TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DIỄN CHÂU** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:02/2023/DS-ST
Ngày: 31/3/2023
'V/v yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIỄN CHÂU, TỈNH NGHỆ AN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Dương

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông: Nguyễn Hồng Thông.

2.Ông: Nguyễn Văn Dũng.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Xuân Quảng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Huyện Diễn Châu tham gia phiên tòa:Bà Hoàng Thị Thanh- kiểm sát viên .

Ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Huyện Diễn Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về " Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:15/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2023/QĐST –DS ngày 24/3/2023; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Cao Tấn H , sinh năm 1984.

Trú tại: 14/10B Vườn Dương, phường Phước Tân, TP N Tr, tỉnh Kh H. *Vắng mặt có đơn xin vắng mặt*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang V , sinh năm 1979.

Trú tại: 5/8B máy nước, phường Phước Tân, TP N Tr, tỉnh Kh H. (Theo giấy ủy quyền ngày 10/01/2023 của Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hoàn). Vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

2. Bị đơn: Chị Đàm Diệu L , sinh năm 1998.

Trú tại: xóm 1, xã D Th , huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An. (*Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)*

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Nguyễn B H .

Địa chỉ: 37 Lương Thế V , phường Ph L , TP N Tr, tỉnh Kh H. Vắng mặt có

đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Cao Tấn H trình bày:***

Vào khoảng đầu tháng 3 năm 2021, ông Cao Tấn H có ý định bán Căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án Khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS - Khu B D , phường V Ph , thành phố N Tr, tỉnh Kh H do ông H làm chủ sở hữu nên ông H có gửi thông tin đến một số người quen để nhờ tìm kiếm người mua.

Vào khoảng thời gian từ 01/3/2021 đến 04/3/2021 (không nhớ chính xác ngày), thông qua người quen giới thiệu, ông H gặp bà Đàm Diệu L , là người có nhu cầu mua căn hộ. Hai bên gặp nhau quán cà phê dưới sảnh Tòa nhà Mường Thanh Viễn Triều, phường V Ph , thành phố N Tr. Tại đây, hai bên thống nhất việc mua bán căn hộ nói trên với giá bán ghi tại Hợp đồng chuyển nhượng là 1.149.706.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn đồng) và bà Đàm Diệu L có trực tiếp đưa ông H 10 triệu đồng đặt cọc, việc này hai bên thỏa thuận miệng và không ghi giấy nhận cọc, đồng thời thỏa thuận vào ngày 11/3/2021 hai bên đến Văn phòng công chứng Nguyễn B H , địa chỉ: 37 Lương Thế V , phường Ph L , thành phố N Tr, tỉnh Kh H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thanh toán toàn bộ.

Vào ngày 11/3/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn B H , ông H và bà L đã ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên, tuy nhiên sau khi ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ và nhận được 01 bản gốc (có đóng dấu của Văn phòng Công chứng) từ Văn phòng Công chứng thì bà L đã không chuyển tiền ngay lập tức như thỏa thuận.

Cũng ngay chiều hôm đó, ông H có chuyến bay đột xuất từ N Tr đi Huế vì cô ruột ông H mất nên sau khi ký Văn bản (ký vào đầu giờ chiều) thì ông H phải ra sân bay cho kịp chuyến bay, không thể ở lại để xử lý việc bà L không thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền như đã thỏa thuận.

Sau khi vừa từ Huế về lại N Tr và liên tục từ đó đến nay, mặc dù ông H đã nhiều lần điện thoại nhưng khi thì bà L không nghe máy, khi thì nghe máy nhưng vòng vo né tránh và không hợp tác. Từ đầu tháng 7/2022 đến nay, thì ông H không thể liên lạc được với bà L bằng bất kỳ hình thức nào.

Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 4, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ (lần 2) ngày 11/3/2021 được ký kết giữa hai bên do Văn phòng công chứng Nguyễn B H chứng nhận thì: Bên B có nghĩa vụ: "2.a) Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cho bên A theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của văn bản chuyển nhượng hợp đồng này (có giấy biên nhận do 2 bên ký xác nhận)". Như vậy, bên B (Bên mua, là bà L) đã không thực hiện nghĩa vụ thanh

toán theo nội dung Văn bản chuyển nhượng cho bên A (bên bán, là ông H).

Vì nghĩa vụ thanh toán là nghĩa vụ chính của Hợp đồng chuyển nhượng, làm cho bên bán không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, nên căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015 thì bà L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

Nay ông Cao Tấn H yêu cầu Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn B H giữa bên chuyển nhượng là Cao Tấn H và bên nhận chuyển nhượng là Đàm Diệu L .

**** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn Đàm Diệu L trình bày:***

Vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn B H : chị Đàm Diệu L và anh Cao Tấn H ký văn bản mua bán căn hộ chung cư số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án Khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS - Khu B D , phường V Ph , thành phố N Tr, tỉnh Kh H do ông H làm chủ sở hữu. Việc mua căn hộ này là do anh Văn hứa mua cho chị. Sau khi mua bán căn hộ chị chỉ xem căn hộ một lần. Sau đó anh Văn có nói chuyển cọc 300.000.000 đồng, còn chuyển hay không thì chị không biết. Đến khoảng tháng 4, 5 năm 2021 chị không còn liên lạc với ông Văn nên việc chuyển nhượng thế nào chị cũng không biết và việc chuyển nhượng căn hộ chị cũng không để ý. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán căn hộ chị cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng trên và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa, nhưng đã gửi bản khai đến Tòa án và trình bày:

- 11/3/2021 chị Đàm Diệu L và anh Cao Tấn H ký văn bản mua bán căn hộ chung cư số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án Khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS - Khu B D , phường V Ph , thành phố N Tr, tỉnh Kh H, được ông Hồ Hoàng Luận là Công chứng viên trực tiếp công chứng chứng thực. Việc gia nhận tiền thực hiện ngoài hợp đồng, văn phòng công chứng không được biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diễn Châu phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện các quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dan sự năm 2015 như sau:

Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 BỘ LUẬT TỐ TỤNG DÂN SỰnăm 2015.

Xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) đúng theo quy định tại điều 68

BLDS.

Xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự: Trên cơ sở đơn khởi kiện của anh Cao Tấn H , Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp là chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng là đúng theo quy định.

Về hướng giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân huyện Diễn Châu đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, các Điều 385, 422 Bộ Luật tố tụng dân sựnăm 2015; Điều 22 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 sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1.Chấp nhận khởi kiện yêu cầu của anh Cao Tấn H về việc: Chị Đàm Diệu L chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng.

2.Về án phí: Chị Đàm Diệu L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của anh Cao Tấn H yêu cầu Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn B H giữa bên chuyển nhượng là Cao Tấn H và bên nhận chuyển nhượng là Đàm Diệu L . Chị Đàm Diệu L có hộ khẩu thường trú tại huyện Diễn Châu nên xác định đây là quan hệ dân sự tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sựvà thẩm quyền do Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu giải quyết.

Về việc chấp hành giấy triệu tập theo tố tụng: Nguyên đơn anh Cao Tấn H và chị Đàm Diệu L cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Các bên chấp hành tất cả giấy triệu tập theo Tố tụng của Tòa án từ thụ lý vụ án đến các buổi hòa giải. Tòa án ra quyết định xét xử anh H và chị L người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều nhận quyết định và giấy triệu tập của Tòa án, phiên tòa mở lần thứ nhất chị L vắng mặt, phiên tòa mở lần thứ hai nhưng vì lý do ở xa hoặc đi làm việc tại địa phương khác nên cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét việc anh Cao Tấn H yêu cầu chấm dứt Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng

Nguyễn B H giữa bên chuyển nhượng là Cao Tấn H và bên nhận chuyển nhượng chị Đàm Diệu L Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.2] Xét về giấy tờ tài liệu chứng minh

Ngày 11/3/2021 anh Cao Tấn H và chị Đàm Diệu L đã ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn B H , địa chỉ: 37 Lương Thế V , phường Ph L , thành phố N Tr, tỉnh Kh H, sau khi ký hợp đồng chị L và từ đó đến nay, mặc dù ông H đã nhiều lần điện thoại nhưng khi thì bà L không nghe máy, khi thì nghe máy nhưng vòng vo né tránh và không hợp tác. Từ đầu tháng 7/2022 đến nay, thì ông H không thể liên lạc được với bà L bằng bất kỳ hình thức nào buộc ông H phải làm đơn khởi kiện tại Tòa án như cam kết trong hợp đồng. Tại phiên hòa giải chị L trình bày việc ký hợp đồng là có thực, đến thời điểm hiện tại chị L đang chăm sóc con nhỏ và làm việc tại địa phương khác nên không vào N Tr, Kh H cùng anh H đến văn phòng công chứng để chấm dứt hợp đồng được, vì vậy anh H yêu cầu chấm dứt Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn B H chị L đồng ý, đề nghị Tòa án quyết định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Hoàng Luận đại diện văn phòng công chứng cũng trình bày việc hai bên ký hợp đồng là có thực đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, tại thời điểm công chứng thì anh H và chị L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Pháp Luật. Văn bản chuyển nhượng hợp đòng mua bán căn hộ đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, không vi phạm điều cấm của Pháp Luật và không trái đạo đức xã hội. Văn phòng công chứng không được biết giữa anh H và chị L có giao nhận bất cứ khoản tiền nào.

Từ các tài liệu, chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy việc khởi kiện tại Tòa án anh Cao Tấn H yêu cầu chấm dứt Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn B H giữa bên chuyển nhượng là Cao Tấn H và bên nhận chuyển nhượng chị Đàm Diệu L là có căn cứ.

Xét về số tiền 10 triệu đồng đặt cọc, việc này hai bên thỏa thuận miệng và không ghi giấy nhận cọc, tại các bản khai cũng như tại buổi hòa giải, anh Cao Tấn H không yêu cầu nên Tòa án miễn xét.

-Về án phí: Do yêu cầu của Cao Tấn H được chấp nhận nên chị Đàm Diệu L phải chịu các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, các Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sựnăm 2015; Điều 385, 422 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 22 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận khởi kiện yêu cầu của anh Cao Tấn H về việc: Chấm dứt Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 1902, tầng số 19, tòa OC1A, dự án khách sạn và căn hộ cao cấp OCEANUS ký vào ngày 11/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn B H giữa bên chuyển nhượng là Cao Tấn H và bên nhận chuyển nhượng là Đàm Diệu L

2.Về án phí: Chị Đàm Diệu L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Cao Tấn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0002089 ngày 09/12/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Diễn Châu.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án ND Tỉnh;
- VKSND huyện Diễn Châu;
- CCTHADS huyện Diễn Châu;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Phạm Thái Dương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Hào **Nguyễn Bá Tấn** **Phạm Thái Dương**