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

Bản án số: **86**/2022/DSST
Ngày: 26/9/2022
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 Z, TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hạng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hoa

Ông Trần Cao Nguyên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Z tham gia phiên tòa:*

Bà Lê Ánh Dương - Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 23 đến ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Z mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 372/2018/TLST - DS ngày 13 tháng 9 năm 2018, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2022/QĐXX-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Số 2 Ngõ 4 PKM, quận BĐ, Tp Hà Nội.

(Bà Nguyễn Thị V ủy quyền cho ông Thân Văn B; Nơi cư trú: Tổ 39 khóm HC, phường VP, TP Z theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 28/12/2018; Ông Đồng Tiến V, sinh năm 1989; Nơi cư trú: VT, TY, tỉnh Yên Bái theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 10/6/2019 và Công ty TNHH TĐ; Trụ sở: Số nhà 58, tổ 4, phường MT, thành phố ĐBP, tỉnh Điện Biên; Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H; Nơi cư trú: Số nhà 58, tổ 4, phường MT, thành phố ĐBP, tỉnh Điện Biên theo hợp đồng ủy quyền quyển số 01/HĐUQ-TĐ).

Ông Thân Văn B có mặt tại phiên tòa.

* *Bị đơn*:

1. Ông Võ Sĩ Đ, sinh năm 1963 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1964; Đồng nơi cư trú: Lô 40 khu A Lê Hồng Phong, phường PL, thành phố Z.

2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1949 và bà **Trần Thị Ngọc L**, sinh năm 1955; Đồng nơi cư trú: KP Long Hải Nam, phường XP, thị xã SC, tỉnh Phú Yên.

(Ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc L theo giấy ủy quyền lập ngày 18/3/2019; Ông Nguyễn Văn X ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc L theo giấy ủy quyền lập ngày 04/12/2018).

Bà Trần Thị Ngọc L có mặt tại phiên tòa.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

1. Bà Tưởng Mỹ L, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Phan Bội Châu 1, thị trấn DK, huyện DK, tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa)*

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; Nơi cư trú: 08 Lê Đại Hành, phường PT, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa. *(Vắng mặt tại phiên tòa).*

3. Công ty TNHH DV-TM VH; Trụ sở: thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa. Đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị M, chức vụ: Giám đốc; Nơi cư trú: Tổ 1C phường Hải T, quận DK, thành phố Hải Dương. *(Vắng mặt tại phiên tòa).*

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị V*: Ông Nguyễn Đình Thơ – Luật sư văn phòng Luật sư Nguyễn Đình Thơ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa).*

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Ngọc L*: Ông Ngô Minh Thành – Luật sư văn phòng Luật sư Minh Thành và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. *(Có mặt tại phiên tòa).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Thân Văn B trình bày:*

Ngày 10/5/2018, bà Nguyễn Thị V có ký hợp đồng đặt cọc số 507/2018 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 375, Tờ bản đồ 46 thuộc thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, diện tích 160m^2 mà Ủy ban nhân dân thành phố Z đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04544/22405 ngày 28/01/2015 đứng tên ông Võ Sĩ Đài và bà Huỳnh Thị N với giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng; Số tiền bà V đã đặt cọc là 200.000.000đồng. *(Hai trăm triệu đồng)*; và Hợp đồng đặt cọc số 508/2018 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 376 tờ bản đồ 46 thuộc thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, diện tích 3.826m^2 mà Ủy ban nhân dân thành phố Z đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04544/22405 ngày 28/01/2015 đứng tên ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Ngọc L với giá chuyển nhượng 23.500.000.000đồng. Số tiền bà V đã đặt cọc là 2.350.000.000đồng. *(Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng)*. Cả hai hợp đồng đặt cọc nêu trên các ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N và Nguyễn Văn X đã lập ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc L trực tiếp ký kết và nhận tiền đặt cọc từ bà Nguyễn Thị V.

Trong thời gian chuẩn bị để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị V khi kiểm tra quy hoạch thì nhận thấy 02 thửa đất mà bà V dự định mua đã dính một phần quy hoạch đất giao thông; Đồng thời cả hai thửa đất đã được bên thứ 3 (bên thuê đất) là ông Nguyễn Văn T xây dựng nhà xưởng kiên cố nên ngày 11/5/2018 các bên thỏa thuận lại giá trị xây dựng của bên thuê và bồi thường khi chấm dứt hợp đồng thuê đơn phương. Do đó, giá trị chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên có sự thay đổi và các bên tự ghi nhận với nhau.

Sau nhiều lần gia hạn thời gian để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thống nhất thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 07/6/2018. Vào ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Thị V đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, thủ tục để thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại của hai thửa đất mà các bên đã thỏa thuận. vì để đảm bảo quyền lợi của các bên nên bà Nguyễn Thị V đã đề nghị thanh toán bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của bên bán (tức là bên bà L) mở tại Ngân hàng VP bank nhưng bà L là người được các ông, bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N, Nguyễn Văn X ủy quyền được toàn quyền định đoạt hai thửa đất trên lại không đồng ý với phương thức thanh toán này. Như vậy, bên bị đơn đã từ chối không chuyển nhượng đất cho bên nguyên đơn. Do đó, bà Nguyễn Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị Nh, Nguyễn

Văn X và Trần Thị Ngọc L trả lại toàn bộ số tiền bà Nguyễn Thị V đã đặt cọc để mua hai thửa đất 375 và 376 là 2.550.000.000đồng. Vì bên phía bị đơn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên bà V yêu cầu bên bị đơn phải chịu phạt cọc đối với hai hợp đồng đặt cọc số 507; 508 với tổng số tiền 2.550.000.000đồng.

**Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Trần Thị Ngọc L trình bày:*

Bà Trần Thị Ngọc L thừa nhận đã nhận số tiền 2.550.000.000đồng mà bà Nguyễn Thị V đã đặt cọc để mua hai thửa đất số 375 và 376 tờ bản đồ 46 tọa lạc tại thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z. Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/5/2018 các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 11/6/2018. Đến ngày này, các bên có đến văn phòng công chứng Kim Ngân nhưng bà V yêu cầu: bà L đo lại diện tích đất và giao đất sạch nên bà L không đồng ý vì thỏa thuận này không ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó, bà V yêu cầu cần có thời gian để kiểm tra tính pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thống nhất gia hạn đến ngày 26/6/2018 sẽ ký hợp đồng. Bà L cũng đã phối hợp với luật sư của bà V đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để kiểm tra tính pháp lý thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất 375, 376 là đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 26/6/2018 các bên tiếp tục đến Văn phòng công chứng Kim Ngân để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà V không ký hợp đồng vì cho rằng có đơn ngăn chặn của ông Nguyễn Văn T (bên thứ 3 thuê đất) và yêu cầu bà L hủy các hợp đồng thuê. Bà L không đồng ý vì trái với hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận. Đồng thời các bên ký tiếp hợp đồng gia hạn thời gian cuối để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/7/2018. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thời gian thỏa thuận, vào ngày 26 và 27/6/2018, bà L và ông Nguyễn Văn T đã đến các văn phòng công chứng mà ông T gởi đề nghị rút toàn bộ đề nghị đã gởi trước đó (Bà L làm việc này nhằm thỏa mãn yêu cầu của bà V). Tuy nhiên, đến ngày 06/7/2018 bà V lại đưa ra yêu cầu mới về cách thức thanh toán tiền chuyển nhượng đất thông qua bảo lãnh tại Ngân hàng do bà V chỉ định. Vấn đề này trái với Hợp đồng đặt cọc nên bà L không đồng ý.

Đến ngày 09/8/2018, bà H (được bà V ủy quyền), Bà L và ông T cùng đến tại Văn phòng thừa phát Z. Tại đây, bà H nêu ý kiến của bà V là thay đổi về hợp đồng thuê, thời hạn thuê còn 3 năm và giá tăng lên 200.000.000đồng/tháng (thể hiện tại vi bằng được lập ngày 09/8/2018). Còn bà L tiếp tục gia hạn với nội dung "*Đúng 14 giờ ngày 10/8/2018 tôi sẽ có mặt tại Văn phòng Công chứng Kim Ngân để chờ phía bà Nguyễn Thị V đến ký hợp đồng chuyển nhượng, tôi sẽ chờ cho đến 15 giờ 00 phút nếu bà Nguyễn Thị V không đến thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thì đó là cơ sở coi như bà Nguyễn Thị V thay đổi ý định mua"*. Tất cả các lần mà các bên gặp nhau đều lập vi bằng và bà L đã cung cấp cho Tòa án. Bà L cho rằng đã tạo điều kiện hết sức và mong muốn chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị V nên đã gia hạn rất nhiều lần về thời gian thanh toán. Bà không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Trong lần hòa giải ngày 28/3/2019 bà L có nêu yêu cầu bà Nguyễn Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà V từ chối nên theo cam kết tại các hợp đồng đặt cọc thì bà V phải mất cọc. Do

đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.550.000.000đồng và tiền phạt cọc của hai hợp đồng là 2.550.000.000đồng.

** Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2019 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tưởng Mỹ L trình bày*: Vào ngày 25/11/2017 bà có ký kết hợp đồng thuê đất với bà Trần Thị Ngọc L toàn bộ diện tích tại thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z. Đến ngày 28/2/2018, bà cho ông Nguyễn Văn T thuê lại toàn bộ diện tích đất trên (vì trong hợp đồng thuê giữa bà và bà L có điều khoản được phép cho thuê lại). Chính vì lý do đó, ngày 10/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị V và bà Trần Thị Ngọc L thỏa thuận mua bán toàn bộ diện tích đất mà bà L đang thuê và cho ông T thuê lại có mặt bà tại phòng công chứng. Tại đây, bà đã đưa toàn bộ hợp đồng thuê và thuê lại cho bà Nguyễn Thị V xem và bà V đồng ý nên trong điều khoản của hợp đồng đặt cọc có thể hiện: Bên bà V đồng ý tiếp tục các hợp đồng thuê và thuê lại. Lý do không có mặt ông T tại phòng công chứng khi các bên thỏa thuận đặt cọc mua bán đất do các bên nghĩ rằng: việc thỏa thuận này vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T nên không trao đổi với ông T. Sau đó, các bên và ông T gặp nhau bàn về hợp đồng thuê nhưng bà V thay đổi tăng giá tiền thuê và giảm thời gian thuê nên ông T có làm văn bản gởi các văn phòng công chứng yêu cầu: Trong hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và bà v phải có đầy đủ "về việc đồng ý tiếp tục các hợp đồng thuê" theo như cam kết trong các hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2018 giữa bà V và bà L. Nhưng sau đó, ông T đã rút lại toàn bộ văn bản đã gởi cho các văn phòng công chứng có nội dung nêu trên. Nay bà Nguyễn Thị V khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc đã ký kết bà không có ý kiến gì, việc đó là do bà L và bà V tự giải quyết với nhau. Đối với các hợp đồng thuê giữa bà và ông T đã được thanh lý từ năm 2021, do đó ông T không liên quan gì đến vụ án nữa.

** Tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2019, bản tự khai ngày 20/8/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày*:

Ông đã ký hợp đồng thuê đất với bà Tưởng Mỹ L và đã đầu tư xây dựng cơ sở vật chất trên đất để mục đích kinh doanh. Do đó, việc chuyển nhượng đất mà các bên không cho ông biết sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Sau khi các bên thỏa thuận mua bán và ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng thì mới gặp và cho ông biết việc này. Lúc đó, ông chỉ yêu cầu phải ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà L có điều khoản thỏa thuận bên bà V tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê của ông để đảm bảo quyền lợi cho ông mà thôi chứ ông không hề cản trở việc mua bán giữa hai bên. Tuy nhiên, bà V không đồng ý và đề nghị thay đổi nội dung thuê mà ông đã ký kết trước khi bà V mua đất. Ngày 10/6/2018, bà L có viết giấy cam kết với ông: sẽ không ký hợp đồng mua bán với bà V nếu bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê giữa bà L - bà L; giữa ông - bà L và các phụ lục hợp đồng. Tuy nhiên, ngày 24/2/2021 giữa ông và bà Tưởng Mỹ L đã thanh lý hợp đồng thuê mà hai bên đã ký kết trước đó. Nên đến nay ông không còn liên quan gì đến vụ án mà Tòa án nhân dân thành phố Z đang giải quyết. Do đó, ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin được vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án nêu trên.

** Tại đơn trình bày ngày 11/6/2020, Đại diện Công ty Công ty TNHH DV-TM VH Bà Đào Thị M, chức vụ: Giám đốc trình bày:* Ngày 03/3/2018 Công ty TNHH dịch vụ thương mại VH có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01.2018/HĐHTKD với ông Nguyễn Văn T và đang kinh doanh trên thửa đất mà ông Nguyễn Văn T thuê lại của bà Tưởng Mỹ L. Việc Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của công ty. Do đó, công ty xin được phép vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc có liên quan đến vụ án này của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn, ông Nguyễn Đình Thơ phát biểu:* Bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả tiền cọc là 2.550.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.550.000.000 đồng. Từ trước đến nay bà V vẫn luôn có nguyện vọng muốn mua lô đất đã đặt cọc với bị đơn, tuy nhiên về phía bị đơn sau khi đặt cọc thì không rõ vì lý do gì đã không đồng ý bán cho bà V nữa, vậy nên yêu cầu khởi kiện của bà V là chính đáng và đúng quy định pháp luật. Theo quy định của pháp luật, bị đơn có đất, nguyên đơn có tiền và có nhu cầu mua đất, do đó, nhu cầu mua bán của hai bên là đúng. Sau khi thỏa thuận, giữa nguyên đơn và bị đơn mới tiến hành xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi 02 hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã ký thêm các phụ lục hợp đồng bởi vì có sự liên quan đến quyền lợi của người thứ 3 là người thuê đất và người thuê đất đã vi phạm vấn đề xây dựng trái phép trên lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như phát sinh những vấn đề liên quan đến quy hoạch, ngày cuối cùng nguyên đơn và bị đơn thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 06/7/2018. Đến ngày hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng, bà V đã chuẩn bị đầy đủ tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn thay đổi không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng. Trong trường hợp này bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc là 2.550.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.550.000.000 đồng.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn, ông Ngô Minh Thành phát biểu:* Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký 02 hợp đồng đặt cọc và các phụ lục hợp đồng đặt đọc để bảo đảm thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn đã luôn tạo điều kiện cho nguyên đơn để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo yêu cầu của nguyên đơn bị đơn đã cùng nguyên đơn ký thêm các phụ lục gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo điều kiện cho nguyên đơn tìm hiểu kỹ tính pháp lý của lô đất và tại các lần hòa giải tại tòa án, bị đơn đều thể hiện ý chí muốn nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng vì thời điểm đó gia đình bị đơn rất khó khăn, muốn bán đất để có tiền lo công việc gia đình. Tuy nhiên, nguyên đơn làm trái thỏa thuận ban đầu tại hợp đồng đặt cọc là yêu cầu thực hiện thanh toán tiền chuyển nhượng đất thông qua hình thức bảo lãnh của ngân hàng, điều này bị đơn không đồng ý vì nó mang lại những rủi ro riêng cho bị đơn. Hơn nữa, nguyên đơn còn yêu cầu tăng giá hợp đồng thuê và giảm thời gian cho thuê đối với người thuê đất là trái quy định của hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không

phải là lỗi của bị đơn. Từ những vấn đề trên, yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Z phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm đề nghị HĐXX giải quyết như sau:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và đại diện công ty TNHH VH có đơn xin xét xử vắng mặt, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã đặc cọc là 2.550.000.000đồng theo hai hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị V đối với thửa 376, tờ bản đồ số 46 tại thôn Phước Hạ, PĐ, Z, Khánh Hòa *(giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04544/22405 do Ủy ban nhân dân thành phố Z cấp ngày 28/01/2015)* và hợp đồng đặt cọc giữa ông Võ Sĩ Đ, bà Huỳnh Thị N với bà Nguyễn Thị V đối với thửa đất 375, tờ bản đồ số 46 tại thôn Phước Hạ, PĐ, Z, Khánh Hòa *(giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05256/22405 do Ủy ban nhân dân thành phố Z cấp ngày 08/6/2016 với bà Nguyễn Thị V);* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt cọc vì cả hai bên đều không có lỗi. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Z phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] *Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết*: Giữa bà Nguyễn Thị V và các ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N, Nguyễn Văn X; Trần Thị Ngọc L phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp chính của hợp đồng là quyền và nghĩa vụ giữa các bên, liên quan trực tiếp đến bất động sản là thửa đất 375 và 376 tờ bản đồ số 46 thuộc thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Z.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đồng Tiến V và bà Bùi Thị Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị M- Đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH thương mại dịch vụ VH có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227,

Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng*:

[3.1] Tại đơn khởi kiện các ngày 21 và 25/8/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với các bị đơn là các ông, bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N, Nguyễn Văn X và Trần Thị Ngọc L. Do có cùng nguyên đơn và cùng quan hệ pháp luật nên Tòa án nhân dân thành phố Z đã ban hành quyết định nhập vụ án số 01/2019/QĐST-DS ngày 22/2/2019.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 375 và 376 là 2.550.000.000đồng và tiền phạt cọc là 2.550.000.000đồng, trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản hòa giải nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không buộc bị đơn phải chịu tiền phạt cọc mà yêu cầu tính lãi phát sinh từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 10/5/2018) cho đến khi Tòa án xét xử vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu theo đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án vào các ngày 21 và ngày 25/8/2018 và đã được Tòa án nhân dân thành phố Z thụ lý cho nên việc thay đổi yêu cầu nêu trên của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện của vụ án.

[3.2] Giữa ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N, Nguyễn Văn X, Trần Thị Ngọc L và bà Nguyễn Thị V đã xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/5/2018 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 375 và 376 tờ bản đồ số 46 tại thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa là có thật. Hợp đồng được hai bên xác lập bằng văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật. Việc hai bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó, đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên phải tôn trọng và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình như hợp đồng đã giao kết.

Xem xét các tài liệu chứng cứ thấy rằng: Tại các bản hợp đồng đặt cọc được lập ngày 10/5/2018 có các nội dung:

- Về Phương thức thanh toán: làm 02 đợt

+ Đợt 1: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, số tiền đã đặt cọc *(200.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng Thửa đất 375 và 2.350.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng Thửa đất 376)* được chuyển sang là tiền thanh toán cho bên A đợt 1.

+ Đợt 2: Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, bên B có trách nhiệm thanh toán cho bên A đủ số tiền chuyển nhượng còn lại và bên A có trách nhiệm giao cho bên B thửa đất + bản chính giấy chứng nhận cho bên B. Bên B có trách nhiệm hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho bên B.

- "Bên B cam kết sẽ tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2111 do văn phòng công chứng Kim Ngân chứng nhận ngày 25/11/2017 và Phụ lục hợp đồng số 57/2018 do Văn phòng công chứng Kim Ngân chứng nhận ngày 28/2/2018 + Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 58/2018 do văn phòng công chứng Kim ngân chứng nhận ngày 01/3/2018 và Phụ lục hợp đồng số 60/2018 do Văn phòng công chứng Kim Ngân chứng nhận ngày 02/3/2018".

- Cam kết về đặt cọc: "Nếu hết ngày 11/6/2018 mà bên A thay đổi không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên B hoặc có bên thứ ba tranh chấp (do lỗi của

bên A) thì ngoài việc phải trả lại cho bên B toàn bộ số tiền cọc, bên A còn phải trả cho bên B một khoản tiền phạt bằng với số tiền đặt cọc. Ngược lại nếu bên B không ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên B bị mất số tiền đã đặt cọc".

Như vậy, theo nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên các bên đã thông báo cho nhau về việc hai thửa đất đang cho người thứ 3 là bà Tưởng Mỹ L và ông Nguyễn Văn T thuê và có thỏa thuận phương thức thanh toán. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã không thống nhất về việc duy trì các hợp đồng thuê và cách thức thanh toán khoản tiền chuyển nhượng còn lại dẫn đến việc không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù tại phiên tòa, các bên cho rằng vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng tại vi bằng lập ngày 09/8/2018 thể hiện bên bị đơn tiếp tục gia hạn cho bên nguyên đơn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng hạn cuối là vào lúc 14 giờ ngày 10/8/2018. Trong khi đó, bên phía nguyên đơn vào ngày 21 và 25/8/2018 đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Z yêu cầu giải quyết tranh chấp các hợp đồng đặt cọc nêu trên, như vậy mặc nhiên kể từ ngày 25/8/2018 các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt các hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Căn cứ quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; Buộc ông bà Nguyễn Văn X, Trần Thị Ngọc L phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc 2.350.000.000đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.3] *Về yêu cầu phạt cọc*: Khi thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ tính pháp lý và hiện trạng của thửa đất đang cho bên thứ ba thuê lại tại thời điểm giao kết nhưng hai bên vẫn tự nguyện thỏa thuận giao nhận cọc. Đồng thời, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã tạo điều kiện cho nguyên đơn tự thỏa thuận hợp đồng thuê với bên thứ ba cùng với việc cho thêm thời gian để hai bên thương lượng với nhau trong thời gian dài. Ngoài ra, các bên cũng không thỏa thuận được phương thức thanh toán khoản tiền chuyển nhượng còn lại. Do đó, việc các bên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 537 và 538 tờ bản đồ số 46 tại thôn Phước Hạ, xã PĐ, thành phố Z, tỉnh Khánh Hòa theo như thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc số 507 và 508 thì thấy rằng không bên nào có lỗi. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc đối với ông bà Võ Sĩ Đ, Huỳnh Thị N số tiền 200.000.000đồng; đối với ông bà Nguyễn Văn X, Trần Thị Ngọc L số tiền 2.350.000.000đồng là không có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, khoản 3, khoản 4 Điều 27 - Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn:

Ông Võ Sĩ Đ, bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000.000đồng x 5% = 10.000.000đồng *(Mười triệu đồng)*.

Ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 72.000.000đồng + (350.000.000đồng x 2%) = 79.000.000đồng *(Bảy mươi chín triệu đồng)*.

Do một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 72.000.000đồng + (550.000.000đồng x

2%) = 83.000.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0009831 và số tiền tạm ứng án phí 56.350.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0009832 ngày 29/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z. Nguyên đơn còn phải nộp 16.650.000đồng *(Mười sáu triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 11 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 227; Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn ông Võ Sĩ Đ và bà Huỳnh Thị N phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng)*; Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Ngọc L phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 2.350.000.000đồng (*Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng)*.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Võ Sĩ Đ và bà Huỳnh Thị N phải thanh toán tiền phạt cọc là 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng)*; Ông Nguyễn Văn X và bà Trần Thị Ngọc L phải thanh toán tiền phạt cọc là 2.350.000.000đồng (*Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng)*.

2. *Về án phí*: Ông Võ Sĩ Đ, bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 10.000.000đ *(Mười triệu đồng)*; Ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 79.000.000đồng *(Bảy mươi chín triệu đồng)*.

Bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 83.000.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.000.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0009831 và số tiền tạm ứng án phí 56.350.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0009832 ngày 29/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Z. Bà Nguyễn Thị V còn phải nộp 16.650.000đồng *(Mười sáu triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Quy định:

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không đợc vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

3. *Về quyền kháng cáo*: Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:
- Toà án ND Tỉnh Khánh Hòa;
- VKS TP Z;
- THA Dân sự TP Z;
- Các đương sự;
- Lưu: án văn, hồ sơ.

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

Lê Thị Hạng