

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XM
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 37/2022/DS-ST

Ngày: 14-6-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Khanh
2. Ông Đào Danh Tuất

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2022/TLST – DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST-DS ngày 24/5/2022; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 11/2022/QĐ-TĐNTHTT ngày 13/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân Hồng Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Đăng Q, sinh năm 1996- Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 02 năm 2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hữu Th– Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV hãng luật Thành Sen, đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Mỹ H, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Trung Tr, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã HH, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Tống Phước T, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1992 và bà Nguyễn Thị Hoàng T, sinh năm 1997 (ông Đức 2, bà Tâm vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4B, xã TL, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người làm chứng: Ông Ngô Văn B, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 5, xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19-01-2021 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Hồng Đ và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/10/2021 thông qua giới thiệu của ông Ngô Văn B là người làm chứng nên ông Nguyễn Xuân Hồng Đ (ông Đ) có ký hợp đồng đặt cọc với bà Ngô Thị Mỹ H (bà H) đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 có diện tích là 940.9m² đất tại xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.310.000.000đ và thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (17/10/2021) các bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có đưa cho bà H 110.000.000đ là tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại sẽ đưa khi các bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 thì chỉ mình bà H ký. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Trung Tr (ông Tr) là chồng của bà H có biết nên ông Đ khởi kiện cả bà H và ông Tr.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 thì ông Đ biết bà H, ông Tr chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 10 tờ bản đồ 09 mà ông Tr, bà H mới ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ông Tr, bà H có đưa cho ông Đ xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr, bà H với ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Hoàng T do ông Tống Phước T nhận ủy quyền để chuyển nhượng cho ông Tr, bà H thửa đất số 10 tờ bản đồ 09.

Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H, ông Tr có đưa chủ đất của thửa số 10 tờ bản đồ 09 mà các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 ra để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ nhưng ông Đ không đồng ý nên đã không ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Tống Phước T và đã bỏ về. Lý do ông Đ không ký với ông T là do ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với bà H, ông Tr nên bà H, ông Tr phải có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ mà không phải ai khác kể cả là chủ sử dụng của thửa đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, thì ông Đ không liên lạc gì với bà H, ông Tr nữa. Sau này, bà H, ông Tr có đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không thì ông Đ cũng không quan tâm vì đã hết thời hạn của hợp đồng đặt cọc.

Nay ông Đ yêu cầu bà H và ông Tr phải trả số tiền cọc là 110.000.000đ. Ông Đ xin rút yêu cầu đối với bà H, ông Tr về phạt cọc là 110.000.000đ.

Tại bản khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa, bị đơn Ngô Thị Mỹ H và ông Nguyễn Trung Tr thống nhất trình bày:

Bà H, ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Vào ngày 17/10/2021 qua giới thiệu thì bà H, ông Tr có biết ông Đ và các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá là 3.310.000.000đ. Ông Đ có đặt cọc cho bà H, ông Tr là 110.000.000đ và hẹn 30 ngày kể từ ngày 17/10/2021 các bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà H, ông Tr. Tuy nhiên, khi đến hạn thì ông Đ có lên nhà bà H, ông Tr nói chưa đủ tiền và xin gia hạn thêm 10 ngày nữa thì bà H, ông Tr đồng ý, tức là đến ngày 27/11/2021 các bên sẽ ra công chứng. Trước ngày công chứng 01 ngày là ngày 26/11/2021 bà H có gọi điện báo cho ông Đ ngày mai đến hạn công chứng thì ông Đ đồng ý, sau đó bà H, ông Tr có đến Văn phòng công chứng HB 1 để đợi ông Đ đến công chứng nhưng ông Đ không ra, ông Đ nói chưa rút được tiền nên yêu cầu bà H, ông Tr cho ông Đ đến chiều ngày 27/11/2021. Bà H, ông Tr tiếp tục đợi ông Đ tại Văn phòng công chứng HB 1 cho đến 16 giờ ngày 27/11/2021 thì ông Đ chạy lên và nói do không xoay được tiền nên ông Đ chấp nhận bỏ cọc, từ đó thì ông Đ không hề liên lạc gì với bà H, ông Tr cho đến khi bà H, ông Tr nhận được thông báo của Tòa án và biết ông Đ khởi kiện bà H, ông Tr.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 với ông Đ thì thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 bà H, ông Tr đã nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T là người được ông Đức 2, bà Tâm (người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 10 tờ bản đồ 09) ủy quyền ký kết, thực tế là ông T đã mua của ông Đức 2, bà Tâm nhưng ký dưới dạng hợp đồng ủy quyền. Ông Đ biết bà H, ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T và ông Đ cũng mượn hợp đồng chuyển nhượng của bà H, ông Tr photo lại, đồng thời giữa bà H, ông Đ có thỏa thuận ông T sẽ là người thay bà H, ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, sự thỏa thuận này không được ghi trong hợp đồng đặt cọc nhưng có ông B chứng kiến. Khi đến ngày thỏa thuận ra công chứng với ông Đ thì đi cùng bà H, ông Tr còn có ông Tống Phước T, mục đích ông T đi cùng là để ông T hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông Tr và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ thay cho bà H, ông Tr, vì lúc này bà H, ông Tr chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Điều này được ông T và cả ông Đ thừa nhận.

Sau khi ông Đ chấp nhận bỏ cọc thì từ đó ông Đ cũng không gặp bà H, ông Tr để giải quyết về hợp đồng đặt cọc đã ký. Sau này, bà H, ông Tr làm thủ tục chỉnh lý trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/01/2022 và đến ngày 11/3/2022 bà H, ông Tr ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu toàn quyền đối với thửa đất trên được công chứng tại Văn phòng công chứng HB 1, huyện XM.

Hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 chỉ mình bà H ký nhưng ông Tr xác nhận biết và đồng ý với nội dung hợp đồng đặt cọc mà bà H ký với ông Đ.

Này bà H, ông Tr yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 giữa bà H với ông Đ vì ông Đ là người chấm dứt thực hiện hợp đồng và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tống Phước T trình bày:

Ông T có mua đất của ông Đức 2, bà Tâm và bán lại cho bà H, ông Tr. Sau đó bà H, ông Tr bán lại cho ông Nguyễn Xuân Hồng Đ. Bà H có nhờ ông T ra Văn phòng công chứng để xóa hợp đồng mua bán giữa ông T với bà H để ký bán lại cho ông Đ. Ông T có đến Văn phòng Công chứng hai lần nhưng không thấy ông Đ ra đến chiều ông T phải về.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Ngô Văn B trình bày:

Ông B là người chứng kiến việc ông Đ và bà H ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021. Ông Đ có đặt cọc cho bà H số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng), khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H có thông báo, giải thích cho ông Đ biết, lô đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc do bà H, ông Tr nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T và các bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông T sẽ thay mặt bà H, ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà H, ông Tr điều này được ông Đ đồng ý nên các bên ký hợp đồng đặt cọc. Sau nay, các bên thực hiện việc chuyển nhượng như thế nào thì ông B không biết. Ngoài ra, ông B không biết gì thêm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông Tr, bà H phải chịu phạt cọc 110.000.000đ và giữ nguyên yêu cầu buộc ông Tr, bà H trả lại tiền cọc 110.000.000đ; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ số tiền phạt cọc 110.000.000đ mà nguyên đơn đã rút và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 110.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc; bị đơn cư trú tại huyện XM nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đức 2, bà Tâm, ông T vắng mặt lần thứ hai, người làm chứng ông B vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải chịu phạt cọc là 110.000.000đ, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc xác lập và chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều thừa nhận “hợp đồng đặt cọc” lập ngày 17/10/2021 giữa bà Ngô Thị Mỹ H và ông Nguyễn Xuân Hồng Đ sau khi đã thỏa thuận thống nhất về giá cả, thời hạn giao nhận tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 10 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, các bên không tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 đã ký với nhau nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, cả bà H và ông Đ đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Mặc dù, bà H và ông Tr đều khai rằng thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 chuyển nhượng cho ông Đ là tài sản chung của bà H, ông Tr nhưng chỉ mình bà H ký hợp đồng đặt cọc, nhưng xét đây chỉ là hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hơn nữa trong quá trình tố tụng ông Tr xác nhận biết và đồng ý với nội dung trong hợp đồng đặt cọc mà bà H ký với ông Đ ngày 17/10/2021 nên việc chỉ mình bà H ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 với ông Đ không ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 thì bà H, ông Tr chưa phải là chủ sử dụng thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 những vẫn nhận cọc của ông Đ là vi phạm Điều 188 Luật Đất đai nên yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 vô hiệu và buộc bà H, ông Tr phải trả lại cho ông Đ tiền đặt cọc là 110.000.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 với ông Đ thì bà H, ông Tr đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 10 tờ bản đồ 09, điều này ông Đ biết, thừa nhận và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 17/10/2021 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện của các bên và có sự chứng kiến của người làm chứng ông B. Ngày 13/7/2021 ông Tr, bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 với ông Tống Phước T và ngày 14/01/2022 ông Tr, bà H được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đồng thời giữa ông Tr,

bà H với ông Đức 2, bà Tâm, ông T không tranh chấp về việc chuyển nhượng thửa đất trên nên ông Tr, bà H đã cùng là chủ sử dụng đất hợp pháp kể từ ngày 13/7/2021 nên ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông Tr, bà H không được nhận cọc của ông Đ và yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 vô hiệu là không có cơ sở. Vì vậy, việc bà H ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ vào ngày 17/10/2021 là hợp pháp và hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà H, ông Tr yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021. Căn cứ vào Điều 423, 429 Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 giữa bà Ngô Thị Mỹ H và ông Nguyễn Xuân Hồng Đ.

[2.2] Xét lỗi làm các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 các bên ký kết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 17/10/2021 đến hết ngày 17/11/2021 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 10 tờ bản đồ 09 tại Văn phòng công chứng.

Bị đơn bà H, ông Tr cho rằng khi đến ngày 17/11/2021 thì ông Đ có lên nhà bà H và nói vì chưa chuẩn bị được tiền nên xin bà H, ông Tr dòi thêm 10 ngày, tức là đến ngày 27/11/2021 thì sẽ công chứng. Bà H, ông Tr đồng ý với yêu cầu của ông Đ, nhưng đến ngày 27/11/2021 thì do ông Đ vẫn không có đủ tiền nên đã không công chứng và chấp nhận bỏ cọc và cũng từ đó thì ông Đ không liên lạc gì với vợ chồng bà H để giải quyết hợp đồng đặt cọc, cho đến khi ông Đ khởi kiện ra Tòa án thì bà H, ông Tr mới biết.

Nguyên đơn ông Đ cho rằng lý do các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận vì khi đến hạn công chứng thì vợ chồng bà H chưa sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng bà H đưa ông Tống Phước T là người được chủ đất ủy quyền để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ nhưng ông Đ không đồng ý, vì ông Đ ký hợp đồng đặt cọc với bà H nên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông Tr và không đồng ý ký với người khác cho dù người này là chủ sử dụng của thửa đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc với nhau.

Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được thì thấy:

Ngày 16/4/2021 ông Phan Văn Đ được chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 10 tờ bản đồ 09 diện tích 940.9m² tọa lạc tại xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 24/5/2021 ông Phan Văn Đ, bà Nguyễn Thị Hoàng T ký hợp đồng ủy quyền với ông Tống Phước T được công chứng tại Văn phòng công chứng HB 1, huyện XM số công chứng 2114 quyền số 01/2021//TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 13/7/2021 ông Tống Phước T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Mỹ H, ông Nguyễn Trung Tr theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 203985 do Ủy ban nhân dân huyện XM cấp ngày 19/11/2013 đối

với thửa số 10 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại xã HB, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được công chứng tại Văn phòng công chứng HB 1, huyện XM số công chứng 2781 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 14/01/2022 ông Nguyễn Trung Tr và bà Ngô Thị Mỹ H được chỉnh lý tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ngày 11/3/2022 ông Nguyễn Trung Tr và bà Ngô Thị Mỹ H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu được toàn quyền đối với thửa đất nêu trên.

Khi ký hợp đồng đặt cọc theo bị đơn các bên thỏa thuận ông T sẽ là người thay ông Tr, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, điều này có ông B là người làm chứng biết, còn ông Đ thì cho rằng không có thỏa thuận này. Tuy nhiên, cả nguyên đơn, bị đơn đều không đưa ra chứng cứ chứng minh cho mình cho lời trình bày của mình.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc mục đích là để đảm bảo cho việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận thì ông Tr, bà H có đưa ông T tới để thay bà H, ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ, đồng thời ông T hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà H, ông Tr điều này được các bên thừa nhận và ông T cũng có lời khai thể hiện đúng nội dung trên. Việc bà H, ông Tr hay ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 10 tờ bản đồ 09 với ông Đ thì vẫn đảm bảo quyền lợi của ông Đ và không vi phạm nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021. Như vậy, lỗi dẫn đến các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau là do ông Đ chứ không phải do bà H, ông Tr. Ông Đ cho rằng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng ông Đ không đồng ý ký với ông T mà chỉ ký với bà H, ông Tr, lý do này ông Đ đưa ra là không phù hợp. Bởi lẽ, bản chất của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng, do đó đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bà H, ông Tr đảm bảo cho ông Đ ký được hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ 09 mà các bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông Đ lại đưa ra lý do không ký với ai ngoài bà H, ông Tr, đây cũng là nguyên nhân chính dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được theo thỏa thuận nên lỗi dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Đ.

[2.3] Xét yêu cầu của ông Đ về việc buộc bà H, ông Tr trả tiền cọc:

Như đã phân tích ở trên, bà H, ông Tr không từ chối giao kết hợp đồng, không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được mà lỗi này thuộc về ông Đ. Do ông Đ là người làm làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được nên ông Đ là người có lỗi. Vì vậy, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự và phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ngày 17/10/2021 nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc buộc bà H, ông Tr trả tiền cọc là 110.000.000đ.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Đ khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là: $5\% \times 110.000.000\text{đ} = 5.500.000\text{đ}$.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 328, 423, 429 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Hồng Đ về việc buộc bị đơn bà Ngô Thị Mỹ H và ông Nguyễn Trung Tr phải chịu phạt cọc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17 tháng 10 năm 2021 được ký kết giữa ông Nguyễn Xuân Hồng Đ với bà Ngô Thị Mỹ H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân Hồng Đ về việc buộc bị đơn bà Ngô Thị Mỹ H, ông Nguyễn Trung Tr phải trả lại số tiền đặt cọc là 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân Hồng Đ phải nộp 5.500.000đ (năm triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.050.000đ (ba triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010803 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Đ còn phải nộp số tiền 2.450.000đ (hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b 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:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện XM;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Thành

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG
XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

