

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 379/2022/DS-ST
Ngày 22 - 8 - 2022
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng QSD đất

**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 Thanh Kiều

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Tiên

Bà Nguyễn Thị Mỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khôi

***- 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.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án vào ngày 22 tháng 8 năm 2022 đối với vụ án thụ lý số: 503/2020/TLST - DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 408/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 501/2022/QĐST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Bảo Th, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: ***, đường APĐ 27, tổ 50, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Ủy quyền cho bà Lê Thị Hồng Phước, sinh năm 1996 tham gia tố tụng (có mặt)

Địa chỉ: *** Hà Huy Giáp tổ 10, khu phố 3A, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn: Ông Hồ Thành L, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

Thường trú: *** đường Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: *** đường 43, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện giải trình và tổng hợp yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/10/2020 (nộp tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 26/3/2019, ông Th và ông L có lập *Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất* (giấy tay) với mục đích đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng, nội dung ông Th có mua của ông L phần đất có đặc điểm diện tích 778m², loại đất vườn, thửa 4078, tờ bản đồ số 4, phường An Phú Đông, Quận 12 được cấp giấy chứng nhận số vào sổ 02770/QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 11/01/2001, được cập nhật biến động theo hợp đồng chuyển nhượng hồ sơ số 26779004996..CN.VP ngày 09/5/2012 có tên chủ sử dụng là ông Hồ Thành L. Giá chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, để đạt thỏa thuận chuyển nhượng này thì ông L có nghĩa vụ hoàn tất chuyển mục đích sử dụng đất, cụ thể trong 778m² loại đất vườn thì chuyển 449 m² thành loại đất ở và còn lại 329m² là đất vườn. Ngay sau khi ký hợp đồng vào ngày 26/3/2019 thì hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc như sau:

+ Ngày 26/3/2019: Ông L đã giao cho ông Th 200.000.000 đồng tiền cọc, hình thức giao là tiền mặt.

+ Ngày 01/4/2019: Ông L đã giao cho ông Th 500.000.000 đồng tiền cọc, hình thức giao là chuyển khoản.

+ Ngày 02/4/2019: Ông L đã giao cho ông Th 500.000.000 đồng tiền cọc, hình thức giao là chuyển khoản.

+ Ngày 23/4/2019: Ông L đã giao cho ông Th 150.000.000 đồng tiền cọc, hình thức giao là chuyển khoản.

+ Ngày 09/5/2019: Ông L đã giao cho ông Th 200.000.000 đồng tiền cọc, hình thức giao là tiền mặt.

Ông Th đã thực hiện việc giao tổng số tiền cọc 1.550.000.000 đồng đúng như tiến độ theo cam kết tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Đồng thời, chậm nhất trong thời hạn 06 tháng tức đến 26/9/2019 thì ông L phải thực hiện xong các nghĩa vụ sau: Hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất; Giải quyết xong tranh chấp có liên quan đến thửa 4078, tờ bản đồ số 4, phường An Phú Đông; Ông L ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận cho ông Th để nhận hết số tiền chuyển nhượng còn lại.

Tuy nhiên, đến hết thời hạn, ông L vẫn không thực hiện được các nghĩa vụ đã cam kết nêu trên.

Mặc dù, Biên bản họp ngày 13/12/2019 cho thấy hai bên đều có thiện chí trao đổi, cân nhắc về việc ông Th có nên đưa thêm 3.000.000.000 đồng theo đề nghị của ông L và thêm thời hạn cho ông L thực hiện cam kết theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Nhưng ông Th nhận thấy không khả thi nên ông Th đã gửi Thông báo vào ngày 27/12/2019 cho ông L với nội dung chọn lựa phương án chấm dứt thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập ngày 26/3/2019 và đòi lại số tiền đã đặt cọc. Ông Th còn ấn định thời hạn cuối cùng phải trả lại số tiền 1.550.000.000 đồng vào ngày 11/01/2020.

Ngày 08/01/2020, ông L có văn bản phản hồi xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, xác nhận ông L có nghĩa vụ thực hiện trả lại toàn bộ tiền cọc và cam kết thời hạn trả lại tiền cọc cho ông Th, xin gia hạn thêm thời gian trả tiền từ ngày 11/01/2020 đến hạn cuối vào ngày 11/4/2020. Ông Th đã chấp nhận đề nghị này và xác định ngày 11/4/2020 là thời điểm xác định việc ông L có vi phạm hay không nghĩa vụ trả tiền.

Ngày 07/4/2020, ông L lại có văn bản phản hồi là vẫn giữ xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng xin gia hạn thời hạn trả lại tiền cọc cho ông Th, hạn cuối vào ngày 11/12/2020. Ông Th đã không chấp nhận đề nghị gia hạn thời gian trả tiền nên đã tiến hành khởi kiện ông L.

Về ý chí xác lập tài sản:

Số tiền 1.550.000.000 đồng - Đây là tài sản riêng của ông Th, không phải là tài sản chung được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Hơn nữa, bà Nguyễn Thị Thùy Tr - vợ ông Th - cũng có lời khai xác nhận đây là tài sản riêng của ông Th.

Đồng thời, khi hai bên xác lập hợp đồng thì ông L cũng xuất trình Giấy xác nhận độc thân nên đây là giao dịch dân sự giữa cá nhân ông Th với ông L, không liên quan ai khác. Vì thế, ông Th xác định chỉ khởi kiện yêu cầu cá nhân ông L thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Về xác định các yêu cầu khởi kiện:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2020 và Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 20/3/2020 nộp tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thì có 04 yêu cầu khởi kiện, tức ngoài 03 yêu cầu khác, nguyên đơn ông Th còn có yêu cầu: “Ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả tiền lãi theo quy định pháp luật do vi phạm thời hạn cam kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền cọc 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng”. Tuy nhiên, sau khi

Tòa án nhân dân Quận 1 chuyển vụ án theo thẩm quyền đến Tòa án nhân dân Quận 12 thì nguyên đơn đã rút lại và bỏ yêu cầu này. Do đó, Đơn khởi kiện giải trình và tổng hợp yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/10/2020 nộp tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và tại phiên tòa, nguyên đơn ông L xác định 03 yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

+ Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/4/2019 – Tại phiên tòa, có sự thay đổi yêu cầu từ Hủy hợp đồng (nêu trong đơn kiện) sang Chấm dứt hợp đồng.

+ Ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Bảo Th số tiền cọc đã nhận là 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả tiền lãi theo lãi suất tiết kiệm dài hạn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam là 7%/năm bắt đầu từ ngày 12/4/2020 cho đến khi trả hết số tiền cọc 1.550.000.000 đồng do vi phạm thời hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng, xác định đầy đủ, đúng các nội dung quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử là đúng pháp luật

Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp; Chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự về việc tiến hành lập hồ sơ vụ án, thu thập chứng cứ, tiến hành hoà giải, gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử đến Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, tiến hành triệu tập và tổng đạt các văn bản của Tòa án đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án được thụ lý ngày 12 tháng 10 năm 2020 đến ngày 09 tháng 6 năm 2022 mới ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Ngày 26/3/2019, ông Th có ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số HĐMQSDĐ 01/2019-Anhthucompany với ông Hồ Thanh L, theo đó, ông L cam kết chuyển nhượng cho ông Th một phần quyền sử dụng đất với đặc điểm:

- Số Q362314, số vào sổ 02770 QSDĐ Q12/2001.
- Diện tích đất vườn là 778m², Mục đích sử dụng: vườn. Thời hạn sử dụng: 20 năm.
- Diện tích đất ở: 449,0m² đất ở (chưa được thực hiện, và bên A (ông L) cam kết thực hiện, sau khi thực hiện sẽ thuộc thửa đất số 4078, tờ bản đồ số 04 phường An Phú Đông).

Bên ông L có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để thực hiện việc công chứng sang tên cho ông Th trong thời gian chậm nhất 06 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận. Việc công chứng sang tên có thể sớm hoặc muộn hơn dự kiến 90 (chín mươi) ngày. Thỏa thuận này có kèm phụ lục hợp đồng, quy định về điều khoản thanh toán, phương thức và tiến độ thanh toán. Cụ thể: số tiền mua bán thửa đất được chia làm 3 đợt với tổng số tiền là 11 tỷ đồng.

Thực hiện thỏa thuận, ông Th đã thanh toán cho ông L tổng số tiền 1.550.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Cụ thể: ngày 26/3/2019 (ngay sau khi ký thỏa thuận), thanh toán đợt 1 số tiền 200.000.000 đồng, ngày 01/4/2019 thanh toán đợt 2 (lần 1) số tiền 500.000.000 đồng, ngày 02/4/2019 thanh toán đợt 2 (lần 2) số tiền 500.000.000 đồng, ngày 23/4/2019 thanh toán đợt bổ sung 2.1 số tiền 150.000.000 đồng, ngày 09/5/2019 thanh toán đợt bổ sung 2.2 số tiền 200.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của ông Th, mặc dù tại phụ lục hợp đồng đã thỏa thuận cụ thể về thời điểm và số tiền các đợt thanh toán, nhưng phía ông L liên tục đưa ra các đòi hỏi về việc thanh toán, phía ông Th rất thiện chí nên đã thanh toán vượt với số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 26/6/2019 và ngày 04/7/2019, người ủy quyền của ông Hồ Thành L đã gửi Thông báo cho ông Th về việc Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do đề nghị kế hoạch dự kiến thời gian thanh toán cho khoản tiền còn lại không được phía ông Th được đáp ứng. Ngày 13/12/2019, hai bên có cuộc gặp nhằm Th luận về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại biên bản cuộc họp đã ghi nhận bên bán ông L thừa nhận chậm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, yêu cầu được hỗ trợ thêm 3.500.000.000 đồng, ông Th đồng ý nhưng kèm điều kiện. Sau đó, ông Th thay đổi ý kiến nên

ngày 27/12/2019, ông Th đã gửi Thông báo về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, yêu cầu hoàn trả khoản đặt cọc, việc hoàn trả phải được thực hiện trong vòng 15 ngày, chậm nhất đến ngày 11/01/2020 ông L phải hoàn tất việc hoàn trả. Phía ông L có văn bản phản hồi ngày 08/01/2020, đồng ý việc chấm dứt thỏa thuận nhưng vì tình hình khó khăn và số tiền khá lớn nên hẹn đến ngày 11/4/2020 sẽ trả lại số tiền đã nhận. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này, phía ông L vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.550.000.000 đồng cho ông Th.

Xét thấy, số tiền 1.550.000.000 đồng mặc dù các bên không có thỏa thuận trước đây là số tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, tại các văn bản trao đổi giữa hai bên cùng với trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa có cơ sở xác định đây là số tiền cọc mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn. Qua trao đổi bằng văn bản, các bên đã thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía bị đơn đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đã nhận vào ngày 11/4/2020, tuy nhiên đến nay chưa thực hiện. Căn cứ quy định tại Điều 280 BLDS quy định về Thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông L phải thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận là 1.550.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

- Yêu cầu ông Hồ Thanh L thanh toán lãi suất trên số tiền cọc đã nhận.

Xét thấy, theo quy định tại điểm e, khoản 2.1 Điều 2 Thỏa thuận, các bên thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện đúng các cam kết trong thỏa thuận thì phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền bên mua đã thanh toán và cộng thêm lãi suất được tính theo lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Công thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán, thời điểm bắt đầu tính lãi là kể từ ngày 12/4/2020. Xét thấy, các bên thỏa thuận, ông L sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận 1.550.000.000 đồng vào ngày 11/4/2020, tuy nhiên đến nay vẫn chưa thanh toán. Do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền đã nhận, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi trên số tiền chưa thanh toán là có cơ sở chấp nhận.

Về mức lãi suất: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất là 7%/năm (lãi suất tiền gửi dài hạn của ngân hàng Viettin bank tại thời điểm thanh toán). Xét thấy, mức lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 357 và 468 BLDS, do đó, có cơ sở chấp nhận. Thời điểm tính lãi kể từ ngày 12/4/2020 là ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

- Yêu cầu ông Hồ Thanh L bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc vi phạm thỏa thuận – chi phí mà ông Th đã bỏ ra để ngăn chặn hành vi vi phạm, cụ thể là chi phí hỗ trợ pháp lý – Chi phí Luật sư tương đương là 120.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn rút yêu cầu này nên không xét.

- Ngày 20/3/2020, ông Th có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án: hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc số HĐMQSDĐ 01/2019-Anhthucompany ngày 26/3/2019 và phụ lục kèm theo ngày 23/4/2019. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành chấm dứt thỏa thuận đặt cọc.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 4 Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thì thỏa thuận này sẽ được chấm dứt khi các bên đồng ý chấm dứt thỏa thuận bằng văn bản. Ngày 27/12/2019, ông Th gửi thông báo có nội dung chấm dứt thỏa thuận, ngày 08/01/2020 ông L có văn bản phản hồi đồng ý chấm dứt thỏa thuận. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 422 BLDS thì hợp đồng chấm dứt trong trường hợp các bên có thỏa thuận. Do đó, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chấm dứt theo thỏa thuận của các bên nên ông Th yêu cầu chấm dứt thỏa thuận số HĐMQSDD 01/2019-Anhthucompany ngày 26/3/2019 và phụ lục kèm theo ngày 23/4/2019 là có cơ sở chấp nhận.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 13, 280, 351, 357, 422, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc:

- Buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận là 1.550.000.000 đồng cùng lãi phát sinh theo mức lãi suất 7%/năm, tính từ ngày 12/4/2020 cho đến khi thanh toán xong.

- Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số HĐMQSDD 01/2019-Anhthucompany ngày 26/3/2019 và phụ lục kèm theo ngày 23/4/2019.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc vi phạm thỏa thuận –Chi phí Luật sư tương đương 120.000.000 đồng.

Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp là Hợp đồng dân sự về đặt cọc liên quan đến Quyền sử dụng đất tức đối tượng hợp đồng là bất động sản tọa lạc tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng của bị đơn:

Bị đơn ông Hồ Thành L được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, 02(hai) lần 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 tại các địa chỉ đã xác minh nhưng ông L vẫn không đến tòa để trình bày, cung cấp chứng cứ, tham dự phiên tòa xét xử sơ thẩm. Do đó, việc ông L không đến tòa tức tự khước từ quyền được trình bày những lý lẽ, khước từ quyền được tiếp cận công

khai chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không thực hiện nghĩa vụ giao nộp tài liệu chứng cứ (nếu có) để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo quy định pháp luật.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chỉ xem xét và mặc nhiên công nhận lời khai và các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình theo trình tự luật định.

[3] Xét hình thức và nội dung đơn khởi kiện, phạm vi yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2020 và Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 20/3/2020 nộp tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn xác định các yêu cầu khởi kiện gồm:

+ Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/4/2019

+ Ông Hồ Thành L trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả tiền lãi theo quy định pháp luật do vi phạm thời hạn cam kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền cọc 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Ông Hồ Thành L phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ hành vi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, cụ thể là chi phí hỗ trợ pháp lý, chi phí luật sư là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Đơn khởi kiện được Tòa án nhân dân Quận 1 thụ lý vụ án số 127/2020/TLST-DS ngày 19/02/2020; Thông báo về việc thụ lý vụ án được Tòa án nhân dân Quận 1 xác định quan hệ tranh chấp là **Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất**.

[3.2] Ngày 18/8/2020, Tòa án nhân dân Quận 1 ban hành Quyết định chuyển vụ án dân sự số 88/2020/QĐST-DS cùng toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Quận 12 để giải quyết theo thẩm quyền.

[3.3] Ngày 12/10/2020, Tòa án nhân dân Quận 12 thụ lý vụ án số 503/2020/TLST – DS.

Thông báo về việc thụ lý vụ án được Tòa án nhân dân Quận 12 xác định quan hệ tranh chấp là **Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất**.

[3.4] Ngày 19/10/2020, nguyên đơn đã nộp Đơn khởi kiện giải trình và tổng hợp yêu cầu khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định 03 yêu cầu khởi kiện gồm:

+ Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/4/2019

+ Ông Hồ Thành L trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả tiền lãi theo quy định pháp luật do vi phạm thời hạn cam kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền cọc 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng.

[3.5] Từ các phân tích tại [3.1] đến [3.4] và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện (từ Hủy Hợp đồng sang Chấm dứt Hợp đồng) mà không làm thay đổi về phạm vi khởi kiện (hợp đồng đặt cọc). Như vậy, căn cứ Điều 187, Điều 188, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện được nêu trong đơn kiện đề ngày 19/10/2020 nộp tại Tòa án nhân dân Quận 12 cũng như xem xét quyền của nguyên đơn tại phiên tòa là giữ nguyên, thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu trong phạm vi khởi kiện theo Khoản 5, Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa.

Đơn khởi kiện giải trình và tổng hợp yêu cầu khởi kiện đề ngày 19/10/2020 mà nguyên đơn nộp tại Tòa án nhân dân Quận 12 không có yêu cầu “Ông Hồ Thành L phải bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ hành vi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, cụ thể là chi phí hỗ trợ pháp lý, chi phí luật sư là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng”. Bởi, yêu cầu này nguyên đơn không đặt ra trong nội dung đơn kiện nên việc nguyên đơn khai rằng đã rút yêu cầu này là không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ cũng như tại nội dung hòa giải. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này vì yêu cầu này thuộc đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2020 nộp tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Về thời hiệu thực hiện quyền khởi kiện: Hợp đồng lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng lập ngày 23/4/2019. Văn bản phản hồi ngày 08/01/2020 cho thấy ông L tự nguyện xác nhận thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền vào ngày 11/4/2020 và nguyên đơn ông Th xác nhận đồng ý với đề nghị của ông L.

Ngày 19/10/2020, nguyên đơn nộp đơn thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 12 là phù hợp quy định thời hiệu thực hiện quyền khởi kiện là 03 năm tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.2] Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng lập ngày 23/4/2019:

Qua lời trình bày của nguyên đơn cùng các chứng cứ là 02 văn bản phản hồi ngày 08/01/2020, ngày 07/4/2020 về việc ông L xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc cho thấy ý chí của các bên xác lập thuộc trường hợp “*chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên*” quy định tại Khoản 2, Điều 422 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét lại hình thức và nội dung của Hợp đồng lập ngày 26/3/2019, Phụ lục Hợp đồng lập ngày 23/4/2019 mà căn cứ theo Điều 4 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận: “*Quyền tự do cam kết, thỏa thuận trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội*” nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Chấm dứt Hợp đồng lập ngày 26/3/2019, Phụ lục Hợp đồng lập ngày 23/4/2019

[4.2] Rõ ràng 02 văn bản phản hồi ngày 08/01/2020, ngày 07/4/2020 ngoài việc ông L xác nhận đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì còn xác nhận nghĩa vụ trả tiền cọc, cam kết thời hạn trả lại tiền cọc cho ông Th vào ngày 11/4/2020, xin gia hạn thêm thời hạn trả tiền vào ngày 11/12/2020 nhưng không được ông Th chấp nhận.

Như vậy, căn cứ tại các Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 285 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông L có nghĩa vụ trả số tiền 1.550.000.000 đồng hạn cuối ngày 11/4/2020 mà ông L đề nghị trong nội dung văn bản phản hồi ngày 08/01/2020 và được ông Th chấp nhận.

[4.3] Do bị đơn ông L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đúng thời hạn nên căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì còn phải trả lãi phát sinh do chậm trả tiền tính từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ bắt đầu từ ngày 12/4/2020.

Nguyên đơn ông Th chỉ yêu cầu ông L trả tiền theo lãi suất tiết kiệm dài hạn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam là 7%/năm bắt đầu từ ngày 12/4/2020 cho đến khi trả hết số tiền cọc 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng là có lợi cho ông L và không vi phạm quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 12/4/2020 đến ngày 22/8/2022 (tuyên bản án xét xử sơ thẩm) là : 2 năm (a), 04 tháng (b), 10 ngày (c). Lãi suất mỗi năm là 7%/năm; Lãi suất mỗi tháng là 0.5833%/tháng; Lãi suất mỗi ngày là 0,0194%/ngày. Tổng số tiền lãi chậm trả là 256.153.000 đồng ((a) + (b) + (c) = 217.000.000 đồng + 36.144.000 đồng + 3.007.000 đồng)

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12:

Đánh giá toàn diện nội dung vụ án, lập luận chặt chẽ đồng thời còn vận dụng các căn cứ pháp luật phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 66.184.590 đồng do ông L nộp vì phải thi hành nghĩa vụ trả số tiền tiền cọc 1.550.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 256.153.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 70, Điều 187, Điều 188, Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 4, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 280, Điều 285, Điều 357, Điều 422, Điều 429, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Luật án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Chấm dứt Hợp đồng lập ngày 26/3/2019 và Phụ lục Hợp đồng lập ngày 23/4/2019 giữa ông Trần Bảo Th và ông Hồ Thành L.

2. Buộc ông Hồ Thành L có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Bảo Th số tiền cọc đã nhận là 1.550.000.000 (một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi án có hiệu lực.

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

Kể từ ngày đến hạn thi hành và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Hồ Thành L chưa thi hành xong thì còn phải trả lãi chậm trả, theo mức lãi suất là 7%/năm tính từ ngày 23/8/2022, tương ứng số tiền và thời gian chậm trả cho đến khi trả hết.

3. Buộc ông Hồ Thành L phải thực hiện nghĩa vụ trả lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính từ ngày 12/4/2020 cho đến ngày 22/8/2022 thời điểm tuyên bản án xét xử sơ thẩm.

Số tiền lãi chậm trả là 256.153.000 (hai trăm năm mươi sáu triệu một trăm năm mươi ba ngàn) đồng được thi hành ngay khi án có hiệu lực.

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Thành L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 66.184.590 (sáu mươi sáu triệu một trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm chín mươi) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền hoàn trả cho ông Trần Bảo Th số tiền án phí tạm nộp là 31.994.929 đồng (ba mươi một triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi chín) đồng theo biên lai thu tiền số 0005826 ngày 19/02/2020 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0029183 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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.

Đối với các đương sự vắng mặt, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được công bố hoặc niêm yết theo thủ tục luật định.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 12;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thanh Kiều