

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Bản án số: 47/2023/DS-ST

Ngày 27/6/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Tỉnh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nga

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Trang – Thư ký Tòa án

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 147/2022/ TLST – DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh đòi hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 13/4/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023/QĐST –DS ngày 05/5/2023, số 30/2023/QĐST –DS ngày 01/6/2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông Chu Văn T1, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Số 3/16 đường 8, khu phố 4, phường Tam Bình, Tp. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. Ông Chu Văn T1 ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Ngọc Anh, địa chỉ: số 53 Đường 3, khu phố 9, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền lập ngày 18/5/2022 và giấy ủy quyền lập ngày 27/10/2022 có công chứng tại Văn phòng công chứng Chu Kim Tâm, Tp. Hồ Chí Minh (ông Ngọc Anh có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Đức Th2, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 396/10, đường TTH 21, tổ 23, khu phố 3A, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2022, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2022, bản tự khai ngày 24/8/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 05/12/2022 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày như sau:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy “hợp đồng” có nội dung thỏa thuận đặt cọc trong hợp đồng đề ngày 22/3/2021 được ký kết giữa ông Trần Đức Th2

và Chu Văn T1, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Đức Th2 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, số tiền phạt cọc là 500.000.000đ và 250.000.000đ cũng là tiền đặt cọc nhưng đối với số tiền đặt cọc 250.000.000đ nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc.

Về căn cứ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày như sau: Vào ngày 22 tháng 3 năm 2021, ông Chu Văn T1 có ký kết hợp “đồng đặt” nhưng có nội dung là đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Đức Th2, theo đó ông Th2 cam kết chuyển nhượng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 07 xã Bung Riềng, diện tích 6.777 m² đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đến năm 2052, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01 334 – 2722/QĐ-UBND với giá 3.000.000.000đ, số tiền này sẽ thanh toán làm 03 đợt, đợt 1 đặt cọc 500.000.000đ vào ngày ký hợp đồng đặt cọc và số tiền này được trừ vào tiền thanh toán, đợt 2 đặt cọc số tiền 250.000.000đ trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tức là vào ngày 22/4/2021, đợt 3 là 2.250.000.000đ thanh toán trong 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tức là 22/6/2021 và đây cũng là ngày các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nên việc thanh toán tiền lần này cũng được giao tại Văn phòng công chứng.

Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc trong ngày 22/3/2021 ông T1 đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), với hai lần chuyển khoản 01 lần 200.000.000 đồng và 01 lần 300.000.000 đồng vào tài khoản số 101808758758 của ông Trần Đức Th2 tại ngân hàng Công thương Việt Nam đều có nội dung “*Chuyển tiền đặt cọc mua đất Bung Riềng*”. Các chứng từ chuyển tiền do ông T1 chuyển khoản từ tài khoản của mình số 2030105209001 tại Ngân hàng quân đội MB vào tài khoản số 101808758758 của ông Trần Đức Th2 tại Ngân hàng công thương Việt Nam. Vào ngày 22/4/2021, để thực hiện theo thỏa thuận vào ngày 22/3/2021 ông Chu Văn T1 tiếp tục chuyển khoản số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu đồng), tiền thanh toán đợt 02 từ tài khoản số 2030107667788 vào tài khoản số 1018 08 758 758 của ông Trần Đức Th2 tại Ngân hàng Công thương Việt Nam theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, với nội dung “*chuyển khoản đặt cọc lần 2 hợp đồng chuyển nhượng đất Bung Riềng*”.

Từ ngày 31/5/2021, do thời gian này tình hình dịch bệnh covid diễn biến phức tạp và thực hiện các Chỉ thị giãn cách xã hội tại TP Hồ Chí Minh cũng như các địa phương lân cận như Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An ...Cụ thể: “TP HCM thực hiện giãn cách xã hội hơn 120 ngày. Tính đến ngày 30-9, TP HCM đã trải qua hơn 120 ngày giãn cách xã hội với nhiều cấp độ khác nhau. Từ: 0 giờ ngày 31-5, TP HCM bắt đầu áp dụng Chỉ thị 15 trên toàn TP và Chỉ thị 16 tại quận Gò Vấp; phường Thạnh Lộc (Quận 12). Ngày 19-6, UBND TP HCM đã ban hành riêng Chỉ thị 10 về siết chặt các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn thành phố. Từ ngày 9-7, UBND TP HCM quyết định giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ đến hết ngày 30/9/2021”.

Do đó, trước ngày 22/6/2021 là ngày đến hạn thanh toán đợt 03 và cũng là ngày các bên chuyển nhượng nhân chuyển nhượng thỏa thuận ra Văn phòng công chứng để tiến hành ký kết hợp đi nhượng quyền sử dụng đất theo qui định, ông T1 đã gọi điện thoại để thông báo Trần Đức Th2 biết là do dịch bệnh hai bên đều không thể thực hiện như thỏa và hai bên thỏa thuận đến khi Chính quyền cho phép người dân di chuyển/xã hội hoạt động bình thường hai bên sẽ tiến hành Công chứng hợp đồng và thanh toán đợt Th2 đồng ý.

Sau ngày 30/9/2021, ông T1 gọi lại thông báo với ông Th2 để sắp xếp ngày đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Th2 không muốn tiếp tục hiện hợp đồng đặt cọc và khất lần khất lượt, có nhiều thời điểm không thể liên lạc với nhau, ông Th2 chỉ ông T1 liên lạc với người này và người kia để tìm hướng giải quyết nhưng đều không thực hiện được, và sau đó cũng không thể liên lạc được với ông Th2 từ đó đến nay.

Ban đầu ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Rịa – Vũng Tàu buộc ông Trần Đức Th2 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo như thỏa thuận và theo qui định của pháp luật. Sau đó vào ngày 06/12/2022 nguyên đơn có đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với nội dung, sau khi tiến hành cung cấp chứng cứ cho thấy, thửa đất số 75 tờ bản đồ số 07 xã Bung Riềng, diện tích 6.777m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời gian sử dụng đến năm 2052, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01 334 – 2722/QĐ-UBND, khi đặt cọc chuyển nhượng cho ông Chu Văn T1 đang T1 chấp ngân hàng đến thời điểm hiện nay vẫn chưa giải chấp ngân hàng, các thỏa thuận giữa ông Chu Văn T1 và ông Trần Đức Th2 trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể cấu thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 giữa ông Trần Đức Th2 và Chu Văn T1 và buộc ông Trần Đức Th2 hoàn trả cho ông T1 số tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của lần đặt cọc đầu tiên, và yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc lần 2 là 250.000.000đ, đối với số tiền đặt cọc lần hai là 250.000.000đ ông Th2 không yêu cầu phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng ông Trần Đức Th2 mặc dù đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt 02 lần tại phiên tòa không có lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:** Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng mối quan hệ pháp luật về tranh chấp là, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ, gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng hạn luật định.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và chấp hành pháp luật và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn và ông Trần Đức Th2 vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên tòa mà không có đơn xin vắng mặt và không có bản khai là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền 1.250.000.000đ, trong đó 750.000.000đ là tiền cho 2 lần đặt cọc và 500.000.000đ phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại phiên tòa hôm nay ông Trần Đức Th2 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt hai lần không có lý do, vì vậy xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Chu Văn T1 với ông Trần Đức Th2 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc quy định tại Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu tranh chấp của đương sự: Qua lời khai của nguyên đơn và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì vào ngày 22/3/2021 ông Chu Văn T1 và ông Trần Đức Th2 ký kết “hợp đồng” với nội dung: ông Trần Đức Th2 cam kết chuyển nhượng thửa đất số 75 tờ bản đồ số 07 xã Bung Riềng, diện tích 6.777 m² đứng tên ông Trần Đức Th2 cho ông Chu Văn T1 với giá 3.000.000.000đ, số tiền này sẽ đưa làm 03 đợt, đợt 1 đặt cọc 500.000.000đ vào ngày ký hợp đồng đặt cọc và số tiền này được trừ vào tiền thanh toán, đợt 2 đặt cọc tiếp số tiền 250.000.000đ trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tức là vào ngày 22/4/2021, đợt 3 là 2.250.000.000đ thanh toán trong 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tức là 22/6/2021 và đây cũng là ngày các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nên việc thanh toán tiền lần này cũng được giao tại Văn phòng công chứng. Đến hạn cuối của thỏa thuận các bên vẫn chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, vì dịch bệnh Covid - 19 và cả hai bên đều cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh mà “ngày 19-6-2021, UBND TP HCM đã ban hành riêng Chỉ thị 10 về siết chặt các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, từ ngày 9-7-2021 UBND TP.Hồ Chí Minh quyết định giãn cách toàn xã hội theo Chỉ thị số 16 ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ đến hết ngày 30/9/2021”. Như vậy trong giai đoạn này các bên không thể đến tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì lý do khách quan.

Quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn đưa ra lý lẽ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng đặt cọc nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc, phạt cọc. Do bị đơn không đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét ý kiến của nguyên đơn cho thấy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 ông Trần Đức Th2 là chủ sử dụng của thửa đất số 75 tờ bản đồ số 07 xã Bung Riềng, diện tích 6.777 m² nên việc ông Th2 ký kết thỏa thuận đặt cọc với ông Chu Văn T1 là phù hợp, ông T1 đã đặt cọc và thanh toán cho ông Th2 02 lần tiền tổng số tiền 750.000.000đ, có chứng cứ kèm theo. Đến hạn lần thanh toán thứ 3 cũng là ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/6/2021 thì phát sinh dịch bệnh bị giãn cách xã hội trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 19/6/2021-30/9/2021 thì đây là sự kiện bất khả kháng nên thời gian này là lý do khách quan nên không tính vào lỗi của các bên. Sau khi kết thúc giãn cách xã hội đi lại bình thường, các bên vẫn không gặp nhau để thỏa thuận lại về thời hạn ký kết hợp đồng, theo ông T1 trình bày ông T1 có liên lạc với ông Th2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đặt cọc ngày 22/3/2021 nhưng không liên lạc được với ông Th2. Qua các tài liệu chứng cứ cho thấy đến giai đoạn hiện nay thửa đất số 75 tờ bản đồ số 07 xã Bung Riềng vẫn đang T1 chấp cho Công ty cổ phần đầu tư phân bón Toàn Cầu vay tiền của Ngân hàng Tiên phong vẫn chưa được ông Th2 giải chấp, do đó Hội đồng xét xử xét thấy đến khi ông T1 nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lỗi thuộc về ông Trần Đức Th2, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn T1, hủy thỏa thuận đặt cọc theo hợp đồng ngày 22/3/2021 giữa ông Chu Văn T1 và ông Trần Đức Th2. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị hủy là do ông Trần Đức Th2.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: ông Trần Đức Th2 phải hoàn trả lại cho ông Chu Văn T1 số tiền đã nhận, lần 1 là 500.000.000đ và lần 2 là 250.000.000đ, đồng thời ông Trần Đức Th2 phải chịu số tiền phạt cọc của lần 1 là 500.000.000đ, tổng cộng ông Trần Đức Th2 phải trả cho ông Chu văn T1 số tiền 1.250.000.000đ.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 24, Điều 27 của nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể như sau:

Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch trên số tiền đặt cọc (1.250.000.000đ) = 49,500,000 đ;

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 418 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Chu Văn T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn là ông Trần Đức Th2.

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2021 giữa ông Chu Văn T1 và ông Trần Đức Th2.

Buộc ông Trần Đức Th2 phải trả cho ông Chu Văn T1 số tiền 1.250.000.000đ (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), trong đó 750.000.000đ tiền đặt cọc và 500.000.000đ tiền phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải chịu thêm khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Đức Th2 phải nộp số tiền 49.500.000đ đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Chu Văn T1 được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0011112 ngày 07/6/2022 và số tiền 24.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0011699 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc được niêm yết bản án.

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 dân sự, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

