TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAM RANH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2022/DS-ST
Ngày: 10/8/2022
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 CAM RANH, TỈNH KHÁNH HÒA

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phùng Văn Thức
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đặng Ngọc Hương
2. Bà Trịnh Thị Thu Huyền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh:* Bà Vũ Thị Xuyến - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 58/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Trung Tr, sinh năm:1960;
Địa chỉ: Thôn Tân L, xã Cam Phước T, huyện Cam L, tỉnh Khánh H. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Nguyễn Đức H, sinh năm 1967
Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1966.
Nơi cư trú: Tổ dân phố Lợi TH, phường Cam L, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn nội dung các khởi kiện ngày 09/02/2022 và đơn khởi kiện 15/3/2022, bản tự khai ngày 27/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Đặng Trung Tr trình bày:* Ngày 15/12/2021 tôi và ông Phạm Nguyễn Đức H thỏa thuận mua bán 01 lô đất thửa đất số 1123; tờ bản đồ số 35; diện tích 334,5m2 tọa lạc tại thôn Giải ph, xã Cam Phước Đ, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành DB 458393, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:CS09230, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh H cấp ngày 31/3/2021 do ông Phạm Nguyễn Đức H và bà Lâm Thị Thu H đứng tên. Hai bên thống nhất chuyển nhượng lô đất trên với giá 1.225.000.000 (Một tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Về thủ tục hành chính cũng như tiền thuế Nhà nước bên mua phải chịu trách nhiệm thanh toán. Hai bên đồng ý tới Văn phòng công chứng Trường An để làm hợp đồng đặt cọc số tiền đặt cọc lô đất là 50.000.000 đồng, qua

Hợp đồng công chứng số 10044, quyển số 01/2021 ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 15/12/2021 do Văn phòng công chứng Trường An lập, trong Hợp đồng công chứng thể hiện đến ngày 15/01/2022 là ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng vào đầu tháng 01/2022, tôi xem lại Hợp đồng thì thời gian 15/01/2022 nhằm đúng ngày nghỉ cuối tuần thứ 7 và chủ nhật, nên tôi có gọi điện thoại báo lại cho ông H biết là xin lùi lại vào ngày thứ hai hoặc là thứ ba, hoặc thứ tư, thì ông H nói để xem lại và sẽ trả lời sau. Lần thứ 2, tôi chủ động điện thoại cho ông H và xin số tài khoản của ông H hoặc vợ của ông H để tôi làm thủ tục chuyển khoản số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông H chỉ trả lời rằng thứ hai ông H bận chào cơ đầu tuần và hẹn tôi đúng 07 giờ 00 phút hoặc 07 giờ 30 phút sáng thứ ba, nhằm ngày 17/01/2022 có mặt tại Văn phòng công chứng Trường An, thành phố Cam R để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất, cuộc nói chuyện điện thoại trên có anh ruột của ông H là ông Phạm Hồng Ch làm chứng. Tuy nhiên, tại Văn phòng công chứng Trường An ông H cho rằng tôi không thực hiện đúng quy định ghi trong Hợp đồng đặt cọc nên Hợp đồng này không có giá trị vì Hợp đồng trễ ngày nên việc chuyển nhượng lô đất không thành. Do vây, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua và bán đúng theo pháp luật và có tình có lý, nay tôi làm đơn này khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Cam R yêu cầu cụ thể như sau:

1/ Yêu cầu ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

2/ Bồi thường Hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng buộc ông H, bà H phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

** Tại văn bản của bị đơn về việc ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh ngày 19/04/2022, văn bản bổ sung tóm lược diễn biến sự việc và văn bản bổ sung trích xuất nội dung các cuộc gọi đề ngày 25/7/2022 của bị đơn và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án bị đơn trình bày:* Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2021, theo sự thỏa thuận của hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng là là một trong hai ngày, đó là ngày 13/01/2022 hoặc ngày 14/01/2022. Vào khoảng 9 giờ 30 phút, sáng ngày 11/01/2022 vợ chồng chúng tôi có gọi điện thoại thông báo cho ông Đặng Trung Tr sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trường An vào một trong bốn ngày đó là các ngày 11/01/2022, 12/01/2022, 13/01/2022 và ngày 14/01/2022. Ông Tr thông báo bận việc đi Nha Trang, không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Khi đó, chúng tôi có nhắc nhở ông Tr là đã quá hạn, hợp đồng không còn hiệu lực nhưng ông T không đồng ý. Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trường An, Cam Ranh, thời hạn đặt cọc là 01 (Một) tháng kể từ ngày 15/12/2021. Theo chúng tôi xác định, nghĩa là đến hết ngày 14/01/2022 là hết hạn. Tuy nhiên, ông Đặng Trung Tr lập luận rằng, thời hạn 01 tháng nghĩa là từ ngày 15/12/2021 đến 15/01/2022, mà ngày 15/01/2022 nhằm ngày nghỉ vào thứ 7 cơ quan công chứng không làm việc. Do đó, ông Tr hẹn lại vào sáng 18/01/2022 gặp chúng tôi tại Văn phòng công chứng Trường An để làm việc, vợ chồng tôi đồng ý với nội dung là đến để thanh lý hợp đồng (Nội dung cuộc gọi này đã được chúng tôi ghi âm,

lưu vào USB nộp cho Tòa án để làm bằng chứng). Vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 18/01/2022, tại Văn phòng công chứng Trường An, vợ chồng chúng tôi thương lượng với ông Đặng Trung Tr là trả lại tiền cọc và hủy Hợp đồng đặt cọc vì đã quá thời hạn. Tuy nhiên, ông Tr không đồng ý nhận lại tiền cọc và yêu cầu chúng tôi phải bồi thường vì chúng tôi không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không ông sẽ khởi kiện ra Tòa án. Lúc này, ông Nguyễn Hữu H - Trưởng văn phòng Công chứng Trường An cũng xác nhận với ông Tr là đến hết ngày 14/01/2022 là hết hạn hợp đồng, nhưng ông Tr vẫn không chấp nhận, không hợp tác mà bỏ về. Qua sự việc trên, Chúng tôi xét thấy: Ông Đặng Trung Tr đã vi phạm là không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, không thực hiện nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của đôi bên, thiếu thiện chí hợp tác. Vợ chồng tôi xét thấy, ông Tr không đủ điều kiện pháp lý để nhận tiền bồi thường hợp đồng. Do vậy, vợ chồng tôi chuyển văn bản này đến Tòa án nhân dân thành phố Cam R để được xem xét theo quy định của pháp luật.

* Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (bản phô tô); Hợp đồng đặt cọc (bản sao); Các giấy tờ chứng minh nhân thân và nơi cư trú (bản sao); 01 USB nhãn hiệu Kingston-DT101 G2 màu đỏ trắng.

+ Nội dung ghi âm tại USB nhãn hiệu Kingston-DT101 G2 màu đỏ trắng, cụ thể như sau:

Ngày 10/01/2022, hai bên trao đổi thống nhất: Hai bên thống nhất công chứng vào thứ 5, tức ngày 13/01/2022 hoặc công chứng vào thứ 2 tức ngày 17/01/2022. Hai bên ghi nhận sự việc trên là đúng (Nội dung USB được mở công khai vào lúc 9 giờ 00 phút và kết thúc vào lúc 11 giờ 05 phút ngày 27/7/2022).

* Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:

- Căn cước công dân của bà Lâm Thị Thu H (bản phô tô); 01 USB nhãn hiệu SONY USB2.0 4GB màu bạc nắp đen; 01 USB nhãn hiệu SanDisk màu đen.

+ Nội dung ghi âm tại USB nhãn hiệu SanDisk màu đen như sau:

Ngày 16/12/2021, ông H có gọi lại cho ông Tr hai bên thỏa thuận vào ngày 13 và ngày 14/01/2022, ông H có nói nếu ông Tr không ra công chứng thì sẽ mất tiền cọc. Nếu ông H không bán thì sẽ phải chịu tiền phạt cọc.

Ngày 11/01/2022, ông H có gọi lại cho ông Tr sẽ thực hiện công chứng vào ngày 12, 13 hoặc 14 tháng 01 năm 2022, ông Tr báo 03 ngày đó bận đi Nha Trang không thể thực hiện công chứng được. Hai bên thống nhất qua đầu tuần tức ngày 17/01/2022, ông H có báo lại đầu tuần chào cờ nên để qua thứ 3 tức ngày 18/01/2022. Tuy nhiên, trong nội dung cuối cùng của USB hai bên thống nhất ra công chứng vào lúc 9 giờ 30 phút - 10 giờ ngày thứ 2 nhằm ngày 17/01/2022 ra Văn phòng công chứng thanh lý hợp đồng. (Nội dung USB được mở công khai vào lúc 9 giờ 00 phút và kết thúc vào lúc 11 giờ 05 phút ngày 27/7/2022). Nguyên đơn và bị đơn đã được công khai chứng cứ và thừa nhận nội dung tại Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

Tại phiên toà, vắng mặt người làm chứng ông Phạm Xuân H, ông Phạm Hồng Ch nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án:

- Lời khai ông Phạm Xuân H ngày 06/5/2022, tôi là người kinh doanh cà phê, nước giải khát, khoảng tháng 01/2022, ông Đặng Trung Tr có tới quán cà phê của tôi uống cà phê, ông T có mượn máy điện thoại của tôi nhờ tôi ghi âm dùm và giữ một file ghi âm, tôi không biết gì về việc đặt cọc đất giữa ông Đặng Trung Tr và ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H.

- Lời khai của ông Phạm Hồng Ch ngày 06/5/2022, khoảng tháng 01/2022 ông tr có gọi cho tôi ra nhà ông để uống nước, sau đó ông Tr có gọi điện cho ông H để xin số tài khoản nhưng ông H không cho. Ông Tr mới hỏi ông H về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trường An là ngày nào, ông H mới trả lời là thứ 5 ngày 12/01/2022, ông Tr không đồng ý, thời hạn đặt cọc là ngày 15/01/2022 nhưng vào ngày chủ nhật nên ông Tr nới ông H dời ngày ký vào ngày thứ 2, ông H nói thứ 2 ngày đầu tuần ngày 16/01/2022 là chào cờ của ông H nên ông H nói với ông Tr là có mặt tại Văn phòng công chứng Trường An từ 07 giờ 00 phút hoặc 07 giờ 30 phút ngày 17/01/2022 để thanh lý hợp đồng. Về sau này, ông Đặng Trung Tr và vợ chồng ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H làm việc như thế nào tôi không biết.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Trung Tr về việc: Yêu cầu ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Bồi thường Hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Về án phí: Nguyên đơn phải nộp án phí Dân sự theo quy định 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự mà bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Cam Ranh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Đặng Trung Tr khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị thu H trả lại tiền đặt cọc và phiền phạt cọc nên Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Căn cứ vào nội dung vụ án, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tại phiên tòa vắng mặt người làm chứng ông Phạm Hồng Ch, ông Phạm Xuân H nhưng đã được triệu tập hợp lệ, đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2] Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đã thể hiện:

Ngày 15/12/2021 giữa ông Đặng Trung Tr (Bên A) với ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H (Bên B) ký kết "Hợp đồng đặt cọc" đất thửa đất số 1123; tờ bản đồ số 35; diện tích 334,5m2 tọa lạc tại thôn Giải ph, xã Cam Phước Đ, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành DB 458393, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS09230, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 31/3/2021 do ông Phạm Nguyễn Đức H và bà Lâm Thị Thu H đứng tên với giá 1.225.000.000 (Một tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Trong nội dung Hợp đồng đặt cọc thể hiện ông Tr đặt cọc cho ông H, bà H với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu) đồng; số tiền còn lại sẽ giao đủ khi thủ tục công chứng hoàn tất. Hợp đồng công chứng được thực hiện tại Văn phòng công chứng Trường An, thành phố Cam Ranh. Thời hạn đặt cọc là 01 (Một) tháng kể từ ngày 15/12/2021 hai bên cùng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu bên B (ông H, bà H) không bán thì phải trả lại số tiền mà bên A (ông Tr) đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho bên A; Ngược lại nếu bên A từ chối ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B được sở hữu số tiền mà bên A đã đặt cọc. Hai bên cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về những điều khoản đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc; Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Hai bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Đặng Trung Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cho rằng ông không vi phạm thời gian hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện ra Tòa án đòi lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc như thoả thuận theo cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H cho rằng ông Tr đã vi phạm thời gian hợp đồng đặt cọc nên mới không chuyển nhượng lô đất nữa, việc ông Trực khởi kiện ra Tòa án đòi lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc ông không chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong "Hợp đồng đặt cọc" không ghi rõ ngày, tháng hai bên đi làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Tr và ông H, bà H đều thừa nhận: Vào ngày 15/12/2021 ngày ký hợp đồng đặt cọc và ngày 15/01/2022 là ngày cuối cùng của thời hạn hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng, vào đầu tháng 01 năm 2022 xem lại lịch làm việc phát hiện ngày 15/01/2022 là ngày nghỉ nên đã gọi điện thoại cho ông H, bà H xin lùi ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng qua thứ hai, thứ ba hoặc thứ tư thì ông H trả lời để xem lại và sẽ trả lời sau, lần thứ 2 ông Tr gọi lại cho ông H và xin số tài khoản của ông H hoặc vợ ông H là bà H để chuyển khoản khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông H trả lời bận chào cờ vào đầu tuần và hẹn đúng 07 giờ 00 phút hoặc 07

giờ 30 phút sáng thứ ba, nhằm ngày 17/01/2022 có mặt tại Văn phòng công chứng Trường An, thành phố Cam Ranh để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 18/01/2022 cả nguyên đơn và bị đơn mới có mặt tại Văn phòng công chứng, lúc này bị đơn ông H cho rằng Hợp đồng đặt cọc không còn giá trị lý do bên mua thực hiện không đúng hợp đồng đã trễ ngày.

Bị đơn chứng minh được là vào khoảng 9 giờ 30 phút, sáng ngày 11/01/2022 bị đơn có gọi điện thoại thông báo cho ông Đặng Trung Tr sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trường An vào một trong bốn ngày đó là các ngày 11/01/2022, 12/01/2022, 13/01/2022 và ngày 14/01/2022. Nguyên đơn thông báo bận việc, không ký hợp đồng chuyển nhượng được. Khi đó, bị đơn có nhắc nhở ông Tr là đã quá hạn, hợp đồng không còn hiệu lực nhưng ông Tr không đồng ý. Bị đơn cho rằng, theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trường An, Cam Ranh, thời hạn đặt cọc là 01 (Một) tháng kể từ ngày 15/12/2021. Theo bị đơn xác định, nghĩa là đến hết ngày 14/01/2022 là hết hạn.

Tuy nhiên, nguyên đơn lập luận rằng, thời hạn 01 tháng nghĩa là từ ngày 15/12/2021 đến 15/01/2022, mà ngày 15/01/2022 nhằm ngày nghỉ vào thứ 7 cơ quan công chứng không làm việc. Do đó, nguyên đơn hẹn lại vào ngày 16/01/2022, hoặc 17/01/2022 gặp bị đơn tại Văn phòng công chứng Trường An để làm việc, thì bị đơn đồng ý với nội dung là đến để thanh lý hợp đồng và có chốt lại giờ là từ 9 giờ đến 10 giờ ngày 17/01/2022 có mặt tại Văn phòng công chứng Trường An. Tuy nhiên, ngày 17/01/2022 nguyên đơn không có mặt tại phòng công chứng, chỉ đến sáng ngày 18/01/2022 nguyên đơn mới có mặt tại phòng công chứng thì bị đơn đã thương lượng với nguyên đơn là trả lại tiền cọc và hủy Hợp đồng đặt cọc vì đã quá thời hạn.

Nguyên đơn không đồng ý nhận lại tiền cọc và yêu cầu phải bồi thường về việc không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất là không có căn cứ. Bởi lẽ: Tại đơn khởi kiện và bản tự khai cũng như tại phiên tòa và các tài liệu cung cấp thì nguyên đơn lầm tưởng ngày thứ ba là ngày 17/01/2022 nên cho rằng vẫn còn trong thời hạn hợp đồng đặt cọc, hai bên tranh cãi nhau về việc ai là người vi phạm thời gian hợp đồng đặt cọc và không thống nhất được hướng giải quyết. Kể từ sau ngày 15/01/2022 đến nay thì hai bên chưa không bàn bạc, thoả thuận gì thêm về nội dung của Hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xem xét những nội dung trao đổi giữa ông Tr với ông H tại các tập tin ghi âm, do ông hai bên cung cấp thấy rằng:

Ngày 10/01/2022, hai bên trao đổi thống nhất: Hai bên thống nhất công chứng vào thứ 5, tức ngày 13/01/2022 hoặc công chứng vào thứ 2 tức ngày 17/01/2022. Hai bên ghi nhận sự việc trên là đúng.

Ngày 16/12/2021, ông H có gọi lại cho ông Tr hai bên thỏa thuận vào ngày 13 và ngày 14/01/2022, ông H có nói nếu ông Tr không ra công chứng thì sẽ mất tiền cọc. Nếu ông H không bán thì sẽ phải chịu tiền phạt cọc. Sự việc này hai bên đều thừa nhận.

Ngày 11/01/2022, ông H có gọi lại cho ông Tr sẽ thực hiện công chứng vào ngày 12, 13 hoặc 14 tháng 01 năm 2022, ông Tr báo 03 ngày đó bận đi Nha Trang không thể thực hiện công chứng được. Hai bên thống nhất qua đầu tuần tức ngày 17/01/2022, trong nội dung cuối cùng của USB hai bên thống nhất ra công chứng

vào lúc 9 giờ 30 phút - 10 giờ ngày 17/01/2022 ra Văn phòng công chứng thanh lý hợp đồng và ông Tr đã đồng ý. Nguyên đơn và bị đơn đã được công khai chứng cứ và thừa nhận nội dung tại Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là đúng giọng nói và nội dung trao đổi.

Như vậy, việc ông Tr khởi kiện Vợ chồng ông H, bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc vì ngày 18/01/2022 ra tại phòng công chứng Trường An ông H, bà H không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất, đã vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ. Theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận là 01 tháng kể từ ngày 15/12/2021, ngày kết thúc là ngày 15/01/2022. Tuy nhiên, ngày 15/01/2022 nhằm ngày thứ 7 nên thời hạn kết thúc hợp đồng là ngày tiếp theo làm việc ngày 17/01/2022 theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Bộ luật dân sự quy định về thời điểm bắt đầu thời hạn và kết thúc thời hạn. Vì vậy, có đủ cơ sở để khẳng ông Tr đã vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Tr, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc là không có căn cứ chấp nhận. Theo "Hợp đồng đặt cọc" mà hai bên đã ký kết thoả thuận có nội dung: "*Trả lại số tiền đã nhận cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối ký kết và thực nhiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bên B Được sở hữu số tiền đặt cọc nếu bên A từ chối ký kết và thực nhiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...*" Đây là chế tài mà hai bên tự nguyện đặt ra để nhằm thực hiện được hợp đồng đã ký kết. Như đã phân tích ở trên thì ông Tr là người vi phạm về thời hạn giao kết hợp đồng thì phải bị mất tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự (Số tiền trên ông H và bà H đang giữ).

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức thu (100.000.000 x 5%) = 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1/ Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 147, Khoản 3 Điều 148 Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/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;

2/ Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Trung Tr về việc đòi lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng đối với bị đơn ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H.
- Ông Phạm Nguyễn Đức H, Bà Lâm Thị Thu H được nhận 50.000.000 đồng số tiền mà ông Đặng Trung Tr đặt cọc.

***** Quy định: Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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.

3. Về án phí: Buộc ông Đặng Trung Tr phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông tr đã nộp 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2021/0006841 ngày 28/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, ông Đặng Trung Tr còn phải nộp 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Trung Tr và bị đơn ông Phạm Nguyễn Đức H, bà Lâm Thị Thu H có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Cam Ranh;
- Đương sự;
- THADS Tp. Cam Ranh;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Phùng Văn Thức