TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 538/2022/DS-ST
Ngày 27-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNHUYỆN CỦ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh

2. Ông Huỳnh Văn Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2022/TLST-DS ngày 16/02/2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 480/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: số G ấp G, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, văn bản ủy quyền ngày 10/12/2021 (vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh L1, sinh năm 1976; địa chỉ: số A đường N, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022 (vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1974; địa chỉ: số A Đường C, Tổ A, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 07/12/2021 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/5/2021 nguyên đơn bà Võ Thị L có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Hữu T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 346,4m2, thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 483075, số vào sổ cấp GCN: CH04419 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 17/5/2019, giá chuyển nhượng là 4.400.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 400.000.000 đồng, thời hạn để hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất trên là 04 tháng, tính từ ngày 20/5/2021 đến hết ngày 30/9/2021. Tuy nhiên từ ngày 09/7/2021 đến đầu tháng 10/2021 toàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng lệnh giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid nên các bên không đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất được. Khi Thành phố Hồ Chí Minh hết thực hiện lệnh giãn cách xã hội, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên nhưng bị đơn cố tình tránh né. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, các bên giao nhận số tiền còn lại và đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày: ngày 20/5/2020 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất như nguyên đơn trình bày. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày nhận cọc, nguyên đơn sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá thời hạn nêu trên, nguyên đơn không có tiền thanh toán nên đến xin bị đơn nhận lại tiền đặt cọc, hoặc cho nguyên đơn trả lãi theo lãi suất ngân hàng đối với số tiền chưa thanh toán, khi nào nguyên đơn bán được thửa đất trên cho người khác thì nguyên đơn sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bị đơn. Bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn nhiều lần đến nhà bị đơn chửi bới khiến bị đơn rất mất mặt với hàng xóm. Do thời gian đặt cọc đến nay đã gần 2 năm, nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán đúng hạn nên phải chịu mất cọc, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Ngọc H trình bày: Bà H là người môi giới đất, không có quan hệ họ hàng thân thích với nguyên đơn và bị đơn. Đầu năm 2021, chị của bị đơn là bà Nguyễn Thị N có nhờ bà H môi giới bán thửa đất trên cho bị đơn. Sau đó qua một người bạn bà H biết được nguyên đơn đang có nhu cầu mua đất làm nhà nên đã giới thiệu thửa đất trên cho nguyên đơn. Ngày 20/5/2021, hai bên gặp nhau tại nhà bị đơn lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên có sự chứng kiến của bà H và bà N. Các bên nhờ bà H viết hộ hợp đồng đặt cọc. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn có đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Căn cước công dân của bị đơn cho nguyên đơn xem. Bà H đã căn cứ vào thông tin trên các loại giấy tờ này để lập hợp đồng đặt cọc. Do sơ

suất bà H đã viết nhầm năm 2021 thành năm 2020. Thực chất ngày hai bên giao kết ký hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2021.

Tại phiên hòa giải ngày 16/8/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: ngày 20/5/2021 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã nhận của bị đơn 400.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày nhận cọc, nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại và các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá thời hạn 04 tháng và cũng đã qua thời gian Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19, bị đơn có liên lạc với nguyên đơn để hai bên giao nhận số tiền còn lại và ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn nói chưa đủ tiền thanh toán, sau đó các bên không liên lạc với nhau nữa. Nội dung này người đại diện chỉ nghe bị đơn truyền đạt lại chứ không có chứng cứ chứng minh. Nay nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bị đơn đồng ý nhưng với giá chuyển nhượng mới là 6.920.000.000 đồng, theo giá thị trường hiện nay. Nếu nguyên đơn không chấp nhận giá chuyển nhượng mới thì nguyên đơn mất cọc. Bị đơn không đồng ý trả cọc và phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc: Đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận ngày các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2021.

Nguyên đơn không chấp nhận giá chuyển nhượng mới là 6.920.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng thửa đất là 4.400.000.000 đồng, việc nguyên đơn không thanh toán đúng hạn là do phải thực hiện lệnh giãn cách xã hội để phòng chống dịch Covid-19 của Thành phố Hồ Chí Minh chứ không phải lỗi chủ quan của nguyên đơn. Nay yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá đã thỏa thuận ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập người làm chứng Nguyễn Thị N1 (tên thật là Nguyễn Thị N), để làm rõ về thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc, nhưng do đã có chứng cứ chứng minh ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2021 nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà Nguyễn Thị N tham gia tố tụng nữa.

Tại phiên tòa: nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách

pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 78 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

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 năm 2015, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và thủ tục tố tụng:

Bị đơn thừa nhận thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 20/5/2021 và các đương sự rút lại yêu cầu đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng Nguyễn Thị N. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết triệu tập bà Nguyễn Thị N tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; người làm chứng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và trước đó đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 1.200.000.000 đồng, bao gồm 400.000.000 đồng tiền cọc và 800.000.000 đồng tiền phạt cọc:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, sự thừa nhận của bị đơn và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 20/5/2021 về việc chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15, có diện tích là 346,4m2 tại thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 483075, số vào sổ cấp GCN: CH04419 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hữu T ngày 17/5/2019. Cùng ngày bị đơn đã nhận 400.000.000 đồng tiền cọc của nguyên đơn và thỏa thuận trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày nhận cọc đến hết ngày

20/9/2021, các bên sẽ giao nhận số tiền còn lại và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

- Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021:

Căn cứ Luật đất đai năm 2013, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 29/3/2022 của Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 483075, số vào sổ cấp GCN: CH04419 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bị đơn ngày 17/5/2019, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên bị đơn có quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn, do vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các quy định của hợp đồng.

- Xét lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không được tiếp tục thực hiện:

Căn cứ công văn số 6730/SYT-VP ngày 23/9/2022 của Sở Y tế Thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 3072/UBND-VX ngày 15/9/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch COVID -19 trên địa bàn Thành phố từ ngày 16/9/2021 đến ngày 30/9/2021, Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 20/9/2021 nằm trong khoảng thời gian toàn Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện lệnh giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh, đây là trở ngại khách quan, do vậy, ngày 20/9/2021 nguyên đơn không đến gặp bị đơn để thanh toán số tiền còn lại và đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng không phải là lỗi của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn khai: sau ngày 30/9/2021 bị đơn có liên lạc với nguyên đơn để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn nói chưa có đủ tiền thanh toán, như vậy, nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, lời khai của bị đơn không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không có lỗi trong việc vi phạm về thời hạn thanh toán nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Căn cứ lời khai của bị đơn tại bản tự khai ngày 16/3/2022, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định, sau ngày 30/9/2021 nguyên đơn có liên lạc với bị đơn, thể hiện thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn từ chối, tại phiên hòa giải ngày 16/8/2022 và Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 27/9/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu nếu nguyên đơn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chấp nhận giá chuyển nhượng mới là 6.920.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, như vậy, hợp đồng đặt cọc không được tiếp tục thực hiện là do lỗi của bị đơn.

Do bị đơn từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328, Điều 280 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả lại tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là

800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48.000.000 đồng (Bốn mươi tám triệu đồng), tuy nhiên do bị đơn sinh năm 1960 và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bị đơn được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 328, Điều 280, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho bà Võ Thị L số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) cho bà Võ Thị L theo biên lai thu số AA/2021/0043885 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài