

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 258/2020/DS-ST

Ngày: 11/9/2020

V/v tranh chấp 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 QUẬN 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 Chu Mạnh Tường;
2. Bà Phan Thị Mai Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2020/TLST-DS ngày 27/3/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2020/QĐXXST-DS ngày 27/3/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 179/2020/QĐST-DS ngày 25/8/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thanh T, sinh năm 1991

Địa chỉ thường trú: Thị trấn T, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Minh T, sinh năm 1986; Địa chỉ: 202 An Hòa 3, khu dân cư N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số công chứng: 000086, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 02/01/2020 tại Văn Phòng Công Chứng Đông Thanh Phố) là người đại diện theo ủy quyền – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Dương Đại H, sinh năm 1971 – vắng mặt.

Địa chỉ: 434/5 đường H, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Bị đơn: Bà Võ Thị Đăng C, sinh năm 1983 – vắng mặt.

Địa chỉ thường trú: 3236 đường Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Vào ngày 15/2/2019 giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C có thoả thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 50 m² theo bản đồ diện tích khu đất số 11-HP/2019 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng Hoà Phát đo vẽ ngày 18/02/2019, các bên thoả thuận thanh toán tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 060073135810 cho bà Võ Thị Đăng C. Khi tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Võ Thị Đăng C có mang theo Hợp đồng chuyển nhượng 42,69% mà bà C đại diện ông Nguyễn Văn Nôm chuyển nhượng cho ông Dương Đại H ngày 18/02/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp, để chứng minh rằng bà C và ông H là chủ sở hữu lô đất trên. Các bên thoả thuận xong, ngày 21/2/2019, bà T với ông H và bà C tiến hành ký hợp đồng đặt cọc số 001295 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Điệp với nội dung thoả thuận là: *“Mục đích đặt cọc: thoả thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất với diện tích 50 m² theo tờ bản đồ diện tích khu đất số: 11-HP/2019 do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng Hoà Phát đo vẽ ngày 18/02/2019; Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); Thời gian đặt cọc: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; Phạt cọc: bằng ½ giá trị số tiền đặt cọc (tương ứng 750.000.000 đồng). Trách nhiệm của các bên: ông H và bà C hoàn thành thủ tục xin tách thửa, xin cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản... trước khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng”*. Để thực hiện cam kết, ngày 21/02/2019 bà T đã 05 lần chuyển vào tài khoản của bà Võ Thị Đăng C – số tài khoản: 060073135810 mỗi lần 300.000.000 đồng với tổng số tiền đã chuyển là 1.500.000.000 đồng (có phiếu chuyển tiền kèm theo hồ sơ). Hết thời hạn 06 tháng theo Hợp đồng đặt cọc, bà T yêu cầu ông H và bà C phải ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì được biết lô đất trên đã bị quy hoạch và không thể tách thửa sang tên nên không thể ra công chứng được. Khi biết được điều này, liền ngay sau đó bà T yêu cầu phía ông H và bà C phải trả lại số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ và tiền phạt cọc 750.000.000đ như đã cam kết. Sau nhiều lần trốn tránh, bà T lại hẹn bà C lúc 14 giờ 00 phút ngày 14/9/2019 gặp nhau tại Văn phòng công chứng Nguyễn Điệp với mong muốn bà C sẽ đến hoàn lại tiền cọc và phạt cọc do vi phạm Hợp đồng. Tuy nhiên, đến tận 15 giờ 00 phút cùng ngày bà C không đến mà có người tự xưng tên Lâm đại diện bà C đến giải quyết vụ việc (không có giấy tờ uỷ quyền của bà C), nhưng không phải trả lại tiền nhận cọc và phạt cọc mà chỉ đồng ý trả lại 1.200.000.000 đồng và yêu cầu bà T phải ký huỷ hợp đồng đặt cọc thì mới được nhận tiền, bà T thấy điều này thật vô lý và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, bà T có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận Thủ Đức lập vi bằng về việc bà C tiếp tục tránh né trách nhiệm. Đến nay, bà T khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân Quận Thủ Đức tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc số 001295 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21 tháng 2 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H; Buộc bà Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C phải trả lại cho bà T số tiền 1.500.000.000đ là tiền đặt cọc và 750.000.000đ là tiền phạt cọc, tổng số tiền

2.250.000.000đ (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

(2) Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và giấy triệu tập nhưng phía bị đơn ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C không đến Tòa án làm việc. Tòa án đã tiến hành xác minh nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và địa chỉ tạm trú của các đương sự xác định ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C đã vắng mặt, không còn cư trú tại địa phương. Nhận thấy, việc tổng đạt, niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tổng đạt, thông báo nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Theo yêu cầu của nguyên đơn và căn cứ theo quy định tại Điều 173 và Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành đăng thông báo nhấn tin cho đương sự trên phương tiện thông tin đại chúng và công thông tin điện tử, thông báo các ngày làm việc, ngày mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ngày mở phiên tòa xét xử vụ án. Tuy nhiên, ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C đã vắng mặt, không đến Tòa án làm việc theo các ngày đã thông báo.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm được mở đến lần thứ hai: Bị đơn ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C vẫn tiếp tục vắng mặt, không có lý do. Phía nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và văn bản xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc số 001295 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21 tháng 2 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diệp giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H; Buộc bà Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C liên đới trả lại cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng; Buộc ông Dương Đại H có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc là 750.000.000đ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nguyên đơn xác định tự nguyện chịu toàn bộ chi phí, lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 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. Tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đề nghị xét xử vắng mặt đề nghị Tòa án chấp nhận. Về nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp chính của hợp đồng là quyền và

nghĩa vụ giữa các bên, liên quan trực tiếp đến bất động sản là phần đất có diện tích 50 m², thuộc thửa đất 523, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Nhận thấy, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt, bị đơn ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, mặc dù đã được thông báo, triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C có quan hệ đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 50 m², thuộc thửa đất 523, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức. Tuy nhiên, người đứng tên giao kết hợp đồng đặt cọc là ông Dương Đại H, nhưng người nhận tiền cọc là bà Võ Thị Đăng C. Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc công chứng số 001295, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21 tháng 2 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diệp giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

[3.1] Xét yêu tố lỗi và trách nhiệm bồi thường: Căn cứ vào các chứng từ giao dịch, phiếu chuyển tiền vào tài khoản, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc vào ngày 21/02/2019 với 05 lần chuyển tiền vào tài khoản số: 060073135810 của bà Võ Thị Đăng C, mỗi lần 300.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc đã chuyển cho phía bị đơn là 1.500.000.000 đồng. Thế nhưng, cho đến nay, quá thời hạn 06 tháng như đã thỏa thuận trong hợp đồng, mà phía bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi. Căn cứ theo quy định của Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì phía bị đơn là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết thì phải trả lại số tiền đã nhận và phải bồi thường số tiền như đã thỏa thuận. Như đã nhận định ở trên, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Võ Thị Đăng C và ông Dương Đại H cùng tham gia thỏa thuận giao dịch với bà Huỳnh Thanh T, nhưng khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc thì ông H ký vào hợp đồng đặt cọc, còn bà C là người nhận tiền. Nay giao dịch giữa các bên không thành thì bà Võ Thị Đăng C và ông Dương Đại H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng; ông H là người trực tiếp ký vào hợp đồng đặt cọc, nên ông H phải có trách nhiệm bồi thường cho bà T số tiền 750.000.000 đồng theo nội dung đã thỏa thuận tại mục b khoản 1 điều 5 của hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết. Do vậy, yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc số 001295 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21 tháng 2 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diệp giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn mà phía bị đơn không phản đối, phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào các quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 3 và khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Hội đồng xét xử xác định ông Dương Đại Hải có nghĩa vụ về án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và phần yêu cầu bồi thường thiệt hại 750.000.000 đồng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; Bà Võ Thị Đăng C và ông Dương Đại H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền nhận cọc 1.500.000.000 đồng được Tòa án chấp nhận.

[5] Toàn bộ lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Do nguyên đơn yêu cầu và tự nguyện chịu và đã nộp đủ. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét để xử lý.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 11 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 173, Điều 180, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328, 423 và Điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 74 và Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc số 001295 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21 tháng 2 năm 2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diệp giữa bà Huỳnh Thanh T với ông Dương Đại H;

1.2. Buộc ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C liên đới trả lại cho bà Huỳnh Thanh T số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng);

1.3. Buộc ông Dương Đại H bồi thường số tiền phạt cọc cho bà Huỳnh Thanh T là 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc ông Dương Đại H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng);

2.2. Buộc ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C liên đới nộp án phí số tiền là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng);

2.3. Trả lại cho bà Huỳnh Thanh T tiền tạm ứng án phí 38.500.000 đồng (ba mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0056878 ngày 26/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Ông Bà Huỳnh Thanh Trúc, ông Dương Đại H và bà Võ Thị Đăng C 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 tổng đạt hợp lệ hoặc thông báo.

5. 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:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Cao Văn Thiên