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: 935/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024
V/v tranh chấp Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Trần Thị Túy Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc

2. Bà Nguyễn Phước Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hố Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên toà: Bà Võ Hà Anh Thư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Củ Chi - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 363/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp: "*Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 540/2024/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 619/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 50/6, đường TS, Phường A, quận TB, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Đường LTK, khu phố B, phường HM, thị xã ĐH, tỉnh PY.

(Có đơn xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu S, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 25/2, đường QT, Phường C, quận GV, Thành phố H.

Địa chỉ mới: Số 50, đường NDC, Phường D, quận GV, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Kim Th, sinh năm 1972

Địa chỉ liên lạc: Số 1261/1/29, đường LĐT, Phường E, quận GV, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/4/2019, Số công chứng 04736, Quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quận 12)

(Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 2C, đường số T, Tổ S, Ấp H, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố H. (Vắng mặt)

3.2. Bà Hồ Thị Ng, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Tổ N, Ấp M, xã TTĐ, huyện CC, Thành phố H. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện nộp ngày 12 tháng 12 năm 2018, lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ngày 16/10/2018, bà Trần Thị Thu S và ông có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 948,3m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 14, số vào sổ cấp giấy số CH 11183 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thu S vào ngày 29/3/2018. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 6.580.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng). Các bên thỏa thuận cách thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Tiền đặt cọc ngày 16/10/2018 đặt cọc số tiền 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng);

Đợt 2: Khi ký hợp đồng tại Văn Phòng công chứng ngày 30/11/2018 sẽ thanh toán số tiền 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

Sau đó, trong quá trình thương lượng lại thì hai bên thống nhất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Việc điều chỉnh này do hai bên tự thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Ngày 16/10/2018, ông đã giao đủ số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà S qua tài khoản Ngân hàng. Bà S đã nhận và không có ý kiến phản đối gì khác cho đến ngày 30/11/2018. Phía sau tờ giấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất nêu trên, bà S có viết cam kết sẽ trả lại cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) trong vòng 10 ngày tức đến ngày 10/12/2018, tuy nhiên từ sau ngày 10/12/2018 cho đến nay bà S vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 giữa ông và bà S;

2. Buộc bà S trả cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Ông xác định ông rút lại yêu cầu buộc bà S trả tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Ông D xin xét xử vắng mặt do bận công việc.

- Bị đơn bà Trần Thị Thu S có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Kim Th trình bày tại bản tự khai ngày 23/9/2019 như sau:

Vào ngày 16/10/2018, bà Trần Thị Thu S có làm hợp đồng đặt cọc diện tích đất 948,3m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 13 với ông Nguyễn Ngọc D với số tiền 6.580.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc thì bên mua đặt cọc 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng) nhưng thực tế ông D chỉ đưa số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hẹn một tuần sau ông D sẽ chuyển khoản 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng) còn lại 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng) ngày 30/11/2018 ông D sẽ giao đủ.

Một tuần sau, bà S gọi điện thoại cho ông D nhiều lần nhưng ông D không nghe máy cũng không trả lời bà S sự việc xúc tiến ra sao. Trong khi đó bà S rất

cần chuyển nhượng đất để giải quyết việc của bà. Bà S thấy đã liên lạc nhiều lần cho ông D để hỏi thăm tình hình nên bà S đã đem đất vay Ngân hàng được 02 tỷ đồng. Khi ông D biết được thì ông D cho băng nhóm đòi nợ mướn kéo xuống nhà bà S ép bà S phải ký vào tờ giấy do ông D đã soạn sẵn bắt bà S trả lại 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Do sợ nên bà S đã ký vào tờ giấy đó. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên tự thỏa thuận nội dung nếu một trong hai bên ai không thực hiện đúng như bên bán quyết không bán nữa phải bồi thường tiền cọc gấp đôi và ngược lại bên mua không giao dịch nữa sẽ bị mất tiền cọc. Do đó nếu như bà S là người đã làm sai hợp đồng trước không bán đất cho ông D thì ông D bắt bà S đền gấp đôi cho ông không.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị L, bà Hồ Thị Ng, ông Nguyễn Văn T đã được Toà án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đến lần thứ 02 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu quan điểm đối với vụ án như sau:*

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa, 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 đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến tính khách quan, đúng đắn trong việc giải quyết vụ án.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 giữa ông D và bà Trần Thị Thu S; buộc bà S trả cho ông D số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Xét thấy, ngày 16/8/2023 ông D có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu về phạt cọc và phần tiền lãi. Nhận thấy rút một phần yêu cầu khởi kiện là do ý chí cá nhân, ông D tự nguyện thực hiện, không vượt quá yêu cầu khởi kiện, do đó có căn cứ chấp nhận những nội dung rút yêu cầu.

Căn cứ vào tài liệu, hồ sơ vụ án: Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 giữa bà Trần Thị Thu S và ông Nguyễn Ngọc D thể hiện vào ngày 16/10/2018, bên bán là bà Trần Thị Thu S đã làm biên nhận đồng ý sang nhượng lại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 14, số vào sổ cấp giấy số CH 11183 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thu S vào ngày 29/3/2018, diện tích 948,3 m^2, với tổng số tiền là 6.580.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) cho bên mua là ông Nguyễn Ngọc D, tại Hợp đồng các bên cũng quy định về ngày thanh toán và hình thức thanh toán được chia làm 02 đợt, đợt thứ nhất là tiền cọc vào ngày 16/10/2018 số tiền 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng), đợt thứ hai vào ngày 30/11/2018, số tiền 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

Các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc được thực hiện bằng văn bản, đảm bảo nội dung ghi nhận các mốc thời gian cụ thể để thực hiện hợp đồng bảo đảm. Căn cứ Điều 116, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 đây là giao dịch dân sự, có nội dung là Hợp đồng đặt cọc, căn cứ Điều 117 về điều kiện có hiệu lực

của giao dịch dân sự, giữa ông D và bị đơn là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ khi tham gia giao dịch trên, ý chí các bên đã thừa nhận việc giao kết hợp đồng đặt cọc làm hợp đồng có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

Theo đó, khi các bên thống nhất xác lập giao dịch về đặt cọc, ông D và bà S đã có thoả thuận bằng lời nói và không lập văn bản về việc thay đổi số tiền đặt cọc lần 01 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thay vì như cam kết của nội dung hợp đồng đặt cọc là 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng). Do đó, trước sự thoả thuận miệng thì ngày 16/10/2018 ông Dân đã thực hiện chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng từ tài khoản ngân hàng An Bình – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, phòng giao dịch Bắc Sài Gòn với chủ tài khoản là NGUYEN NGOC D đến chủ tài khoản nhận là TRAN THI THU S (Số tài khoản: 060145791505) với 07 lần chuyển khoản thời gian từ 10:54:15 đến 11:06:35 của ngày 16/10/2018. Xét bản tự khai ngày 23/9/2019 của đại diện uỷ quyền của bị đơn bà Phạm Thị Kim Th xác định: "*thực tế lúc đó anh D chỉ có đưa S là 200.000.000 đồng...*", như vậy bị đơn bà S đã nhận tiền mà không có ý kiến gì đối với số tiền đặt cọc lần 01 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) từ ông D. Đây là tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Mặt khác, bị đơn xác định ông D có xin hẹn 01 tuần để thực hiện chuyển khoản số tiền 380.000.000đ (Ba trăm tám mươi triệu đồng) còn lại. Từ đó, có thể nhận định sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa ông D và bà S có thoả thuận bằng lời nói, dẫn đến có sự thay đổi về số tiền đặt cọc lần 01. Mặt khác, xét lời trình bày của bị đơn cho rằng do ông D vi phạm thực hiện nghĩa vụ tức thanh toán không đầy đủ tiền đặt cọc lần 01 của hợp đồng đặt cọc, bà S đã liên lạc nhiều lần không được nên bà đã đơn phương thực hiện việc đem đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng thế chấp cho bên thứ 3 (Ngân hàng) để thực hiện khoản vay. Tuy nhiên, xét đoạn văn bản viết tay có nội dung: "*Tôi tên: Trần Thị Thu S, hẹn 10 ngày trả tiền cọc cho D với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn) đến ngày thứ hai là ngày 10.12.2018*" có chữ ký tên của bà S. Trong bản tự khai, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn xác định nội dung văn bản viết tay là chữ ký và xác nhận của bà S nhưng do bà S bị ông D ép buộc nên bà S ký xác nhận khoản tiền này. Bị đơn từ khi thụ lý giải quyết cũng không cung cấp cho Toà án những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý chí của bà S bị ép buộc trong văn bản thoả thuận này. Mặt khác, nội dung của hợp đồng đặt cọc có đoạn: " *Bên mua: cam kết thực hiện đúng điều khoản thanh toán nếu bên mua huỷ hợp đồng thì coi như mất cọc*". Đối với nội dung thoả thuận này, phía bị đơn xác định do lỗi chậm thanh toán của bên ông D nhưng lại ký cam kết sẽ trả lại tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho ông D. Do đó, lời trình bày phủ nhận ý chí trên văn bản cam kết trả khoản tiền cọc của bà S là không có căn cứ để ghi nhận.

Xét thấy, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Củ Chi cung cấp thì Giấy chứng nhận mang tên ông Lương Thành Tr chỉ có trang 03 cập nhật biến động cho bà Trần Thị Thu S ngày 29/03/2018, không có phần cập nhật thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo khoản vay 02 tỷ đồng như phía bị đơn đã trình bày trong bản tự khai ngày 23/9/2019. Sau đó, ngày 08/7/2021 bà S thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu

trên cho bà Nguyễn Thị L, bà Hồ Thị Ng, ông Nguyễn Văn T với giá 02 tỷ đồng. Nhận thấy, lời trình bày của phía bị đơn có nhiều tình tiết không trung thực, không phù hợp. Mặc dù, nguyên đơn có sơ suất trong thoả thuận thay đổi hợp đồng đặt cọc, không ghi nhận bằng văn bản, tuy nhiên xét văn bản cam kết trả tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) có căn cứ xác nhận ý chí của bị đơn phù hợp lời trình bày của nguyên đơn về thống nhất thay đổi số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng được bảo đảm bằng hợp đồng đặt cọc đã được bà S chuyển nhượng, sang tên cho bà L, bà Ng, ông T. Vì vậy, đối với yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 và yêu cầu bà S trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 196, Điều 203; Điều 220, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 242, Điều 280, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; .

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc D, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 giữa ông D và bà S và buộc bà S trả cho ông D số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Do ông D đã rút yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền gốc mà bà S chưa trả và phạt cọc nên đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu tính lãi suất và phạt cọc của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của 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 pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2018, ông Nguyễn Ngọc D yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông D có đơn xin xét xử văng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Thu S có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Kim Th, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, bà Hồ Thị Ng, ông Nguyễn Văn T đã được tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đương sự đến tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong Hợp đồng đặt cọc có người làm chứng tên Nguyễn Văn T, ông D xác

định không biết rõ thông tin cá nhân của ông T và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập ông T làm người làm chứng. Do đó, Tòa án không có cơ sở để triệu tập ông T đến tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ kiện này.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu nên không xét.

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 giữa ông và bà S (đối với diện tích đất 948,3m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 14, số vào sổ cấp giấy số CH 11183 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thu S vào ngày 29/3/2018) và buộc bà S trả cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Xét thấy, ông D có đơn xin rút lại yêu cầu buộc bà S trả tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn ông D nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc và tính lãi chậm trả đối với số tiền đặt cọc .

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp có cơ sở xác định:

[4.1] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 được xác lập giữa ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Thu S mặc dù không được công chứng, chứng thực nhưng được các bên đương sự có lập thành văn bản và thừa nhận, phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức giao dịch dân sự.

[4.2] Xét nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 được xác lập giữa ông D và bà S, thể hiện rõ nội dung:

Ngày 16/10/2018, bà S đồng ý chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng đất diện tích là 948,3m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 14, đất tọa tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 6.580.000.000đ (Sáu tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng). Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông D đồng ý đặt cọc trước số tiền 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng) vào ngày 16/10/2018, đợt 2 vào ngày 30/11/2018 với số tiền còn lại 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

Đối với việc giao nhận số tiền đặt cọc của đợt 01, ông D và bà S đã thỏa thuận lại số tiền đặt cọc đợt 01 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) mặc dù các bên không lập văn bản thể hiện việc thay đổi số tiền đặt cọc lần 01 nhưng ông D đã giao đủ 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà S và bà S xác nhận đã nhận đủ tiền và không có ý kiến phản đối. Như vậy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đến ngày 30/11/2018, bà S có viết giấy cam kết với nội dung "*hẹn 10 ngày trả lại tiền cọc cho D với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn) đến ngày thứ hai là ngày 10/12/2018*" không ghi ngày tháng năm viết cam kết nhưng phù hợp với ngày 30/11/2018 là đợt giao tiền cọc lần 02 để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông D không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc của đợt 01. Người đại diện theo ủy quyền của bà S trình bày bà S đã nhiều lần gọi điện đôn đốc ông D và cho rằng bà S ký cam kết trả tiền

đặt cọc là do ép buộc. Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; hòa giải; triệu tập hợp lệ bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đến Tòa án giải quyết những vấn đề phát sinh, tuy nhiên phía bị đơn không gửi tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với vụ kiện ngoài bản tự khai ngày 23/9/2019. Do đó không có cơ sở xác định bà S bị ép viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông D.

[4.3] Tại Công văn số 3720/CNCC ngày 27/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi phúc đáp đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 14, tại xã Tân Thạnh Đông thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ CH11183 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thu S hiện thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, bà Hồ Thị Ng, ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), Số công chứng 00008245, Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú Trinh ngày 08/7/2021.

Xét thấy, ông D đã nộp đơn khởi kiện bà đến Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, được thụ lý từ năm 2019 và đến nay do Tòa án nhân dân huyện Củ Chi tiếp tục giải quyết, như vậy bà S đã biết ông D khởi kiện bà để tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà S vẫn không đến Tòa án để giải quyết dứt điểm hợp đồng đặt cọc mà bà S lại tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L, bà Ng, ông T vào năm 2021. Mặc khác, bà S đã chấm dứt hợp đồng đặt cọc được thể hiện qua việc bà S viết giấy cam kết trả lại tiền cọc cho ông D và hẹn trả tiền vào ngày 10/12/2018 và ông D không có ý kiến phản đối. Sau khi viết cam kết trả tiền đặt cọc, bà Sương còn cố tình né tránh nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho ông D. Như vậy, bà S là người có lỗi chính trong giao dịch dân sự này với ông D. Căn cứ khoản 2 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "*Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng*". Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà S đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) từ ông D. Do đó, cần buộc bà S trả lại cho ông D số tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về việc giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, và án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Luật phí và lệ phí, 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273, Điều 280 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 423, 424, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 6, 7, 26, 30, 31 và Điều 32 của Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Luật phí và lệ phí, 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D: Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc D và bà Trần Thị Thu S (đối với diện tích đất 948,3m^2 thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 14, số vào sổ cấp giấy số CH 11183 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị Thu S vào ngày 29/3/2018) và buộc bà S có trách nhiệm trả cho ông D số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) ngay khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà S chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà S còn phải trả cho ông Dân tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu yêu cầu phạt cọc và tính lãi chậm trả đối với số tiền đặt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà S nộp là 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai thu số 0001829 ngày 02 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

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

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

5. Trường hợp bản án 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- Toà án nhân dân TP. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân H.CC;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH.CC;
- Lưu: hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm Phán - Chủ tọa phiên toà

Trần Thị Túy Phượng