

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 03/01/2019

V/v tranh chấp về 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 S – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng N

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lưu L

2. Ông Nguyễn Văn T

- Thư ký phiên tòa: Ông Bà Trịnh Thị T – Thư ký Tòa án nhân dân QUẬN S,
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S tham gia phiên tòa: Bà Đinh
Thu T - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân QUẬN S, Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2018/TLST-
DS ngày 01 tháng 6 năm 2018 về việc “tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
585/2018/QĐXXST-DSST ngày 22 tháng 11 năm 2018 và quyết định hoãn phiên
tòa số 248/2018/QDDST-DS ngày 11/12/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Ngọc Hoàn V**, sinh
năm 1975 (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2018).

Địa chỉ: Phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu
cầu vắng mặt)

Bị đơn: Ông **Trương Thanh P**, sinh năm 1977;

Địa chỉ: đường T, Phường B, QUẬN S, Thành phố Hồ Chí
Minh. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1/ Ông **Trịnh Văn T**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: đường L, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu vắng mặt)

2/ **Văn phòng Công chứng H**;

Trụ sở: đường L, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B có ông Trịnh Ngọc Hoàn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc B là chủ sử dụng các thửa đất số 611, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1253QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2000, đã đăng ký thay đổi ngày 22/8/2000 và ngày 25/9/2009; thửa đất số X, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1252QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2000, đã đăng ký thay đổi ngày 22/8/2000 và ngày 25/9/2009; thửa đất số 04, 07, 12, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1251QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/02/2000, đã đăng ký thay đổi ngày 28/4/2009 và ngày 15/6/2017. Ngày 27/4/2018, bà B ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trịnh Văn T đại diện bà B trong các giao dịch dân sự liên quan đến các thửa đất trên.

Ngày 04/5/2018, tại Văn phòng Công chứng H, ông T đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Trương Thanh P. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông P đặt cọc số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, việc thực hiện đặt cọc đã diễn ra không đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/5/2018, ông P mới giao cho ông T thành nhiều đợt với tổng số tiền là 4.300.000.000 đồng.

Nhận thấy, ông P đã kéo dài thời gian thực hiện việc đặt cọc, vi phạm thỏa thuận thanh toán theo như hợp đồng đã ký, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà B. Do đó, bà B đề nghị Tòa án nhân dân QUẬN S hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2018 (số công chứng 00008831, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng công chứng H cấp ngày 04/5/2018. Đồng thời, bà B yêu cầu Tòa án tuyên số tiền 4.300.000.000 đồng thuộc về bà B do ông P đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2018 ông Trương Thanh P trình bày:*

Ngày 04/5/2018, ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Ngọc B (do ông Trịnh Văn T là đại diện theo ủy quyền) tại Văn phòng Công chứng H (số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đồng) để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 611, 612, 04, 07,12, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đó, ông đã đưa cho bà B số tiền 2.000.000.000đồng; sau khi ký kết xong hợp đồng đặt cọc ông đưa tiếp cho ông T 2.300.000.000đồng. Còn số tiền 700.000.000đồng, ông hẹn ngày 05/5/2018 ông sẽ mang xuống nhà đưa cho ông T. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2018 ông T viện nhiều lý do không nhận số tiền 700.000.000đồng còn lại; những lần sau đó ông có đến giao tiền cho ông T nhưng ông T cố tình trốn tránh, không gặp. Ngày 04/6/2018, ông hẹn ông T đến Văn phòng công chứng H giao tiền đợt 2, số tiền 15.000.000.000đồng, tuy nhiên ông T không đến, ông có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại QUẬN N lập vi bằng. Đến ngày 04/7/2018, ông có hẹn ông T đến Văn phòng công chứng H để giao tiền đợt 3, tuy nhiên ông T cũng không đến, ông đã yêu cầu Văn phòng thừa phát lại QUẬN N xác nhận sự việc trên. Do bà B là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B, đồng thời yêu cầu bà B hoàn trả lại ông toàn bộ số tiền mà ông đã đặt cọc cho bà B, buộc bà B phải bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc.

** Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T trình bày:*

Ông là người được bà Nguyễn Thị Ngọc B ủy quyền để định đoạt phần đất thuộc thửa số 611, 612, 04, 07,12 tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 04/5/2018, tại Văn phòng Công chứng H ông đại diện bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Thanh P về việc chuyển nhượng các thửa đất trên. Theo hợp đồng đặt cọc, ông P có trách nhiệm đặt cọc số tiền là 5.000.000.000đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông P viện lý do khó khăn tài chính nên đã tiến hành đưa số tiền đặt cọc thành nhiều lần. Tính đến ngày 17/5/2018, ông P mới đưa cho ông tổng số tiền 4.300.000.000đồng và không thanh toán tiếp số tiền đặt cọc còn lại. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà B, ông thống nhất và không có ý kiến gì.

** Tại công văn số 01/2019/CV-CCĐT ngày 02/01/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H có nội dung:*

Trình tự, thủ tục và quy trình công chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 00008831 ngày 04/5/2018 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, Văn phòng không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc B do ông Trịnh Ngọc Hoàn V đại diện ủy quyền có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn ông Trương Thanh P đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn T có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng H đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử của Tòa án.

Chủ tọa phiên tòa công bố các lời khai trình bày của các đương sự;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ và việc giao giấy tờ cho đương sự, Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về nội dung: Qua nghịên cứu hồ sơ thể hiện ngày 04/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc B (do ông Trịnh Văn T là người đại diện) và ông Trương Thanh P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 611, 612, 04, 07, 12 tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghịên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, lời khai tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện của vụ án:

[1.1]. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Tại đơn xin vắng mặt, ông Trịnh Văn T, Văn phòng công chứng H xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án; tại đơn xin vắng mặt ngày 12/12/2018 ông Trịnh Ngọc Hoàn V xin vắng mặt tại phiên tòa. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Trương Thanh P họp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông P vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ vào Khoản 2 Điều 227 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp: Qua nghịên cứu nội dung vụ án xét thấy bà Nguyễn Thị Ngọc B cho rằng ông Trương Thanh P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2018 giữa bà (do ông Trịnh Văn T là người đại diện theo ủy quyền) và ông Trương Thanh P. Bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên, đồng

thời bà B yêu cầu Tòa án tuyên số tiền 4.300.000.000 đồng thuộc về bà B do ông P đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 328 Bộ luật dân sự.

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Trương Thanh P cư trú tại đường T, Phường B, QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, quan hệ tranh chấp là giao dịch dân sự mà không phải tranh chấp bất động sản (tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất). Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.4]. Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Bà Nguyễn Thị Ngọc B và ông Trương Thanh P đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc được ký ngày 04/5/2018. Theo hợp đồng, ông P có trách nhiệm đặt cọc số tiền là 5.000.000.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày 17/5/2018, ông P mới đưa được tổng số tiền 4.300.000.000 đồng và không thanh toán tiếp số tiền đặt cọc còn lại. Ngày 25/5/2018, bà Nguyễn Thị Ngọc B nộp đơn khởi kiện và ngày 12/7/2018 nộp đơn khởi kiện bổ sung là chờ thời hiệu khởi kiện theo quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét đơn khởi kiện ngày 25/5/2018 thể hiện bà Nguyễn Thị Ngọc B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2018 (số công chứng 00008831, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng H chứng nhận ngày 04/5/2018). Bà B đồng ý trả lại số tiền 4.300.000.000 đồng cho ông P theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 12/7/2018 bà Nguyễn Thị Ngọc B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên số tiền 4.300.000.000 đồng thuộc về bà do ông P đã không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 12/7/2018 bà Nguyễn Thị Ngọc B có bổ sung yêu cầu khởi kiện, và việc bổ sung yêu cầu khởi kiện được thực hiện trước khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2.2] Xét, thửa đất số 611, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 1253QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2000, đã đăng ký thay đổi ngày 22/8/2000 sang tên Nguyễn Thị Ngọc B; thửa đất số 612, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 1252QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/5/2000, đã đăng ký thay đổi ngày 22/8/2000 sang tên Nguyễn Thị Ngọc B; thửa đất số 04, 07, 12, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất 1251/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/02/2000 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B. Như vậy, điều này thể hiện các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc B.

[2.3] Xét, hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 tại Văn phòng công chứng F thể hiện bà Nguyễn Thị Ngọc B ủy quyền cho ông Trịnh Văn T thay mặt và nhân danh bà B ký kết hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng...nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc đặt cọc, chuyển nhượng hoặc mua bán...đối với các thửa đất 611, 612, 04, 07,12 tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên việc ủy quyền này là hợp pháp và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 được lập tại Văn phòng công chứng H (số công chứng 00008831, quyền số 05TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2018) và sự thừa nhận của các bên thể hiện có sự thỏa thuận giữa bà B (do ông T là người đại diện theo ủy quyền) và ông P về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 611, 612, 04, 07,12 tờ bản đồ số 8 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc trên là hợp pháp, do đó có hiệu lực pháp luật.

[2.5] Xét về việc thực hiện hợp đồng: Theo trình bày phản bác của ông Trương Thanh P tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2018 cho rằng ông hẹn ông T ngày 05/5/2018 sẽ mang 700.000.000đồng còn lại xuống nhà đưa cho ông T, tuy nhiên ông T viện nhiều lý do và không nhận số tiền 700.000.000đồng còn lại. Mặc dù vậy, căn cứ vào giấy giao tiền cọc thể hiện việc giao nhận tiền giữa ông P và ông T như sau: ngày 25/4 giao 150.000.000đồng; ngày 28/4 giao 1.000.000.000đồng; ngày 04/5 giao 2.850.000.000đồng; ngày 05/5 giao 300.000.000đồng. Đồng thời, tại giấy cam kết ngày 05/5/2018 ông P cam kết đến ngày 04/6/2018 sẽ trả đợt 2 đúng hẹn, nếu không đúng hẹn sẽ mất cọc đất đợt 1. Như vậy, có việc giao nhận tiền giữa ông P và ông T vào ngày 05/5 với số tiền là 300.000.000 đồng và ông P đã viết cam kết cùng ngày 05/5/2018 về việc giao cọc đợt 2. Do đó, lời trình bày của ông P cho rằng ông T viện nhiều lý do không nhận số tiền 700.000.000đồng còn lại là không có cơ sở.

[2.6] Xét lời trình bày của ông P tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2018 có nội dung “...Ngày 04/6/2018 tôi tiếp tục yêu cầu ông T đến nhận tiền tại Văn phòng công chứng H giao tiền đợt 2, số tiền 15.000.000.000đồng, tuy nhiên ông T không đến. Tôi có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại QUẬN N lập vi bằng về việc tôi có đến Văn phòng Công chứng H giao tiền đợt 2. Đến ngày 04/7/2018 tôi có hẹn ông T đến Văn phòng Công chứng H để giao tiền đợt 3 nhưng ông T cũng không đến. Tôi có yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại QUẬN N xác nhận sự việc trên...”. Tuy nhiên, ông P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ (vi bằng của Văn phòng Thừa phát lại QUẬN N) thể hiện có việc thỏa thuận giữa ông P và ông T đến Văn phòng Công chứng H thực hiện việc giao nhận tiền vào các ngày 04/6/2018 và ngày 04/7/2018; ông T cũng không thừa nhận sự việc trên. Mặt khác, căn cứ vào công

văn số 193/CAQ-THAHS ngày 16/10/2018 thể hiện ngày 11/5/2018, cơ quan thi hành án hình sự Công an QUẬN S tiếp nhận ông P đến trình diện thi hành án phạt tù; đến ngày 21/9/2018 ông Trương Thanh P mới chấp hành xong án phạt tù và được trả tự do. Do đó, lời trình bày của ông Trương Thanh P là mâu thuẫn, không có cơ sở xem xét, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là được chấp nhận.

[2.7] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Ngọc B, yêu cầu Tòa án tuyên số tiền 4.300.000.000 đồng thuộc về bà do ông P đã không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy, tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2018 có nội dung “...*bên nhận chuyển nhượng đặt cọc cho bên chuyển nhượng số tiền 5.000.000.000 đồng ngay sau khi ký công chứng hợp đồng đặt cọc...*”. Từ ngày 17/5/2018 đến nay, ông P chỉ giao cho ông T tổng số tiền 4.300.000.000 đồng. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng tạo điều kiện sau khi ông P chấp hành xong án phạt tù ngày 21/9/2018 để thương lượng, hòa giải với nguyên đơn. Tuy nhiên, ông P đều vắng mặt, không có thiện chí. Như vậy, ông P đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã ký và lỗi dẫn đến việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là do ông P vi phạm thời hạn giao tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 04/5/2018. Do đó, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị Ngọc B về việc đề nghị Tòa án nhân dân QUẬN S tuyên số tiền 4.300.000.000 đồng thuộc về bà B, do ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất như hai bên đã thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326; Do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của Nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, bao gồm: 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (do Tòa án chấp nhận yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thị Ngọc B) và 112.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (do Tòa án chấp nhận yêu cầu tuyên số tiền đặt cọc thuộc về nguyên đơn). Tổng cộng, ông Trương Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.600.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc B không phải chịu án phí sơ thẩm;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn:

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/5/2018 (số công chứng 00008831, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD) do Văn phòng công chứng H cấp ngày 04/5/2018, giữa ông Trương Thanh P và bà Nguyễn Thị Ngọc B (do ông Trịnh Văn T đại diện theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 (số 00012728, quyền số 04/TP/CC/SCC/HĐGD) do Văn phòng công chứng F cấp ngày 27/4/2018).

1.2 Số tiền đặt cọc 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng) của ông Trương Thanh P (do ông Trịnh Văn T nhận thay bà Nguyễn Thị Ngọc B) thuộc về bà Nguyễn Thị Ngọc B.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh P phải chịu số tiền là 112.600.000 đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhậm dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhậm dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S;
- Chi cục Thi hành án dân sự QUẬN S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân QUẬN S;
- Chi cục Thi hành án dân sự QUẬN S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam

Điều 419. Huỷ bỏ hợp đồng

- 1- Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định.
- 2- Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường.
- 3- Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền.
- 4- Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị huỷ bỏ phải bồi thường thiệt hại

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND QUẬN S;
- Chi cục Thi hành án QUẬN S;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, vp.

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

Nguyễn Hồng Nam

