TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2021/DS-ST
Ngày: 05-02-2021.
V/v:Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Định

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc
2. Bà Nguyễn Phước Trinh

***- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:** Ông Dương Anh Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Ông Huỳnh Hải Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 401/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 379/2020/QĐXXST-DS ngày 23/11/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 376/2020/QĐST-DS ngày 14/12/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/QĐST-DS ngày 13/01/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Quang H, sinh năm 1967; địa chỉ: 1358/28/65 Quang Tr, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (có đơn xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh S, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số 1/2 đường 106, tổ B, ấp D, xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 10/5/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang H trình bày:

Vào ngày 03/4/2018, ông có thỏa thuận mua của ông Trần Thanh S một phần đất diện tích 1.370m^2(đất trồng cây hàng năm), kích thước chiều ngang 25.47m và chiều dài 51,08m + 56,75m, tại thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.027.500.000đ (một tỷ không trăm hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng), ông đã đặt cọc và giao cho ông S số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ông S hẹn ông sau thời gian đặt cọc là 15 ngày là ngày 18/4/2018, ông S với ông ra phòng công chứng sẽ giao thêm số tiền 927.500.000đ (chín trăm hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, ông S có đưa ông đi xem vị trí đất, chỉ ranh và cam kết đất này là đất của ông S; sau một ngày ông dọn dẹp thửa đất thì người đứng tên thật sự của thửa đất trên yêu cầu ông

dừng lại và bồi thường thiệt hại cây đã chặt. Vì vậy, ông phát sinh tranh chấp với ông S và yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C hòa giải tranh chấp. Tại buổi hòa giải ngày 15/4/2018, ông S đồng ý trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000đồng sau 01 tháng nhưng ông S cố tình trốn tránh không trả lại số tiền trên cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018, giữa ông với ông S về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.370m^2(đất trồng cây hàng năm), kích thước chiều ngang 25.47m và chiều dài 51,08m + 56,75m, tại thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do ông S không chỉ đúng vị trí thửa đất theo hợp đồng đặt cọc và buộc ông Trần Thanh S trả lại cho ông số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi suất và trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Bản đối chiếu bản chính Sổ hộ khẩu, thẻ căn cước công dân, Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018; Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04363 ngày 05/01/2006 do bà Đoàn Thị Ph đứng tên cập nhật biến động ngày 19/01/2018 cho ông Trần Thanh S, Biên bản hòa giải vào các ngày 15/4/2018, 15/5/2018 và 15/6/2018 tại Ủy ban xã Đ, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn ngày 15/3/2000; Bản chính đơn khởi kiện, bản tự khai, văn bản cam kết của bà Trần Thị Thanh B số chứng thực 246, quyển số 10-SCT/CK, CĐ ngày 22/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Thanh S đã được Tòa án tống đạt: Thông báo thụ lý; Thông báo mở phiên họp về việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập đến tham dự phiên tòa xét xử đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông S theo thủ tục chung.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, tại phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung vụ án, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018, giữa ông với ông S về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.370m^2(đất trồng cây hàng năm), kích thước chiều ngang 25.47m và chiều dài 51,08m + 56,75m, tại thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Trần Thanh S trả lại cho ông Lê Quang H số tiền 100.000.000đồng một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Ông Lê Quang H có đơn xin vắng mặt ngày 13/01/2021; ông Trần Thanh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều

228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, ông S.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét thấy, việc giao dịch dân sự giữa ông Lê Quang H và ông Trần Thanh S thỏa thuận chuyển nhượng chuyển nhượng phần đất diện tích 1.370m^2(đất trồng cây hàng năm), kích thước chiều ngang 25.47m và chiều dài 51,08m + 56,75m, tại thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Quang H với giá 1.027.500.000đồng là có thật. Bởi lẽ, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018; Biên bản hòa giải ngày 15/4/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Đ thì ông H và ông S đều thừa nhận giao dịch trên đã diễn ra; đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 80 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Như vậy, hợp đồng ký kết giữa ông H với ông S là hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Người ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, người ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện và hình thức của hợp đồng phù hợp với pháp luật.

Tuy nhiên, ông H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông S lại đưa ông H đi xem vị trí, kích thước, diện tích, chỉ ranh thửa đất khác và cam kết đất này là đất của ông S nên ông H dọn dẹp thửa đất thì người đứng tên thửa đất đã yêu cầu dừng lại và bồi thường thiệt hại đã chặt cây trồng trên đất. Như vậy, ông S cố ý lừa dối ông H khi chuyển nhượng thửa đất 185. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 15/4/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Đ và Biên bản xác minh ngày 08/01/2021, thể hiện ông S xác nhận hủy hợp đồng đặt cọc trên và đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho ông H thời hạn 01 tháng. Chứng tỏ ông S nhận thấy được ông đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng với ông H nhưng hết thời hạn 01 tháng ông S không trả tiền đặt cọc cho ông H nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2018 là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông S trả số tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Biên bản hòa giải ngày 15/4/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Đ và biên bản xác minh ngày 08/01/2021, ông S thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 100.000.000đồng mua đất của ông H và đề nghị trả lại số tiền 100.000.000đ cho ông H trong hạn 01 tháng nhưng ông S vi phạm nghĩa vụ trả tiền đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Hơn nữa, ông S biết việc ông H khởi kiện về hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại số tiền đặt cọc nhưng ông S không tham gia tố tụng nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc ông Trần Thanh S phải có trách nhiệm trả cho ông Lê Quang H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông H không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại hợp đồng đối với ông S nên Tòa án không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, là phù hợp, Hội đồng xét xử nghi nhận. Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328, 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 6, 7, 7a, 7b, 9, 26, 30, 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quang H;

- Hủy Hợp đồng đặt cọc (V/v mua bán nhà đất) ngày 03/4/2018, giữa ông Lê Quang H với ông Trần Thanh S về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.370m^2(đất trồng cây hàng năm), kích thước chiều ngang 25.47m và chiều dài 51,08m + 56,75m, tại thửa đất số 185, thuộc tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất tại xã An Nhơn Tây, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc ông Trần Thanh S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Quang H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Thanh S có trách nhiệm trả lãi cho ông Lê Quang H với mức lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả, kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh S phải chịu 300.000đồng án phí đối với hủy hợp đồng và 5.000.000đồng án phí đối với nghĩa vụ dân sự.

Ông Lê Quang H được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2019/0022199 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THA Dân sự H. C;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Quang Định