

Bản án số: 1958/2021/DS-ST

Ngày 05-11-2021.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Vũ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu.
2. Bà Đặng Thị Thu Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân, 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Phong- Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 1 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4477/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Duy B, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 267A đường D, khu phố E, phường HB, thành phố C

Bị đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 98/16 đường số 4, khu phố F, phường U, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2019, tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, nguyên đơn có ông Trịnh Duy B trình bày:

Ngày 08/04/2017, ông Trịnh Duy B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06678 tại Văn phòng Công chứng Quận 9 với ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A, diện tích 65,4 m², lô số 12, thửa số 836, tờ bản đồ số 58 (theo TL 2003), phường Long Phước, quận 9 (nay thuộc phường Long Phước , thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là: 274.680.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tư triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng chẵn). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông Trịnh Duy B đã đặt cọc thực tế cho ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A số tiền 538.000.000 đồng. Nhưng bên bán không thực hiện hợp đồng và không giao đất như cam kết, ông Trịnh Duy B đã khởi kiện ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A tại Tòa án, trong quá

trình giải quyết vụ án hai bên tự thỏa thuận trả bà Lê Thị A cam kết số tiền² 220.000.000 đồng, bà Lê Thị A trả số tiền 318.000.000 đồng còn lại vào ngày 30/10/2018, ông Trịnh Duy B rút đơn khởi kiện, nhưng bà Lê Thị A không thực hiện trả số tiền 318.000.000 đồng.

Nay ông Trịnh Duy B yêu cầu như sau:

Ông Trịnh Duy B chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 06678 tại Văn phòng Công chứng Quận 9 ngày 08/04/2017 với ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A.

Bà Lê Thị A trả số tiền 318.000.000 đồng cho ông Trịnh Duy B ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trịnh Duy B ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện.

Bị đơn bà Lê Thị A vắng mặt.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thủ tục pháp lý, cấp tổng đạt, văn bản, nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Thẩm phán thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định của pháp luật. Gửi quyết định xét xử cho các đương sự, Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, cũng như việc gửi hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu được thực hiện đúng quy định pháp luật. Xác định đúng người tham gia tố tụng trong vụ án, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quyền hạn theo quy định của pháp luật.

Về chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trịnh Duy B chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 06678 tại Văn phòng Công chứng Quận 9 ngày 08/04/2017 với ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A.

Bà Lê Thị A trả số tiền 318.000.000 đồng cho ông Trịnh Duy B ngay một lần sau khi án có hiệu lực 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về thủ tục tố tụng: Ông Trịnh Duy B không yêu cầu chồng bà Lê Thị A phải có trách nhiệm liên đới trong việc trả lại số tiền trên cho bà vì bà Lê Thị A và ông Nguyễn Phi H đã ly hôn, bà Thư đã trả một phần tiền đặt cọc và viết Đơn cam kết

3
trả tiền, do vậy Tòa án không cần thiết phải triệu tập chồng bà Lê Thị A tham gia phiên tòa.

Về yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Trịnh Duy B công nhận ngày 08/04/2017, bà Lê Thị A và ông Nguyễn Phi Hký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích theo sơ đồ bản vẽ 65,4 m² (lô số 12), số tờ bản đồ thứ 58, số thửa 836 (theo TL 2003), tại phường Long Phước, quận 9 (nay thuộc phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trên số tiền là: 274.680.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tư triệu sáu trăm tám mươi ngàn đồng chẵn). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông Trịnh Duy B đã đặt cọc thực tế cho ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A số tiền 538.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng bên bán không thực hiện hợp đồng và không giao đất như cam kết, ông Trịnh Duy B đã khởi kiện ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A tại Tòa án, trong quá trình giải quyết vụ án hai bên tự thỏa thuận bà Lê Thị A trả số tiền 220.000.000 đồng, bà Lê Thị A cam kết trả số tiền 318.000.000 đồng vào ngày 30/10/2018, nhưng không thực hiện.

Tại phiên tòa ông Trịnh Duy B yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 06678 tại Văn phòng Công chứng Quận 9 ngày 08/04/2017 với ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A, không trái pháp luật nên ghi nhận.

Từ cơ sở trên ông Trịnh Duy B đã khởi kiện ông Nguyễn Phi H và bà Lê Thị A tại Tòa án, trong quá trình giải quyết vụ án hai bên tự thỏa thuận trả số tiền 220.000.000 đồng, bà Lê Thị A cam kết trả số tiền 318.000.000 đồng vào ngày 30/10/2018, nhưng không thực hiện, bà Lê Thị A trả số tiền 318.000.000 đồng cho ông Trịnh Duy B ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Ông Trịnh Duy B không yêu cầu chồng bà Lê Thị A phải có trách nhiệm liên đới trong việc trả lại số tiền trên cho ông vì bà Lê Thị A và chồng bà Lê Thị A đã ly hôn, bà Lê Thị A cam kết tự trả số tiền 318.000.000 đồng không trái pháp luật nên Tòa án ghi nhận.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Duy B, nên bà Lê Thị A phải nộp tiền án phí là: 318.000.000 đồng x 5% = 15.900.000 đồng (Mười năm triệu chín trăm ngàn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí ông Trịnh Duy B đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0013071 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 385, Điều 386, Điều 388, Điều 389, Điều 398, Điều 424,

Điều 429 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy B:

Hủy hợp đồng đặt cọc số: 06678, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/04/2017. căn nhà tọa lạc tại địa chỉ: 21/11 đường 359, tổ 11, khu phố 5, phường Phước Long B, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích theo sơ đồ bản vẽ 65,4 m² (lô số 12), số tờ bản đồ thứ 58, số thửa 836 (theo TL 2003), tại phường Long Phước, quận 9 (nay thuộc phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh), giữa ông Nguyễn Phi Hà và bà Lê Thị A với ông Trịnh Duy B.

Bà Lê Thị A có trách nhiệm trả lại cho ông Trịnh Duy B số tiền số tiền: 318.000.000 đồng (Ba trăm mười tám triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, bên phải thi hành nếu chưa trả hết các khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn của Ngân hàng Nhà nước tương ứng với thời gian chưa thi hành án trên khoản tiền chưa thi hành án.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trịnh Duy B số tiền 8.250.000 đồng (Tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0013071 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Lê Thị A phải nộp số tiền án phí 15.900.000 đồng (Mười năm triệu chín trăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 5, 6, 7 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- Chi cục THADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Vũ Thủy

