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

Bản án số: 4855/2024/DS-ST
Ngày: 30/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn;

2. Ông Cao Quốc Hưng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 805/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6562/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 7925/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hàn Quốc C, sinh năm 1989

Địa chỉ: 21 Đường S, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Vĩnh P, sinh năm 1994; Địa chỉ thường trú: 498/6/1 đường D, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành Hồ Chí Minh – (có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt).

(là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền công chứng số 005037, quyển số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 25/5/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Dũng)

2. Bị đơn: Ông Lưu Văn A, sinh năm 1957 – (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 102 đường L, khu phố H, phường D, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1957 – (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 102 đường L, khu phố H, phường D, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nguyên đơn khởi kiện cho rằng: Ngày 11/02/2022, ông Hàn Quốc C và ông Lưu Văn A có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất có diện tích 111,6 m^2, thuộc thửa đất 633, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại địa chỉ số 102 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 2, phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức. Phần nhà, đất này được công nhận, theo giấy chứng nhận số CH:0249 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/6/2014. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên là: 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Tiền đặt cọc ngay sau ký hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 11/5/2022, hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, do nhà đất nêu trên của ông Lưu Văn A và bà Nguyễn Thị C đang thế chấp, tài sản đảm bảo tại Ngân hàng. Vì vậy, hai bên có thỏa thuận bổ sung, nếu sau ngày 25/4/2022 hai bên chưa tiến hành công chứng được, thì ông Hàn Quốc C sẽ trả tiền lãi ngân hàng thay cho ông Lưu Văn A, và số tiền trả lãi cho Ngân hàng được xem như tiền đặt cọc bổ sung, theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên. Do vậy, ông C đã thực hiện 07 chuyển khoản qua Ngân hàng, cụ thể:

- Ngày 11/2/2022: chuyển khoản 200.000.000 đồng (tiền đặt cọc);
- Ngày 28/4/2022: chuyển khoản 38.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc);
- Ngày 13/5/2022: chuyển khoản 10.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc);
- Ngày 28/5/2022: chuyển khoản 48.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc);
- Ngày 27/6/2022: chuyển khoản 48.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc);
- Ngày 02/8/2022: chuyển khoản 48.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc);
- Ngày 29/8/2022: chuyển khoản 59.000.000 đồng (bổ sung tiền đặt cọc).

Tổng số tiền ông Hàn Quốc C đã đặt cọc 451.000.000 đồng. Sau đợt giao tiền đặt cọc bổ sung lần sau cùng vào ngày 29/8/2022, ông Lưu Văn A có hứa chờ giải chấp hợp đồng vay tại ngân hàng xong, sẽ tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/02/2022 với ông Hàn Quốc C. Tuy nhiên, ông Lưu Văn A không thực hiện thỏa thuận như đã hứa, mà âm thầm ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác vào ngày 13/3/2023. Ông Lưu Văn A đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp

đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên. Do vậy, ông Hàn Quốc C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 11/02/2022 giữa ông Hàn Quốc C và ông Lưu Văn A.

- Buộc ông Lưu Văn A và vợ là bà Nguyễn Thị C phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 451.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 451.000.000 đồng, do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng ông Lưu Văn A và bà Nguyễn Thị C liên đới trả cho ông Hàn Quốc C số tiền 902.000.000 đồng.

(2) Bị đơn ông Lưu Văn A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C không hợp tác, không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, không có văn bản thể hiển ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt phiên tòa lần thứ nhất.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai: Bị đơn ông Lưu Văn A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C tiếp tục vắng mặt, không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên và có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lưu Văn A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, đề nghị Tòa án áp dụng theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về nội dung vụ án: xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa ông Hàn Quốc C và ông Lưu Văn A phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, là những tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự và hợp đồng dân sự. Bị đơn ông Lưu Văn A (là người có nghĩa vụ) đã đăng ký thường trú và thực tế có cư trú tại thành phố Thủ Đức. Ngày 11/02/2022, khi

tiến hành giao kết hợp đồng với ông Hàn Quốc C, nơi đăng ký thường trú, địa chỉ ghi trên hợp đồng có địa chỉ số 102 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 2, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, áp dụng quy định khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015, trường hợp ông Lưu Văn A thay đổi nơi ở mà không thông báo cho nguyên đơn biết, thì được coi là cố tình giấu địa chỉ, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2] Nhận thấy, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Lưu Văn A và người có quyền mợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 11/02/2022, ông Hàn Quốc C và ông Lưu Văn A có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất có diện tích 111,6 m2, thuộc thửa đất 633, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại địa chỉ số 102 đường Lý Tế Xuyên, khu phố 2, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức. Phần nhà, đất này được công nhận, theo giấy chứng nhận số CH:0249, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/6/2014. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Tổng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 451.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 11/5/2022, hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng, sau đó hai bên có thỏa thuận bổ sung về thời thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng và tiền đặt cọc bổ sung. Tuy nhiên, ông Lưu Văn A không thực hiện thỏa thuận như đã hứa với bên đặt cọc ông Hàn Quốc C, mà ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nói trên cho người khác vào ngày 23/3/2023. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa hai bên ngày 11/02/2022, do ông Lưu Văn A vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự; Buộc ông Lưu Văn A và bà Nguyễn Thị C (vợ ông A) phải liên đới trả lại cho ông Hàn Quốc C trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 451.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương số tiền đã nhận 451.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/02/2022 và phù hợp với quy định tại Điều 328 của bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, bao gồm án phí không có giá ngạch và có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Điều 235, Điều 238, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 328, 357, 423 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

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

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký ngày 11/02/2024 giữa ông Lưu Văn A và ông Hàn Quốc C.

- Buộc ông Lưu Văn A và bà Nguyễn Thị C liên đới trả lại cho ông Hàn Quốc C tổng số tiền 902.000.000 đồng (gồm số tiền đặt cọc đã nhận 451.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 451.000.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành xong án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất được quy định Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lưu Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị C và ông Lưu Văn A liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có gia ngạch là 39.060.000 đồng.

Trả lại cho ông Hàn Quốc C số tiền tạm ứng án phí 11.320.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu: BLTU/23P có số 0026240 ngày 11/4/2024 và số tiền tạm ứng án phí 11.020.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu: BLTU/23P có số 0027774 ngày 09/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND. TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

(đã ký và đóng dấu)

Cao Văn Thiên