triệu) đồng đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, hẹn cùng ngày với bà C đi công chứng để không cầm số tiền quá lớn nguy hiểm. Đến ngày 09 tháng 11 năm 2019 bà C điện lại vì thiếu giấy tờ và bà đòi lại vài ngày. Bà có nói bà ấy cho bà ngày chính xác để bà hẹn lại với bên bán đất cho bà. Chiều hôm đó bà C điện lại và nói không muốn mua nữa vì sợ tháo dỡ nhà không bồi thường. Khi tiến hành thỏa thuận mua bán, bà C đã xem đầy đủ giấy tờ và đồng ý mua bán nhà nên bà mới yên tâm đi đặt cọc đất. Nhưng sau đó bà C lại đổi ý không mua bán nhà đất với bà nữa là đã vi phạm sự thỏa thuận của hai bên. Bà C thỏa thuận rõ là nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì phải bồi thường tiền cọc gấp đôi. Bà không vi phạm bất kỳ điều gì có thỏa thuận giữa hai bên tại bản Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019. Do bà C không mua nhà của bà nữa nên bà đã bán nhà đất cho người khác. Bà đã đưa cho bà C toàn bộ hồ sơ bản chính của nhà đất, bà không giấu giếm bất cứ giấy tờ gì theo như lời khai của bà C cả. Trong hợp đồng đặt cọc đất là thổ cư 100%, bà đã được cấp giấy phép đầy đủ nên bà không có ý gì lường gạt gì bà C. Bà không vi phạm bất cứ điều khoản gì trong hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu khởi kiện của bà C là vô lý và bà không đồng ý trả số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng cho bà C.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh 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 và 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.

Về nội dung: Vì đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 vô hiệu và buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

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:

Các đương sự tranh chấp với nhau về việc đặt cọc mua bán nhà đất tại phường Thạnh Xuân, Quận 12. Đây là quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”. Phần nhà đất tranh chấp hiện đang tọa lạc tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Đặng Thúy H là bị đơn và ông Lê Bé S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét bản Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 được ký kết giữa bà Đặng Thúy H và bà Luân Hoàng Thị Diễm C, nội dung hai bên thỏa thuận như sau:

Điều 1: Bất động sản chuyển nhượng:

Nhà ở: Tổng diện tích sử dụng: $98,1 : 2 = 49m^2$, diện tích xây dựng: 149m, kết cấu nhà 01 trệt, 02 lầu, số tầng: 02 tầng. Theo Giấy chứng nhận số CH04090, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 07/9/2012.

Đất ở: Diện tích chuyển nhượng $49m^2$, chiều rộng 3m x chiều sâu 16m, thửa đất 680, Tờ bản đồ số 31, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị. Theo Giấy chứng nhận số CH04090, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 07/9/2012.

Điều 2: Giá trị chuyển nhượng là 1.850.000.000 (một tỷ, tám trăm năm mươi triệu) đồng. Phương thức thanh toán: Đợt 1: Đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Đợt 2: Sau khi ký chuyển nhượng tại công chứng thì bên B thanh toán cho bên A.

Điều 3: Bên A cam kết thừa đất trên thuộc quyền sử dụng của bên A, không tranh chấp, không cầm cố, bên A có toàn quyền quyết định theo quy định của pháp luật.

Nếu sai sót coi như bên A vi phạm hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Kể từ ngày đặt cọc 03/11/2019 đến ngày ra ký công chứng 18/11/2019 mà bên A đổi ý không bán cho bên B thì bên A phải trả lại cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc.

Bên B cam kết: Kể từ ngày đặt cọc đến ngày ra ký công chứng mà bên B vì bất kỳ lý do gì không mua lô đất (nhà) trên thì bên B sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Ngoài ra các bên còn ký các điều khoản về cam kết chung, thỏa thuận phí chuyển nhượng khi các bên ký Hợp đồng mua bán qua Phòng Công chứng, thời hạn ký Hợp đồng công chứng...

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH04090 ngày 07/9/2012 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lại Văn Thế và cập nhật sang tên bà Đặng Thúy H ngày 30/7/2018. Nội dung bên công nhận của GCN như sau: Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Thửa đất: Số 680, Tờ bản đồ số 31, địa chỉ phường Thanh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích 98.1m², hình thức sử dụng riêng: 98.1m², mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc: nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Nhà ở: chưa được công nhận cập nhật trên giấy chứng nhận.

Công trình xây dựng khác: Chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận.

Như vậy, xét theo hai chứng cứ quan trọng nhất có trong hồ sơ gồm bản Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 và 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 CH04090 ngày 07/9/2012 thì nhà ở mà bà H và bà C giao dịch mua bán là căn nhà được ghi nhận trong Hợp đồng ngày 03/11/2019 có tổng diện tích sử dụng: $98,1 : 2 = 49\text{m}^2$, diện tích xây dựng: 149m, kết cấu nhà 01 trệt, 02 lầu, số tầng: 02 tầng chưa được cấp trong tờ Giấy chứng nhận số CH04090, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 07/9/2012. Trong giấy chứng nhận này bà H chỉ được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho quyền sử dụng đất, không được cấp quyền sở hữu nhà ở nên căn nhà mà hai bên giao dịch mua bán chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, mua bán hợp pháp theo như quy định tại các Điều 118, 119 của Luật nhà ở năm 2014. Cụ thể nội dung của hai Điều luật trên quy định về điều kiện của nhà ở khi tham gia giao dịch là nhà ở phải có Giấy chứng nhận, người bán là chủ sở hữu của căn nhà.

Theo như bà H trình bày, bà C đã biết toàn bộ pháp lý của nhà đất mà bà bán, do đó bà C không tiếp tục việc mua bán là bà C đã vi phạm. Nhưng theo như thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) thì sau ngày đặt cọc, ngày 18/11/2019 các bên sẽ ra Phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán. Việc ký mua bán nhà đất này sẽ không thể thực hiện được vì căn nhà chưa được cập nhật vào trong giấy chứng nhận mà bà H được cấp quyền sử dụng đất. Không đảm bảo được đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 về công chứng, chứng thực hợp đồng.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, bà H có chứng minh việc bà đã ký thành công Hợp đồng mua bán của bà với bà Trần Ngọc Lan tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc vào ngày 04/12/2020. Tuy nhiên, Hợp đồng mà bà H giao nộp cho Tòa án là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) chứ không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất gắn liền với tài sản. Việc các bên thỏa thuận mua bán nhà trong khi nhà chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận là đã vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hợp đồng này không có giá trị và cần phải hủy Hợp đồng ngày 03/11/2019.

Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể 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 giao dịch dân sự xác lập. 2. 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”*.

Như vậy, giao dịch giữa bà H và bà C là vô hiệu nên bà H phải hoàn trả cho bà C số tiền đã nhận của bà C. Bà H đã nhận của bà C số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và đã trả cho bà C số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, còn lại số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng Hội đồng xét xử buộc bà H phải hoàn trả ngay cho bà C khi bản án có hiệu lực thi hành.

Xét về lỗi của hai bên, cả hai bên cùng có lỗi ngang nhau vì sự không hiểu biết của mình nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho bà Luân Hoàng Thị Diễm C đã nộp khi nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 118, 119, 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc kiện đòi bị đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Buộc bà Đặng Thúy H phải hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm C số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Các đương sự tự nguyện thực hiện việc giao nhận tiền hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đặng Thúy H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm C số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 3.750.000 (ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025549 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PH, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

6. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thu Hương

Quận 12, ngày 14 tháng 4 năm 2021.

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi.....giờphút ngày 14 tháng 4 năm 2021.

Tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hương.

- Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Quân.

2. Ông Nguyễn Thành Tân.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 553/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Luân Hoàng Thị Diễm C.

Bị đơn: Bà Đặng Thúy H.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận 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**

* Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: biểu quyết 3/3 đồng ý quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Quận 12 theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* Về thủ tục tố tụng: Biểu quyết 3/3 đồng ý xét xử vắng mặt tại phiên tòa các ông bà: Đặng Thúy H, Lê Bé S theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 đồng ý áp dụng các quy định sau để quyết định giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 118, 119, 122 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131, 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

*Về nội dung quyết định: biểu quyết 3/3 đồng ý:

Tuyên xử:

1. Tuyên Hợp đồng đặt cọc mua bán đất (nhà) ngày 03/11/2019 vô hiệu.
2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc kiện đòi bị đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.
3. Buộc bà Đặng Thúy H phải hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm C số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Các đương sự tự nguyện thực hiện việc giao nhận tiền hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đặng Thúy H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho bà Luân Hoàng Thị Diễm C số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 3.750.000 (ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0025549 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận PH, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

6. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nghị án kết thúc vào hồi.....giờ.....phút ngày 14 tháng 4 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.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Thu Hương