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: 09/2023/DSST
Ngày 12-6-2023
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 ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

- 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: Ông Trần Văn Hoa;

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.

Trong các ngày 08 và 12 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐST-DS ngày 18/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị Mai T, sinh năm 1979;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 83, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh B; Chỗ ở hiện nay: Tổ 49, thôn T, xã B, huyện C, tỉnh B. (Bà T có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1972 và bà Cáp Thị Ngọc L, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Tổ 58, thôn T, xã B, huyện C, tỉnh B. (Ông N, bà L có mặt).

Người làm chứng: Ông Phan Văn R, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh B. (Ông R có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Mai T, trình bày:

Ngày 15 tháng 12 năm 2021 bà Võ Thị Mai T và ông Lê Văn N, bà Cáp Thị Ngọc L có ký hợp đồng đặt cọc để đản bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.000 m^2 thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng đặt cọc nêu trên không đề ngày, không được công chứng, chứng thực. Theo thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), bà Võ Thị Mai T đặt cọc cho Ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào ngày 15/12/2021, các bên không ghi nhận về thời hạn thực hiện hợp đồng (thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên), nội dung hợp đồng đặt cọc ghi nhận phí công chứng, tách thửa Ông N, bà L chịu, thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng Ông N, bà L phải tách thửa, nếu tách không được giao lại cho bà T tách, nếu tách không được Ông N, bà L chịu theo lãi suất ngân hàng, thuế trước bạ Ông N, bà L chịu; trường hợp Ông N, bà L không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hay đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc; trường hợp bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất toàn bộ tiền đã đặt cọc cho Ông N, bà L; trường hợp đất bị quy hoạch thì Ông N, bà L phải hoàn trả số tiền cho bà T đã đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Bà Võ Thị Mai T đã giao đủ số tiền cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào ngày ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 15/12/2021). Sau thời hạn 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc Ông N, bà L không thông báo, cung cấp cho bà T bất cứ thông tin, giấy tờ gì liên quan thửa đất là đối tượng chuyển nhượng nêu trên, theo bà Võ Thị Mai T biết thì Ông N và bà L đã không thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất nêu trên.

Khi nhận thấy đã quá thời hạn tách thửa các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng Ông N, bà L không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên bà T đã nhiều lần đến nhà thông báo bằng miệng, gửi văn bản qua đường bưu điện để yêu cầu Ông N và bà L thực hiện đúng thỏa thuận, lần gần đây nhất bà T thông báo cho Ông N, bà L nội dung yêu cầu Ông N, bà L thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T vào hạn cuối cùng là ngày 07/01/2023.

Việc Ông N và bà L cho rằng thời hạn tách thửa là 05 tháng kể từ ngày Ông N, bà L đi làm thủ tục tách thửa là không đúng, tại vì theo thỏa thuận thì thời hạn tách thửa là 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (ngày 15/12/2021).

Việc Ông N và bà L cho rằng khi ký kết hợp đồng thì các bên đều biết đối tượng chuyển nhượng không thể tách thửa được là không đúng, bà Võ Thị Mai T không biết diện tích đất mà bà T mua không được tách thửa, thời điểm đó bà T

nghĩ là diện tích đất này được tách thửa thì Ông N, bà L mới bán và khi đó các bên mới thỏa thuận thời hạn tách thửa là 5 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng.

Hết thời hạn tách thửa theo thỏa thuận, bà T nhiều lần ấn định thời hạn và thông báo, đề nghị Ông N và bà L thực hiện việc tách thửa, giao kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc là trả lại tiền cọc cho bà T nhưng Ông N, bà L vẫn không thực hiện và còn trả lời với bà Võ Thị Mai T là vì hợp đồng không ghi rõ thời hạn khi nào phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên Ông N, bà L thích ký kết hợp đồng chuyển nhượng khi nào thì Ông N, bà L ký kết chứ bà T không có quyền yêu cầu.

Nay bà Võ Thị Mai T nhận thấy việc Ông N, bà L không có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc, Ông N và bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đề ngày 15/12/2021 nên bà Võ Thị Mai T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Ngoài việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên thì tại đơn khởi kiện và tại các buổi làm việc trước đây bà T còn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc buộc Ông N, bà L phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) trong đó bao gồm 1.000.000.000đ tiền cọc và 1.000.000.000đ tiền phạt cọc. Sau đó vào ngày 14/4/2023 bà Võ Thị Mai T xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể bà T không yêu cầu Ông N, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) thay vào đó bà T yêu cầu Ông N, bà L phải trả lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc kể từ ngày 15/12/2021 cho đến ngày Ông N, bà L trả hết tiền cọc cho bà T.

Ngày 16/5/2023 bà T xin sửa đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể bà T không yêu cầu Ông N và bà L phải trả tiền lãi kể từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/5/2022 và tiền lãi phát sinh sau ngày 16/5/2023. Đến thời điểm hiện nay yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mai T được xác định như sau: Bà Võ Thị Mai T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông N, bà L phải có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị Mai T tổng số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là tiền đặt cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền lãi phát sinh tính theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày 16/5/2022 đến ngày 16/5/2023 (01 năm).

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L, trình bày: Ngày 15/12/2021, ông Lê Văn N, bà Cáp Thị Ngọc L ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị Mai T để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51, diện tích đất 20m x 50m, đất tọa lạc tại xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là

2.900.000.000đ (hai tỷ chín trăm triệu đồng) đồng thời các bên thỏa thuận bà T phải đặt cọc cho Ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) ngay ngày ký kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng đặt cọc còn ghi nhận: Ông N, bà L phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và giao hồ sơ cho bà T; Lệ phí tách thửa ra công chứng Ông N, bà L chịu. Trong thời hạn 5 tháng kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa đất, nếu Ông N, bà L tách thửa không được thì Ông N, bà L có nghĩa vụ giao lại sổ, hồ sơ cho bà T tách thửa, nêu tách thửa không được thì Ông N, bà L phải chịu tiền lãi của số tiền đặt cọc tính theo lãi suất ngân hàng; Trường hợp Ông N, bà L không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền bà T đã đặt cọc; Trường hợp bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho Ông N, bà L; Trường hợp thửa đất quy hoạch thì Ông N, bà L sẽ hoàn trả cho bà T số tiền đã đặt cọc.

Sau khi các bên ký kết hợp đồng thì bà T đã giao cho Ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào ngày 15/12/2021.

Toàn bộ thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh, có diện tích là hơn 5.269 m^2 vì vậy nếu muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 20m x 50m cho bà T thì phải thực hiện việc tách thửa. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho đến này cơ quan có thẩm quyền tạm ngưng chưa cho tách thửa đối với thửa đất này, nên đến nay Ông N, bà L vẫn chưa thực hiện được việc tách thửa đất để từ đó thực hiện được nghĩa vụ trong nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì Ông N, bà L biết việc đối tượng chuyển nhượng (diện tích đất 1.000 m^2 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh) đang tạm ngưng, chưa thể tách thửa và theo Ông N, bà L thì bà T cũng biết sự việc này.

Trước kia do Ông N, bà L bận công việc nên có nhờ một người tên Tài thay Ông N, bà L đi nộp hồ sơ tại cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa tuy nhiên do cơ quan có thẩm quyền chưa cho tách thửa nên hiện nay Ông N, bà L đã lấy lại và hiện nay Ông N, bà L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh.

Ông N, bà L xác nhận có sự việc sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà T có nhiều lần yêu cầu, đề nghị Ông N, bà L thực hiện việc tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, lần gần đây nhất thì bà T có lên nhà Ông N, bà L thông báo, đồng thời bà T có gửi một tờ giấy với nội dung ấn định hạn cho Ông N, bà L đến ngày 07/01/2023 phải thực hiện việc hoàn thiện thủ tục giấy tờ để ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho bà T. Ông N, bà L không

đồng ý với việc ấn định thời hạn của bà T, tại vì trong hợp đồng đặt cọc không ghi thời hạn thực hiện hợp đồng, đồng thời hiện nay cơ quan có thẩm quyền không cho tách thửa đối với thửa đất nêu trên, vì vậy không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Vì những lý do nêu trên nên Ông N, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, không đồng ý trả lại tiền cọc và số tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của bà T.

Ngoài ra tại phiên tòa ngày 08/6/2023 Ông N, bà L còn khai nội dung: Hết thời hạn 5 tháng Ông N, bà L không giao lại giấy tờ cho bà T tách thửa là vì lý do thời điểm đó Ông N, bà L không giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ông N, bà L giao cho một người tên Nhơn cất giữ, ngoài ra thời đểm đến hạn 5 tháng bà T cũng không yêu cầu Ông N, bà L phải giao sổ để làm thủ tục tách thửa.

Tại bản khai người làm chứng ông Phan Văn R, trình bày: Ông R là người chứng kiến trực tiếp toàn bộ quá trình thỏa thuận và ký kết hợp đồng đặt cọc giữa Ông N, bà L và bà T vào ngày 15/12/2021 cụ thể nội dung ông R được chứng kiến như sau: Vào ngày 15/12/2021 tại nhà của ông R ở thôn T, xã B, huyện C, tỉnh B, giữa bà T và Ông N, bà L có thỏa thuận Ông N, bà L chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 1.000 m^2 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nêu trên thì bà T và Ông N, bà L có thỏa thuận, ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc không đề ngày với nội dung được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc là "giá chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) bà T phải đặt cọc cho Ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào ngày 15/12/2021. Theo nội dung ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc thì không ghi nhận về thời hạn thực hiện hợp đồng (thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên), nội dung hợp đồng đặt cọc ghi nhận nội dung là phí công chứng, tách thửa Ông N, bà L chịu, thời hạn 05 tháng Ông N, bà L phải tách thửa, nếu tách không được giao lại cho bà T tách thửa, nếu tách không được Ông N, bà L chịu theo lãi suất ngân hàng, thuế trước bạ Ông N, bà L chịu; trường hợp Ông N, bà L không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hay đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc; trường hợp bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất toàn bộ tiền đã đặt cọc cho Ông N, bà L; trường hợp đất bị quy hoạch thì Ông N, bà L phải hoàn trả số tiền cho bà T đã đặt cọc". Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T đã giao cho Ông N, bà L đủ số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Thời điểm ký kết hợp đồng các bên khÔng Nói rõ thời hạn tách thửa là 05 tháng bắt đầu tính từ ngày nào, tuy nhiên tại thời điểm đó ai cũng ngầm hiểu thời hạn 05 tháng là tính từ ngày ký kết hợp đồng (15/12/2021).

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì Ông N, bà L có nói với bà T là diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng nêu trên đủ điều kiện để tách thửa và tách thửa được nên bà T nghĩ là thời điểm đó diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng đủ điều kiện để tách thửa nên mới đồng ý thỏa thuận và giao tiền cọc cho Ông N, bà L. Ngoài thông tin nêu trên thì Ông N, bà L không giải thích vấn đề gì thêm và không cung cấp bất cứ tài liêu gì thêm cho bà T. Bà T là người viết hợp đồng đặt cọc nêu trên, hợp đồng này có Ông N, bà L, bà T và ông R ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức 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 Châu Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả lại tiền cọc và trả tiền lãi phát sinh từ tiền cọc.

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: Bà Võ Thị Mai T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà T với Ông N, bà L ngày 15/12/2021 đồng thời yêu cầu ông Lê Văn N, bà Cáp Thị Ngọc L phải có trách nhiệm trả cho bà T số tiền cọc và tiền lãi phát sinh; Bị đơn Ông N, bà L có nơi cư trú tại xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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: Bà Võ Thị Mai T nộp đơn khởi kiện, đúng với quy định của pháp luật nên được thụ lý giải quyết.

Việc sửa đổi, bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện ngoài yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì bà Võ Thị Mai T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc

Ông N, bà L phải trả cho bà T số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) trong đó bao gồm 1.000.000.000đ tiền cọc và 1.000.000.000đ tiền phạt cọc. Tuy nhiên ngày 14/4/2023 bà Võ Thị Mai T có đơn xin sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể bà T không yêu cầu ông N, bà L phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) thay vào đó bà T yêu cầu ông N, bà L phải trả lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc kể từ ngày 15/12/2021 cho đến ngày ông N, bà L trả hết tiền cọc cho bà T. Ngày 16/5/2023 bà T sửa đổi, xác định lại yêu cầu tính lãi cụ thể bà T không yêu cầu tính lãi kể từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/5/2022 và tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày 16/5/2023.

Nay yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mai T được bà T xác định như sau: Bà T yêu cầu ông N, bà L phải trả cho bà T tổng số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là tiền đặt cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền lãi phát sinh tính theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày 16/5/2022 đến ngày 16/5/2023 (01 năm).

Xét thấy đây là quyền của đương sự và việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, việc thay đổi, bổ sung, rút một phần yều cầu của của đương sự là tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận nội dung sửa đổi, bổ sung, xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mai T nêu trên.

[3] Về hình thức, nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Xét Hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa bà Võ Thị Mai T với ông Lê Văn N, bà Cáp Thị Ngọc L 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, bà T, ông N và bà L cùng xác nhận việc ký Hợp đồng đặt cọc được thực hiện vào ngày 15 tháng 12 năm 2021, với nội dung là để đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.000 m^2 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 2.900.000.000đ (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), bà T đặt cọc cho ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) vào ngày 15/12/2021, các bên không thỏa thuận cụ thể thời hạn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí công chứng, tách thửa ông N, bà L chịu, thời hạn 05 tháng ông N, bà L phải tách thửa, nếu tách không được giao lại cho bà T tách thửa, nếu tách không được ông N, bà L chịu theo lãi suất ngân hàng, thuế trước bạ ông N, bà L chịu; trường hợp ông N, bà L không cung cấp giấy tờ liên

quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hay đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc; trường hợp bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ mất toàn bộ tiền đã đặt cọc cho ông N, bà L, trường hợp đất bị quy hoạch thì ông N, bà L phải hoàn trả số tiền cho bà T đã đặt cọc. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, có cở sở xác định những tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

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, bà L phải thực hiện là phải đảm bảo việc tách thửa trong thời hạn 05 tháng và đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Nghĩa vụ mà bà T phải thực hiện là giao đủ số tiền còn lại. Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ đối với việc tách thửa là 05 tháng, các bên không thỏa thuận cụ thể thời hạn thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền chuyển nhượng còn lại.

[3.3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Bà T và ông N, bà L cùng xác nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà T đã giao cho ông N, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và cho đến nay ông N, bà L chưa thực hiện được việc tách thửa đối với diện tích đất 1.000 m^2 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 51 xã Bàu Chinh, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, có cở sở xác định những tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

[4] Xét nghĩa vụ cung cấp thông tin và xác định lỗi: Xét phần trình bày của ông N, bà L cho rằng trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên đã biết diện tích đất nêu trên bị tạm ngưng tách thửa.

Đối chiếu phần trình bày nêu trên của ông N, bà L với phần trình bày của nguyên đơn bà T, người làm chứng ông R nhận thấy: Bà T cho rằng phần trình bày nêu trên của ông N, bà L là không đúng, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông N, bà L cố tình che giấu và hoàn toàn không thông báo cho bà T biết việc tạm ngưng tách thửa đối với diện tích đất nêu trên, nên bà T nghĩ thửa đất mà bà T mua là đất nông nghiệp đủ hạn mức tách thửa, thời điểm đó thửa đất nêu trên được tách thửa.

Theo quy định tại Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì thời điểm các bên ký kết hợp đồng tạm ngưng tách thửa đối với đất ở, nhưng đối với đất nông nghiệp đáp ứng đủ hạn mức thì vẫn được tách thửa. Vì vậy, việc bà T cho rằng bà T không biết việc tạm ngưng tách thửa đối với thửa đất nêu trên, đồng thời bà T nghĩ thửa đất mà bà T mua là đất nông nghiệp đủ hạn mức tách thửa nên thời điểm đó thửa đất nêu trên được tách thửa là có cơ sở.

Nhận thấy, phần trình bày của ông N, bà L mâu thuẫn với phần trình bày của bà T, ông R, đồng thời ông N, bà L không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho phần trình bày của mình là đúng. Chính vì vậy, có cơ sở để xác định phần trình bày của bà T về việc ông N, bà L không cung cấp thông tin, hồ sơ giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên là đúng sự thật.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để xác định việc ông N, bà L là người biết sự việc quyền sử dụng đất là đối tượng chuyển nhượng không được tách thửa, tuy nhiên ông N, bà L che giấu, không thực hiện nghĩa vụ thông báo về thông tin thửa đất cho bà T biết là đúng. Vì vậy, có cơ sở để xác định nguyên nhân làm cho hợp đồng không được giao kết hoàn toàn là do lỗi của ông N, bà L.

[5] Xét thời hạn thực hiện nghĩa vụ tách thửa:

[5.1] Xét phần trình bày của ông N, bà L cho rằng thời hạn tách thửa là 05 tháng kể từ khi ông N, bà L đi thực hiện việc tách thửa và ngày Cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa đối với diện tích đất nêu trên.

Phần trình bày nêu trên của ông N, bà L mâu thuẫn với chính phần trình bày của mình tại phiên tòa ngày 08/6/2023 cụ thể, theo phần trình bày nêu trên ông N, bà L cho rằng thời hạn tách thửa là kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa, tuy nhiên tại phiên tòa ông N, bà L lại khai lý do đến thời hạn 5 tháng ông N, bà L không giao sổ, giấy tờ bản gốc cho bà T đi tách thửa được là vì ông N, bà L không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do bà T không yêu cầu ông N, bà L giao giấy tờ.

Phần trình bày của ông N, bà L cho rằng thời hạn tách thửa là kể từ ngày Cơ quan có thẩm quyền cho tách thửa không trùng khớp với phần trình bày của nguyên đơn bà T, người làm chứng ông R, cụ thể bà T, ông R lại cho rằng thời hạn thực hiện nghĩa vụ tách thửa theo các bên thỏa thuận tại thời điểm đó là 05 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng (ngày 15/12/2021).

[5.2] Điều 401 Bộ luật dân sự quy định *"1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. 2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết, hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo quy định của pháp luật.*

Điều 400 Bộ luật dân sự quy định *"……4. thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản ……"*

Căn cứ theo quy định tại Điều 400 và Điều 401 Bộ luật dân sự thì có cớ sở để xác định thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông N, bà L là ngày

15/12/2021. Vì các bên tham gia giao kết hợp đồng không có thỏa thuận nào khác và pháp luật liên quan không có quy định khác về thời điểm hợp đồng có hiệu lực, vì vậy căn cứ vào Điều 401 Bộ luật dân sự thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc nêu trên là ngày 15/12/2021 và các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực.

Từ những phân tích, căn cứ nêu trên nhận thấy có cơ sở để xác định thời hạn ông N, bà T phải thực hiện việc tách thửa là 05 tháng tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực (ngày 15/12/2021).

[6] Xét thời hạn thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng:

Bà T, ông N và bà L cùng xác nhận khi thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/12/2021 các bên không thỏa thuận cụ thể thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bà T, ông N và bà L cùng xác nhận bà T đã nhiều lần yêu cầu bằng lời nói, bằng văn bản và lần gần đây nhất bà T có ấn định hạn cho ông N, bà L đến ngày 07/01/2023 phải thực hiện việc hoàn thiện thủ tục giấy tờ để ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, ông N và bà L không đồng ý vì cho rằng hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời hạn cụ thể đối với việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông N, bà L có quyền ký kết bất kỳ khi nào ông N, bà L muốn chứ bà T không có quyền ấn định ngày.

Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "*….3. Trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều này thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý.*"

Đối chiếu quy định nêu trên của Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự với quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông N, bà L nhận thấy, vì nội dung hợp đồng đặt cọc không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên bà T đã ấn định thời hạn cụ thể và yêu cầu ông N, bà L phải thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định pháp luật, vì vậy có cơ sở để xác định thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 07/01/2023. Việc ông N, bà L cho rằng hợp đồng đặt cọc không thể hiện thời hạn cụ thể đối với việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông N, bà L có quyền ký kết bất kỳ khi nào ông N mà ly muốn chứ bà T không có quyền ấn định ngày là không phù hợp với quy định tại Điều 278 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bà Võ Thị Mai T:

Xét thấy, theo phân tích tại mục [5] thì có cơ sở để xác định thời hạn ông N, bà L có nghĩa vụ tách thửa là 05 tháng, bắt đầu tính từ ngày 15/12/2021, tuy nhiên

đến nay đã quá thời hạn 05 tháng mà ông N, bà L vẫn không thực hiện được việc tách thửa, đồng thời không cung cấp cho bà T bất kỳ thông tin gì liên quan đến quá trình thực hiện nghĩa vụ tách thửa nêu trên. Theo ông N, bà L trình bày thì lý do ông N bà L không thực hiện được việc tách thửa là do cơ quan có thẩm quyền tạm ngưng việc tách thửa đối với thửa đất nêu trên, phần trình bày này của ông N, bà L phù hợp với kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức.

Xét thấy, theo phân tích tại mục [6] thì bà T đã ấn định thời hạn cụ thể để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên đến hạn ông N, bà L vẫn không thực hiện được nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 424 Bộ luật dân sự thì "*1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thể thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời gian hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng……"*

Điều 425 Bộ luật dân sự quy định *"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 bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 15/12/2021 giữa bà T và ông N, bà L là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc của bà Võ Thị Mai T:

Khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định "*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 bà Võ Thị Mai T yêu cầu ông Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu trả lại tiền lãi phát sinh của bà Võ Thị Mai T:

[9.1] Xét thấy, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì *"....thời hạn 05 tháng ông N, bà L phải tách thửa, nếu tách không được giao lại cho bên B (bà T) tách thửa, nếu tách không được bên A chịu theo lãi suất ngân hàng……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, bà L) không cung cấp thông tin, giấy tờ liên quan đến việc đất là đối tượng chuyển nhượng không được tách thửa, vì vậy ông N, bà L đã vi phạm thỏa thuận phạt cọc trong hợp đồng đặt cọc nêu trên. Đồng thời trong thời hạn 05 tháng ông N và bà L đã không thực hiện được việc tách thửa đối với thửa đất nêu trên nên phải chịu phạt vi phạm theo thỏa thuận của hợp đồng là phải trả lại cọc và trả tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc theo lãi suất Ngân hàng. Bên cạnh đó theo phân tích tại mục [4] nhận thấy, nguyên nhân làm cho hợp đồng không được giao kết (bị hủy bỏ) hoàn toàn là do lỗi của ông N, bà L.

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.

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 tối 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 khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự, 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 tối cao với phân tích nêu trên nhận thấy ông N, bà L đã vi phạm hợp đồng trong việc cung cấp thông tin thửa đất và không thể thực hiện được nghĩa vụ tách thửa, lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết (bị hủy bỏ) hoàn toàn là do lỗi của ông N, bà L.

Vì vậy, theo nội dung điều khoản của hợp đồng đặt cọc thì ông N, bà L vừa phải chịu phạt cọc vừa phải chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, bà T không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu ông N, bà L phải thực hiện theo điều khoản của hợp đồng là trả lại cọc và chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Mai T buộc ông N, bà L phải trả lãi suất phát sinh từ số tiền cọc.

[9.2] Xét về mức lãi suất, thời điểm tính lãi suất: Xét thấy, các bên có thỏa thuận về lãi suất là "nếu không tách được thửa thì ông N, bà L chịu theo lãi suất ngân hàng", tuy nhiên không nêu rõ lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng cụ thể nào, mức lãi là bao nhiêu. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu ông N, bà L phải trả cho bà T số tiền lãi phát sinh từ tiền cọc tính theo mức lãi suất 10%/năm.

Xét thấy từ khi quá thời hạn tách thửa cho đến nay thì ông N và bà L vẫn không thực hiện việc trả số tiền cọc cho bà T, vì vậy bà T yêu cầu thời hạn tính lãi kể từ ngày 16/5/2022 đến ngày 16/5/2023 đối với số tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, nhân thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà T đối với ông N, bà L về việc yêu cầu tính lãi suất phát sinh tính theo mức lãi suất 10%/năm, kề từ ngày 16/5/2022 đến ngày 16/5/2023 là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

[10] 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 bà T về việc hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 15/12/2021 giữa bà T với ông N, bà L, đồng thời buộc ông N, bà L phải trả cho bà T tổng số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng) trong đó bao gồm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là tiền đặt cọc và 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là tiền lãi phát sinh tính theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày 16/5/2022 đến ngày 16/5/2023 (01 năm).

[11] 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 bà Võ Thị Mai T được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Bà Võ Thị Mai T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 276, 278, 328, 385, 400, 401, 418, 423, 424, 425, 427 và khoản 2 Điều 468 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mai T đối với ông Lê Văn N, bà Cáp Thị Ngọc L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa bà Võ Thị Mai T với ông Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L;

Buộc ông Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L phải trả cho bà Võ Thị Mai T số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

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 Lê Văn N và bà Cáp Thị Ngọc L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

Trả lại cho bà Võ Thị Mai T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai số 0008459 ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

3. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (12/6/2023) 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.

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

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

(Đã ký)

Trương Văn Tiến