

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ RIỀNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 23/2023/DS-ST
Ngày: 10-8-2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ RIỀNG - TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đào Hùng Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Sỹ Luận

Ông Phạm Văn Khuyến

- *Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thùy Duyên* -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tới - Kiểm sát viên.*

Ngày 09 tháng 8 năm 2023 và ngày 10/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2022/TLST-DS ngày 25/02/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2023/QĐST-DS ngày 19/7/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1959 và bà Hà Thị Kim L, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp T, xã Th, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)*

- *Bị đơn: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1967 và bà Lê Thị T, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đồng Thị L1, sinh năm: 1959; địa chỉ: Thôn P, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bà Đào Thị D, địa chỉ: Thôn 3, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- *Người làm chứng: Nguyễn Thị H, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn N bà Hà Thị Kim L thống nhất trình bày:

Do có nhu cầu muốn mua đất kinh doanh nên thông qua chị Nguyễn Thị H (chị H nhận ông N bà L là bố mẹ nuôi, chị H làm công việc môi giới mua bán đất), đã giới thiệu ông N bà L gặp vợ chồng ông C bà T để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang là 06m, tọa lạc tại thôn 2, xã L, huyện P. Cụ thể vào ngày 11/7/2021, tại thôn 5, xã L ông N bà L đã gặp vợ chồng ông C bà T để thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông N bà L đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 06m; phía bên nhận cọc chỉ thông tin cho ông N bà L biết phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ và đang làm thủ tục tách giấy CNQSDĐ cho những người mua đất khác trong đó có ông C bà T, đất thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 23 là một phần của thửa đất có tổng diện tích 485,6m², có 167m² là đất thổ cư; phần đất tọa lạc tại: Thôn 2, xã L; giá chuyển nhượng được các bên thống nhất là 60.000.000 đồng/m ngang, tương ứng với giá trị chuyển nhượng đối với phần đất là 360.000.000 đồng. Bên mua phải đặt cọc trước số tiền 60.000.000 đồng, ông N bà L đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bên bán (tức bên nhận cọc là vợ chồng ông C bà T). Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bên bán phải lo thủ tục sang tên, tức hoàn tất thủ tục hợp đồng công chứng, sang tên giấy CNQSDĐ cho bên mua tức cho vợ chồng ông N và bên mua ông N bà L có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền còn lại là 300.000.000 đồng tại thời điểm các bên ký hợp đồng công chứng để sang sổ. Ngoài ra các bên có thỏa thuận nếu vi phạm bên mua phải mất tiền đã cọc còn bên bán vi phạm phá vỡ Hợp đồng sẽ phải bồi thường gấp 2 lần số tiền cọc đã nhận. Hợp đồng đặt cọc phía bên bán do ông C ký tên, bên mua do bà L ký tên và chị Nguyễn Thị H ký với tư cách làm chứng.

Tuy nhiên hết thời hạn 30 ngày theo hợp đồng đặt cọc đã ký cũng là lúc mà dịch bệnh Covid-19 đang bùng nổ và toàn tỉnh Bình Phước đang thực hiện cách ly xã hội theo Chỉ thị 16 nên ông N bà L và ông C, bà T đã không thể thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được theo thỏa thuận, nên các bên đã thỏa thuận sau khi kết thúc cách ly xã hội và tình hình dịch bệnh cũng như việc đi lại giữa các địa phương được thuận tiện thì các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cụ thể vào khoảng đầu tháng 09/2021). Khi tỉnh Bình Phước kết thúc việc cách ly xã hội do dịch bệnh Covid-19, tức vào khoảng đầu tháng 09/2021 ông N bà L đã liên lạc lại với ông C bà T thì ông C và bà T lại tỏ thái độ bất hợp tác viện đủ lý do để không tiếp tục thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất. Sau nhiều lần thỏa thuận, ông C và bà T lại lấy lý do đất lên giá và yêu cầu phải nâng giá chuyển nhượng của diện tích đất nêu trên với giá là 480.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*) thì ông C và bà T mới đồng ý tiếp tục thực hiện việc ký kết chuyển nhượng diện tích đất này cho ông N bà L. Do ông C bà T đã vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 11/7/2021. Vì vậy theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2021 ông N bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng Đặt cọc ký kết ngày 11/07/2021 giữa bà Hà Thị Kim L, ông Lê Văn N và ông Nguyễn Đình C, bà Lê Thị T.

+ Buộc bị đơn ông C bà T phải trả cho ông N bà L lại số tiền đặt cọc đã nhận là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và trả cho ông N bà L số tiền phạt cọc gấp 02 lần là 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*).

- ***Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Đình C trình bày:***

1. Ông Chiến đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông N bà L về việc hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 11/7/2021, giữa vợ chồng ông N bà L với ông C bà T, trong đó ông C là người đại diện cho vợ chồng ông để ký hợp đồng đặt cọc nói trên.

2. Về yêu cầu của nguyên đơn ông N bà L buộc ông C bà T phải trả lại số tiền cọc 60.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng, vợ chồng ông C không đồng ý với yêu cầu này vì lý do: Ngày 11/7/2021, ông C bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông N bà L để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 06m chiều ngang, là một phần trong thửa đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 23 đã được cấp GCNQSDĐ số 01605/CDOI do Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp cho hộ bà Đồng Thị L, các bên thống nhất giá chuyển nhượng đối với thửa đất là 360.000.000 đồng. Ông N bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông C bà T số tiền là 60.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ông C bà T phải thực hiện việc ký hợp đồng công chứng để sang sổ trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ông N bà L trả hết số tiền thanh toán còn lại là 300.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc, ông C đã nói rõ cho ông N bà L biết về việc thửa đất mà 02 bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thời điểm đó Giấy CNQSDĐ vẫn đang đứng tên của hộ bà Đồng Thị L, ông C bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của hộ bà Đồng Thị L vào ngày 11/6/2021, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ An Sang là phần đất có diện tích 212,6m², trong đó có 167m² là đất thổ cư, trong tổng diện tích đất 485,6m² đất của hộ bà Đồng Thị L. Còn phần diện tích đất còn lại 256,5m² (tức 07m chiều ngang) khi đó bà Đồng Thị L cũng ký chuyển nhượng cho bà Đào Thị D. Như vậy bên bán đã thông tin đầy đủ về pháp lý của thửa đất và ông bà có cho bên đặt cọc là ông N bà L xem tập hồ sơ mà ông C bà T đã ký hợp đồng với hộ bà L gồm: Giấy CNQSDĐ, phiếu xác nhận kết quả đo đạc trích đo thửa đất), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.

Tuy nhiên sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết thì ngay sau đó dịch bệnh Covid 19 bùng phát nên địa phương áp dụng Chỉ thị 15, Chỉ thị 16 nên các bên không thỏa thuận được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày như thỏa thuận đặt cọc. Mặt khác do trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông C bà T thì trước đó vào ngày 09/7/2021, ông N bà L cũng ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Đào Thị D để nhận chuyển nhượng phần đất (07m chiều ngang, diện tích 256,5m²) mà trước đó bà D đã nhận chuyển nhượng của hộ bà Đồng Thị L là phần còn lại của thửa đất có diện tích 458,6m² thửa số 39, tờ bản đồ 23. Cũng như trước đó khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ông C bà T cho ông N bà L biết thông tin về việc phần đất bà D ký hợp đồng hiện chưa ra sổ được (vì bà D chưa làm xong thủ tục ly hôn với chồng ở ngoài Bắc). Nên khi đó giữa các bên có sự thỏa thuận thống nhất: Bên nhận chuyển nhượng sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thẳng (tức ký hợp đồng chuyển

nhượng trực tiếp với hộ bà Đồng Thị L để sang tên cho ông N bà L). Vì vậy sau khi hết thời gian giãn cách theo các Chỉ thị số 15 và số 16, ông C liên tục gọi điện thoại yêu cầu ông N bà L cung cấp giấy tờ để ra ký hợp đồng công chứng. Tuy không nhớ chính xác nhưng khoảng ngày 11/9/2021 ông C chủ động liên hệ và ngày 29/9/2021, bà Đồng Thị L nhận ủy quyền của các thành viên để đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ thửa đất (bao gồm cả phần đất bà D). Sau khi nhận hợp đồng ủy quyền, ông C gọi ông N bà L ra Văn phòng công chứng Võ An Sang để ký hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể ngày 05/10/2021, các bên thống nhất có mặt tại Văn phòng Công chứng Võ An Sang gồm thành viên hộ gia đình bà L, bà D và vợ chồng ông C bà T có mặt tại Văn phòng công chứng nhưng do ông N bà L không đến nên không ký được hợp đồng. Như vậy hợp đồng không thực hiện được là do ông N bà L không có thiện chí muốn ký kết hợp đồng cũng như không thanh toán số tiền còn lại. Vì vậy ý kiến bị đơn ông C hợp đồng không ký kết được là do lỗi của bên đặt cọc ông N bà L. Hiện nay về phần đất trên, đến khoảng tháng 2 hoặc tháng 3 của năm 2022, ông C bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Do đó nay ông Chiến đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2021. Nhưng không đồng ý trả lại số tiền cọc 60.000.000 đồng đã nhận cũng như không đồng ý với yêu cầu phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

* Quá trình thụ lý vụ án, bị đơn bà Lê Thị T đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng theo quy định. Theo đó căn cứ Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án đã tổng đặt Thông báo thụ lý vụ án, các giấy triệu tập đương sự làm việc, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các giấy triệu tập để tham gia các phiên họp, phiên hòa giải nhưng bị đơn bà Lê Thị T vẫn vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại biên bản lấy lời khai bà Đồng Thị L trình bày:

Bà L và vợ chồng ông C bà T có mối quan hệ quen biết, vì trước đó vào ngày 23/6/2021 bà L có chuyển nhượng cho ông C bà T 01 thửa đất có diện tích 212,6m², là một phần trong thửa đất có tổng diện tích 485,6m², thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, khi chuyển nhượng đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS01605/CDOI do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho hộ bà Đồng Thị L ngày 24/6/2020. Thực tế thửa đất này hộ bà L trước đó đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C vào năm 2017 với giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Nhưng do đến năm 2020 hộ bà L mới được cấp GCNQSDĐ nên đến ngày 23/6/2021 hộ bà L mới ký hợp đồng để tách sổ cho ông C bà T. Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất bà L cũng đã chuyển nhượng cho bà Đào Thị D. Đến ngày 17/01/2022, việc chuyển nhượng giữa các bên được hoàn tất xong thủ tục theo đó ông C bà T đã được cấp GCNQSDĐ số 02933/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Nguyễn Đình C và

vợ là bà Lê Thị T với diện tích 212,6m², trong đó có 167m² à đất ở, thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 23. Hiện nay, việc chuyển nhượng thửa đất cho ông C bà T cũng như thửa đất chuyển nhượng cho bà D thì bà L đã làm xong thủ tục, các bên không có tranh chấp hay liên quan gì. Đối với bà Hà Thị Kim L và ông Lê Văn N thì bà L không có mối quan hệ hay quen biết gì. Việc thỏa thuận, ký kết đặt cọc giữa ông C bà T với ông N bà L thì bà Đồng Thị L hoàn toàn không biết, không liên quan. Bà L xác định không gặp mặt hay thỏa thuận gì có liên quan đến việc đặt cọc hay mua bán nói trên giữa các bên vì vậy bà L không có ý kiến gì. Do tuổi đã cao, sức khỏe hạn chế và điều kiện ở xa nên bà L đề nghị được giải quyết, vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

2. Tại bản tự khai bà Đào Thị D trình bày:

Trước đây bà D có nhận chuyển nhượng của hộ bà Đồng Thị L phần đất có diện tích chiều ngang 07m (diện tích theo kết quả trích đo là 256,5m², đất tọa lạc tại: Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước) bà D và bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng, trích đo phần diện tích nhận chuyển nhượng, vì bà L chỉ nhận chuyển nhượng một phần trong thửa đất có chiều ngang 13m, thửa đất bà L chuyển nhượng khi chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01605/CDOI, thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 23 có tổng diện tích theo sổ là 485,6m²; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà D với bà L đã được công chứng nhưng chưa được sang tên, cấp sổ đối với phần diện tích bà L nhận chuyển nhượng. Do không có nhu cầu sử dụng nên dù đất chưa được sang tên nhưng vào ngày 09/7/2021, bà D đã ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Lê Văn N bà Hà Thị Kim L và nhận số tiền cọc 60.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất mà bà D đã nhận chuyển nhượng của hộ bà L. Theo đó bà D và ông N bà L thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày, bà D sẽ làm thủ tục ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất cho ông N bà L. Tuy nhiên sau đó các bên không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, vì không kịp làm thủ tục sang tên cho bà D nên không ký hợp đồng chuyển nhượng được cho ông N bà L. Do đó bà D và vợ chồng ông N bà L thống nhất thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 07/9/2021 và đến khoảng tháng 9 năm 2021, bà D đã hoàn trả lại số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng cho ông N bà L và các bên thống nhất không có tranh chấp gì với nhau. Ngoài ra bà D cũng biết được thông tin là một phần đất còn lại thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 23 (có chiều ngang 06m) của bà Đồng Thị L là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình C và vợ là bà Lê Thị T cũng trú tại thôn 2, xã L. Còn về thủ tục chuyển nhượng của ông C bà T với bà L cũng như sau đó vợ chồng ông C bà T có nhận cọc hay chuyển nhượng lại thửa đất cho ai hay còn sử dụng thửa đất trên thì bà D hoàn toàn không biết. Bà D không tham gia hay thỏa thuận gì về việc đặt cọc hay chuyển nhượng giữa ông C bà T với ông N bà L. Do đó bà D không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp về vụ án đặt cọc hiện nay của các bên. Vì hiện nay do hoàn cảnh công việc do đó bà D đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị H trình bày tại bản tự khai: Chị H có quen biết ông N bà L và ông C bà T. Do biết ông C bà T có diện tích đất 06m x 37m (có 100m thổ cư) cần bán nên chị H có giới thiệu cho ông N bà L để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên. Ngày 11/7/2021, ông N bà L và ông C bà T đã ký kết hợp đồng đặt cọc với thỏa thuận giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên là 360.000.000 đồng, ông N bà L đã đặt cọc cho vợ chồng ông C bà T số tiền 60.000.000 đồng, ông C bà T cam kết trong thời hạn 30 ngày sẽ lo thủ tục ký hợp đồng công chứng để sang tên, tách thửa cho ông N bà L nếu không thực hiện đúng thì ông C bà T sẽ đền cọc gấp 02 lần cho ông N bà L. Ông C bà T cũng cho biết thêm sổ đang trong quá trình tách sổ cho những người mua khác nên sổ đang trên phòng Tài nguyên và Môi trường. Chị H chỉ biết nội dung sự việc như trên. Còn sau đó các bên thực hiện như thế nào thì chị H không biết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N bà L giữ nguyên nội dung phần trình bày và yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuyên hủy hợp đồng Đặt cọc ký kết ngày 11/07/2021 và yêu cầu ông C bà T phải trả lại cho ông N bà L số tiền đã đặt cọc đã nhận là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Các nguyên đơn ông N bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn ông C bà T phải bồi thường tiền phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng tham gia phiên tòa trình bày: (Có bản phát biểu riêng).

- *Về tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Xét hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã thu thập được và lời trình bày của các bên cho thấy, sau khi kết thúc dịch các bên cũng không có thêm bất kỳ thỏa thuận, cam kết nào về ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng. Sau 30 ngày kể từ kết thúc quy định về giãn cách xã hội, thì bên bán cũng chưa làm thủ tục để được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, vì đến ngày 17/01/2022 thì bên bán là ông C , bà T mới được cấp GCNQSDĐ đứng đôi với thửa đất cam kết chuyển nhượng; bên mua là ông N bà L cũng không thực hiện đúng cam kết giao đủ số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho bên bán. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phạt cọc; bên nhận đặt cọc trả lại 60.000.000 đồng tiền cọc cho bên đặt cọc. Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 1 Nghị Quyết số 01/2023/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao ngày 16/4/2003 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2021, buộc vợ chồng ông C bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu về phạt cọc số tiền 120.000.000 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện này theo quy định.

Về án phí, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy, đây là vụ kiện dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” do ông Lê Văn N, bà Hà Thị Kim L thực hiện quyền khởi kiện; người bị kiện ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T có địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước cũng như hợp đồng mua bán được các bên giao kết, thực hiện tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.

Quá trình thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T theo quy định pháp luật. Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn ông C bà T vắng mặt (lần 02) không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L, bà D đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/7/2021 (BL03), được ký kết giữa bên bán (bên A) là ông Nguyễn Đình C cùng vợ là bà Lê Thị T và bên mua (bên B) là bà Hà Thị Kim L và chồng là ông Lê Văn N nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện chuyển nhượng thửa đất có diện tích chiều ngang 06m, là một phần trong thửa đất có diện tích 485,6m², thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ: Thôn 2 xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước. Theo đó các bên thống nhất, giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất là 360.000.000 đồng (tương ứng 60.000.000 đồng/01m chiều ngang), bên mua (tức bên đặt cọc) đã đặt cọc số tiền 60.000.000 đồng cho bên bán (tức nhận cọc), các bên thống nhất thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày, bên bán phải lo thủ tục sang tên cho bên nhận chuyển nhượng, tức ký kết hợp đồng công chứng để làm thủ tục sang tên, sau khi ký hợp đồng công chứng bên mua phải thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận, bên bán đảm bảo thửa đất không có tranh chấp, không thế chấp. Các bên phải có mặt đầy đủ để ký hợp đồng khi bên mua cần. Bên bán chịu mọi chi phí cho việc sang sổ; Bên mua nếu có nhu cầu sang nhượng thửa đất này cho người khác thì bên bán cũng phải có trách nhiệm ký kết sang sổ. Bên nào phá hợp đồng thì mất tiền đã cọc hoặc phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận. Hợp đồng đặt cọc phía bên bán do ông Nguyễn Đình C và bên mua do bà Hà Thị

Kim L thay mặt để đại diện cho bên bán và bên mua ký tên và có người làm chứng là chị Nguyễn Thị H chứng kiến.

Tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng, thửa đất là đối tượng theo hợp đồng đặt cọc các bên ký kết, là thửa đất có diện tích 212,6m² (theo kết quả trích đo, phần đất này vợ chồng ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T trước đó đã ký hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng của hộ bà Đồng Thị L vào ngày 23/6/2022, đang làm thủ tục nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ đó sổ đất vẫn đang đứng tên của hộ bà Đồng Thị L, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho hộ bà L theo GCNQSDĐ số CS 01605/CDOI ký cấp ngày 24/6/2020. Mặt khác căn cứ lời thừa nhận của các nguyên đơn cũng như lời khai của người liên quan là bà D cho thấy trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông C bà T, trước đó vào ngày 09/7/2021, ông N bà L cũng đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà D để nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 07m (tức phần đất liền kề và còn lại của thửa số 37, tờ bản đồ số 23). Tuy nhiên các bên vẫn thống nhất việc thỏa thuận chuyển nhượng cũng như đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 11/7/2021).

Hội đồng xét xử xét thấy đây chỉ là hợp đồng đặt cọc, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bên nhận cọc chưa được cấp GCNQSDĐ tại thời điểm giao kết hợp đồng không phải là căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Như vậy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 11/7/2021 là sự tự nguyện ý chí của các bên, mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của Hợp đồng đảm bảo nên theo qui định tại Điều 117, Điều 118 và 119 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Quá trình thụ lý vụ án cả bên mua (bên đặt cọc) cũng như bên bán (bên nhận cọc) đều cho rằng nguyên nhân làm cho không ký kết và công chứng được hợp đồng là do lỗi thuộc về bên kia. Cụ thể:

- Về phía nguyên đơn ông N bà L cho rằng: Sau khi hết thời gian giãn cách, vào khoảng cuối tháng 9/2021 ông bà đã nhiều lần gọi điện cũng như trực tiếp vào nhà ông C bà T để yêu cầu hẹn ký hợp đồng công chứng nhưng không gặp được ông C bà T. Thời gian sau, liên lạc lại thì ông C bà T nói không đồng ý chuyển nhượng theo giá cũ mà chỉ đồng ý chuyển nhượng với giá 480.000.000 đồng đối với thửa đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngoài lời trình bày trên, ông N bà L không cung cấp được chứng cứ, tài liệu xác định việc thực tế có việc liên hệ ông C bà T để yêu cầu ký hợp đồng cũng như liên hệ để thanh toán số tiền còn lại để thông báo cho bên bán tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận chuyển nhượng.

- Về phía bị đơn ông C cho rằng: Tại thời điểm đặt cọc đã thông báo cho bên nhận cọc về việc thửa đất đứng tên bà Đồng Thị L. Do đó 02 bên đã thống nhất việc bà L sẽ có trách nhiệm làm thủ tục ký hợp đồng công chứng trực tiếp sang sổ đối với phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc hoặc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất sang sổ cho bà ông N bà L (bao gồm cả phần đất nhận đặt cọc từ bà D). Cũng như cho rằng ông C và bà D đã liên hệ cho ông N bà L để thông

báo hẹn lên Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào khoảng thời gian cuối tháng 9 và ngày 05/10/2021, nhưng ông N bà L không lên ký, không thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên ngoài lời khai này của bị đơn ông C không được nguyên đơn ông N bà L cũng như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đồng Thị L, bà Đào Thị D thừa nhận. Do đó việc bị đơn ông C cho rằng có sự thỏa thuận mới giữa các bên và lỗi không ký được hợp đồng do phía nguyên đơn không cung cấp giấy tờ, không có mặt tại Văn phòng công chứng để ký hợp đồng là do lỗi của các nguyên đơn là không có cơ sở.

[2.3] Mặt khác hiện nay, qua các tài liệu, chứng cứ thể hiện đối với thửa đất nhận chuyển nhượng từ bà Đồng Thị L đến ngày 17/01/2022, ông C bà T mới được cấp giấy CNQSDĐ theo số CS 02933/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp cho ông Nguyễn Đình C và vợ là bà Lê Thị T. Do đó việc ông C cho rằng vào vào cuối tháng 9 và tháng 10 đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp giấy tờ và lên Văn phòng công chứng Võ An Sang ký hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở. Bởi lẽ đến ngày 17/01/2022 thì ông C bà T mới được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nên lời khai của ông C hoàn toàn không có cơ sở.

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai các bên đều thừa nhận, sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, do trên địa bàn tỉnh Bình Phước nói chung, cũng như huyện Phú Riềng do dịch bệnh Covid 19 bùng phát nên địa phương bị áp dụng Chỉ thị 15, Chỉ thị 16 thực hiện việc giãn cách xã hội nên trong thời hạn 30 ngày, các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng công chứng để sang tên phân đất. Xét thấy, đây là sự kiện bất khả kháng, các bên đều thống nhất không phải chứng minh. Do đó hợp đồng không thực hiện được trong thời hạn theo thỏa thuận đã ký theo hợp đồng là 30 ngày, là do nguyên nhân khách quan.

Lẽ ra, sau khi hết thời hạn trên, các bên phải thực hiện việc thông báo cho các bên tiếp tục thực hiện thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Các bên không có thỏa thuận cụ thể ngày chính thức để ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như không thỏa thuận để thống nhất lựa chọn Văn phòng công chứng nào để ký kết hợp đồng. Cũng như các bên đều không cung cấp được chứng cứ về việc đã thông báo cho phía bên kia về việc ký kết hợp đồng cũng như việc thanh toán số tiền còn lại. Mặt khác do các bên tự nguyện ký kết hợp đồng mặc dù đều biết rõ đối tượng để giao kết và thực hiện chưa được cấp sổ và lý do chưa được cấp sổ có nguyên nhân khách quan do tình hình dịch bệnh Covid 19, cũng như quy định về giãn cách xã hội cũng là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Các bên cũng thừa nhận cũng không có thêm bất kỳ thỏa thuận, cam kết nào về ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại.

[2.5] Như vậy, xét nguyên nhân làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được theo hợp đồng đã ký là xuất phát do nguyên nhân khách quan từ quy định về giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid 19 và lỗi từ cả 02 phía bên mua và bên bán cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phạt cọc; bên nhận đặt cọc trả lại 60.000.000 đồng tiền cọc cho bên đặt cọc.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký kết, ý kiến bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/7/2021, hơn nữa hiện nay bị đơn ông C bà T đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N bà L về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/7/2021 giữa ông Lê Văn N bà Hà Thị Kim L và ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T. Buộc các bị đơn ông C bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cọc đã nhận 60.000.000 đồng là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Ý kiến của bị đơn về việc không đồng ý trả lại tiền cọc là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.7] Về yêu cầu phạt cọc, tại phiên tòa, nguyên đơn ông C bà T đã rút lại nội dung khởi kiện yêu cầu bị đơn phải phạt cọc gấp 02 lần, số tiền 120.000.000 đồng. Xét thấy việc rút đơn hoàn toàn tự nguyện. Cần đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện này của các nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông C bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định;

[5] Quan điểm của Đại diện viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Riềng là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, 227, 228, 229, 244 và Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 292, Điều 116, Điều 117, Điều 118 và 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N và bà Hà Thị Kim L;

[1] Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/07/2021 giữa ông Lê Văn N bà Hà Thị Kim L với ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T.

[2] Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Văn N và bà Hà Thị Kim L số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N và bà Hà Thị Kim L về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T bồi thường tiền phạt cọc 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đình C bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.300.000 đồng. (Ba triệu ba trăm đồng).

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định./.

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 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:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Viện kiểm sát ND huyện Phú Riềng ;
- Chi cục THA Dân sự huyện Phú Riềng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đào Hùng Dũng