

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**
Bản án số: **07/2022/DSST**
Ngày 15 – 4 – 2022
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 HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thu Thủy

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Phi Hùng

2. Ông Hà Quang Thịnh

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thuyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tham gia phiên tòa: Ông Lê Quang Văn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXX- ST ngày 16/3/2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/TB-TA ngày 06/4/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị A, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 07, khu phố Trung L, thị trấn C T, huyện C T, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Vũ Thị L, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 03, khu phố 5, thị trấn K, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 02, ấp S, xã P, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Trần Thị A trình bày:

Theo giới thiệu của bà Lê Thị T, bà A đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất thửa đất 333 của bà Vũ Thị L tại khu phố B, phường H, thị xã B với giá là 480.000.000đ. Ngày 05/6/2021 bà A chuyển khoản cho bà T 50 triệu đồng để nhờ đặt cọc cho bà Vũ Thị L. Số tiền còn lại 430.000.000đ giao đủ khi ký xong hợp đồng công chứng, nội dung thỏa thuận thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021.

Do bà T là người môi giới, đồng thời là bạn của bà A nên mọi giao dịch, trao đổi, tin nhắn liên quan đến hợp đồng này bà T đứng ra đại diện bà A thực hiện với bà L.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ngày 05/8/2021 hai bên ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì thời điểm đó tỉnh Bình Phước thực

hiện chỉ thị 16 do dịch bệnh covid-19 nên bà L đề nghị dời ngày ký hợp đồng lại 01 tháng, tức là đến ngày 06/9/2021, bà A đồng ý. Đến ngày 06/9/2021 thì huyện C T được xác là vùng đỏ do dịch bệnh và bị phong tỏa toàn bộ, bà A không thể đi đến huyện Hón Q ký hợp đồng được, nên bà A nhờ bà T gọi cho bà L để gia hạn ngày ký hợp đồng hoặc đưa thêm tiền cọc. Bà L đồng ý gia hạn nhưng yêu cầu đưa thêm cọc 400.000.000đ, nhưng bà A chỉ đồng ý thêm cọc là khoảng 200.000.000đ nên hai bên không thống nhất được. Thời điểm đó, bà A tiếp xúc f1 của bệnh nhân covid-19 nên xác định là f2 phải tự cách ly tại nhà không ra ngoài giải quyết việc ký hợp đồng được, khi bà T thông báo tin này với bà L thì bà L nói khi nào lên được thì báo bà L để đi ký hợp đồng.

Đến ngày 10/10/2021 bà T nhắn cho bà L báo ngày 12/10/2021 bà A lên ký hợp đồng công chứng thì bà L nói bà đã bán thửa đất 333 cho người khác. Do dịch bệnh nên thời gian ký hợp đồng phải gia hạn nhiều lần, mỗi lần gia hạn đều có sự đồng ý của bà L nên bà A không có lỗi, bà L có lỗi khi đã nhận cọc của bà A nhưng lại bán đất cho người khác.

Tại phiên tòa, bà A đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa bà L và bà A, đồng thời, bà A rút yêu cầu phạt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) đối với bà L, chỉ yêu cầu bà L trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Bị đơn Vũ Thị L trình bày:

Ngày 05/6/2021 bà L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 333 tờ bản đồ 4 tại khu phố B, phường H, thị xã B cho bà Trần Thị A với giá là 480.000.000đ, đặt cọc số tiền 50.000.000đ. Số tiền còn lại 430.000.000đ sẽ giao đủ khi ký xong hợp đồng công chứng. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà L đã có bản trích lục thửa đất, ngày 07/6/2021 bà L được cơ quan có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng 25/6/2021 bà L nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Quá trình giao dịch bà L không gặp bà A, toàn bộ các nội dung thỏa thuận, trao đổi do bà Lê Thị T đại diện cho bà Trần Thị A thực hiện. Theo hợp đồng đặt cọc, ngày 05/8/2021 bà L và bà A phải ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 05/8/2021 là khoảng thời gian trên toàn tỉnh Bình Phước thực hiện Chỉ thị 16 của thủ tướng chính phủ nên văn phòng công chứng cũng không làm việc, hai bên thống nhất dời ngày ký hợp đồng và bà T đồng ý dời đến ngày văn phòng công chứng được phép làm việc trở lại. Ngày 15/8/2021 Bình Long chuyển sang vùng xanh, ngày 17/8/2021 bà L liên lạc lại thì bà T nói C T vùng cam, bà A là f2 nên không lên ký hợp đồng được. Đến ngày 26/8/2021 bà T tiếp tục nói bà A là f2 nên đang tự cách ly, bà L đồng ý dời ngày ký hợp đồng đến ngày 06/9/2021. Tuy nhiên, đến ngày 07/9/2021 bà A vẫn không lên ký hợp đồng được, bà L thông báo yêu cầu bà A ký hợp đồng và chùng hết tiền hoặc trả thêm tiền cọc cho bà L trước ngày 17/9/2021 nếu không thì chấp nhận chịu mất cọc. Khi bà L đưa ra thông báo này thì xảy ra tranh cãi với bà T nên bà L yêu cầu bà T bàn bạc thống nhất với bà A rồi thông báo cho bà L biết. Tuy nhiên, đến ngày 17/9/2021 bà T và bà A cũng không gọi cho bà L để giải quyết việc ký hợp đồng mà bà T còn gửi cho bà L clip về vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc bị kiện ra tòa. Hết ngày 17/9/2021 bà A không liên hệ ký hợp đồng nên

bà L xem như bà A bỏ cọc, không tiếp tục hợp đồng. Do đó, ngày 09/10/2021 bà L đã nhận đặt cọc của người khác để chuyển nhượng thửa đất trên, ngày 13/10/2021 bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng bằng hợp đồng ủy quyền thửa đất trên cho người khác. Đến ngày 10/10/2021 bà T mới thông báo ngày 12/10/2021 đi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do bà L đã chuyển nhượng cho người khác nên bà L từ chối công chứng cho bà A.

Tại phiên tòa, Tại phiên tòa, bà L thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 giữa bà L và bà A. Bà L đồng ý trả cho bà A 50.000.000đ với điều kiện bà T gỡ bài đăng facebook ngày 15/10/2021 trong đó có hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông tin cá nhân của bà L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T trình bày:

Bà T là bạn của bà A. Bà T là người giới thiệu thửa đất 333 cho bà A. Ngày 05/6/2021 bà T thay mặt A ký hợp đồng đặt cọc cho bà L số tiền 50.000.000đ. hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 430.000.000đ giao đủ khi ký xong hợp đồng công chứng.

Bà T trình bày thống nhất với toàn bộ nội dung bà A trình bày. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ngày 05/8/2021 bà L và bà A ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do thời điểm đó tỉnh Bình Phước thực hiện chỉ thị 16 nên hai bên thống nhất dời ngày ký hợp đồng đến ngày 06/9/2021.

Đến ngày 06/9/2021 huyện C T bị phong tỏa toàn bộ nên bà A nhờ bà T báo với bà L về việc bà không thể đi ký hợp đồng và đề nghị gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng. Bà L đồng ý gia hạn nhưng phải bồi thêm tiền cọc là 400.000.000đ nhưng bà A chỉ đồng ý đưa thêm 200.000.000đ. Lúc đó bà L nói nếu không bồi thêm tiền cọc là mất cọc. Thời điểm đó, bà A là f2 phải cách ly tại nhà nên không đi ký hợp đồng được. Ngày 17/9/2021 bà T có nhắn tin cho bà L nói chuyện gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng, bà T có đề nghị bà L trả lại 30.000.000đ tiền cọc, còn bà T tự bỏ ra 20.000.000đ để trả cọc cho bà A nhưng bà L cũng không đồng ý. Bà L nói bà T bàn bạc với bà A khi nào thống nhất thời gian ký hợp đồng thì báo với bà L.

Đến ngày 10/10/2021 sau khi thống nhất với bà A, bà T nhắn cho bà L báo ngày 12/10/2021 đi công chứng hợp đồng thì biết được ngày 09/10/2021 bà L đã bán đất cho người khác. Bà T chỉ là người trung gian trong giao dịch giữa bà L với bà A và có nhận 5.000.000đ tiền môi giới từ bà L, bà T đồng ý trả lại cho bà L số tiền trên. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu gỡ bài đăng facebook của bà L, do facebook là tài khoản cá nhân, bà T nhận thấy bà không xâm phạm gì đến bà L nên không đồng ý gỡ bài đăng theo yêu cầu của bà L.

+ Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ án lệ 25/2018/AL thì khi hợp đồng không thực hiện được do nguyên nhân khách quan thì không phạt cọc. Tại phiên tòa, cả hai đương sự thống nhất đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà A đối với yêu cầu phạt cọc. Buộc bà L trả lại cho bà A số tiền đặt cọc 50.000.000đ. Buộc bị đơn chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật của vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn Vũ Thị L có nơi cư trú tại thị trấn Tân K, huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Q, tỉnh Bình Phước theo khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn:

Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 được các bên tự nguyện thỏa thuận, giao kết để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 333 tờ bản đồ 4 tại khu phố B, phường H, thị xã B của bà Vũ Thị L cho bà Trần Thị A, giá chuyển nhượng là 480.000.000đ, bà A đặt cọc trước là 50.000.000đ. số tiền còn lại 430.000.000đ sẽ giao đủ vào ngày 05/8/2021 khi hai bên ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Hợp đồng trên do được lập giữa bà Vũ Thị L và bà Lê Thị T với tư cách đại diện cho bà Trần Thị A. Nội dung trên được cả ba đương sự thừa nhận nên có cơ sở xác định việc bà A đặt cọc cho bà L để nhận chuyển nhượng đất là có thật, các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 là các tình tiết không phải chứng minh.

Quá trình giải quyết, bà L và bà T có cung cấp cho Tòa án các ảnh chụp màn hình tin nhắn zalo giữa bà T và bà L (được đánh số từ 01-62), sau khi kiểm tra từng tin nhắn thì bà T và bà L đều thừa nhận các tin nhắn thể hiện trong 62 trang hình ảnh đúng là do hai bà nhắn tin trao đổi với nhau (Trừ trang 10 là tin nhắn giữa bà T và bà A). Do các đương sự thừa nhận nên các tin nhắn trên cũng là tình tiết không phải chứng minh.

[3] Hiệu lực của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 được lập giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trên cơ sở sự tự nguyện của các bên, Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021, bà L mới có có bản trích lục thửa đất, nhưng ngày 07/6/2021 bà L đã được cơ quan có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng 25/6/2021 bà L nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc là biện pháp bảo đảm để thực hiện hợp đồng trong

tương lai nên hợp đồng ngày 05/6/2021 giữa bà L và bà A (Do bà T đại diện ký) có hiệu lực pháp luật.

Do bà L đã chuyển nhượng thửa đất 333 cho người khác và họ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà A và bà L thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021. Sự thỏa thuận trên của các bên là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Bà L và bà A ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 333. Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình thực hiện hợp đồng trên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 năm 2021 nên các bên đã thỏa thuận để kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng. Cụ thể, theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 thì ngày 05/8/2021 bà L và bà A phải ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do thời gian trên toàn tỉnh Bình Phước thực hiện Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ nên hai bên thống nhất dời ngày ký hợp đồng sau một tháng là ngày 06/9/2021. Do ngày 06/9/2021 huyện C T vẫn là vùng đỏ dịch bệnh nên bà A không đi công chứng hợp đồng được. Ngày 07/9/2021 bà L gọi điện thoại cho bà T yêu cầu bà A công chứng, chồng hết tiền vào ngày 17/9/2021 hoặc đưa thêm tiền cọc 400.000.000đ, nếu không xem như tự bỏ cọc và chịu mất cọc. Trong cuộc gọi này bà T đề nghị bà L thông cảm kéo dài thêm thời hạn ký hợp đồng công chứng với bà A do C T vẫn đang thực hiện Chỉ thị 16.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo Công văn số 3146/UBND-KGVX ngày 17 tháng 09 năm 2021 của UBND tỉnh Bình Phước về điều chỉnh phân vùng nguy cơ dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh thì đúng là thị trấn C T nơi cư trú của bà A là thuộc vùng đỏ, bị hạn chế đi lại. Đến ngày 20 tháng 09 năm 2021 UBND tỉnh Bình Phước ban hành Công văn số 3146/UBND-KGVX về điều chỉnh phân vùng nguy cơ dịch bệnh Covid-19 trên địa bàn tỉnh toàn bộ huyện C T bị áp dụng Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng chính phủ, như vậy, việc bà A không đi công chứng hợp đồng vào ngày 17/9/2021 theo yêu cầu của bà L là do nguyên nhân khách quan.

Áp dụng tinh thần Án lệ số 25/2018/AL được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, nguyên nhân bà A không thể đi ký kết hợp đồng đúng thời hạn thỏa thuận là do nguyên nhân khách quan, do vậy việc bà A khởi kiện yêu cầu bà L trả lại số tiền 50.000.000đ đã đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà A rút yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000đ đối với bà L, đây là sự tự nguyện của bà A nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ đối với yêu cầu trên.

[5] Bà Lê Thị T là người môi giới và được nhận 5.000.000đ (Năm triệu đồng) từ bà L nên bà T đồng ý tự nguyện trả lại cho bà L số tiền trên. Đây là sự tự nguyện của bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bà Vũ Thị L chịu 2.500.000đ. Bà Trần Thị A không phải chịu án phí, trả lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016:

- Áp dụng án lệ số 25/2018/AL được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A đối với bà Vũ Thị L.

Buộc bà Vũ Thị L trả cho bà Trần Thị A số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị A và bà Vũ Thị L về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị A về việc đòi bà Vũ Thị L chịu phạt cọc số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T về việc trả lại cho bà Vũ Thị L số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Bà Vũ Thị L chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị A phải chịu 2.500.000đ cho phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013542 ngày 14/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Q.

6. Kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 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 :

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Q
- Các đương sự
- CCTHADS huyện Hớn Q
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thu Thủy