

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ P
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST
Ngày: 05-5-2022
V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ P, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Đăng

2. Ông Trần Đình Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã P.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã P xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 506/2020/TLST- DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2022/QĐST-DS ngày 16-3-2022; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 13/2022/QĐ-TĐNTHTT ngày 04-4-2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 05-4-2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 (ông T có mặt, bà L vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ N, khu phố R, phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Nguyễn Thuỳ Q, sinh năm 1974; địa chỉ: đường C, Phường M, quận V, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông Phạm Quang V, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Tổ N, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1978; Địa chỉ: B, khu phố R, phường D, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn phản tố đề ngày 15-12-2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thuỳ Q trình bày:

Ngày 08-8-2020, ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Quang V ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 với diện tích 17.527m² và thửa 112 tờ bản đồ 04 với diện tích 4.001m²; tổng diện tích là 21.528m² tọa lạc tại ấp R, xã D, huyện K (nay là khu phố R, phường D, thị xã P) với giá 16.500.000.000đ. Nội dung của hợp đồng đặt cọc như sau: Tiền mua đất sẽ được thanh toán thành 04 đợt, ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bên mua phải đặt cọc số tiền 500.000.000đ; đợt 2 là sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.500.000.000đ; đợt 3 là sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.000.000.000đ; đợt 4 là sau 90 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải thanh toán nốt phần còn lại.

Ngay ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T bà L đã nhận số tiền 500.000.000đ đặt cọc đợt 1 của ông Phạm Quang V, hai bên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc chứ không lập biên bản nhận tiền riêng. Tại thời điểm các bên thỏa thuận mua đất, ông V có đi cùng ông Vương Xuân H, địa chỉ: khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và giới thiệu ông H là người môi giới đất cho ông V, nên khi nhận được 500.000.000đ thì ông T bà L đã trả cho ông H 20.000.000đ tiền cò đất.

Theo thỏa thuận thì 10 ngày sau, tức đến ngày 18-8-2020 thì ông V phải đặt cọc tiếp đợt 2 là 1.500.000.000đ nhưng đến ngày thỏa thuận ông V không thực hiện việc đặt cọc cho ông T bà L. Sau ngày 18-8-2020, ông V đến gặp ông T bà L yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền cọc. Lý do ông V nói là không mua nữa, do trước đây khi thỏa thuận mua bán ông T bà L cũng có nói là mua được hay không mua được thì trao đổi, thỏa thuận lại, ông bà không gây khó dễ cho người mua. Nên mặc dù trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ nếu bên mua không mua thì mất tiền cọc nhưng ông V đến làm việc xin lại tiền cọc, ông T bà L cũng đồng ý trả lại cho ông V.

Ngày 25-8-2020, ông T bà L đã trả lại cho ông V số tiền 484.000.000đ, nguyên nhân là do ông H nhận tiền cò 20.000.000đ nhưng mua bán không thành nên ông H trả lại tiền cò là 16.000.000đ, ông H xin lại 4.000.000đ là chi phí đi lại nên ông T bà L đồng ý cho ông H 4.000.000đ, việc ông H đưa tiền cho ông V thì ông T bà L không chứng kiến nhưng ông V đã xác nhận trong hợp đồng đặt cọc là nhận lại từ ông H 16.000.000đ và 484.000.000đ của ông T, bà L, tổng cộng ông V nhận đủ số tiền 500.000.000đ và ông V cũng đã cam kết không kiện cáo, khiếu nại.

Sau khi nhận lại số tiền đã đặt cọc, ông V lại nhiều lần đi khởi kiện ông T, bà L đòi phạt cọc, gây khó khăn cho ông bà. Do đó, ông T, bà L có đơn yêu cầu phản tố ngày 15-12-2020 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 và yêu cầu tuyên buộc ông V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

Ngày 20-5-2021, ông T, bà L có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên ngày 08-8-2020.

Chứng cứ bà Q cung cấp tại phiên toà: Hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 (Bản chính viết tay).

Tại phiên toà: Đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020, rút một phần yêu cầu về buộc ông V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24-11-2020, quá trình tố tụng ông Phạm Quang V trình bày:

Ngày 08-8-2020, ông Phạm Quang V và ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 với diện tích 17.527m² và thửa 112 tờ bản đồ 04 với diện tích 4.001m²; tổng diện tích là 21.528m² tọa lạc tại ấp R, xã D, huyện K (nay là khu phố R, phường D, thị xã P) với giá 16.500.000.000đ. Nội dung của hợp đồng đặt cọc như sau: Tiền mua đất sẽ được thanh toán thành 04 đợt, ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bên mua phải đặt cọc số tiền 500.000.000đ; đợt 2 là sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.500.000.000đ; đợt 3 là sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.000.000.000đ; đợt 4 là sau 90 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải thanh toán nốt phần còn lại ngay sau khi các bên hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày ký hợp đồng đặt cọc 08-8-2020, ông Phạm Quang V đã đặt cọc cho ông T bà L số tiền 500.000.000đ.

Đến ngày 18-8-2020, tức 10 ngày sau khi đặt cọc đợt 1, ông V phải đặt cọc tiếp đợt 2 là 1.500.000.000đ nhưng đến ngày thỏa thuận ông V liên hệ để đặt cọc đợt 2 thì không nhận được sự phản hồi của ông T bà L, sau đó ông T trả lời là không đồng ý ký công chứng hợp đồng đặt cọc. Như vậy, ông T bà L đã không thực hiện đúng như trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết, không đồng ý hỗ trợ nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có ý định không muốn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông V mà muốn bán cho bên thứ 3 để lấy tiền chênh lệch cao hơn.

Đến ngày 23-8-2020, ông T bà L đã trả lại cho ông V số tiền 480.000.000đ. Ông V đề nghị Toà án buộc ông T bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020; trường hợp ông T bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 và buộc ông T bà L phải trả lại cho ông số tiền cọc 20.000.000đ và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đ.

Ngày 14-4-2021, ông Phạm Quang V có đơn đề nghị rút đơn khởi kiện.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Ông không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà L về việc yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, vì ông V đã có đơn khởi kiện ông T bà L, việc ông V rút đơn khởi kiện chỉ là để thu thập chứng cứ cho việc ông T bà L ép buộc ông V nhận lại tiền cọc. Hơn nữa việc nhận lại tiền cọc là việc thanh toán giá trị tài sản đặt cọc chứ chưa giải quyết mâu thuẫn của việc đơn phương huỷ đặt cọc của ông T bà L.

Tại phiên toà ông N có ý kiến yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì việc ông V nhận lại tiền cọc và viết cam kết không kiện cáo, khiếu nại nghĩa là không

khởi kiện đối với số tiền đã nhận lại, chứ không phải không khởi kiện hợp đồng đặt cọc, cam kết đối với số tiền đã nhận lại chứ không cam kết là không phạt cọc đối với hợp đồng đặt cọc. Việc các bên tự thỏa thuận theo nội dung ngày 25-8-2020 tại hợp đồng đặt cọc là trái với quy định pháp luật, nếu ông T bà L muốn huỷ hợp đồng thì phải có trách nhiệm bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu ông T bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá chuyển nhượng các bên đã ký kết theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 là 16.500.000.000đ và ông V đồng ý trả thêm tiền lãi theo lãi suất ngân hàng cho ông T, bà L kể từ ngày 18-11-2020 (ngày thỏa thuận công chứng hợp đồng) cho đến khi các bên hoàn thành việc mua bán.

Người làm chứng ông Vương Xuân H trình bày: Khoảng tháng 6/2020 ông có biết ông T bà L có nhu cầu bán đất là thửa đất số 01 tờ bản đồ số 9 với diện tích 17.527m² và thửa 112 tờ bản đồ 04 với diện tích 4.001m²; tổng diện tích là 21.528m² tọa lạc tại ấp R, xã D, huyện K (nay là khu phố R, phường D, thị xã P) nên ông đã môi giới cho ông Phạm Quang V đến mua đất của ông T, bà L. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 16.500.000.000đ. Khi các bên mua bán thành công thì ông sẽ được nhận 2% tiền môi giới đất, tiền môi giới bên ông T bà L phải trả cho ông.

Ngày 08-8-2020, các bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung như sau: Tiền mua đất sẽ được thanh toán thành 04 đợt, ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bên mua phải đặt cọc số tiền 500.000.000đ; đợt 2 là sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.500.000.000đ; đợt 3 là sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.000.000.000đ; đợt 4 là sau 90 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải thanh toán nốt phần còn lại.

Ngay ngày ký hợp đồng đặt cọc ông Phạm Quang V đã đưa cho ông T bà L số tiền 500.000.000đ, hai bên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc chứ không lập biên bản nhận tiền riêng. Ông T, bà L nhận của ông V 500.000.000đ. Khi các bên giao nhận tiền ông có chứng kiến. Sau khi nhận của ông V 500.000.000đ tiền cọc ông T đưa cho ông 20.000.000đ nói là cầm trước tiền môi giới.

Mới đặt cọc được đợt 1 là 500.000.000đ. Theo thỏa thuận thì 10 ngày sau tức đến ngày 18-8-2020 thì ông V phải đặt cọc tiếp đợt 2 là 1.500.000.000đ nhưng đến ngày thỏa thuận ông V đến đặt cọc đợt 2 thì ông T bà L không chịu nhận 1.500.000.000đ tiền đặt cọc mà đòi ông V phải đưa 3.000.000.000đ và thỏa thuận lại việc mua bán nhưng ông V không chịu, vì các bên đã có thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng đặt cọc rồi.

Vì thời điểm đó ông T đổi ý, các bên cãi qua cãi lại nhiều lần, việc mua bán không tiếp tục được, ông T bảo là nếu phạt cọc thì ông T không đồng ý trả lại tiền cọc, ông V sợ mất cọc nên chấp nhận nhận lại số tiền đã đặt cọc là 500.000.000đ và viết cam kết không khiếu nại, khởi kiện. Mục đích của ông V lúc đó là chỉ mong lấy lại được tiền đặt cọc đã đưa, vì thời điểm đó ông T bà L gây khó khăn, không thể tiếp tục thỏa thuận với nhau được nữa.

Ngày 25-8-2020, ông T bà L đã trả lại cho ông V số tiền 484.000.000đ, số tiền còn lại 16.000.000đ là ông trả lại trực tiếp cho ông V. Vì khi trả lại tiền cho ông V, ông T đã trừ đi trong số tiền 20.000.000đ môi giới đã đưa cho ông, ông T bảo cho lại ông 4.000.000đ tiền cà phê nên ông T chỉ trả lại cho ông V

484.000.000đ, 16.000.000đ còn thiếu ông là người phải trả lại cho ông V. Do vậy, tổng cộng ông V đã nhận đủ lại số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc cho ông T bà L.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P:

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự, cụ thể: Thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết, các quyền và nghĩa vụ của đương sự đã được thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08-8-2020 giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Quang V. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Phạm Quang V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị L khởi kiện ông Phạm Quang V; địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 và thửa 112 tờ bản đồ 04 tọa lạc tại khu phố R, phường D, thị xã P vì vậy xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự và căn cứ vào khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ngày 16-3-2022, Hội đồng xét xử hoãn phiên toàn lần thứ nhất do bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vắng mặt. Ngày 05-4-2022, Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tham gia phiên tòa, nhưng có yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ. Căn cứ khoản 2 Điều 259, đã hết thời hạn tạm ngừng phiên tòa, HĐXX tiếp tục tiến hành mở phiên tòa; bị đơn ông Phạm Quang V và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn N không cung cấp tài liệu chứng cứ mới và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông V, ông N.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08-8-2020 giữa ông Phạm Quang V và ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã

hội, mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 với diện tích 17.527m² và thửa 112 tờ bản đồ 04 với diện tích 4.001m²; tổng diện tích là 21.528m² tọa lạc tại khu phố R, phường D, thị xã P. Do đó theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08-8-2020 giữa ông Phạm Quang V và ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn:

Ông V và ông T, bà L thỏa thuận đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 01 tờ bản đồ số 09 và thửa 112 tờ bản đồ 04 tọa lạc tại khu phố R, phường D, thị xã P với giá chuyển nhượng là 16.500.000.000đ, thỏa thuận thanh toán chia làm 04 đợt. Cụ thể, đợt 1 ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bên mua phải đặt cọc số tiền 500.000.000đ; đợt 2 là sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.500.000.000đ; đợt 3 là sau 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải đặt cọc tiếp 1.000.000.000đ; đợt 4 là sau 90 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1 thì phải thanh toán nốt phần còn lại ngay sau khi các bên hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Ông T bà L xác nhận đã nhận số tiền 500.000.000đ đặt cọc đợt 1.

Đến ngày 18-8-2020 (sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc đợt 1, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ông V phải đặt cọc tiếp đợt 2 số tiền là 1.500.000.000đ, tuy nhiên, các bên không thực hiện thỏa thuận giao nhận tiền cọc đợt 2 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ông T bà L cho rằng nguyên nhân là do đã quá thời hạn nhưng ông V không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đặt cọc đợt 2 mà thương lượng với ông bà để huỷ hợp đồng đặt cọc và xin nhận lại số tiền cọc. Ông V cho rằng đã liên hệ với ông T để đặt cọc đợt 2 thì không nhận được sự phản hồi của ông T bà L, sau đó ông T trả lời là không đồng ý ký công chứng hợp đồng đặt cọc, là vi phạm phía ông T bà L.

Xét thấy, ngày 25-8-2020, ông Phạm Quang V có viết tay vào trang 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 nội dung: *“Tôi Phạm Quang V, SN 1980 đã nhận số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền ông Đặng Văn T trả lại, tôi cam kết ko kiện cáo, khiếu nại. Trong đó nhận 484.000.000đ tiền mặt và 16.000.000đ ông Hoà trả”*. Bị đơn cho rằng việc nhận lại tiền cọc là do bị ép buộc, sợ mất tiền cọc nên mới phải nhận lại.

Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng, Toà án đã triệu tập ông V cũng như người đại diện theo uỷ quyền của ông V nhiều lần đến Toà làm việc, yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ cũng như hoà giải nhưng ông V và người đại diện theo uỷ quyền của ông V nhiều lần vắng mặt, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Toà án.

Mặt khác, tại bản tự khai cũng như biên bản lấy lời khai của Toà án, người làm chứng ông Vương Xuân H cũng khẳng định ông V đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, vì ông V, ông T, bà L có thỏa thuận lại việc mua bán nhưng

không thống nhất được ý kiến, ông V sợ mất cọc nên đã đồng ý nhận lại số tiền đã đặt cọc.

Như vậy, ngày 25-8-2020, ông V và ông T, bà L đã tự thỏa thuận với nhau về hợp đồng đặt cọc, ông T bà L trả lại số tiền cọc 500.000.000đ cho ông V, ông V cam kết không kiện cáo, khiếu nại. Việc ông V cho rằng ông V chỉ nhận lại số tiền cọc là 480.000.000đ, và việc nhận lại tiền cọc là do bị ông T, bà L ép buộc, sợ mất tiền cọc nên ông V phải nhận lại, ông T bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở xem xét.

Xét thấy, ông T bà L và ông V thỏa thuận trả lại cho nhau tiền cọc đã nhận, ông V đã nhận lại số tiền đã đặt cọc, đã giao dịch xong, hợp đồng đặt cọc không còn giá trị thực hiện. Do đó, ông T, bà L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn:

Ông V, ông N trình bày là việc nhận lại tiền cọc 500.000.000đ ngày 25-8-2020 là không tự nguyện, bị ép buộc nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của ông N, ông V.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông N cho rằng thỏa thuận ngày 25-8-2020 là trái với quy định pháp luật. Xét, việc thỏa thuận nhận, trả lại số tiền đặt cọc giữa ông V, ông T, bà L là hoàn toàn tự nguyện; các bên có quyền tự do thỏa thuận các điều khoản trong hợp đồng, trừ những nội dung trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, việc ông V viết vào trang 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 nội dung: “Tôi Phạm Quang V, SN 1980 đã nhận số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền ông Đặng Văn T trả lại, tôi cam kết ko kiện cáo, khiếu nại. Trong đó nhận 484.000.000đ tiền mặt và 16.000.000đ ông Hoà trả” là không trái quy định của luật, không trái đạo đức xã hội mà là ý chí tự nguyện của ông V. Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của ông N.

Ông V đã nhận lại 500.000.000đ tiền đặt cọc, cam kết không kiện cáo, khiếu nại. Do đó, mục đích, đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 không còn, việc bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về hậu quả của việc huỷ hợp đồng:

Xét thấy, theo đơn khởi kiện ngày 24-11-2020, ông V yêu cầu ông T bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020; trường hợp ông T bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 và buộc ông T bà L phải trả lại cho ông số tiền cọc 20.000.000đ và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đ.

Ngày 15-12-2020, ông T, bà L yêu cầu phản tố buộc ông V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

Ngày 14-4-2021, ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngày 20-5-2021, Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số 01/2021/QĐST-DS.

Hợp đồng đặt cọc ngày 08-8-2020 thỏa thuận bên bán không bán bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc. Bên mua không mua mất tiền cọc. Ngày 25-8-2020, các bên thỏa thuận ông V nhận lại số tiền cọc 500.000.000đ, đồng thời cam kết không kiện cáo, khiếu nại. Như vậy, trên thực tế hai bên đã tự thỏa thuận với nhau để huỷ hợp đồng đặt cọc, các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự. Do đó, ý kiến của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn về yêu cầu bồi thường tiền cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu rút một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L về việc buộc ông V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

[3]. Về Án phí: Ông Phạm Quang V phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 227, 228, 235, 244, 266, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự ;

Căn cứ vào Điều 117, 118, 119, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 167, 168 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Phạm Quang V;

- Tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08-8-2020 giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Quang V.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Phạm Quang V phải chịu mất tiền cọc lần 1 và có nghĩa vụ hoàn lại khoản tiền đặt cọc lần 1 là 500.000.000đ.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Quang V phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.300.000đ (Mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0006193 ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nông Thị Tình