TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** **TỈNH B**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2024/DSST
Ngày: 10/5/2024.
(V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P - TỈNH B

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Đỗ Thị Yến L.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Minh H
2. Bà Nguyễn Thị Bội N

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Trần Thị N - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Mỹ T – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 387/2024/TLST-DS ngày 22/11/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2024/QĐXXST-DS ngày 02/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2024/QĐST-DS ngày 19/4/2024 giữa:

Nguyên đơn: Ông Thái Văn Đ, sinh năm: 1947
Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1947
Cùng địa chỉ: Số G, phường T, thành phố M , tỉnh T

Bị đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1940
Địa chỉ:Số G, phường H, thành phố P, tỉnh B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng C1 tỉnh B.
Địa chỉ: Số F, thành phố P, tỉnh B

Tại phiên toà có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản khai nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/6/2022 ông Thái văn Đ, bà Nguyễn Thị C đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị H để đảm bảo việc chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: thửa số 3, tờ bản đồ số 67, diện tích 450m^2 , toạ lạc tại khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 407765 do UBND thành phố P cấp ngày 30/6/2017 và thửa số 13, tờ bản đố số 67, diện tích 4.303,9m^2 , toạ lạc tại Khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 267740 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 14/11/2016. Số tiền nhận đặt cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng), thời hạn đặt cọc là 05 tháng, việc thoả thuận đặt cọc được lập thành Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022, được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến hạn 05 tháng bà H không thực hiện hợp đồng đã ký mà xin gia hạn thêm 03 tháng, tức là tới ngày 07/11/2022. Đến ngày 07/11/2022 ông Đ, bà C và bà H ký kết Phụ lục hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất), số công chứng:4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD tại Phòng C1 tỉnh Bình Thuận. Nội dung của Phụ lục hợp đồng này có sửa đổi, bổ sung một số điều khoản trong đó, thời hạn đặt cọc: gia hạn thêm 03 tháng 10 ngày (tức tới ngày 18/02/2023) bà Lê Thị H phải đến Phòng C1 tỉnh Bình Thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng thời trả hết số tiền còn lại là 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng) cho ông Đ, bà C.

Vào ngày 18/02/2023, ông Đ bà C có đến Phòng C1 tỉnh B để hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Lê Thị H. Tại đây, ông Đ bà C và bà Lê Thị H có ký tờ cam kết gia hạn thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm 04 tháng, tức là vào ngày 30/6/2023 các bên phải có mặt tại Phòng C1 tỉnh B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đồng thời bà H có trách nhiệm trả hết số tiền còn lại là 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng) cho ông Đ, bà C.

Ngày 30/6/2023, ông Đ bà C có mặt tại Phòng C1 tỉnh B như đúng cam kết nhưng bà Lê Thị H không có mặt.

Tại Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 có nội dung "… *nếu đến ngày 18/02/2023 bên B (tức bà H) không tới Phòng công chứng số 1 tỉnh B để ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì kể như bên B tự ý huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022, bên B sẽ mất số tiền đặt cọc và bên A được quyền chuyển nhượng cho người khác*…".

Tại tờ cam kết ngày 18/02/2023 bà Lê Thị H cam kết: " ... *nếu đến ngày 30/6/2023 tôi không đến Phòng C1 thành phố P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tôi tự huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 và tôi không được quyền khiếu nại, khiếu kiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022…*".

Tại khoản 2 Điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 có nội dung: *"... nếu sau ngày ký hợp đồng này bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất tiền đặt cọc đã giao..."*.

Mặc dù, hai bên đã thoả thuận gia hạn hợp đồng thêm 08 tháng để bà Lê Thị H có điều kiện thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 30/6/2023 là thời hạn cuối thực hiện hợp đồng bà Lê Thị H không có mặt tại Phòng C1 tỉnh B để thực hiện thủ tục chuyển nhượng và thanh toán là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã cam kết. Do đó, ông Đ bà C đề nghị Toà án nhân dân thành phố P giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên huỷ Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng).

Tại phiên toà sơ thẩm ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Bình Thuận, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái văn Đ1, bà Nguyễn Thị C.

Bị đơn bà Lê Thị H đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên bà H từ chối nhận, không hợp tác, không đến Toà trình bày ý kiến, không tham gia hoà giải, không tham gia phiên toà sơ thẩm. Toà án đã tiến hành niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng tại UBND phường H và tại nhà của bà Lê Thị H ở số G, đường H, phường H, thành phố P, tỉnh B nhưng bà H vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng C1 tỉnh B trình bày:

Ngày 07/6/2022 Phòng C1 tỉnh B tiếp nhận và chứng nhận hợp đồng đặt cọc số 2560, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc là ông Thái Văn Đ, sinh năm 1947 cùng bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1947; địa chỉ: số G, phường T, thành phố

M, tỉnh T và bà Lê Thị H, sinh năm: 1940, địa chỉ: khu phố H, phường , thành phố D, tỉnh B. Ngày 07/11/2022 cả hai bên cùng thống nhất yêu cầu Phòng công chứng làm phụ lục hợp đồng số 4481, quyển số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD để sửa đổi và bổ sung một số điều rong hợp đồng đặt cọc.

Các bên tham gia hợp đồng và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ có liên quan cho công chứng viên như: các loại giấy tờ tuỳ thân của các bên tham gia, số hộ khẩu của các bên tham gia, giấy chứng nhận kết hôn của bên nhận đạt cọc; Phiếu yêu cầu công chứng của các bên tham gia, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 267740 và CG 407765 mang tên Thái Văn Đ, Nguyễn Thị C.

Khi các bên cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ như đã nêu trên, Công chứng viên đã kiểm tra và chứng nhận hợp đồng và phụ lục hợp đồng, các bên tham gia đã tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cam đoan chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Bên cạnh đó, khi tham gia hợp đồng các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung, ký vào từng trang, điểm chỉ, ký vào trang cuối của hợp đồng. Đồng thời, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Phòng C1 tỉnh B xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận chứng cứ, phiên toà xét xử sơ thẩm, phiên toà xét xử phúc thẩm (nếu có).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, Viện kiểm sát có ý kiến như sau :

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn mở phiên tòa, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015. Thời hạn gửi hồ sơ cho VKS nghiên cứu đúng theo quy định tại Điều 220 BLTTDS năm 2015; Việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và VKS đúng các quy định của BLTTDS năm 2015.

- Về nội dung: Viện kiểm sát thấy rằng tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện đầy đủ nên căn cứ vào các Điều 5, 70, 71, 91, 227, 228, 233 BLTTDS 2015; Điều 328, Điều 422 BLDS 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng

4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C. Ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C được quyền chuyển nhượng cho người khác.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát thành phố P, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tại hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng do các bên ký kết thì bà Lê Thị H có địa chỉ tại số A, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh B. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh tại Công an phường B thì "*từ năm 2020 đến nay bà H không còn cư trú, sinh sống tại khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh B. Từ năm 2023 Công an phường B đã xoá sổ hộ khẩu thường trú của bà H do bà H đã vắng mặt khỏi địa phương 12 tháng. Hiện nay, theo thông tin được biết bà Lê Thị H đang cư trú, sinh sống tại địa chỉ số G đường H, phường H, thành phố P*". Mặc khác, theo xác minh của trưởng khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh B thì bà Lê Thị H hiện nay đang cư trú, sinh sống tại số G đường H, phường H, thành phố P nên căn cứ vào Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh B.

Lê Thị H có nơi cư trú tại số G đường H, phường H, thành phố P, tỉnh B

228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bà Lê Thị H là phù hợp.

[2] Về thời hiệu:

Về thời hiệu khởi kiện: theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C xác định yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng

2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD; Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD; Tuyên buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái văn Đ, bà Nguyễn Thị C. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- ***Về tính pháp lý của Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng:***.

Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD và Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD, cả 2 văn bản này được công chứng theo đúng trình tự thủ tục của Luật công chứng " *Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật*". Tại thời điểm ký kết hợp đồng, phụ lục hợp cả hai bên đương sự đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nhận thức rõ hành vi của mình nên hợp đồng và phụ lục có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan mà cụ thể là đối với ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H. Điều này cũng phù hợp với ý kiến của Văn phòng C1 tỉnh B: "*Các bên tham gia hợp đồng và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ có liên quan cho công chứng viên như: các loại giấy tờ tuỳ thân của các bên tham gia, số hộ khẩu của các bên tham gia, giấy chứng nhận kết hôn của bên nhận đạt cọc; Phiếu yêu cầu công chứng của các bên tham gia, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 267740 và CG 407765 mang tên Thái Văn Đ, Nguyễn Thị C. Khi các bên cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ như đã nêu trên, Công chứng viên đã kiểm tra và chứng nhận hợp đồng và phụ lục hợp đồng, các bên tham gia đã tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cam đoan chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Bên cạnh đó, khi tham gia hợp đồng các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung, ký vào từng trang, điểm chỉ, ký vào trang cuối của hợp đồng. Đồng thời, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội*.". Do vậy, hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD và Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD có giá trị pháp lý và phù hợp với quy định của pháp luật.

- ***Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc***: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công

chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD; Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD do bị đơn bà Lê Thị H vi phạm, xét yêu cầu này của nguyên đơn thấy rằng: Giữa ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị H đã tự thoả thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD và Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD với nội dung: Tại Điều 1 của hợp đồng đặt cọc có ghi " *Bên A đồng ý nhận đặt cọc và bên B đồng ý đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo: 1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG407765, số vào sổ cấp GCN: CH00938 do UBND thành phố P cấp ngày 30/6/2017, cập nhật biến động ngày 26/4/2022, cụ thể như sau: thửa đất số 3, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất: khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh B, diện tích 450m^2 , hình thức sử dụng riêng 450m^2 , mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064, nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất ; 2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE267740, số vào sổ cấp GCN: CS00818 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/11/2016, cập nhật biến động ngày 08/7/2020, ngày 26/4/2022, cụ thể như sau: thửa số 13, tờ bản đồ số 67, địa chỉ thửa đất: khu phố D, phường H, thành phố P, tỉnh B, diện tích 4.303,9m^2 , hình thức sử dụng riêng 4.303,9m^2 , mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ: 815,9m^2 , đất trồng cây lâu năm 3.488m^2 , thời hạn sử dụng đất thương mại dịch vụ đến ngày 05/01/2068, đất trồng cây lâu năm đến năm 2049….*" . Tại Điều 2 của hợp đồng nêu "*1. Hai bên đồng ý và nhất trí thoả thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 hợp đồng này là 91.000.000.000 đồng (bằng chữ chín mươi mốt tỷ đồng Việt Nam); 2. Phương thức thanh toán: Tại thời điểm ký Hợp đồng này, bên B giao cho bên A số tiền đặt cọc là 21.000.000.000 đồng (bằng chữ hai mươi mốt tỷ đồng Việt Nam), số tiền này được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Nguyễn Thị C. - Số tiền còn lại bên B thanh toán cho bên A vào thời điểm ký chuyển nhượng đối với các thửa đất trên. Nếu sau khi ký hợp đồng đặt cọc này bên A tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không chuyển nhượng nữa thì bên A phải đền số tiền gấp 5 (năm) số tiền đã nhận đặt cọc cho bên B. Nếu sau ngày ký hợp đồng này bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao. – 3. Thời điểm ký hợp đồng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là trong vòng 5 (năm) tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này…*". Tuy nhiên, đến

ngày 07/11/2022 ông Đ, bà C và bà H cùng đến Phòng C1, tỉnh B thoả thuận ký kết phụ lục hợp đồng, tại phụ lục này các bên thoả thuận sửa đổi một số nội dung, cụ thể "…*Nếu sau khi ký hợp đồng đặt cọc này bên A tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không chuyển nhượng nữa thì bên A phải đền số tiền gấp 02 (hai) số tiền đã nhận đặt cọc cho bên B. Nếu sau ngày ký hợp đồng này bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao."; và " bên A đồng ý cho bên B thời gian gia hạn thêm 03 (ba) tháng 10 ngày, tức là tới ngày 18/02/2023 thì bên B phải đến Phòng C1 tỉnh B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên"; "Đến ngày 18/02/2023 thì bên B phải đến Phòng C1 tỉnh B để ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời trả hết số tiền còn lại là 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng) (trả 01 lần) cho bên A là ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C. Nếu đến ngày 18/02/2023 bên B không tới Phòng C1 tỉnh B để ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì kể như bên B tự ý huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022, bên B sẽ mất số tiền đặt cọc và bên A được quyền chuyển nhượng cho người khác. Để gia hạn hợp đồng này bên B bù cho bên A số tiền do hai bên tự thoả thuận."*. Theo thoả thuận này ngày 18/02/2023 ông Đ, bà C có mặt tại Phòng C1 tỉnh B để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận tại Hợp đồng và phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, ông Đ bà C đã đợi bà H tại Phòng C1 tỉnh B đến 11h30 phút cùng ngày nhưng cũng không có mặt bà H để thực hiện theo thoả thuận đã ký kết nên ông Đ bà C yêu cầu lập vi bằng số 113/2023/VB-TPL ngày 22/02/2023.

Cùng ngày 18/02/2023 tại Phòng C1 tỉnh B bà H có ký Tờ cam kết với nội dung: "*Hôm nay, ngày 18/02/2023 tại Phòng C1 thành phố P tỉnh B, tôi tên là Lê Thị H – Bên B. Theo Phụ lục Hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/11/2022 tới ngày hôm nay hết hạn, nên tôi làm đề nghị này xin bên A là ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C, cho tôi gia hạn thêm 4 tháng tức là tới ngày 30/6/2023 tôi sẽ đến Phòng công chứng số A thành phố P để nhận chuyển quyền sử dụng đất và thanh toán dứt điểm một lần số tiền còn lại cho bên A. Nếu đến ngày 30/6/2023 tôi không đến Phòng C1 thành phố P để nhận chuyển quyền sử dụng đất thì tôi tự ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022 và tôi không được quyền khiếu nại, khiếu kiện trên hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022*.". Bà H đã xin gia hạn thêm 4 tháng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ tiền còn lại cho bên ông Đ, bà C. Đến ngày 30/6/2023 ông Đ, bà C có mặt tại Phòng C1 tỉnh B để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận. Tuy nhiên, ông Đ bà C đã đợi bà H tại Phòng C1 tỉnh B đến 17 giờ 05 phút cùng ngày nhưng cũng không có mặt bà H để thực hiện theo thoả thuận đã ký kết nên ông Đ bà C yêu cầu lập vi bằng số 477/2023/VB-TPL ngày 07/7/2023 ghi nhận sự vắng mặt của bà Lê Thị H.

Từ những chứng cứ trên thể hiện từ ngày ký kết hợp đặt cọc ngày 07/6/2022 ông Đ bà C đã gia hạn cho bà H 03 lần nhằm tạo điều kiện để bà H có thể thực hiện được

nghĩa vụ của mình, nhưng bà H không thực hiện được. Ngày 30/6/2023 là thời hạn cuối cùng mà các bên thoả thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H đã không có mặt tại địa điểm đã thoả thuận là Phòng C1 tỉnh B để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận điều này chứng tỏ bà H đã tự ý chấm dứt hợp đồng, phụ lục hợp đồng, vi phạm các thoả thuận tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng, vi phạm cam kết ngày 18/02/2023, do không có mặt bà Lê Thị H nên ông Đ bà C không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do bà Lê thị H1 đã tự ý chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD; Và chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái văn Đ1, bà Nguyễn Thị C, xét yêu cầu này Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 nêu "*... Tại thời điểm ký Hợp đồng này, bên B giao cho bên A số tiền đặt cọc là 21.000.000.000 đồng (bằng chữ hai mươi mốt tỷ đồng Việt Nam), số tiền này được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà Nguyễn Thị C. - Số tiền còn lại bên B thanh toán cho bên A vào thời điểm ký chuyển nhượng đối với các thửa đất trên. Nếu sau khi ký hợp đồng đặt cọc này bên A tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không chuyển nhượng nữa thì bên A phải đền số tiền gấp 5 (năm) số tiền đã nhận đặt cọc cho bên B. Nếu sau ngày ký hợp đồng này bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao";* Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2022 các bên thoả thuận sửa đổi một số nội dung, cụ thể "…*Nếu sau khi ký hợp đồng đặt cọc này bên A tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không chuyển nhượng nữa thì bên A phải đền số tiền gấp 02 (hai) số tiền đã nhận đặt cọc cho bên B. Nếu sau ngày ký hợp đồng này bên B tự ý chấm dứt hợp đồng hoặc không nhận chuyển nhượng nữa thì bên B sẽ mất số tiền đặt cọc đã giao."*; *"Đến ngày 18/02/2023 thì bên B phải đến Phòng C1 tỉnh Bình Thuận để ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời trả hết số tiền còn lại là 70.000.000.000 đồng (bảy mươi tỷ đồng) (trả 01 lần) cho bên A là ông Thái Văn Đ và bà Nguyễn Thị C. Nếu đến ngày 18/02/2023 bên B không tới Phòng C1 tỉnh B để ký kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì kể như bên B tự ý huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/6/2022, bên B sẽ mất số tiền đặt cọc và bên A được quyền chuyển nhượng cho người khác. Để gia hạn hợp đồng này bên B bù cho bên A số tiền do hai bên tự thoả thuận."*. Căn cứ vào các thoả thuận này, do bà Lê Thị H là người tự ý chấm dứt thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng nên bà Lê Thị H mất số tiền đã đặt

cọc 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C. Ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C được quyền chuyển nhượng cho người khác.

[4] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng C1 tỉnh B: Phòng C1 tỉnh B đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án, Phòng C1 tỉnh B có văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận chứng cứ, phiên toà xét xử sơ thẩm, phiên toà xét xử phúc thẩm (nếu có), căn cứ vào các Điều 173, Điều 174, Điều 177, điều 178, Điều 179, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt Phòng C1 tỉnh B là phù hợp.

[5] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể đề nghị: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD; Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD và T buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Đ, bà Nguyễn Thị C. Ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C được quyền chuyển nhượng cho người khác. Đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp tiền án phí DSST và bị đơn phải chịu tiền án phí DSST theo quy định. Bị đơn bà Lê Thị H, sinh năm: 1940, theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Tuy nhiên, do bà H không có nộp cho Toà án đơn xin miễn tiền án phí, nên Hội đồng xét xử không thể xem xét miễn tiền án phí cho bà Lê Thị H do vậy bà Lê Thị H phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/ Áp dụng: Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 173, Điều 174, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 233 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 328, Điều 422 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 07/6/2022 được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 2560, quyển số 06/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên chấm dứt Phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2022 (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được công chứng tại Phòng C1 tỉnh B, số công chứng 4481, quyển số 11/2022/CC-HĐGD.

- Tuyên buộc bà Lê Thị H phải mất số tiền cọc là 21.000.000.000 đồng (hai mươi mốt tỷ đồng) và số tiền này thuộc về ông Thái văn Đ, bà Nguyễn Thị C. Ông Thái Văn Đ, bà Nguyễn Thị C được quyền chuyển nhượng cho người khác.

3/ Về án phí: Bà Lê Thị H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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.

Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quyền kháng cáo của nguyên đơn trong hạn 15 ngày kể từ ngày án tuyên án (10/5/2024); của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- *Tòa án tỉnh B*;
- *VKS Tp. P;*
-*Chi cục THADS Tp. P;*
- *Đương sự;*
- *Lưu*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thị Yến L