

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **61/2023/DS-ST**

Ngày: 21-8-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Quyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ngẫu

Bà Lê Thị Ánh Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Bà Nguyễn Thị Hải
- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2023/QĐXXST-DS ngày 25/7/2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Huy B**, sinh năm 1982

Địa chỉ: **2 đường B, khu A, phường P, quận T, Tp .**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Mạc Văn H**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 01 **tổ A, ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Xuân Đ**, sinh năm 1975

Địa chỉ: **tổ C, ấp A, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Đỗ Thị Thùy L**, sinh năm 1982

Địa chỉ: **tổ C, ấp A, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

(Ông **H** vắng mặt; ông **Đ**, bà **L** có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Phạm Huy B** và người đại diện theo ủy quyền ông **Mạc Văn H** trình bày:

Vào ngày 05/4/2022 ông **Phạm Huy B** và ông **Nguyễn Xuân Đ** đã ký kết hợp đồng đặt cọc việc mua, bán, chuyển nhượng QSD đất, thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, **xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai** có diện tích khoảng 1.820,2m² (Giấy chứng nhận QSD đất số CY 646827 cấp ngày 15/10/2020) với tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng và đã đặt cọc trước số tiền là 1.700.000.000 đồng.

Ngày 01/6/2022 vào lúc 07 giờ 37 phút ông B có nhắn tiên yêu cầu ông D chụp hình những giấy tờ gồm căn cước công dân hoặc chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy đăng ký kết hôn, giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông D từ chối không cung cấp.

Qua nhiều lần ông B đã trao đổi trực tiếp và qua điện thoại, nhưng ông D viện lý do không liên quan, không được thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng. Căn cứ tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022: “chậm nhất đến ngày 05/6/2022 nếu bên A (ông D) đổi ý không bán hoặc không hoàn thành thủ tục sang tên cho bên B (ông B) thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc”; ông D đã không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc; ngày 03/6/2022 phía ông B đã đến Văn phòng công chứng Trần Đình K. đăng ký lập phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 03 và 04/6/2022 ông D không đến Văn phòng công chứng Trần Đình K.

Xét thấy ông Nguyễn Xuân D không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022.

Ông Phạm Huy B khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Huy B số tiền là 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022;

- Buộc ông Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Huy B do vi phạm hợp đồng (phạt gấp đôi số tiền đặt cọc) là số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và số tiền lãi chậm thanh toán kể từ tháng 6/2022 đến khi Tòa tuyên án là 271.333.000đ (Hai trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Xuân D phải trả là: 3.671.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu đồng).

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai có diện tích khoảng 1.820,2m² (Giấy chứng nhận QSD đất số CY 646827 cấp ngày 15/10/2020) có nguồn gốc tôi nhận thừa kế; là tài sản riêng của tôi, không phải là tài sản chung vợ chồng.

Theo đơn khởi kiện của ông Phạm Huy B khởi kiện tôi là không đúng sự thật, tôi xin trình bày những lý do chính sau đây: khoảng 13 giờ ngày 05/4/2022 ông Phạm Huy B có đến nhà tôi hỏi mua đất theo sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn D. Tôi ra giá với ông B là 6,8 tỷ đồng và nếu ông B chịu bỏ tiền ra làm đường thì tôi lấy 6,5 tỷ. Sau khi thảo luận miệng xong thì nhân mạnh về vấn đề làm đường, tôi cũng có nói với ông B vì tôi muốn làm đường không muốn chờ kinh phí xã cho, nên tôi mới bán đất để giao kèo làm đường và mới bớt 300.000.000 đồng; tôi cũng yêu cầu ông B làm đường ngay sau khi tôi đã xin phép xã duyệt xong và ông V là người đi cùng ông B có liên tiếng khi nào anh xin phép xong anh cứ a lô cho em chúng em vào làm.

Ông B và ông V yêu cầu tôi dẫn ra chỉ đường và chỉ đất. Khi đã chỉ đường và chỉ đất xong lúc quay về ông B và ông V bảo tôi dừng lại và nói tế nhị với tôi anh để cho tụi em kê lên 7 tỷ 200 triệu đồng; tôi có nói lại mấy ông làm lợi cho mấy ông, nhưng đừng làm hại đến tôi là được vì đường và đất không phải của riêng tôi. Trong khi ngồi bàn uống nước nhà tôi, ông B đưa giấy tờ ra để viết giao kèo đặt cọc. Ông B đã viết thành 02 bản, 01 bản đặt cọc cho vợ chồng tôi là 1 tỷ đồng, 01 bản kê nâng khống số tiền lên là 1,7 tỷ đồng. Đúng ra là trong vòng 30 ngày là chồng tiền đủ, nhưng vì làm đường và vì em ông B đi nước ngoài chưa về nên ông B xin phép để 60 ngày trong hợp đồng đặt cọc.

Sau khi tôi đã xin phép xã cho làm đường tôi đã gọi điện cho ông V rất nhiều lần để làm đường nhưng ông V cứ khất vì bận đi với sếp, tôi nói với ông V không được tôi gọi cho ông B. Sắp đến ngày đặt cọc gọi điện cho vợ chồng tôi gửi zalo những giấy tờ liên quan đến công chứng, nhưng vợ chồng tôi không đồng ý và tôi nói các anh chưa làm đường xong mà công chứng cái gì, và vợ chồng tôi yêu cầu ông vào bàn chuyện làm đường và công chứng.

Qua ngày hôm sau phía ông B có vào nhà tôi để trao đổi vấn đề làm đường, vợ chồng tôi có yêu cầu ông B để lại số tiền làm đường là 500 triệu đồng, nhưng ông B và ông V không chịu.

Ngày 05/6/2022 là đến ngày chồng tiền và công chứng, nhưng vì đó là ngày chủ nhật nên tôi nghĩ ông B để qua ngày thứ 2 là ngày 06/6/2022. Tôi chờ hết buổi sáng cũng không thấy ông B gọi cho vợ chồng tôi; khoảng 01 giờ chiều tôi có gọi cho ông B và ông B nói đã quá ngày nên ông B đi về bắc. Tôi có gọi cho ông D và hỏi ông D là có nghe ông B và ông V nói gì không, sao hôm nay không giao tiền và công chứng, thì ông D nói hồi sáng ông D có nhắc rồi, ông D nói tôi tự tìm ông B và ông V đi vì ông D không còn trách nhiệm. Khoảng 03 tuần sau ông D có gọi cho vợ chồng tôi xin lỗi dùm ông B, ông V và cho xin lại số tiền cọc, nhưng vợ chồng tôi nói số tiền đó gia đình đã trả nợ hết, khi nào bán được đất tôi tính cho và ngày 30/6/2022 ông B có gọi điện cho tôi thông báo đã gửi đơn ra Tòa án.

Tôi xác định tôi có giao kết hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2022 với ông B, số tiền thực tế bên ông B đặt cọc cho tôi chỉ 1 tỷ đồng, chứ không phải 1,7 tỷ đồng. Lý do trong hợp đồng đặt cọc ghi số tiền 1.700.000.000 đồng là phía ông B nhờ chúng tôi ghi kê nâng khống số tiền lên như vậy để ông B lấy tiền của người em gái bên nước ngoài. Do vậy chúng tôi với ông B có lập hợp đồng khác ghi rõ chúng tôi nhận của ông B số tiền 1 tỷ đồng.

Chúng tôi ký hợp đồng vào ngày 05/4/2022 và thỏa thuận chậm nhất đến ngày 05/6/2022 hai bên ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bên ông B thanh toán số tiền 5.500.000.000 đồng còn lại, đồng thời chúng tôi sẽ giao toàn bộ giấy tờ bản chính cho phía ông B.

Giá trị chuyển nhượng là 6.800.000.000 đồng, chúng tôi bớt cho ông B 300.000.000 đồng để làm đường, còn lại 6.500.000.000 đồng.

Đến ngày 05/6/2022 phía ông B đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể phía ông B chối ý không mua đất nữa và không thực hiện việc làm đường như đã cam kết với

chúng tôi. Nên ông **B** coi như đã đơn phương hủy bỏ hợp đồng và bị mất số tiền đã đặt cọc.

Tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị Thùy L** trình bày:*

Tôi thống nhất với toàn bộ ý kiến của chồng tôi **Nguyễn Xuân Đ.**

Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, **xã C, huyện L** là tài riêng của ông **Đ** có nguồn gốc do nhận thừa kế, không phải là tài chung vợ chồng tôi với ông **Đ**. Việc tôi ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 tôi xác định tôi là người làm chứng, chứ tôi không phải là chủ đất. Số tiền 1 tỷ đồng ông **B** đặt cọc cho ông **Đ**, ông **Đ** đã sử dụng vào việc riêng, không đưa cho tôi, không sử dụng vào mục đích gia đình.

Tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B.**

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự và thu thập chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện Long Thành là đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Vào ngày 05/4/2022 ông **Phạm Huy B** có ký hợp đồng đặt cọc với ông **Nguyễn Xuân Đ** nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 1.820,2m² thửa số 196 tờ bản đồ số 6 **xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai** có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 646827 cấp ngày 15/10/2020, Vào 04/11/2022 là có thật. Ông **B** khẳng định thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các bên chỉ giao kết và ký duy nhất 01 hợp đồng đặt cọc và số tiền giao nhận là 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên phía bị đơn có cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng đặt cọc có ghi giá trị 1.000.000.000 đồng và thừa nhận có nhận giá trị tiền 1.000.000.000 đồng từ anh **B**.

Hiện nay phía nguyên đơn chỉ cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng đặt cọc có giá trị 1,7 tỷ đồng tuy nhiên không được bị đơn thừa nhận giá trị tiền cũng như không chứng minh được số tiền giao cho bị đơn tại hợp đồng đặt cọc là 1,7 tỷ đồng. Đối với bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ anh **B** và cung cấp được hợp đồng đặt cọc có chữ ký của nguyên đơn.

Ngày 5/6/2022 giữa các bên không gặp nhau để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như giao kết tại hợp đồng đặt cọc. Hiện nay cả nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được lỗi của các bên dẫn đến việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án ngày 01/6/2022 có nhắn tin yêu cầu bị đơn các giấy tờ liên quan để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và chứng minh đây là tin nhắn yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu chuẩn bị cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên việc dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển

nhượng là do bị đơn vi phạm; Tuy nhiên vẫn không chứng minh được ngày 5/6/2022 bị đơn có vi phạm.

Từ những phân tích trên cho thấy bị đơn nhận số tiền 1.000.000.000 đồng là có thật, việc dẫn đến các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng do lỗi của 2 bên nên các bên yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề xuất: Áp dụng 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông **Đ** phải trả lại cho ông **B** số tiền 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ** cư trú **huyện L, tỉnh Đồng Nai**, nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông **Mạc Văn H** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **Mạc Văn H**.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Huy B**, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn ông **Phạm Huy B** khởi kiện cho rằng ông **Nguyễn Xuân Đ** đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và yêu cầu buộc ông **Nguyễn Xuân Đ** phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông **Phạm Huy B** số tiền là 1.700.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 1.700.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán kể từ tháng 6/2022 đến thời điểm xét xử là 271.333.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông **B** cung cấp Hợp đồng đặt cọc đề ngày 05/4/2022, trong đó thể hiện ông **Phạm Huy B** đặt cọc cho ông **Nguyễn Xuân Đ**, bà **Đỗ Thị Thùy L** số tiền 1.700.000.000 đồng.

[3.2] Bị đơn ông **Nguyễn Xuân Đ** và người có nghĩa vụ liên quan bà **Đỗ Thị Thùy L** có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B**. Ông **Đ** trình bày ông **Đ** chỉ nhận số tiền cọc 1 tỷ đồng, đồng thời cho rằng ông **B** là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên phải bị mất cọc.

Để chứng minh cho ý kiến của mình, ông **Đ** đã cung cấp Hợp đồng đặt chỗ (giữ chỗ) đề ngày 05/4/2023.

[3.3] Xét giao dịch đặt cọc, theo sự trình bày thống nhất của các bên đương sự thể hiện vào ngày 05/4/2022 phía ông **B** và ông **Đ** có giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số

196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai; theo đó ông B là bên nhận chuyển nhượng, ông D là bên chuyển nhượng.

Theo hợp đồng đặt cọc nguyên đơn ông B cung cấp được lập bằng giấy tay, các bên đều thống nhất chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của mình, trong hợp đồng thể hiện ông B đặt cọc cho ông D, bà L số tiền 1,7 tỷ đồng, giá chuyển nhượng QSD đất là 7,2 tỷ đồng với thỏa thuận chậm nhất đến ngày 05/6/2022 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại, ngoài ra hợp đồng còn quy định về nghĩa vụ của hai bên, đồng thời xác định đây là hợp đồng duy nhất để giải quyết tranh chấp.

Ông D, bà L không thừa nhận nội dung thỏa thuận về số tiền đặt cọc 1,7 tỷ đồng và giá chuyển nhượng đất 7,2 tỷ đồng mà cho rằng số tiền đặt cọc là 1 tỷ đồng, giá chuyển nhượng đất là 6,8 tỷ đồng trừ đi 300.000.000 đồng còn lại là 6,5 tỷ đồng. Các nội dung khác trong hợp đồng đặt cọc này ông D, bà L thừa nhận là đúng. Ngoài ra ông D cho rằng hai bên còn thỏa thuận là phía ông B phải có nghĩa vụ làm đường trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên nội dung này không được ghi trong hợp đồng đặt cọc mà chỉ ghi “Bên A cam kết hỗ trợ pháp lý làm đường bê tông từ đường hương lộ 10 vào hết đất độ dài khoảng 300m, chi phí làm đường do bên B chịu”.

Bị đơn ông D cung cấp hợp đồng đặt chỗ (đặt cọc) cũng đề ngày 05/4/2022, trong đó thể hiện ông B có đưa tiền đặt (giữ) chỗ mua lại lô đất (thửa 196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L) của ông D số tiền là 1 tỷ đồng, trong hợp đồng ghi rõ đợt 1 ngày 05/4/2022 ông B đặt cọc cho ông D số tiền 1 tỷ đồng, chậm nhất đến ngày 05/6/2022, hai bên ra phòng công chứng thanh toán đủ số tiền còn lại 5.500.000.000 đồng.

Ông B cho rằng hợp đồng đặt cọc ông cung cấp là hợp đồng duy nhất để làm căn cứ giải quyết tranh chấp, tuy nhiên trên thực tế vẫn tồn tại 02 hợp đồng và ông B cũng thừa nhận chữ ký của trong hợp đồng ông D cung cấp đúng là chữ ký của ông.

Nguyên đơn ông B khởi kiện cho rằng ông D vi phạm hợp đồng đặt cọc; Bị đơn ông D không thừa nhận mà cho rằng ông B mới là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử xét thấy có sự mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự và theo yêu cầu của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn, Toà án đã 02 lần triệu tập trực tiếp ông B đến Toà án để tiến hành đối chất với ông D, bà L để làm rõ những vấn đề sau: số tiền đặt cọc là bao nhiêu, hai bên đã giao nhận bao nhiêu tiền cọc, giá trị chuyển nhượng đất là bao nhiêu, có sự việc hai số tiền 1 tỷ đồng lại nhưng lại thỏa thuận ghi nâng khống số tiền đặt cọc lên thành 1,7 tỷ đồng không và nâng khống số tiền chuyển nhượng lên không, hai bên có thỏa thuận về thời gian địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không, có phải ông B phải có nghĩa vụ làm đường trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất không, ai là người từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất... Tuy nhiên ông B đều vắng mặt không có lý do; Do vậy Toà án không tiến đối chất

được, Toà án cũng đã triệu tập ông B đến phiên toà để đối chất với ông D, bà L nhưng ông B cũng vắng mặt.

Việc ông B là người khởi kiện đã được Toà án triệu tập nhiều lần đến đối chất với đương sự khác nhưng đều vắng mặt là không tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nghĩa vụ phải có mặt theo giấy triệu tập của Toà án. Như vậy Hội đồng xét xử, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp, Toà án thu thập trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà để xem xét, đánh giá về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Huy B.

[3.4] Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của riêng ông Nguyễn Xuân D có nguồn gốc do ông D nhận thừa kế, không phải là tài sản chung vợ chồng ông D, bà L. Ngày 05/4/2022 ông B có giao kết hợp đồng đặt cọc với ông D để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, xã C; về giá trị chuyển nhượng lời khai của hai bên không thống nhất là 6,8 tỷ đồng hay 7,2 tỷ đồng.

Theo ông B cho rằng ông đã đặt cọc cho ông D số tiền 1,7 tỷ đồng; ông D bà L cho rằng ông B chỉ đặt cọc số tiền 1 tỷ đồng. Ông B không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng nào khác (ví dụ giấy tờ văn bản giao nhận tiền, sao kê chuyển khoản ngân hàng...) để chứng minh ông B đã giao đủ cho ông D số tiền 1,7 tỷ đồng, ông D đã nhận đủ số tiền 1,7 tỷ đồng, trong khi hợp đồng đặt cọc ông B cung cấp trong đó tại chỉ ghi phương thức thanh toán đợt 1 ngày 05/4/2022 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1,7 tỷ đồng, chứ không thể hiện nội dung hai bên đã giao nhận xong số tiền 1,7 tỷ đồng này. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào sự thừa nhận của ông D, bà L xác định ông B đã giao cho ông D số tiền đặt cọc là 1 tỷ đồng.

Về sự thoả thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc: theo hợp đồng đặt cọc hai bên thoả thuận chậm nhất đến ngày 05/6/2022 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn lại; đồng thời hai bên thoả thuận chậm nhất đến ngày 05/6/2022 nếu bên ông D không chuyển nhượng đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, bên ông B đồng ý không nhận chuyển nhượng hoặc không thanh toán tiền thì coi như đơn phương chấm dứt hợp đồng và bị mất tiền cọc; hai bên đều cho rằng bên kia vi phạm thoả thuận này. Theo tài liệu trong hồ sơ vụ án không có căn cứ xác định là hai bên có sự thoả thuận về thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; tại phiên toà ông D cũng trình bày hai bên không thoả thuận thời gian, địa điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà chỉ chốt ngày cuối cùng là ngày 05/6/2022. Ông B cho rằng ngày 01/6/2022 ông đã liên lạc yêu cầu ông D gửi qua ứng dụng Zalo hình ảnh các giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D từ chối, tuy nhiên ông B không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông D từ chối chuyển nhượng đất và cũng không chứng minh được đến thời hạn ngày 05/6/2022 phía ông D vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ông D cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh ông B từ chối nhận chuyển nhượng đất.

Ông B cho rằng ngày 03/6/2022 ông có đến Văn phòng công chứng Trần Đình K để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Theo kết quả xác

minh của Toà án tại Văn phòng C có sự việc ngày 03/6/2022 ông D có đến Văn phòng công chứng để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đã được Văn phòng công chứng nhận phiếu yêu cầu. Đánh giá sự việc này thấy ngày 03/6/2022 là chưa đến ngày 05/6/2022 thời hạn cuối cùng hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra không có căn cứ gì chứng minh ông B thoả thuận với ông D hoặc yêu cầu ông D đến Văn phòng công chứng Trần Đình K để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Ngày 05/6/2022 là ngày chủ nhật, ngày nghỉ cuối tuần, theo quy định tại khoản 5 Điều 148 của Bộ luật dân sự thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo; Do vậy xác định ngày kết thúc thời hạn kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên là hết ngày 06/6/2022. Theo kết quả xác minh của Toà án tại Văn phòng C thì từ ngày 04 đến ngày 06/6/2022 không có hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất 196, tờ bản đồ số 9 xã C. Hai bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh ngày 06/6/2022 mình đến Phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Theo trình bày của ông D cho rằng ông B phải có nghĩa vụ là đường trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tuy nhiên xem xét hợp đồng đặt cọc hai bên giao kết thể hiện “bên A (ông D) cam kết hỗ trợ pháp lý làm đường bê tông từ đường hương lộ 10 vào hết đất khoảng 300m, chi phí làm đường do bên B (ông B) chịu”, nội dung thoả thuận này chỉ thể hiện ông D chịu chi phí làm đường, không thể hiện về nghĩa vụ làm đường của ông D và thời gian làm đường vào thời điểm nào, trước hay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nên không có cơ sở xác định lời trình bày của ông D cho rằng ông B vi phạm thoả thuận này.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định hết thời hạn đặt cọc theo thoả thuận ông Phạm Huy B và ông Nguyễn Xuân D không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai không phải do ông B, ông D từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng mà do các bên không thoả thuận thống nhất với nhau về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp này hợp đồng không được giao kết là do lỗi của cả hai bên ông B, ông D; nên ông B không bị mất số tiền đặt cọc, ông D không phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc mà các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó ông D phải trả lại cho ông B số tiền 1 tỷ đồng đã nhận. Ông B chỉ khởi kiện yêu cầu ông D thanh toán tiền, mặt khác thửa đất số 196, tờ bản đồ số 9, xã C, huyện L thuộc quyền sử dụng của cá nhân ông D, không phải là tài sản chung của ông D, bà L. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, buộc ông D phải trả cho ông B số tiền 1 tỷ đồng.

Như đã nhận định ở trên, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của ông Phạm Huy B về việc buộc ông Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Huy B số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền do vi phạm hợp đồng (phạt gấp đôi số tiền đặt cọc) số tiền 1.700.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán 271.333.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông **Nguyễn Xuân Đ** phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B** được chấp nhận. Ông **Phạm Huy B** phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của ông không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 119, 148, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B.**

Buộc ông **Nguyễn Xuân Đ** phải trả lại cho ông **Phạm Huy B** số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày ông **Phạm Huy B** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Nguyễn Xuân Đ** không thanh toán thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Huy B về việc buộc ông **Nguyễn Xuân Đ** trả lại số tiền cọc 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), phạt cọc số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) và số tiền lãi 271.333.000đ (Hai trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng); Tổng cộng số tiền là 2.671.333.000đ (Hai tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).**

3. Về án phí:

Ông **Nguyễn Xuân Đ** phải chịu 42.000.000đ (Bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Phạm Huy B** phải chịu 85.426.660đ (Tám mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 50.000.000 đồng tạm ứng án phí ông **B** đã nộp theo Biên lai thu số 0006031 ngày 25/7/2022 được trừ vào tiền án phí ông **B** phải chịu. Còn lại ông **Phạm Huynh B1** phải nộp tiếp số tiền 35.426.660đ (Ba mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi đồng).

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trọng hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu.

Phạm Ngọc Quyền

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Hội thẩm nhân dân Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngẫu

Lê Thị Ánh Sáng

Phạm Ngọc Quyền

