TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VŨNG TÀU** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2022/DS-ST
Ngày: 26-07-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Minh Hải.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Chương; ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26/07/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 282/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 06 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 07 năm 2022, giữa đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần D. S, sinh năm 1980; địa chỉ: abc, phường b, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: bà Nguyễn T. X, sinh năm 1977; địa chỉ: Xyz, phường T, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn T. O, sinh năm 1987; địa chỉ: abc, phường b, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3.2. Bà Lê T. V, sinh năm 1950; địa chỉ: abc, phường b, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị P. T, sinh năm 1989; địa chỉ: 85 HV, phường c, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3.4. Bà Hoàng T. O; địa chỉ: 123 c, phường c, thành phố Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần D. S trình bày:

Vợ chồng ông S, bà O có nhu cầu mua nhà đất, qua giới thiệu của người môi giới bà Nguyễn Thị P. T và bà Hoàng T. O, ngày 16/04/2021 ông S ký hợp đồng đặt cọc viết tay với bà Nguyễn T. X để đặt cọc mua nhà đất diện tích 51,6m^2 thửa 73, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu theo Giấy

chứng nhận số CK 066700 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/10/2017 đứng tên Bà Lê T. V với giá 4.300.000.000 đồng, ông S đặt cọc 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 24 ngày từ ngày 16/4/2021 đến ngày 10/5/2021 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng và thanh toán hết tiền mua nhà đất. Ngày 16/04/2021, ông S chuyển 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc vào tài khoản Ngân hàng của bà X. Khi đặt cọc mua bán nhà đất trên, ông S có nghe người môi giới bà T, bà O cho biết nhà đất đứng tên Bà Lê T. V. Ông S đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với bà X vì bà X là con dâu Bà V, chồng bà X là công an, ông S đã đến nhà bà X nên ông S tin tưởng.

Sau đó, ông S làm thủ tục vay ngân hàng nên yêu cầu bà X đưa Giấy chứng minh nhân dân của Bà V và phô tô Giấy tờ nhà đất trên cho ông S. Bà X nói là Bà V bị mất chứng minh nhân dân nên bà X gửi hình ảnh Giấy chứng nhận số CK 066700 nhà đất số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu qua zalo cho ông S. Để yên tâm ông S yêu cầu bà X ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/04/2021. Sau khi thỏa thuận, thống nhất, ông S và bà X ký lại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất vẫn ghi ngày 16/04/2021, với nội dung mới là thời hạn đặt cọc từ ngày 16/4/2021 đến ngày làm xong căn cước công dân. Thỏa thuận khác: "Hẹn tới ngày bên bán làm xong căn cước công dân thì tiến hành làm hợp đồng mua bán (công chứng)".

Hai lần ký kết Hợp đồng đặt cọc thì vợ ông S là Nguyễn T. O đều biết, đi cùng xem nhà đất và đồng ý đặt cọc. Không hiểu sao, lúc đó có nhầm lẫn gì mà ghi phía trên là tên vợ bà O, còn ông S ký bên dưới.

Khoảng ngày 05/05/2021, gia đình ông S chuyển đến nhà 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu ở đến khoảng ngày 04/06/2021 thì chuyển đi. Trong thời gian này, gia đình ông S có sự cố về kinh tế và ông S phát hiện 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 16/04/2021 trên vô hiệu, vi phạm điều 117 Bộ luật dân sự 2015 do không đúng chủ thể người mua là tên vợ Nguyễn T. O nhưng ông Trần D. S ký tên, người bán là bà Nguyễn T. X nhưng giấy tờ nhà đất đứng tên Bà Lê T. V. Hơn nữa, ông S cho rằng có 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 16/04/2021 cùng tồn tại song song nên không biết thực hiện Hợp đồng nào. Do đó, ông S không mua nhà đất trên nữa, ông S thông báo với bà X, yêu cầu trả lại toàn bộ tiền đặt cọc. Bà X nói với ông S, tiền đặt cọc bà X đã đưa cho Bà V. Bà V đã trả trực tiếp cho vợ chồng ông S 50.000.000 đồng, có lập giấy biên nhận tiền.

Bà V và bà X nói đã chuyển tiền cho người dịch vụ môi giới là bà T và bà O 44.000.000 đồng. Khoảng ngày 01/06/2021, bà T và bà O chuyển trả lại ông S số tiền 25.000.000 đồng. Như vậy, ông S đã nhận lại 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) tiền đặt cọc từ 02 hợp đồng đặt cọc trên. Số tiền 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) còn lại, bà X không trả mặc dù nhiều lần ông S yêu cầu.

Tại phiên tòa, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng ghi ngày 16/04/2021 vì không có giá trị pháp lý và vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn T. X phải trả lại cho ông S số tiền cọc 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

Ông S không có ý kiến và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) ông S nhận từ Bà V, bà T và bà Hoàng T. O

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn T. X trình bày:

Nhà đất tại số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của mẹ chồng bà X là Bà Lê T. V, do bà tuổi cao, đi lại khó khăn nên đã ủy quyền cho bà X bằng văn bản (không công chứng, chứng thực) toàn quyền thực hiện các giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất trên.

Qua dịch vụ môi giới là bà T, vợ chồng ông S muốn mua nhà đất trên nên ngày 16/04/2021, bà X và vợ chồng ông S có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, nhà trên với giá 4.300.000.000đ (bốn tỷ ba trăm triệu đồng), ông S đặt cọc 150.000.000 đồng. Các thỏa thuận và nội dung đặt cọc và ký 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ngày 16/4/2021 đúng như ông S trình bày. Khi biết Bà V mất chứng minh thư, chính ông S là người yêu cầu làm lại Hợp đồng đặt cọc lần 2 vẫn ghi ngày 16/4/2021 với nội dung thỏa thuận mới là: "Hẹn tới ngày bên bán làm xong căn cước công dân thì tiến hành làm hợp đồng mua bán (công chứng)".

Để tạo điều kiện cho gia đình ông S, Bà V đã đồng ý để gia đình ông S chuyển đến nhà đất trên ở mặc dù chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa thanh toán hết tiền. Ngày 04/05/2021, gia đình ông S chuyển đến ở, khoảng ngày 25/05/2021 ông S chuyển đi, ông S thông báo với bà X là không mua nhà đất trên nữa vì gặp sự cố gia đình và yêu cầu trả lại toàn bộ tiền cọc 150.000.000 đồng. Do sau nhận tiền đặt cọc, bà X đã giao toàn bộ tiền cho Bà V, Bà V đã đưa cho bà T, bà O tiền dịch vụ 44.000.000 đồng nên bà X đã dẫn vợ chồng ông S đến gặp Bà V để xin lại tiền đặt cọc, Bà V đã trực tiếp trả cho vợ chồng ông S 50.000.000 đồng. Bà T và bà O trả lại cho ông S 25.000.000 đồng. Số tiền 19.000.000 đồng còn lại thì bà T, bà O vẫn giữ.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà X không đồng ý. Việc ông S thay đổi không mua nhà đất trên là do lỗi của ông S. Khi ký 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 đều có mặt vợ chồng ông S, ông S đồng ý để bà X ký và nhận tiền đặt cọc thay Bà V nên hai hợp đồng đặt cọc trên không vô hiệu. Bà X không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 75.000.000 đồng. Bà X không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T. O trình bày:

Bà O xác nhận có đi cùng ông S để xem nhà đất và đồng ý đặt cọc mua bán nhà đất trên. Bà O đồng ý với trình bày của ông S và không có ý kiến bổ sung.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê T. V trình bày:

Bà V là người được quyền sử dụng hợp pháp nhà đất tại số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu. Bà V ủy quyền cho con dâu là bà X thực hiện các giao dịch đặt cọc mua bán đối với nhà đất trên. Việc giao kết, ký và thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên đúng như bà X trình bày. Bà V không có ý kiến gì bổ sung.

Sau khi ông S báo không mua nhà đất trên nữa thì vợ chồng ông S đến nhà Bà V xin lại tiền cọc. Bà V đã trực tiếp trả lại cho ông S số tiền 50.000.000 đồng, có viết giấy xác nhận.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà không đồng ý. Việc ông S không mua nhà đất trên là do lỗi của ông S.

Đối với số tiền cọc 50.000.000 đồng mà Bà V đã trả cho ông S thì bà không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P. T trình bày:

Bà T là người làm dịch vụ môi giới bán nhà đất, qua bà O bà biết vợ chồng ông S có nhu cầu mua đất, nhà tại số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu. Bà T và bà O là người trực tiếp dẫn ông S đi xem nhà. Khi xem nhà đất, bà nói rõ với ông S nhà đất trên thuộc quyền sử dụng của Bà V, bà X là con dâu đi giao dịch thay. Ông S đồng ý mua và đồng ý đặt cọc. Bà hỏi ông S là đặt cọc với bà X hay Bà V, ông S đồng ý giao dịch đặt cọc với bà X vì đỡ phải đi đến nhà Bà V ở xa. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung đúng như ông S, bà X trình bày.

Khoảng đầu tháng 5, ông S báo Bà V mất chứng minh nhân dân nên yêu cầu bà đến viết lại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 với nội dung mới là: Hẹn tới ngày bên bán làm xong căn cước công dân thì tiến hành hợp đồng mua bán (công chứng)". Bà là người viết 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 16/4/2021. Lý do bà viết tên bên B là bà Nguyễn T. O (vợ ông S) nhưng người ký bên B phía dưới ông Trần D. S vì lúc đó ông S nói muốn để bà O đứng tên trên giấy tờ nhà vì bà O hợp với hướng nhà. Bà O còn đưa căn cước công dân cho bà để viết vào Hợp đồng đặt cọc. Sau khi viết xong 02 Hợp đồng thì ông S là người ký vì cả hai vợ chồng đều có mặt.

Ngày 05/05/2021, gia đình ông S chuyển đến nhà đất trên ở, đến ngày 25/05/2021, ông S báo không mua nhà đất trên vì gặp sự cố gia đình, không còn khả năng kinh tế để mua. Bà và bà O có nhận được từ bà X số tiền môi giới khoảng 45.000.000đ (bốn lăm triệu đồng) nên đồng ý và tự nguyện hỗ trợ trả lại cho ông S số tiền 25.000.000 đồng vì tình thương đối với sự cố gia đình của ông S. Số tiền 19.000.000 đồng còn lại bà T và bà O vẫn giữ.

Ông S không tiếp tục mua nhà đất trên thì lỗi thuộc của ông S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) bà và bà O đã đưa cho ông S, bà không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng T. O trình bày:

Bà O xác nhận việc đặt cọc mua bán nhà đất số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu đúng như ông S, bà X, bà T trình bày là đúng sự thật. Bà O đã đưa cho ông S 15.000.000 đồng và bà T nhờ bà O đưa lại cho ông S 10.000.000 đồng. Số tiền 19.000.000 đồng môi giới còn lại thì bà O và bà T vẫn giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà O đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với số tiền 15.000.000 đồng bà O đã đưa cho ông S, bà O không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn giải quyết vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc hủy 02 Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/4/2021; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại 75.000.000 đồng tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* ông S khởi kiện bà X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do vô hiệu và yêu cầu trả tiền cọc nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thủ tục xét xử vắng mặt:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét 02 Hợp đồng đặt cọc: Vợ chồng ông S, bà O và bà X đều thừa nhận ký kết 02 Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/4/2021 với nội dung ông S đồng ý đặt cọc mua nhà đất tại số 62 BĐ, phường T, thành phố Vũng Tàu của Bà Lê T. V với giá 4.300.000.000đ (bốn tỷ ba trăm triệu đồng), ông S đặt cọc 150.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 lập lần 01 có thời hạn đặt cọc 24 ngày, từ ngày 16/4/2021 đến ngày 10/5/2021 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng và thanh toán hết tiền mua nhà đất. Mấy ngày sau, ông S cần Giấy chứng minh nhân dân của Bà V để làm thủ tục vay ngân hàng, thì phát hiện Bà V mất chứng minh nhân dân. Do đó, ông S yêu cầu viết lại Hợp đồng đặt cọc lần 2 vẫn ghi ngày 16/4/2021 có nội dung mới: thời hạn đặt cọc từ ngày 16/4/2021 đến ngày làm xong căn cước công dân. Thỏa thuận khác: "Hẹn tới ngày bên bán làm xong căn cước công dân thì tiến hành làm hợp đồng mua bán (công chứng)". Ông S thừa nhận, việc ông yêu cầu lập Hợp đồng đặt cọc vẫn ghi ngày 16/4/2021 lần 2 là hoàn toàn tự nguyện, do chính ông S yêu cầu, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất với nội dung tại Hợp đồng đặt cọc lập lần 02. Bà O (vợ ông S) đi cùng ông S xem nhà đất, biết rõ và đồng ý giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất trên, bà O còn đưa căn cước công dân để bà T viết Hợp đồng đặt cọc. Khi ký kết 02 lần Hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền cọc cho bà X, ông S thừa nhận biết nhà đất trên thuộc quyền sử dụng của Bà Lê T. V nhưng vì tin tưởng bà X là con dâu Bà V nên thực hiện giao dịch đặt cọc với bà X.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ sự thừa nhận của ông S, lời khai của bà X, Bà V, bà T, bà O đủ căn cứ xác định 02 Hợp đồng đặt cọc

cùng ghi ngày 16/4/2021 có hiệu lực pháp luật, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 lập lần 2 sửa đổi, thay thế cho Hợp đồng đặt cọc lập lần 1 nên hai bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc trên là phù hợp quy định tại Điều 401 và Điều 421 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông S cho rằng 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 16/4/2021 không có giá trị pháp lý, vi phạm điều 117 Bộ luật dân sự do không đúng người mua là tên Nguyễn T. O nhưng ông Trần D. S lại ký tên, người bán bà Nguyễn T. X mà giấy tờ nhà đất đứng tên Bà Lê T. V nên 02 Hợp đồng đặt cọc vô hiệu về chủ thể là không có căn cứ, bởi lẽ 02 Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật như phân tích ở trên. Ông S, bà X đều là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự để ký kết hợp đồng. Hai hợp đồng đặt cọc trên là giao dịch dân sự để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chịu sự điều chỉnh của Điều 328 Bộ luật dân sự. Hợp đồng đặt cọc không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không bắt buộc chủ thể ký hợp đồng phải là người sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và pháp luật đất đai. Hơn nữa, trong vụ án này, Bà V là người có quyền sử dụng đất đã biết, đồng ý để bà X thực hiện việc ký hợp đồng, nhận tiền đặt cọc thay Bà V, bà O vợ ông S đi cùng ông S thực hiện việc đặt cọc. Do đó, việc ông S cho rằng 02 Hợp đồng trên vô hiệu về chủ thể là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu hủy 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 16/04/2021 do vô hiệu.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không đảm bảo giao dịch thực hiện được thì thấy:

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc lần thứ nhất, do Bà V bị mất chứng minh nhân dân, không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng đúng ngày 10/5/2021 vì vậy ông S, bà X đã thỏa thuận thay đổi thời hạn đặt cọc và điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất công chứng tới ngày Bà V làm xong căn cước công dân. Việc thay đổi thời hạn, nội dung đặt cọc là do ông S yêu cầu, ông S thừa nhận ý chí hoàn toàn tự nguyện và đồng ý đối với thay đổi nội dung đúng như hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 lập lần 2. Bà V biết và đồng ý với thỏa thuận mới này. Như vậy, do sự kiện thay đổi hai bên đã thỏa thuận vào thống nhất giao kết lại nội dung hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 lập lần 2 sửa đổi cho Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021 lập lần 1. Trong thời gian đó, gia đình ông S đã chuyển đến nhà, đất của Bà V ở. Ông S cho rằng không tiếp tục mua (ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng) với Bà V do sự cố gia đình và hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không muốn mua nữa thì thấy việc ông S không tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng là lỗi thuộc về ông S, ông S không trình bày và không cung cấp căn chứng cứ về sự cố kinh tế dẫn đến không có khả năng tài chính để tiếp tục Hợp đồng đặt cọc, hơn nữa sự cố về kinh tế không phải là sự kiện bất khả kháng. Ông S đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 16/04/2021 lập lần 2 nên phải chịu hậu quả pháp lý mất tiền đặt cọc là phù hợp với Khoản 2 Điều 328, Điều 351 Bộ luật dân sự.

Ngày 12/8/2021, Bà V đã làm xong căn cước công dân, nhưng ông S không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 lập lần 2, hai bên không có thỏa thuận mới nên hợp đồng không tiếp tục được thực hiện, do đó cần hủy 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 là đúng quy định Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự.

Đối với việc Bà V, bà T, bà O đã trả cho ông S tổng số tiền cọc 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) là sự tự nguyện của các bên. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết đối với số tiền đã trả cho ông S nên Hội đồng xét xử không giải quyết là phù hợp.

[3] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu 75.000.000 đồng là 3.750.000 đồng và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu hủy 02 Hợp đồng đặt cọc do vô hiệu.

- Bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 351, Điều 401 và Điều 421, Điều 423 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần D. S về việc hủy 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 16/04/2021 do vô hiệu.

- Hủy 02 Hợp đồng đặt cọc cùng ghi ngày 16/04/2021 giữa ông Trần D. S và bà Nguyễn T. X.

- Bà Nguyễn T. X không phải trả lại cho ông Trần D. S số tiền đặt cọc 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng).

Án phí dân sự: ông Trần D. S phải chịu 4.050.000đ (bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp là 1.875.000 đồng theo biên lai số 1099 ngày 22 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông S còn phải nộp số tiền 2.175.000đ (hai triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính 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 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND TP.Vũng Tàu;
- Chi cục THA TP.Vũng Tàu;
- Lưu HS.

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

Ngô Thị Minh Hải