

**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: 14/2022/DSST
Ngày **14-10-2022**
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 Bùi Huy Xuân;

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

Trong các ngày 12 và 14 **tháng 10 năm 2022**, 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 149/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **18/2022/QĐST-DS ngày 12/9/2022** giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp N, xã B, huyện C, tỉnh B.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm: 1968. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp L, xã B, huyện C, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Huyền Uyên P, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp N, xã B, huyện C, tỉnh B.

Người làm chứng: Ông Nguyễn H3, sinh năm 1982. Vắng mặt;

Nơi công tác: Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 09 tháng 4 năm 2019 bà H và bà H1 có thỏa thuận bà H1 sẽ chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng diện tích đất 1.416 m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 879615, ngày 19/11/2008 cho ông Nguyễn Ngọc N đứng tên. Để đảm bảo việc chuyển nhượng nêu trên được diễn ra thì các bên có thỏa thuận và thống nhất bà H đặt cọc cho bà H1 số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), trước khi quyết định đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H có biết quyền sử dụng diện tích đất nêu trên đứng tên ông N chứ không phải đứng tên bà H1, bà H1 có cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Việc đặt cọc nêu trên được lập thành giấy tay với nội dung bà H1 đồng ý sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H với số tiền 1.540.000.000đ và bà H đặt cọc cho bà H1 số tiền 600.000.000đ, đồng thời các bên thỏa thuận chờ ngày ông Nguyễn Ngọc N (người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) từ Canada về (khoảng tháng 12 năm 2019) sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng. Giấy thỏa thuận cam kết này có bà H và bà H1 ký xác nhận vào giấy. Sau khi các bên thỏa thuận thì bà H đã giao cho bà H1 đủ số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Vào vào tháng 7 năm 2019 ông N về nước. Khoảng nửa tháng trước khi ông N về nước thì bà H1 có thông báo với bà H về việc ông N về nước trong tháng 7 năm 2019 và đề nghị bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, khi đó bà H đồng ý với đề nghị này của bà H1 là vào tháng 7 năm 2019 khi ông N về nước bà H sẽ ký hợp đồng. Tuy nhiên, khi ông N về nước thì bà H có lấy hợp đồng đặt cọc ra xem và thấy thỏa thuận trong hợp đồng là khoảng tháng 12 năm 2019 nên bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào tháng 7 năm 2019 nữa, đồng thời bà H có nói với bà H1 là nếu trường hợp bà H1 bớt cho bà H một ít tiền chuyển nhượng thì bà H đồng ý ký nhưng bà H1 không đồng ý bớt nên các bên không ký kết hợp đồng.

Đến tháng 12 năm 2019 bà H qua nhà bà H1 yêu cầu bà H1 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nhưng đến hết tháng 12 bà H1 vẫn không thực hiện mà bà H1 lại nói với bà H là chủ đất đã lấy đất lại rồi nên không bán cho bà H nữa.

Vì bà H cho rằng bà H1 đã vi phạm hợp đồng nên đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Bình Giã giải quyết, hòa giải. Ngày 12/12/2019 Ủy ban nhân dân xã

Bình Giã đã tổ chức hòa giải, theo nội dung biên bản hòa giải ghi nhận thì bà H đề nghị bà H1 phải thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất chứ không đồng ý nhận lại tiền cọc, còn phía bà H1 thì đồng ý trả lại tiền cọc và hỗ trợ thêm tiền lãi, vì vậy hòa giải không thành. Tuy nhiên, đến ngày 02/3/2020 bà H đồng ý nhận lại từ bà H1 số tiền cọc 600.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc (tiền bồi thường thiệt hại) là 28.800.000 đồng.

Số tiền 28.800.000 đồng tiền lãi (tiền bồi thường thiệt hại) là do phía bà H tính và do bà H yêu cầu phía bà H1 trả cho bà H. Sau khi thỏa thuận thì bà H đã nhận đủ số tiền 628.800.000 đồng theo thỏa thuận **và các bên không có ý kiến gì thêm**. Việc thỏa thuận nêu trên có được ghi nhận thành giấy tay đề ngày 02/3/2020 và có bà H1, bà H ký vào giấy và ông H3 ký xác nhận vào phần người chứng kiến.

Đến ngày 09/4/2020 bà H phát hiện bà H1 có rao bán diện tích đất nêu trên trên mạng Facebook, tuy nhiên diện tích đất nêu trên vẫn không phải đứng tên bà H1 là chủ sử dụng đất mà lại đứng tên một người khác. Nay bà H nhận thấy việc bà H1 không thực hiện theo đúng thỏa thuận, đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải bị phạt gấp đôi tiền cọc, cụ thể ngoài việc phải trả lại cho bà H số tiền 600.000.000đ thì bà H1 còn bị phạt cọc và phải trả thêm cho bà H 600.000.000đ nữa tuy nhiên do bà H1 đã trả cho bà H 28.800.000đ tiền thỏa thuận đưa thêm trước đây nên bây giờ bà H1 còn phải trả cho bà H số tiền phạt cọc còn lại là 571.200.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng).

Tại bản khai, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H1, trình bày:

Bà H1 có thỏa thuận với vợ chồng của ông N là sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.416 m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 879615, ngày 19/11/2008 cho ông Nguyễn Ngọc N đứng tên.

Sau khi thỏa thuận với vợ chồng ông N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì vào ngày 09 tháng 4 năm 2019 bà H1 và bà H có thỏa thuận bà H1 sẽ chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng diện tích đất 1.416 m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 879615, ngày 19/11/2008 cho ông Nguyễn Ngọc N đứng tên. Để đảm bảo việc chuyển nhượng nêu trên được diễn ra thì các bên có thỏa thuận và thống nhất bà H đặt cọc cho bà H1 số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), trước khi quyết định đặt cọc và thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H1 có nói cho bà H biết quyền sử dụng diện tích

đặt nêu trên đứng tên ông N chứ không phải đứng tên bà H1 và bà H1 có cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất nêu trên cho bà H.

Việc đặt cọc nêu trên có được lập thành giấy tay với nội dung bà H1 đồng ý sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H với số tiền 1.540.000.000đ và bà H1 đặt cọc cho bà H số tiền 600.000.000đ đồng thời các bên thỏa thuận chờ ngày ông Nguyễn Ngọc N (người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) từ Canada về (khoảng tháng 12 năm 2019) sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng. Giấy thỏa thuận cam kết này có cả bà H1 và bà H ký xác nhận vào giấy. Sau khi các bên thỏa thuận và ký giấy thỏa thuận thì bà H đã giao cho cho bà H1 đủ số tiền 600.000.000đ tiền cọc.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019 ông N về nước. Khoảng một tháng trước ngày ông N về nước thì bà H1 có thông báo cho bà H biết việc ngày 29 tháng 7 năm 2019 ông N sẽ về nước và đề nghị bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên và khi đó bà H đồng ý ký kết hợp đồng khi ông N về nước (vào tháng 7 năm 2019).

Đến ngày 29 tháng 7 năm 2019 ông Nguyễn Ngọc N từ Canada về thì bà H1 có báo cho bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng bà H không đồng ý, khi đó thì bà H1 có thông báo cho bà H biết là tháng 12 ông N sẽ không về nước nữa nên nếu để đến tháng 12 thì sẽ không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

Do ông N ở xa nên việc đi lại rất khó khăn và bà H1 cũng không biết được lịch trình về nước cụ thể của ông N như thế nào nên mới ghi cam kết là khoảng tháng 12 chứ không cam kết cố định là tháng 12. Bà H1 chỉ cam kết và thỏa thuận khẳng định là khi nào ông N về nước sẽ ký hợp đồng, tuy nhiên khi ông N về nước thì bà H lại không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện. Đến tháng 12 năm 2019 thì ông N lại không về nước nên ông N đã lấy lại đất vì vậy không thể ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Vì bà H cho rằng bà H1 đã vi phạm hợp đồng nên đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Bình Giã giải quyết, hòa giải. Ngày 12/12/2019 Ủy ban nhân dân xã Bình Giã đã tổ chức hòa giải, theo nội dung biên bản hòa giải ghi nhận thì bà H đề nghị bà H1 phải thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất chứ không đồng ý nhận lại tiền cọc, còn phía bà H1 thì đồng ý trả lại tiền cọc và hỗ trợ thêm tiền lãi, vì vậy hòa giải không thành.

Đến ngày 02/3/2020 bà H1 và bà H đã thống nhất, thỏa thuận bà H1 trả lại cho bà H số tiền cọc 600.000.000 đồng và các bên thỏa thuận đưa thêm 28.800.000 đồng cho bà H. Số tiền 28.800.000 đồng là tiền bồi thường do bà H tính và yêu cầu bà H1 bồi thường. Việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông H3 (tư pháp xã

Bình Giã) và việc thỏa thuận này có được lập thành giấy viết tay, có các bên ký xác nhận vào giấy. Sau khi thỏa thuận thì bà H1 đã giao đủ cho bà H tổng số tiền 628.800.000 đồng theo thỏa thuận nêu trên. Bà H1 cho rằng việc thỏa thuận nêu trên có ý nghĩa là các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng, bồi thường thiệt hại, vì tại thời điểm các bên thỏa thuận bà H đã đồng ý chấm dứt hợp đồng, nhận lại tiền cọc, yêu cầu bồi thường và nhận tiền bồi thường, đồng thời tại thời điểm thỏa thuận không bên nào có ý kiến yêu cầu gì thêm. Sau khi các bên thỏa thuận và thực hiện thỏa thuận xong bà H mới có ý kiến là không hợp lý.

Đồng thời bà H1 cho rằng việc không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do lỗi của bà H vậy nên bà H1 không đồng ý với yêu cầu của bà H là phạt cọc đối với bà H1.

Tại bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Huyền Uyên P, trình bày: Ngày 05/4/2019 bà P và ông N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng H1 quyền sử dụng diện tích đất 1.416 m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, để đảm bảo việc chuyển nhượng thì bà H1 có đặt cọc cho ông N, bà P số tiền 500.000.000đ và các bên có viết giấy viết tay ghi nội dung đặt cọc và hẹn ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là khi nào ông N về nước, khoảng tháng 12 năm 2019, giấy tay này không có chữ ký của ông N. Đến tháng 7 năm 2019 thì ông N về nước, bà P và ông N đề nghị bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên bà H1 không chồng đủ tiền nên bà P, ông N đã hủy việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vì lý do đến tháng 12 ông N không về nước nữa. Bà P không biết cụ thể việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà H1 vậy nên bà P không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại bản khai người làm chứng ông Nguyễn H3, trình bày: Ngày 12/12/2019 Ủy ban nhân dân xã Bình Giã có tổ chức hòa giải tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà H1 theo đơn yêu cầu của bà H. Tại phiên hòa giải thì bà H1 đồng ý trả lại cho bà H số tiền cọc là 600.000.000đ và hỗ trợ thêm số tiền khoảng 6.000.000đ nhưng bà H không đồng ý và có nêu ý kiến là bà H mua đất thì lấy đất chứ không lấy tiền vì vậy buổi hòa giải không thành.

Đến ngày 02/3/2020 thì vợ chồng bà H1 có lên xã và nói rằng bà H đã đồng ý thỏa thuận nhận tiền tại nhà nên nhờ chính quyền xã xuống lập biên bản hỗ trợ chứng kiến việc các bên thỏa thuận và trả tiền. Sau khi ông H3 đại diện xã đến, giải thích thì các bên đã tự tính và thỏa thuận được nội dung là: Bà H1 phải trả cho bà H số tiền cọc đã nhận là 600.000.000đ và bà H1 và bà H thỏa thuận bà H1 phải trả thêm cho bà H số tiền 28.800.000 đồng. Sau đó bà H1 đã giao cho bà H đủ số tiền 628.800.000đ và các bên không có ý kiến gì thêm. Số tiền 28.800.000đ tiền thỏa thuận đưa thêm

(tiền bồi thường thiệt hại) là do người nhà bà H tính và do bà H yêu cầu bà H1 trả sau đó bà H1 đã đồng ý.

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. Tuy thời hạn giải quyết án kéo dài nhưng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp. 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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: Bà Lê Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H1 phải trả cho bà H số tiền phạt cọc là 571.200.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng), bị đơn có nơi cư trú tại xã Bình Giã, 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 Lê Thị H nộp đơn khởi kiện, đúng với quy định của pháp luật nên được thụ lý giải quyết. Đối với người làm chứng là ông H3 và ông N, Tòa án đã triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng ông H3, ông N vắng mặt, tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy ông H3 đã có lời khai rõ ràng trong hồ sơ, đồng thời các tình tiết trong hồ sơ đều được các bên thống nhất thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Theo đơn khởi kiện bà H có xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc N tuy nhiên xét thấy bà H và bà H1 đều trình bày việc giao dịch đặt cọc chỉ có hai người, đồng thời bà H chỉ yêu cầu bà H1 thanh toán tiền phạt cọc, bà H không có yêu cầu gì đối với ông N. Hội đồng xét xử nhận thấy quan

hệ đặt cọc giữa ông N, bà P với bà H1 và giữa bà H1 với bà H là hai quan hệ độc lập với nhau. Trường hợp bà H1 có tranh chấp với ông N, bà P thì có quyền khởi kiện để tranh chấp vụ án dân sự khác. Vì vậy Hội đồng xét xử không xác định, triệu tập ông N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về hợp đồng đặt cọc:

[3.1] Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Xét giấy đặt cọc sang nhượng đất đề ngày 09/4/2019 giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Hồng H1 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 H và bà H1 cùng trình bày xác nhận về việc ký giấy đặt cọc ngày 09/4/2019 để chuyển nhượng diện tích đất 1.416 m², thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 879615, ngày 19/11/2008 cho ông Nguyễn Ngọc N đứng tên, giá chuyển nhượng là 1.540.000.000đ và bà H1 đặt cọc cho bà H số tiền 600.000.000đ. Các bên thỏa thuận chờ ngày ông Nguyễn Ngọc N từ Canada về (khoảng tháng 12 năm 2019) sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng.

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 bà H1 phải thực hiện là phải đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất (ông N, bà P) với bà H. Nghĩa vụ mà bà 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: Khi nào ông N từ Canada trở về (khoảng tháng 12 năm 2019).

[3.3] Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Bà H và bà H1 cùng xác nhận sự việc là sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà H đã giao cho bà H1 số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Bà H1 và bà P xác nhận sự việc ngày 29 tháng 7 năm 2019 ông N từ Canada trở về (về Việt Nam), trước khi ông N về nước thì bà P vợ ông N có đề nghị với bà H1 là khi ông N về nước sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà H và bà H1 cùng xác nhận, trước khi ông N về nước vào ngày 29 tháng 7 năm 2019 thì bà H1 có thông báo cho bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng, ban đầu tại thời điểm bà H1 thông báo thì bà H đồng ý khi nào ông N về nước sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bà H, bà H1, bà P cùng xác nhận khi ông N về nước vào ngày 29 tháng 7 năm 2019 thì các bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà H, bà H1 xác nhận nguyên nhân không thể ký kết được là do bà H không đồng ý ký hợp đồng nữa, vì lý do bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc ghi thời hạn ký hợp đồng là khoảng tháng 12 năm 2019, bà H chỉ đồng ý ký hợp đồng vào tháng 7 khi bà H1 giảm cho bà H một số tiền chuyển nhượng.

Bà H, bà H1 cùng xác nhận vào ngày 02/3/2020 thì bà H1 và bà H đã thỏa thuận nội dung bà H1 trả lại cho bà H số tiền cọc 600.000.000 đồng và các bên thỏa thuận bà H1 đưa thêm cho bà H 28.800.000 đồng. Số tiền 28.800.000 đồng là tiền bồi thường do bà H tính và yêu cầu bà H1 bồi thường. Sau khi thỏa thuận thì bà H1 đã giao đủ cho bà H tổng số tiền 628.800.000 đồng theo đúng thỏa thuận.

Xét đây là những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Theo sự xác nhận của bà H và bà H1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng 02/3/2020 thì bà H1 và bà H đã thỏa thuận nội dung bà H1 trả lại cho bà H số tiền cọc 600.000.000 đồng và các bên thỏa thuận bà H1 đưa thêm cho bà H 28.800.000 đồng, việc thỏa thuận này của bà H và bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không trái pháp luật, sau khi thỏa thuận thì bà H1 đã thực hiện đúng theo thỏa thuận là giao đủ cho bà H số tiền 628.800.000 đồng, đồng thời tại thời điểm thỏa thuận các bên không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Căn cứ vào sự xác nhận của các đương sự nêu trên, căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự thì có cơ sở để xác định Hợp đặt cọc đề ngày 09/4/2019 giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Hồng H1 đã chấm dứt theo sự thỏa thuận của các bên tại thời điểm ngày 02/3/2020.

[4] Lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện được nghĩa vụ là đối tượng của hợp đồng đặt cọc:

Vì trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc bà H1 đã công khai cho bà H biết việc bà H1 không phải là chủ sử dụng diện tích đất là đối tượng của nghĩa vụ mà chủ sử dụng là ông N, hiện nay ông N đang ở Canada. Tuy nhiên, bà H vẫn chấp nhận ký kết hợp đồng và giao nhận tiền cọc. Việc này chứng tỏ bà H1 đã công khai, thông báo cho bà H biết về chủ sử dụng quyền sử dụng đất mà các bên hướng tới để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và những rủi ro có thể xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên bà H vẫn chấp nhận ký kết.

Về thời hạn thực hiện nghĩa vụ: Thời hạn thực hiện nghĩa vụ (giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) mà các bên thỏa thuận là khi nào ông N

về nước (khoảng tháng 12 năm 2019). Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận này của các bên không không rõ ràng, không có sự chắc chắn, cụ thể về thời gian nhưng vẫn được các bên đưa ra và ký kết, điều này chứng tỏ cả hai bên cùng có lỗi trong việc thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ.

Vì thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về thời hạn thực hiện nghĩa vụ không rõ ràng, không có sự chắc chắn, cụ thể về thời gian và việc thực hiện nghĩa vụ phụ thuộc vào người thứ ba (ông N) nên trước khi ông N từ Canada về Việt Nam (ngày 29 tháng 7 năm 2019) thì bà H1 đã thông báo cho bà H biết và khi đó bà H đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này chứng tỏ khi biết hoàn cảnh có sự thay đổi cơ bản bà H1 đã thể hiện thiện chí, trách nhiệm trong việc thông báo cho bà H biết để các bên thỏa thuận tiến đến việc thực hiện nghĩa vụ của các bên. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 278 Bộ luật dân sự thì bà H1 đã thực hiện đúng trách nhiệm, nghĩa vụ của mình.

Trước khi ông N về nước thì bà H đã đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày ông N về Việt Nam (ngày 29 tháng 7 năm 2019). Tuy nhiên, khi ông N về Việt Nam (ngày 29 tháng 7 năm 2019) thì bà H lại không đồng ý ký kết hợp đồng, **điều này chứng tỏ bà H đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận về** thời gian thực hiện nghĩa vụ (ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) mà trước đó bà H và bà H1 đã thỏa thuận bằng miệng và thống nhất đồng ý.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy cả bà H và bà H1 cùng có lỗi trong việc thỏa thuận không rõ ràng, chắc chắn, cụ thể về thời hạn thực hiện nghĩa vụ ghi trong hợp đồng đặt cọc; Bà H là người có lỗi trong việc làm cho đối tượng của nghĩa vụ không thực hiện được.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị H:

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 phải bị phạt gấp đôi tiền cọc, cụ thể ngoài việc phải trả lại cho bà H số tiền cọc 600.000.000đ thì bà H1 còn bị phạt cọc thêm số tiền 600.000.000đ tuy nhiên do bà H1 **đã trả lại cho bà H tiền cọc đồng thời trả thêm 28.800.000đ tiền thỏa thuận đưa thêm trước đây, nên bà H1** còn phải trả cho bà H số tiền phạt cọc còn lại là 571.200.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo phân tích tại mục [4] thì nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc không thực hiện được việc ký kết hợp đồng là do lỗi của bà H. Tại Điều 413 Bộ luật dân sự quy định “Trong hợp đồng song vụ, khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu

bồi thường thiệt hại”, theo quy định trên thì bà H1 mới là người có quyền yêu cầu đối với bà H chứ không phải là bà H là người có quyền yêu cầu đối với bà H1.

Đồng thời theo phân tích tại mục [3.3] thì hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/4/2019 giữa bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Hồng H1 đã chấm dứt theo sự thỏa thuận của các bên, tại thời điểm các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng các bên chỉ đề cập đến việc trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại chứ không đề cập đến yêu cầu phạt cọc hay bất kỳ yêu cầu nào khác và việc thỏa thuận đã đã được thực hiện xong.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H buộc bà Nguyễn Thị Hồng H1 phải trả số tiền phạt cọc là 571.200.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng) là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng:

Ngày 02 tháng 3 năm 2020 thì bà H1 và bà H đã thỏa thuận bà H1 trả lại cho bà H số tiền cọc 600.000.000đ và các bên thỏa thuận đưa thêm 28.800.000 đồng cho bà H. Sau khi thỏa thuận thì bà H đã nhận lại số tiền cọc 600.000.000 đồng và đã nhận thêm 28.800.000 đồng tiền đưa thêm. Đến nay bà H, bà H1 không ai có yêu cầu gì liên quan đến việc khắc phục hậu quả và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc thỏa thuận nêu trên của bà H và bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không trái pháp luật, **việc thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự** nên việc thỏa thuận này hoàn toàn hợp pháp, đồng thời đến nay bà H, bà H1 không ai có yêu cầu gì liên quan đến việc khắc phục hậu quả và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng. Chính vì vậy việc khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng đã thực hiện xong nên không xem xét.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 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 yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị H không được chấp nhận nên bà Lê Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là **26.848.000đ (hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn đồng).**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các 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 278, Điều 413, Điều 422 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H1 phải trả cho bà Lê Thị H số tiền phạt cọc là 571.200.000đ (năm trăm bảy mươi một triệu hai trăm ngàn đồng).

2. Về án phí: Bà Lê Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là **26.848.000đ (hai mươi sáu triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn đồng)** nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí **24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng)** đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức theo biên lai số **0004972 ngày 18 tháng 11 năm 2020**. Bà Lê Thị H còn phải nộp 2.848.000đ (hai triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (14/10/2022) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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

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