

Bản án số: 4260/2024/DS-ST
Ngày: 10/9/2024
V/v: Tranh chấp yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ cam kết.

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: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hương
- Bà Nguyễn Thị Lượng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lưu Thị Ngọc Hương – 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:* Ông Võ Cao Hùng - Kiểm sát Viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2023, 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 101/2024/TLST-DS ngày 09/01/2024, về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cam kết” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5630/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6814/2024/QĐST-DS ngày 16/8/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số G T, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Ông Trần Xuân T, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số E Đường D, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Văn C trình bày:

Ngày 23/08/2019, ông C có ký với ông Trần Xuân T Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc nền đất tại Khu dân cư L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Theo nội dung của hợp đồng thì việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất lô C17, diện tích tạm tính 121,8 m² có vị trí: Một phần thửa đất số: 37, 39, 52, 53 tờ bản đồ số 8; Địa chỉ: xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá sang nhượng là 828,200,000 đồng. Tiến độ thanh toán 05 đợt. Ông C đã thanh toán đúng tiến độ cam kết cho 03 đợt đầu tiên với tổng số tiền 579,740,000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng.

Theo Khoản 2 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc, sau 90 ngày đóng tiền đợt 3, ông C tới gặp ông T để tiếp tục nộp tiền đợt 4 để làm thủ tục công chứng chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông T thông báo cho ông C là chưa thực hiện được việc công chứng sang tên do dự án chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý. Ông T đề nghị ông C đợi thêm một thời gian nữa để Công ty Cổ phần P hoàn thành dự án.

Ngày 16/01/2021, Công ty Cổ phần P gửi thông báo cho khách hàng về việc chưa xác định thời hạn ra sổ và đồng ý thanh lý hợp đồng, trả lại tiền nếu như khách hàng có yêu cầu.

Sau đó, ông C đã yêu cầu ông T thanh lý hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền. Ngày 05/09/2023 và ngày 05/10/2023, ông T đã trả cho ông C số tiền 400,000,000 đồng và còn nợ 179,740,000 đồng.

Tại thư ngỏ ngày 30/6/2023, ông T cam kết trả cho ông C số tiền 179,740,000 đồng, chia thành 3 đợt và kết thúc vào ngày 30/12/2023 nhưng đến thời điểm hiện nay ông T không thực hiện đúng cam kết trên. Ông C đã nhiều lần liên hệ với ông T yêu cầu thực hiện việc trả nợ nhưng ông T vẫn cố tình trốn tránh trách nhiệm trả nợ.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Xuân T trả cho ông C khoản tiền đặt cọc còn lại là 179,740,000 đồng như đã cam kết.

* Bị đơn ông Trần Xuân T đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại Tòa án nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không lấy lời khai của đương sự được.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 179,740,000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cam kết. Bị đơn ông Trần Xuân T có nơi cư trú tại địa chỉ số E Đường D, Khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Trần Xuân T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T.

Ông **Hoàng Văn C** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn nộp cho Tòa án, có căn cứ để xác định giữa ông **Hoàng Văn C** và ông **Trần Xuân T** có việc ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc nền đất tại **Khu dân cư L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai** vào ngày 23/8/2019. Thực hiện hợp đồng, ông **C** đã thanh toán cho ông **T** được số tiền 579,740,000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng. Do hợp đồng mua bán không thể thực hiện được nên giữa ông **C** và ông **T** đã có thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **T** đã trả cho ông **C** số tiền 400,000,000 đồng và còn nợ 179,740,000 đồng. Tại thư ngỏ ngày 30/6/2023, ông **T** cam kết trả cho ông **C** số tiền 179,740,000 đồng chia thành 3 đợt thanh toán và kết thúc vào ngày 30/12/2023 nhưng đến thời điểm này ông **T** không thực hiện đúng cam kết trên.

Việc các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận chấm dứt hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên là căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ của ông **Trần Xuân T**. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 179,740,000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Xuân T** có nghĩa vụ nộp án phí trên số tiền phải thanh toán cho ông **Hoàng Văn C**.

Ông **Hoàng Văn C** được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 352, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

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

- Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Hoàng Văn C**.

Buộc ông **Trần Xuân T** phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Hoàng Văn C** số tiền 179,740,000 đồng.

Kể từ ngày ông **Hoàng Văn C** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Trần Xuân T** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng ông **Trần Xuân T** còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Trần Xuân T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8,987,000 đồng.

Hoàn trả cho ông **Hoàng Văn C** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4,493,500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000349 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 05/01/2024.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông **Hoàng Văn C** và ông **Trần Xuân T** được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hương Nguyễn Thị L

Lê Thị M

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Minh

