

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. V
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 109/2025/DSST
Ngày 26-06-2025
“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 V
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Hảo

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Nguyễn Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng – Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn S - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 06 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 749/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 02-04-2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 58/2024/QĐST-DS ngày 28-05-2024, Quyết định mở lại phiên tòa số 28/2025/QĐST-DS ngày 04-06-2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2025/QĐST-DS ngày 19-06-2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đồng Huy N, sinh năm 1981 - Địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976 - Địa chỉ: Số A B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Bị đơn: Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1998 - Địa chỉ: Số B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người làm chứng: Ông Đào Trọng P, sinh năm 1986 - Địa chỉ: Số A B, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đồng Huy N trình bày nội dung vụ kiện và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Ông Đồng Huy N được ông Đào Trọng P giới thiệu ông Vũ Xuân H là người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 99,2m² (trong đó có 64,3m² đất thổ cư, 34,9m² đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 30, vị trí tại mặt tiền đường N, Phường H, thành phố V. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB484441 ngày 08-02-2021.

Ông N trực tiếp gặp ông H trao đổi, thỏa thuận, thống nhất được giá và các nội dung khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông N và ông H quyết định ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất nói trên với giá chuyển nhượng 8.000.000.000 đồng.

Ông N xác nhận giữa ông và ông H đã ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023. Toàn bộ nội dung thể hiện trong các Hợp đồng đặt cọc đúng nội dung các bên đã thống nhất thỏa thuận được, các bên đều cam kết thực hiện đúng nội dung đã ký trong các Hợp đồng đặt cọc. Các bên cũng thỏa thuận cụ thể về vấn đề tiền cọc, phạt cọc trong trường hợp các bên vi phạm hợp đồng. Các văn bản Hợp đồng đặt cọc có nội dung viết sẵn là do ông Đào Trọng P cung cấp, nội dung phần viết tay là chữ ông P trực tiếp viết, các chữ ký trong ba Hợp đồng đặt cọc đúng là các chữ ký của bên bán ông H, bên mua ông N, người làm chứng ông P. Lý do các bên ký 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 là do ông H kệt tiền nên yêu cầu ông N tăng tiền đặt cọc từ 500.000.000 đồng theo thỏa thuận ban đầu lên thành 1.000.000.000 đồng. Ông N xác nhận dù các bên ký 03 Hợp đồng đặt cọc vào ba thời điểm khác nhau nhưng thực chất vẫn chỉ là một giao dịch đặt cọc để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận ban đầu, vì vậy hợp đồng đặt cọc sau cùng các bên ký ngày 24-02-2023 đảm bảo mọi thỏa thuận cam kết giữa các bên.

Ông N xác nhận vào ngày 23-09-2022, khi ông H và ông N ký lại Hợp đồng đặt cọc lần thứ hai, ông N đã biết thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H mà ông N muốn nhận chuyển nhượng đã được ông H thế chấp Ngân hàng. Ông N xác định đã chuyển đủ tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông H. Ngoài khoản tiền đặt cọc, ông N đã hỗ trợ ông H 162.000.000 đồng giúp ông H trả lãi Ngân hàng.

Qua nhiều lần ký lại hợp đồng đặt cọc, ông N và ông H thống nhất đến hết ngày 09-04-2023 sẽ tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Do ngày 09-04-2023 là ngày chủ nhật nên các bên thống nhất ra công chứng vào ngày 10-04-2023.

Ngày 10-04-2023, các bên đều đến Văn phòng C tại số H Đ, Phường A, thành phố V để tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng do ông H chưa thanh toán

khoản nợ của Ngân hàng nên không có bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông N xác nhận ngày 14-04-2023 ông H có liên hệ với ông N yêu cầu các bên tiếp tục đến Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do người mua đất không muốn mua nữa, ông N cũng không chuẩn bị được đủ số tiền 7.000.000.000 đồng để thanh toán nên không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa.

Ông N cho rằng ông H đã vi phạm nội dung Hợp đồng đặt cọc, đúng thời hạn quy định ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khiến các bên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông N khởi kiện vụ án, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu bên bán ông Vũ Xuân H trả lại ông Đồng Huy N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).
2. Yêu cầu bên bán ông Vũ Xuân H phải bồi thường tiền phạt cọc cho ông Đồng Huy N 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).
3. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 24-02-2023.

Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ Xuân H trình bày nội dung vụ án và yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Ông H xác định ông có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 99,2m² (trong đó có 64,3m² đất thổ cư, 34,9 m² đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 30, vị trí tại mặt tiền đường N, Phường H, thành phố V. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB484441 ngày 08-02-2021.

Ông H xác định trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông N đã thông báo rõ cho ông Đào Trọng P là người môi giới biết tình trạng pháp lý của thửa đất đã thế chấp Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh V1 vào ngày 07-9-2022. Ông N biết rõ thửa đất đang thế chấp ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc với ông H vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023.

Tuy nhiên, nguyên nhân các bên phải ký 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 không phải là do ông H kẹt tiền nên yêu cầu ông N tăng tiền đặt cọc từ 500.000.000 đồng lên thành 1.000.000.000 đồng như ông N trình bày. Mà nguyên nhân là do ông N không thanh toán được tiền đặt cọc cho ông H đúng thời hạn đã thỏa thuận trong 03 Hợp đồng đặt cọc, và do ông N chưa đủ tiền thanh toán nhận chuyển nhượng thửa đất nên yêu cầu ông H gia hạn thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 13-09-2022, ông H và ông N ký Hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất, thỏa thuận tiền đặt cọc 400.000.000 đồng nhưng ngày này ông N chưa thanh toán khoản tiền đặt cọc cho ông H. Đến ngày 23-09-2022, ông N mới chỉ chuyển khoản cho ông

H số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng. Sau ngày 23-09-2022, ông N hứa hỗ trợ thanh toán trước số tiền năm tỷ cho ông H để trả nợ ngân hàng, tất toán khoản vay, xóa thế chấp tài sản. Tuy nhiên, ông N đề nghị ông H gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng và sẽ thanh toán thêm tiền cọc cho ông H.

Ông H đồng ý yêu cầu này của ông N, nên ngày 29-09-2022, ông H và ông N ký lại Hợp đồng đặt cọc lần thứ hai, thỏa thuận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, nhưng ngày này ông N chỉ chuyển khoản thêm cho ông H số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng. Vì vậy, trong Hợp đồng đặt cọc lần thứ hai ký ngày 29-09-2022, ông H có xác nhận đã nhận đủ 280.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đến ngày 01-10-2022 ông N chuyển khoản thêm tiền đặt cọc cho ông H 220.000.000 đồng (các khoản tiền trên ông N chuyển khoản cho ông H qua tài khoản Ngân hàng TMCP S1 - Chi nhánh V1). Ngày này, ông N nói chưa đủ tiền thanh toán chuyển nhượng, nên yêu cầu ông H cho thêm thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời hứa trả thêm tiền đặt cọc và hỗ trợ tiền cho ông H trả lãi Ngân hàng.

Vì vậy, ngày 14-11-2022 ông N chuyển khoản cho ông H thêm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc (chuyển qua tài khoản Ngân hàng TMCP S1- Chi nhánh V1).

Tuy nhiên, ông N không thanh toán cho ông H năm tỷ như đã hứa để trả nợ Ngân hàng mà chỉ hỗ trợ ông H tiền trả lãi Ngân hàng, chi tiết như sau: Ngày 24-12-2022 chuyển 39.000.000 đồng; ngày 06-01-2023 chuyển 33.000.000 đồng; ngày 19-01-2023 chuyển 90.000.000 đồng (các khoản tiền này ông N chuyển khoản cho ông H qua tài khoản Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh V1).

Đến ngày 24-02-2023, ông H và ông N ký lại Hợp đồng đặt cọc lần thứ ba, thỏa thuận tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Ngày này, ông N chuyển khoản cho ông H thêm 210.000.000 đồng tiền đặt cọc qua tài khoản Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh V1 và ông N trực tiếp giao 90.000.000 đồng tiền mặt cho ông H. Ông H xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng từ ông N, ông N có hỗ trợ ông H tổng cộng 162.000.000 đồng tiền trả lãi Ngân hàng.

Ngày 10-04-2023, ông N dẫn theo người phụ nữ tên H2 đến Văn phòng C tại số H Đ, Phường A, thành phố V yêu cầu ông H tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho người này và họ sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Nhưng ông N lấy lý do ông H không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để ký hợp đồng chuyển nhượng nên người phụ nữ tên H2 không thanh toán tiền như đã thỏa thuận.

Ngày 14-04-2023, ông H làm việc với Ngân hàng mở tài khoản bảo đảm khoản vay, lấy được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB484441 và liên hệ ông N tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng ông N từ chối.

Nay ông H không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông H cho rằng ngày 14-04-2023 ông đã khắc phục lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, nhưng ông N là người không chịu tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nên phải mất tiền đặt cọc.

Ông H xác định không đồng ý trả lại ông N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc cho ông N 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ông H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24-02-2023 với ông N.

Tại phiên tòa, người làm chứng ông Đào Trọng P trình bày nội dung vụ án:

Ông P xác định ông là người giới thiệu ông N mua đất của ông H, khi ông N và ông H ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 thì ông P đều ký tên người làm chứng. Trước mặt cả ba người, ông P đã thông báo rõ cho các bên biết tình trạng pháp lý thửa đất ông N đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông H đã thế chấp Ngân hàng V2 vào ngày 07-09-2022. Ông P cũng xác nhận lý do ông N và ông H phải ký 03 Hợp đồng đặt cọc đúng như lời khai của ông H. Do ông N chưa đủ tiền mua đất nên mới phải kéo dài thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì người khác do ông N môi giới bán đất không đồng ý mua nữa nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất mới không thành, chứ không phải do ông H không lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H đã khắc phục việc này vào ngày 14-04-2023 nhưng ông N không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn giải quyết vụ án đã quá thời hạn quy định. Các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra lại tại phiên tòa, xem xét các yêu cầu của các đương sự thấy rằng tại thời điểm các đương sự ký kết các hợp đồng đặt cọc thì các hợp đồng này là những hợp đồng độc lập, theo hướng dẫn của của Tòa án nhân dân tối cao trong trường hợp cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Về án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự; xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng đúng quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Bị đơn có địa chỉ trên địa bàn thành phố V, thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố V theo loại vụ việc, lãnh thổ và Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1]. Xem xét về hình thức của các Hợp đồng đặt cọc:

Xét các Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 được lập thành văn bản, các đương sự xác định chữ ký trong các hợp đồng đúng của các đương sự, tuân thủ quy định về hình thức của một giao dịch dân sự tại Điều 119 Bộ luật dân sự.

[2.2]. Xem xét về nội dung của các Hợp đồng đặt cọc:

Xét tại thời điểm các đương sự ký kết các Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023; các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo đúng quy định tại các Điều 117, 118 Bộ luật dân sự. Vì vậy các Hợp đồng đặt cọc nêu trên ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn chứng minh việc xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự của các đương sự theo đúng quy định tại các Điều 328, 385, 386, 387, 389, 398, 400, 401 Bộ luật dân sự; các hợp đồng đặt cọc này đã có hiệu lực nhằm vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự.

Xét các Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa các đương sự vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 là ba hợp đồng độc lập được xác lập vào các thời gian khác nhau nhưng thực chất chỉ là một giao dịch dân sự vì nội dung thỏa thuận các đương sự đã cam kết không thay đổi, chỉ tăng số tiền đặt cọc và gia hạn thời gian để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C.

[2.3]. Xem xét lỗi vi phạm của các đương sự trong quá trình thực hiện các Hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023:

Xem xét lỗi vi phạm của nguyên đơn thấy rằng:

Xét các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cung cấp, có căn cứ xác định thửa đất số 280, tờ bản đồ số 30, đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB484441 ngày 08-02-2021 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn ông Vũ Xuân H. Thửa đất này ông Vũ Xuân H đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh V1 ngày 07-09-2022.

Xét lời khai người làm chứng ông Đào Trọng P tại phiên tòa hoàn toàn phù hợp lời khai của bị đơn, nên có căn cứ xác định lời khai của bị đơn trình bày về nội dung vụ án là đúng sự thật khách quan. Nguyên đơn xác nhận vào ngày 23-09-2022 đã biết rõ thửa đất số 280, tờ bản đồ số 30 đang thế chấp tại Ngân hàng. Đồng thời nguyên đơn cũng tự nguyện hỗ trợ 162.000.000 đồng giúp bị đơn trả lãi Ngân hàng. Vì vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn biết rõ tình trạng pháp lý thửa đất đặt cọc để nhận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn đồng ý ký kết các Hợp đồng đặt cọc với ông H và giao tiền đặt cọc cho ông H nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng. Như vậy, lỗi của nguyên đơn là mặc dù biết rõ bị đơn chưa đủ các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn ký các hợp đồng đặt cọc.

Xét chi tiết giao dịch tài khoản khách hàng Vũ Xuân H do các Ngân hàng cung cấp, có căn cứ xác định chính nguyên đơn mới là người vi phạm thời hạn thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn, nhiều lần vi phạm về thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Nhưng do nguyên đơn yêu cầu gia hạn thời hạn và được bị đơn đồng ý, nên các đương sự mới phải ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023.

Xem xét Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng văn bản ngày 14-04-2023 do Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp, xác định vào sáng ngày 14-04-2023 ông Vũ Xuân H đã nộp các giấy tờ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định chỉ trong vòng 03 ngày (từ ngày 10-04-2023 đến ngày 14-04-2023), bị đơn đã cố gắng bảo đảm khoản vay, được Ngân hàng hỗ trợ trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữ đúng cam kết thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Trong suốt quá trình các bên đương sự ký kết 03 Hợp đồng đặt cọc, lần đầu ngày 13-09-2022, lần cuối ngày 24-02-2023 cho thấy rằng bị đơn luôn tạo điều kiện cho nguyên đơn, đã đồng ý gia hạn gần 07 tháng cho nguyên đơn chuẩn bị tài chính để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ những nội dung này cho thấy nguyên đơn không có thiện chí trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, lấy chính lý do bị đơn không có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng, cho rằng bị đơn có lỗi khiến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng để đòi lại tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn.

Xem xét lỗi vi phạm của bị đơn thấy rằng:

Xem xét thời điểm các đương sự ký kết các Hợp đồng đặt cọc vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 thì đối tượng tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 30 của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo một nghĩa vụ khác. Đến thời hạn các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C vẫn đảm bảo đầy đủ các điều kiện để thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì các bên vẫn tiến hành được giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Nhưng trên thực tế vào ngày 10-04-2023, bị đơn không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đảm bảo được một trong các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bị đơn không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên thỏa thuận ký hợp đồng công chứng dẫn đến việc không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là bị đơn đã vi phạm điều cấm của pháp luật, bị đơn đang bị hạn chế quyền theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Mặc dù sáng ngày 14-04-2023, bị đơn đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB484441 ngày 08-02-2021 và liên hệ nguyên đơn để các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng nguyên đơn đã từ chối vì lý do trên.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ xác định cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến hậu quả 03 Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa các đương sự vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và giải quyết hậu quả pháp lý của hủy bỏ hợp đồng đặt cọc các đương sự đã ký ngày 24-02-2023 theo yêu cầu của nguyên đơn, mà quyết định xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[3]. Xem xét các yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Căn cứ điểm d Mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-04-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: Trong trường hợp đặt cọc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, nếu cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc.

Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, xác định các Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn vào các ngày 13-09-2022, 29-09-2022, 24-02-2023 vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

[4]. Xem xét các yêu cầu của bị đơn thấy rằng:

Xét bị đơn không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng nguyên đơn là người từ chối việc giao kết, không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C nên tiền đặt cọc thuộc về bị đơn. Nhưng chính bị đơn có một phần lỗi như đã phân tích ở phần trên dẫn đến việc các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn, nên buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Một phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận (tranh chấp từ trên 800.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng, danh mục án phí là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng).

- Một phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận (tranh chấp từ trên 800.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng, danh mục án phí là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 800.000.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 328, 429, 468 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; điểm b Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về lãi, lãi suất;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Đồng Huy N đối với bị đơn ông Vũ Xuân H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc ông Vũ Xuân H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đồng Huy N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Nguyên đơn ông Đồng Huy N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002382 ngày 21-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Nguyên đơn ông Đồng Huy N còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền còn lại là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng).

- Bị đơn ông Vũ Xuân H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Toà án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND TP.V;
- Thi hành án dân sự TP.V;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lương Thị Thanh Hảo