TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **38**/2023/DS-ST
Ngày: 22-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thái Hoàng
2. Ông Nguyễn Đình Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Trà – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Minh - Kiểm sát viên

Trong ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 807/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 329/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 965/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số D đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Đặng Văn L, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số A đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số D đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 7 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đều trình bày:

Ngày 18 tháng 01 năm 2019 nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Kim P có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn với nội dung: Nguyên đơn đồng ý nhận đặt cọc của bị đơn nhằm đảm bảo việc nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất số 713 thuộc tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 898243 số vào sổ cấp GCN: H00068/20 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 01 năm 2007, số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 18 tháng 01 năm 2019 tại Văn phòng C1, số công chứng 00001416, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì ngày 28 tháng 4 năm 2019 hai bên sẽ phải thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên và bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin yêu cầu bị đơn thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn đều không phản hồi. Ngày 28 tháng 4 năm 2019 và ngày 28 tháng 5 năm 2019 nguyên đơn gửi các Thông báo yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng đều không nhận được hồi âm của bị đơn. Do đó nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 18 tháng 01 năm 2019 tại Văn phòng C1, số công chứng 00001416, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và bị đơn phải mất khoản tiền cọc là 1.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên phần trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn là ông Đặng Văn L có địa chỉ tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, bị đơn phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ được quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

[4] Về yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 18 tháng 01 năm 2019: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn xuất trình, có cơ sở xác định nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 01 năm 2019 với bị đơn ông Đặng Văn L.

[5] Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 01 năm 2019 được công chứng tại Văn phòng C1 xuất phát từ sự tự nguyện và không trái quy định của pháp luật, nên hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[6] Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng.

[7] Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 898243 số vào sổ cấp GCN: H00068/20 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 01 năm 2007 và Văn bản số 6074/CNCC ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác định ông Đoàn Văn C là chủ sử dụng đất thửa đất số 713 thuộc tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy ông C có toàn quyền thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8] Xét tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện "Chậm nhất vào ngày 28 tháng 4 năm 2019 các bên phải thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật".

[9] Xét Thông báo đề ngày 28 tháng 5 năm 2019 nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và các bên sẽ tiến hành công chứng việc chuyển nhượng thửa đất trên tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 14 tháng 6 năm 2019. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn mặc dù thời hạn thỏa thuận đã chấm dứt vào ngày 28 tháng 4 năm 2019 nên ghi nhận. Tuy nhiên, bản thân bị đơn nhận được các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình nhưng cũng không đưa ra giải pháp để giải quyết cũng như không có lời khai phản bác lại yêu cầu nguyên đơn. Căn cứ tại Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định "Hủy bỏ hợp đồng do bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng". Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc.

[10] Về xử lý số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng: Xét tại Điều 1 hợp đồng

đặt cọc bị đơn đã giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho nguyên đơn để hai bên đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất trên. Khoản 2 Điều 4 hợp đồng ghi nhận nếu bị đơn từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì số tiền đặt cọc thuộc về nguyên đơn. Tuy thời hạn đặt cọc đã hết nhưng bị đơn cũng không tiến hành việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên với nguyên đơn. Do đó, có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu nguyên đơn không phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bị đơn.

[11] Xét trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở nên chấp nhận.

[12] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bị đơn ông Đặng Văn L, sinh năm 1961 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[13] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 203, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 119; Điều 328; Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 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; Luật thi hành án dân sự, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 01 năm 2019 công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 00001416, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa ông Đoàn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim P với ông Đặng Văn L.

Ông Đoàn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim P không phải hoàn lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng cho ông Đặng Văn L.

2. Về án phí: Ông Đoàn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho ông Đoàn Văn C 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0004767 ngày 17 tháng 10 năm 2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0004768 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đặng Văn L được miễn nộp tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: 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 được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Mai