

Bản án số: 68 /2021/DS-ST

Ngày: 29-04-2021

V/v: Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vương Đăng Khoa*

*Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Lợi*

*Bà Nguyễn Thị Liên*

**- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Hồng**- Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2021/TLST- DS ngày 11/01/2021 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2021/QĐST - DS ngày 26/3/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2021/QĐST-DS ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:- Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1980;**

**- Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1991( ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H).**

Cùng HKTT: Thôn 06, K, huyện T, thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Căn hộ 1602 CT8A, khu đô thị mới D, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. ( Có mặt)

**- Bị đơn:** Văn phòng công chứng V; địa chỉ: Tổ 1, khu X, thị trấn M, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. ( Có đơn xin vắng mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 11, ngõ 279, phố G, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội. ( Vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện và các lời khai Nguyên đơn - ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày:**

Ngày 27/11/2019 ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Xuân L tại Văn phòng công chứng V. Nội dung hợp đồng thể hiện: ông H, bà H1 đồng ý nhận đặt cọc của ông L số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng mua bán toàn bộ quyền sở hữu và sử dụng căn hộ 1602, CT8A – khu đô thị mới D, phường Y, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông H, bà H1; thời hạn đặt cọc là 6 tháng từ ngày 27/11/2019 đến ngày 27/5/2020.

Tuy nhiên, hết thời hạn 6 tháng mà ông L không thực nội dung theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, không giao số tiền đặt cọc trên cho ông H, bà H1, không thực hiện giao dịch.

Nay ông H và bà H1 khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc và xóa giao dịch trên hệ thống. Ông H và bà H1 không yêu cầu ông L bồi thường gì và tự nguyện nộp án phí dân sự sơ thẩm.

**Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Văn phòng công chứng V trình bày:**

Ngày 27/11/2019, công chứng Vũ Tiến Trí đã ký công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim H1 với ông Nguyễn Xuân L.

Văn phòng công chứng V khẳng định việc lập, công chứng Hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn đúng quy trình, quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực văn bản. Tại thời điểm công chứng, ông H, bà H1, ông L đã xuất trình, cung cấp đầy đủ các tài liệu luật định và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng V. Việc giao nhận tiền đặt cọc do các bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, giữa ông H, bà H1 với ông L có thỏa thuận riêng như thế nào Văn phòng công chứng V không biết.

Văn phòng công chứng V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử theo đúng quy định pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Xuân L** đã được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến.

**Tại phiên tòa**, ông H, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 do Văn phòng công chứng V công chứng.

**Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:** Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1.

Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 do Văn phòng công chứng V.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

#### **1. Về tố tụng:**

[1.1]. Về thẩm quyền: ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với Văn phòng công chứng V. Hiện Văn phòng công chứng V có địa chỉ tại Tổ 1, khu X, thị trấn M, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm ký kết Hợp đồng công chứng là ngày 27/11/2019, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

[1.3]. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt văn bản tố tụng đến phiên tòa họp lệ đến lần thứ hai vẫn có tình vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **2. Về nội dung:**

##### **[2.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng đặt cọc:**

Ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 đã ký kết với ông Nguyễn Xuân L Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng công chứng V. Nội dung hợp đồng thể hiện: ông H, bà H1 đồng ý nhận đặt cọc của ông L số tiền 50.000.000 đồng để chuyển nhượng mua bán toàn bộ quyền sở hữu và sử dụng căn hộ 1602, CT8A – khu đô thị mới D, phường Y, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên ông H, bà H1; thời hạn đặt cọc là 6 tháng từ ngày 27/11/2019 đến ngày 27/5/2020.

Văn phòng công chứng V khẳng định việc lập, công chứng Hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn đúng quy trình, quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực văn bản. Tại thời điểm công chứng, ông H, bà H1, ông L đã xuất trình, cung cấp đầy đủ các tài liệu luật định và ký vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên Văn phòng công chứng V.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng trên được các bên cùng xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thi hành.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng hết thời hạn 6 tháng mà ông L không thực nội dung theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, không giao số tiền đặt cọc trên cho ông H, bà H1, không thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Như vậy, ông L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc dẫn đến không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng”*.

Do đó yêu cầu của ông H, bà H1 về việc yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng công chứng V là có căn cứ.

## **[2.2] Hậu quả của hủy hợp đồng:**

Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 bị hủy bỏ do lỗi của ông L đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, Văn phòng công chứng V đã công chứng Hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn đúng quy trình, quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực văn bản do đó Văn phòng công chứng V không có lỗi khi hợp đồng đặt cọc trên bị hủy.

Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 sẽ không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại. Nhưng theo ông H, bà H1 trình bày ông L chưa giao tiền đặt cọc cho ông bà, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H, bà H1 không yêu cầu ông L bồi thường, sự tự nguyện của ông H, bà H1 là phù hợp, không trái quy định pháp luật nên chấp nhận.

**[3] .Về nghĩa vụ chịu án phí:** Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc H nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng.

Vì các lẽ trên!

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng 328, 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1

điều 147, điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim H1 đã ký kết với ông Nguyễn Xuân L, số công chứng: 10318.2019/HĐĐC, quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2019 tại Văn phòng công chứng V

5. Án phí: Ông Nguyễn Ngọc H tự nguyện nộp 300.000 đồng án phí dân sự. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010493 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

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, 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.

Án xử công khai sơ thẩm: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhân:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lu HS, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

***Vương Đăng Khoa***

