TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU ĐỨC** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DSST
Ngày 02-12-2022
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 ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số 108/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2022/QĐST-DS ngày 08/11/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Xuân H, sinh năm: 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 16, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Thanh T, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện C, tỉnh B (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Đức N, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, thôn 4, xã S, huyện C, tỉnh B.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 25, thôn T, xã S, huyện C, tỉnh B (vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn 2, xã S, huyện C, tỉnh B (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Xuân H và người đại diện của nguyên đơn ông Thái Thanh T, trình bày:

Vào ngày 21/3/2022 ông H và ông N có ký kết hợp đồng đặt cọc, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, theo đó các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng và ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận, cam kết đến ngày 06/5/2022 sẽ ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và trả hết số tiền còn lại. Ngoài ra nội dung hợp đồng đặt cọc còn ghi nhận nội dung trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc, trường hợp bên A không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ tiền cọc cho bên B.

Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông H phát hiện ông N không phải là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ theo thỏa thuận (cụ thể diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S chỉ có 1427,6 m^2) nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo nội dung các bên đã thỏa thuận.

Ông H nhận thấy ông N đã cố tình che giấu và hoàn toàn không thông báo với ông H về việc diện tích đất nêu trên đã bị thu hồi và hiện này chỉ còn lại 1427,6 m^2, đồng thời ông N đã kê khai gian dối, không đúng sự thật về diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng, không đảm bảo đúng diện tích đất chuyển nhượng cụ thể diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S chỉ có 1427,6 m^2 nhưng ông N lại cam kết chuyển nhượng diện tích đất 1572 m^2. Ông H nhận thấy sự việc nêu trên là do lỗi của ông N, đồng thời ông N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không có đủ diện tích đất theo thỏa thuận để chuyển nhượng điều này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông H.

Ông H cho rằng việc ông N trình bày là trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã cung cấp đầy đủ nội dung liên quan đến Quyết định thu hồi đất và ông

H đã đồng ý về nội dung này là không đúng. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N cố tình che giấu và hoàn toàn không thông báo với ông H về việc diện tích đất nêu trên đã bị thu hồi, hiện này chỉ còn lại 1427,6 m^2.

Vì lý do nêu trên nên này ông H yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề cụ thể sau: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 21/03/2022 được ký kết giữa ông Trần Xuân H và ông Võ Đức N. Ông H yêu cầu ông N phải trả lại cho ông H số tiền cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng ông H yêu cầu ông N phải trả cho ông H 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Đức N, trình bày: Vào ngày 21/3/2022 ông N và ông H có ký kết hợp đồng đặt cọc mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230925, ngày 19/10/1998. Ngoài ra nội dung hợp đồng đặt cọc còn gi nhận nội dung trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc, trường hợp bên A không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ tiền cọc cho bên B.

Theo đó, ông H đã đặt cọc cho ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và hai bết thỏa thuận cam kết đến ngày 06/5/2022 sẽ ký hợp chuyển nhượng, tuy nhiên đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H lấy lý do ông N không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ theo thỏa thuận nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông N nhận thấy ông H không có thiện chí thực hiện hợp đồng, cố tình tìm cách để không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng. Vì tuy ông N không đứng tên giấy chủ quyền nhưng ông N và chủ đất đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên và ông N có thể yêu cầu người đứng tên chủ sử dụng đất ra ký kết hợp đồng nên ông N mới nhận tiền cọc.

Ban đầu diện tích đất của thửa đất nêu trên là 1572 m^2, tuy nhiên vào ngày 13/10/2020 nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất nêu trên và trước khi ông N và ông H thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất này có diện tích 1427,6 m^2. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông N biết diện tính đất thuộc thửa đất nêu trên chỉ còn 1427,6 m^2 và ông N đã khấu trừ số tiền đối với diện tích đất thiếu hụt này vào tổng số tiền chuyển nhượng. Sau này tại Văn phòng công chứng ông H tiếp tục lấy lý do này để yêu cầu hủy hợp đồng thì các bên lại tiếp tục thỏa thuận và đồng ý khấu trừ thêm phần giá trị đối với phần đất thiếu hụt này tuy nhiên ông H không đồng ý. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã cung

cấp đầy đủ nội dung liên quan đến Quyết định thu hồi đất và ông H cũng đã đồng ý về nội dung này.

Sự việc nêu trên ông N có chụp một bản ảnh thể hiện là ông N có để bản vẽ diện tích đất thu hồi trên bàn làm việc khi thỏa thuận với ông H, ông N đã cung cấp, nộp bản phô tô cho Tòa án. Ngoài bản ảnh nêu trên thì ông N không còn chứng cứ nào khác.

Ông N không đồng ý với yêu cầu của ông H. Ông N có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu trương hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông N chỉ đồng ý trả lại cho ông H một nửa số tiền đặt cọc là 200.000.000đ tuy nhiên nếu các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án (Tòa án phải đưa ra Tòa xét xử) thì ông N không đồng ý tiếp tục hợp đồng cũng không đồng ý trả lại cho ông H bất cứ số tiền nào.

Tại bản khai người làm chứng ông Phạm Văn H1, trình bày: Vào ngày 27/12/2021 ông H1 có chuyển nhượng cho ông Võ Đức N diện tích đất 1427,6 m^2 thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230925, ngày 19/10/1998 cho ông Phạm Văn H1 đứng tên với giá chuyển nhượng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) việc chuyển nhượng này đã hoàn thành các bên đã thực hiện việc giao kết, ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Trần Tuấn T theo số công chứng 11588, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐCD, ngày 27/12/2021. Tuy các bên đã hoàn thiện các nghĩa vụ về giao tiền, giao đất và ký kết hợp đồng công chứng nhưng chưa làm thục tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì ông H1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông N.

Vào khoảng tháng 5 năm 2022 ông N có nhờ ông H1 ra để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên mà ông H1 đã ký với ông N đồng thời nhờ ông H1 ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho một người khác (ông H1 không nhớ rõ họ tên) ông H1 đồng ý, tuy nhiên khi ông H1 ra chưa tới văn phòng công chứng thì ông N gọi điện và báo với ông H1 là bên kia không có mặt nên ông H1 không cần ra nữa, ông H1 chỉ nghe ông N nói qua điện thoại là như vậy chứ trên thức tế sự việc như thế nào thì ông H1 không biết. Vì vậy ông H1 đã đi về.

Được một thời gian sau (khoảng một tuần sau) ông N lại nhờ ông H1 ra để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông N đồng thời nhờ ông H1 ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho một người khác (ông H1 không nhớ rõ họ tên) thì ông H1 đã đồng ý. Theo đề nghị của ông N thì các bên đã ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông N,

sau đó theo đề nghị của ông N thì tại Văn phòng công chứng Trần Tuấn T, ông H1 đã thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho một người phụ nữ đi cùng với ông N (ông H1 không rõ họ tên địa chỉ) và hợp đồng đã được công chứng tuy nhiên các bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H1 không biết thông tin gì liên quan đến hợp đồng đặt cọc và việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông H và ông N vì việc thỏa thuận nêu trên ông N không thông báo cho ông H1 biết.

Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B cho ông N thì diện tích đất thuộc thửa đất nêu trên ban đầu có diện tích là 1572 m^2 sau đó đến ngày 13/10/2020 nhà nước có thu hồi 144,4 m^2 thuộc một phần diện tích đất nêu trên, theo quyết định số 4163/QĐ-UBND của UBND huyện C.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B cho ông N thì ông H1 đã báo cho ông N biết về việc thửa đất nêu trên đã bị thu hồi một phần đồng thời ông N cũng đã biết sự việc này và các bên đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 1427,6 m^2. Khi chuyển nhượng cho ông N diện tích đất nêu trên thì phần đất bị thu hồi đã được giải tỏa, giải phòng mặt bằng và đang thi công làm kênh mương.

Tại bản khai người làm chứng ông Nguyễn Đăng K, trình bày: Ông K là người chứng kiến trực tiếp toàn bộ quá trình thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 giữa ông H và ông N cụ thể nội dung ông K được chứng kiến như sau: Vào ngày 21/3/2022 tại nơi ở của ông N ở xã S, huyện C, tỉnh B, giữa ông H và ông N có thỏa thuận ông N chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 1572 m^2, thuộc thửa đất số 66 tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nêu trên thì ông H và ông N có thỏa thuận, ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 với nội dung được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc là *"ông N cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, ông H đặt cọc cho ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận, cam kết đến ngày 06/5/2022 sẽ ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và trả hết số tiền còn lại"* sau khi các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông H đã giao cho ông N đủ số tiền 400.000.000 đồng.

Trước khi ký kết cho đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông N cung cấp thông tin là diện tích đất mà ông N cam kết chuyển nhượng cho ông H có diện tích là 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, đồng thời ông N cung cấp cho ông H bản phô tô trích lục bản đồ địa chính thửa đất nêu trên đề ngày 16/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký

đất đai huyện C (nội dung bản đồ địa chính này thể hiện diện tích đất của thửa đất nêu trên là 1572 $m^{2)}$.

Ngoài thông tin nêu trên và Bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất nêu trên thì ông N không giải thích vấn đề gì thêm và không cung cấp bất cứ tài liêu gì thêm. Chỉ cam kết sẽ thực hiện đúng theo thỏa thuận.

Ngoài ra ông K còn chứng kiến việc vào ngày 06/5/2022 ông H và ông N có cùng tới Văn phòng công chứng Trần Tuấn T để thỏa thuận ký kết hợp đồng tuy nhiên tại đây ông N đưa ra hồ sơ liên quan đến diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng không đủ theo thỏa thuận của các bên và đề nghị thỏa thuận với ông H để bớt một số tiền chuyển nhượng tương ứng với phần đất thiếu hụt tuy nhiên ông H không đồng ý. Sau đó ông H đề nghị hủy hợp đồng và đề nghị ông N trả lại tiền cọc, tại thời điểm này ông H chưa đề nghị phạt cọc, tuy nhiên ông N không đồng ý trả lại tiền cọc và chỉ đồng ý được bớt tiền lại theo diện tích thiếu hụt và đề nghị ông H phải ký hợp đồng theo điện tích đất 1426,6 m^2. Vì các bên không thống nhất được nên các bên đường ai nấy về.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Xuân H yêu cầu ông Võ Đức N phải trả cho ông H tổng số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc; Bị đơn ông Võ Đức N có nơi cư trú tại xã S, huyện C, tỉnh B nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26,

Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Xuân H nộp đơn khởi kiện, đúng với quy định của pháp luật nên được thụ lý giải quyết.

Nguyên đơn ông Trần Xuân H vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp ông Thái Thanh T tham gia tố tụng. Người làm chứng ông H1, ông K vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời ông H1, ông K đã có lời khai rõ ràng trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về hợp đồng đặt cọc:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Xét Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đề ngày 21/3/2022 giữa ông Trần Xuân H và ông Võ Đức N về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015

[3.2] Về nội dung hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và ông N cùng xác nhận về việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 để chuyển nhượng diện tích đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230925, ngày 19/10/1998 giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) và ông N đặt cọc cho ông H số tiền 400.000.000đ. Các bên thỏa thuận cam kết ngày 06/5/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng, chứng thực hợp đồng, đồng thời giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng còn lại.

Như vậy, căn cứ Điều 274 và Điều 276 Bộ luật dân sự thì đối tượng của nghĩa vụ được ghi nhận trong nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên được xác định như sau: Đối tượng của nghĩa vụ mà ông N phải thực hiện là phải đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B. Nghĩa vụ mà ông H phải thực hiện là giao đủ số tiền còn lại. Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng là ngày 06/5/2022.

[3.3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ông H và ông N cùng xác nhận sự việc là sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H đã giao cho ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Ông H và ông N cùng xác nhận, đến ngày 06/5/2022 các bên không thể thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B.

[4] Xét về đối tượng của nghĩa vụ mà ông N phải đảm bảo thực hiện, nhận thấy: Theo thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 thì đối tượng nghĩa vụ mà ông N phải đảm bảo thực hiện là phải đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B.

Tuy nhiên, qua đối chiếu với Quyết định thu hồi đất số 4163/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức và phần xác nhận của bị đơn ông N, người làm chứng ông H1 thì có cơ sở để xác định thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh B đã bị thu hồi 144,4 m^2 theo quyết định thu hồi đất số 4163/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức và hiện nay thửa đất nêu trên chỉ còn 1427,6 m^2.

[5] Xét phần trình bày của ông Võ Đức N:

[5.1] Ông Võ Đức N cho rằng trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã cung cấp đầy đủ nội dung liên quan đến Quyết định thu hồi đất và ông H cũng đã đồng ý về nội dung này. Sự việc nêu trên ông N có chụp một bản ảnh thể hiện là ông N có để bản vẽ diện tích đất thu hồi trên bàn làm việc khi thỏa thuận với ông H.

Qua xem xét bản ảnh mà ông N cho rằng thể hiện là ông N có để bản vẽ diện tích đất thu hồi trên bàn làm việc khi thỏa thuận với ông H thì nhận thấy bản ảnh không nhìn thấy được rõ những tài liệu, hồ sơ, giấy tờ để ở trên bàn có nội dung gì. Bên cạnh đó việc ông N để hồ sơ, giấy tờ ở trên bàn không có nghĩa là ông N đã trực tiếp công Ki cho ông H biết những nội dung được thể hiện trong tài liệu đó.

Đối chiếu phần trình bày nêu trên của ông N với phần trình bày của nguyên đơn ông H, người làm chứng ông K nhận thấy: Ông H cho rằng phần trình bày nêu trên của ông N là không đúng. Ông H cho rằng trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N cố tình che giấu và hoàn toàn không thông báo với ông H về việc diện tích đất nêu trên đã bị thu hồi vì vậy ông H không biết phần diện tích đất chuyển nhượng hiện này chỉ còn lại 1.427,6 m^2. Phần trình bày của ông H trùng khớp với phần trình bày của người làm chứng ông K, cụ thể ông K trình bày, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông N chỉ cung cấp thông tin diện tích đất chuyển nhượng là 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S và cung cấp cho ông H bản trích lục bản đồ địa chính thửa đất đề ngày 16/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nội dung bản đồ địa chính này thể hiện diện tích đất của thửa đất nêu trên là 1572 m^2), ngoài thông tin, tài liệu nêu trên thì ông N không cung cấp, giải thích gì thêm.

Nhận thấy, phần trình bày của ông N mâu thuẫn với phần trình bày của ông H và ông K, phần trình bày của ông N mẫu thuẫn với nội dung được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 cụ thể nội dung hợp đồng đặt cọc ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng là 1572 m^2 chứ không phải là 1427,6 m^2, đồng thời ngoài bản ảnh mà ông N đã cung cấp cho Tòa án thì ông N không đưa ra được bất kỳ bằng chứng, chứng cứ nào để chứng minh cho phần trình bày của mình là đúng, vì vậy phần trình bày nêu trên của ông N không có cơ sở xác thực.

[5.2] Ông Võ Đức N cho rằng vì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông N đã khấu trừ một phần số tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất thiếu hụt này vào tổng số tiền chuyển nhượng, đồng thời sau này tại Văn phòng công chứng ông H tiếp tục lấy lý do này để yêu cầu hủy hợp đồng thì ông N lại tiếp tục thỏa thuận và đồng ý khấu trừ thêm phần giá trí chuyển nhượng đối với phần đất thiếu hụt này tuy nhiên ông H không đồng ý. Vì vậy, việc ông H đề nghị hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc thì ông N không đồng ý.

Đối chiếu phần trình bày nêu trên của ông N với phần trình bày của nguyên đơn ông H, nhận thấy: Ông H cho rằng phần trình bày của ông N là không đúng vì trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận giá cả chuyển nhượng thì ông H không biết việc diện tích đất bị thu hồi, bị thiếu hụt nên các bên không thỏa thuận gì về việc khấu trừ giá cả chuyển nhượng đối với phần đất thiếu hụt.

Nhận thấy, phần trình bày của ông N mâu thuẫn với phần trình bày của ông H, đồng thời ông N không đưa ra được bất kỳ bằng chứng, chứng cứ nào để chứng minh cho phần trình bày của mình là đúng, vì vậy phần trình bày nêu trên của ông N không có cơ sở xác thực.

Đối với phần trình bày của ông N về việc ông N cho rằng tại Văn phòng công chứng ông N lại tiếp tục thỏa thuận và đồng ý khấu trừ thêm phần giá trị chuyển nhượng đối với phần đất thiếu hụt này tuy nhiên ông H không đồng ý vì vậy ông N không đồng ý hủy hợp đồng trả lại tiền cọc. Nhận thấy, việc ông H đồng ý hoặc không đồng ý với đề nghị của ông N là quyền của ông H, quyền này phù hợp với quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự nên việc ông N cho rằng ông H không đồng ý với đề nghị của ông N nên ông N không đồng ý hủy hợp đồng là không có cơ sở.

[6] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của ông Trần Xuân H:

Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 các bên có thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S. Tuy nhiên, trên thực tế thì diện tích thửa đất nêu trên chỉ còn 1427,6 m^2. Vậy nên có cơ sở để xác định tại thời điểm đến hạn thực hiện nghĩa vụ thì bên có nghĩa vụ là ông N không thể thực hiện được việc đảm bảo giao kết

hợp đồng chuyển nhượng cho ông H diện tích đất đúng theo thỏa thuận là 1572 m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S.

Theo quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự thì *"Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của bên có quyền không thể đạt được thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại"*.

Vì vậy, việc ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2022 giữa ông H và ông N là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc của ông Trần Xuân H:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự thì "*1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp; 2. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ……"*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự nêu trên thì khi hợp đồng đặt cọc bị hủy các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vì vậy yêu cầu của ông Trần Xuân H yêu cầu ông Võ Đức N phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu phạt cọc của ông Trần Xuân H:

[8.1] Xác định lỗi làm cho hợp đồng không thể giao kết (bị hủy bỏ): Trong bản khai, các biên bản làm việc cũng như tại phiên tòa ông N xác nhận ông N biết diện tích đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã S đã bi thu hồi chỉ có 1427,6 m^2 trước khi ông H và ông N thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên. Nội dung xác nhận của ông N trùng khớp với lời khai của người làm chứng (ông H1) và phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông H. Căn cứ vào xác nhận của ông N, lời khai của ông H1 và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N biết quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng chỉ còn 1427,6 m^2 chứ không phải là 1572 m^2 là đúng.

Theo phân tích tại mục [5.1] nhận thấy, việc ông N cho rằng trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã cung cấp cho ông H đầy đủ nội dung liên quan đến Quyết định thu hồi đất, diện tích đất còn lại sau khi đã thu hồi là không có cơ sơ xác thực.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để xác định việc ông N là người biết sự việc quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng chỉ còn 1427,6 m^2 trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ông N che giấu, không thông báo với ông H và khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã kê khai không đúng về diện tích,

thông tin tài sản chuyển nhượng, là đúng. Vì vậy, có cơ sở để xác định nguyên nhân làm cho hợp đồng không được giao kết (bị hủy bỏ) hoàn toàn là do lỗi của ông N.

[8.2] Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự thì khi hủy bỏ hợp đồng, thỏa thuận phạt vi phạm vẫn có hiệu lực.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì *"Trường hợp bên B không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên A đã đặt cọc"*. Đối chiếu thỏa thuận nêu trên với quá trình thực hiện hợp đồng nhận thấy, trước khi ký kết hợp đồng đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc bên B (ông N) không cung cấp thông tin, giấy tờ liên quan đến việc một phần diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng thuộc quy hoạch và đã bị thu hồi, bên cạnh đó trên thực tế một phần diện tích là đối tượng chuyển nhượng đã bị quy hoạch và thu hồi, nếu ông N cho rằng toàn bộ diện tích đất 1572 m^2 hiện nay vẫn là của ông H1 và ông H1, ông N có quyền ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này vậy thì sẽ nảy sinh tranh chấp với cơ quan đã thu hồi đất và cơ quan hiện tại đang quản lý phần đất đã thu hồi vì vậy ông N đã vi phạm thỏa thuận phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Bên cạnh đó tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tôi cáo quy định *" Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 BLDS"*.

Đối chiếu quy định tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tôi cao với phân tích nêu trên nhận thấy, lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết (bị hủy bỏ) hoàn toàn là do lỗi của ông N.

Từ những phân tích nêu trên, nhân thấy yêu cầu của ông H về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông N số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[9] Từ những phân tích, nhận định nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2022 giữa ông H và ông N, đồng thời buộc ông N phải trả cho ông H tổng số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền cọc và 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc. Vì vậy, phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

10] Về án phí: Áp dụng Điền 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Xuân H được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Đức N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Ông Trần Xuân H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai số 0007963 ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án huyện Châu Đức.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 328, Điều 385, Điều 274, Điều 275, Điều 276, Điều 418, Điều 425, Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tôi cáo.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân H đối với ông Võ Đức N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 21 tháng 3 năm 2022 giữa ông Trần Văn Hoan và ông Võ Đức N;

Buộc ông Võ Đức N phải trả cho ông Trần Xuân H tổng số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền cọc và 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông Võ Đức N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng).

Trả lại cho ông Trần Xuân H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) theo biên lai số 0007963 ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án huyện Châu Đức.

3. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (02/12/2022) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Toà án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc.

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, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trương Văn Tiến