

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số : 04/2023/DS-ST
Ngày : 10-01-2023.
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Phương.

Ông Đặng Văn Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Minh Vũ- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 08/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Diệp Thị Kim C.

Địa chỉ thường trú: đường Trương Đ, phường M, thành phố H, tỉnh đồng Nai.

Địa chỉ tạm trú: đường N4, khu phố A, phường L, thành phố H, tỉnh đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Võ Văn D. Địa chỉ: đường Nguyễn Ái Q, phường Trung D, thành phố H, tỉnh đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn P. Địa chỉ: ấp 1, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Hoàng P. Địa chỉ: đường Trương Đ, phường M, thành phố H, tỉnh đồng Nai.

2/ Ông Nguyễn Hoàng G. Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn V huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08-12-2021 của bà Diệp Thị Kim C và quá trình giải quyết vụ án ông Võ Văn D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 02/6/2020 bà C và ông Huỳnh Văn P có thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 56, diện tích 3.016m², tờ bản đồ số 31 với giá trị là 1.005.000.000 đồng. Bà C đã đặt cọc cho ông P là 80.000.000 đồng hẹn đến ngày 04/9/2021 làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất, theo hợp đồng đặt cọc và bà C sẽ thanh toán tiếp cho ông P 925.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, ngày 04/9/2021 hai bên thống nhất dời ngày công chứng hợp đồng CNQSD đất.

Theo biên bản dời ngày công chứng mua bán đất, ngày 04/9/2021 hai bên thỏa thuận như sau: "... ngày kết thúc giãn cách xã hội là ngày 16/9/2021 thì bên A và bên B gặp nhau tại Phòng công chứng ... nếu bên A không hoàn tất thủ tục công chứng thanh toán số tiền còn lại thì mất cọc... còn nếu bên B tới ngày công chứng không đáp ứng được đầy đủ hồ sơ thì coi như kết thúc giao dịch thì phải hoàn trả cọc là 80.000.000 đồng...". Đến ngày 16/9/2021, hai bên có thỏa thuận miệng tiếp tục dời ngày công chứng hợp đồng CNQSD đất đến ngày 21/9/2021 (có ghi âm). Ngày 20/9/2021 vẫn chưa hết giãn cách xã hội tại tỉnh Đồng Nai nên bà C thông qua ông Nguyễn Hoàng G để báo cho ông P biết để dời ngày công chứng hợp đồng CNQSD đất, lúc này ông P không đồng ý và cho rằng bà C vi phạm hợp đồng đặt cọc, bị mất tiền đặt cọc. Ngày 23/9/2021, ông P nhắn tin cho bà C là bà C mất tiền đặt cọc. Ngày 06/10/2021, bà C có gửi văn bản cho ông P với nội dung là bà C tiếp tục gia hạn công chứng hợp đồng CNQSD đất đến khi hết giãn cách xã hội hoặc là bà C nhận lại tiền cọc để ông P CNQSD đất cho người khác nhưng ông P không trả lời.

Ngày 02/11/2021 và ngày 08/11/2021, bà C có gửi thư yêu cầu ông P trả lại tiền đặt cọc, ông P từ chối nhận thư. Việc không tiến hành thủ tục CNQSD đất được là do bị giãn cách xã hội là sự việc bất khả kháng, nhưng ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSD đất, cũng nhưng không trả cọc lại cho bà C. Nay, bà C yêu cầu ông P hoàn trả 80.000.000 đồng đặt cọc và 80.000.000 đồng phạt cọc, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/12/2022 bà C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng.

Tại phiên bản hòa giải ngày 08/3/2022 và biên bản hòa giải ngày 08/6/2022 ông Huỳnh Văn P bị đơn trình bày: Qua lời trình bày của ông D về toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất về thời gian thanh toán hợp đồng chỉ đúng một phần. Về thời gian thỏa thuận để công chứng hợp đồng CNQSD đất đến ngày 21/9/2021 là đúng. Sau ngày 04/9/2021, ông có yêu cầu bà C giao thêm 25.000.000 đồng để trả các khoản nợ khác, nhưng bà C không có thiện chí đưa thêm cho ông số tiền trên. Ngày 02/6/2021, hai bên có thỏa thuận, ông có cho cháu bà C (không rõ họ tên) 1.000.000 đồng để uống cà phê (tiền công giao tiền cho ông P là 80.000.000 đồng), nay bà C yêu cầu đòi tiền cọc và phạt cọc thì ông yêu cầu bà C phải trả cho ông trước 1.000.000 đồng

trên. Chữ ký biên bản đặt cọc và biên bản dời ngày công chứng là chữ ký của ông.

Ngày 06/10/2021, bà C có gửi cho ông thông báo và đề nghị hai phương án như ông D đã trình bày. Ông đã trả lời tin nhắn cho bà C đề gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng CNQSD đất nhưng bà C đã chặn tin nhắn của ông. Ông đã chuẩn bị đầy đủ giấy để chờ đến hết ngày giãn cách nhưng đến hết ngày giãn cách bà C không đến để thực hiện hợp đồng CNQSD đất trên. Do ông không có lỗi trong vụ việc này nên bà C yêu cầu đòi tiền cọc và phạt cọc thì ông không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Bà C yêu cầu ông P trả lại cho bà C tiền đặt cọc đối với thửa đất số 56 với giá trị là 80.000.000 đồng và phạt cọc là 80.000.000 đồng, ông P không đồng ý. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà C cho rằng ông P đã nhiều lần vi phạm thời gian thanh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm 02 bên ký kết và thực hiện hợp đồng CNQSD đất thì dịch Covid-19 bùng phát cả nước trong đó tỉnh Long An và tỉnh Đồng Nai đều phải bị phong tỏa, cách ly hạn chế đi lại trong thời gian này (sự kiện bất khả kháng) do đó nên hai bên không thể tiến hành thực hiện hợp đồng CNQSD đất đây (sự kiện bất khả kháng) hai bên không có lỗi về thời gian thực hiện hợp đồng. Bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông P về phần tiền phạt cọc là tự nguyện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về phần tiền đặt cọc. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đối với phần tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Bà Diệp Thị Kim C khởi kiện ông Huỳnh Văn P về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Ông D, ông P, ông G có đơn xin vắng, ông P vắng

mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông P về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bà Cúc yêu cầu ông Phong phải trả lại cho bà C tiền cọc là 80.000.000 đồng và phạt cọc 80.000.000 đồng. Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Qua lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, ngày 02/6/2020 bà C và ông P có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 56, diện tích 3.016m², tờ bản đồ số 31 với giá trị là 1.005.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 56 hai bên có thỏa thuận thời gian thanh toán hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ngày 02/6/2020, bà C giao cho ông P 80.000.000 đồng, hẹn đến ngày 04/9/2021 giao tiếp 925.000.000 đồng là trả đủ số tiền của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng trong thời gian này dịch Covid-19 bùng phát cả nước trong đó tỉnh Long An và tỉnh Đồng Nai đều phải bị phong tỏa, cách ly, hạn chế đi lại trong thời gian này do đó nên hai bên không thể tiến hành thực hiện hợp đồng CNQSD đất, mặc dù hai bên cũng nhiều lần gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng CNQSD đất nên đây là sự kiện bất khả kháng, hai bên không có lỗi về thời gian thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, việc phòng chống dịch của hai tỉnh còn phải qua Thành phố Hồ Chí Minh còn diễn biến phức tạp về dịch covid-19.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015: “...2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác...”. Như vậy, sự thỏa thuận của các bên đã phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, xét về yếu tố lỗi, trong thời gian phòng chống dịch Covid-19 giữa hai tỉnh Long An và tỉnh Đồng Nai đều phải thực hiện nghiêm các biện pháp phòng chống dịch theo yêu cầu của nhà nước, mặt dù cả bà C và ông P đều mong muốn thực hiện hợp đồng CNQSD đất giữa hai bên như trên. Việc phòng chống dịch của hai tỉnh còn phải qua địa phận Thành phố Hồ Chí Minh tình hình dịch bệnh Covid-19 tại Thành phố Hồ Chí Minh còn diễn biến phức tạp, nên Hợp đồng CNQSD đất không thực hiện (đây là sự kiện bất khả kháng), theo quy định tại Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Cúc đối với ông Phong về số tiền đặt cọc.

Ngày 15/12/2022 bà C có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông P về số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C về số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng, đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[3]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C là phù hợp.

[4]. Về án phí:

- Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.
- Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 218, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 156, 328, 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Diệp Thị Kim C đối với ông Huỳnh Văn P.

Buộc ông P có trách nhiệm hoàn trả cho bà C 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông P về số tiền phạt cọc là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí án dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007681 ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An cho bà Cúc.

Ông P phải chịu án phí án dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

3. Về 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 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát huyện
- Chi cục THA dân sự huyện
- Các đương sự
- Lưu (hồ sơ, án văn)

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí