

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

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST.

Ngày: 22/8/2022.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đào Danh Tuất.

2. Bà Ngô Thị Quốc Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng – Thư ký tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện XM tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Lệ Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện XM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 198/2021/TLST- DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2022/QĐXXST – DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm: 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Bị đơn:* Ông Phạm Vũ T, sinh năm: 1992 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Hoàng H, sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Hoàng Thị T, sinh năm: 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Phạm Văn T, sinh năm: 1970 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1969 (Ông T, bà C có mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người làm chứng:*

Ông Lê Hoài P, sinh năm: 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp NT, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:*

Vào ngày 23/6/2021 qua giới thiệu của bà Huỳnh Thị T bà M được biết ông Phạm Vũ T đang cần sang nhượng một thửa đất và tài sản trên đất. Bà M có đến gặp ông T để bàn bạc thỏa thuận với nhau về giá cả để chuyển nhượng. Vào khoảng 10 giờ, ngày 23 tháng 6 năm 2021 bà M đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 941 tờ bản đồ số 10 ấp NT, xã XM với diện tích là 1.978,8m<sup>2</sup> có 01 căn nhà cấp 4 trên đất với giá là 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng). Bà M có làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với hình thức thanh toán lần 01 ngày 23/6/2021 cho ông T với số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), lần 02 khi ra công chứng bà M sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại 2.650.000.000đ cho ông T. Bà M đã giao cho ông T số tiền 300.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của ông T.

Hợp đồng ngày 23/6/2021 là do ông Lê Hoài P viết vào những ô trống có người làm chứng là bà Huỳnh Thị T. Ngoài ra lúc ký hợp đồng đặt cọc còn có cha, mẹ của ông T và cha mẹ vợ của ông T, bà M không rõ họ tên.

Khi bà M làm hợp đồng đặt cọc với ông T thì đất của ông T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Phạm Vũ Tuấn, bà M được xem bản chính, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T mang đi chỉnh lý lại và khi nào việc chỉnh lý lại hoàn tất ông T sẽ báo cho bà M biết, từ ngày báo đến ngày bà M giao tiếp số tiền còn lại là 30 ngày, không thỏa thuận báo bằng hình thức nào. Tuy nhiên, vào khoảng 19 giờ, ngày 29/11/2021 ông T có điện thoại cho bà M báo là ngày mai tức ngày 30/11/2021 hai bên phải ra Văn phòng Công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà M có xin ông T lùi lại cho bà M 10 ngày để bà M xoay sở tiền nhưng ông T không đồng ý, ông T có nói với bà M ngày mai nếu không ra công chứng thì bà M sẽ mất tiền cọc và ông T yêu cầu hủy hợp đồng.

Cũng nói thêm, trước đây cha, mẹ của ông T là bà C và ông T có điện thoại cho bà M báo là có sổ đỏ cách đó (cách ngày ông T gọi điện báo về việc có sổ đỏ cho bà M biết) cũng khoảng gần 01 tháng (cụ thể ngày nào bà M không nhớ), nhưng lúc này tiền bà M đã cho người khác mượn nên bà M không có tiền để giao, hơn nữa hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 là bà M ký kết với ông T, nên việc cha, mẹ ông T báo về việc có sổ đỏ bà M không biết như thế nào nên bà M chưa thực hiện tiếp việc giao tiền, bà M có yêu cầu ông T cho gia hạn thêm 10 ngày nữa nhưng ông T không đồng ý. Ông T cho rằng: cha mẹ của ông T đã thay ông T báo cho bà M trước 01 tháng nhưng bà M không giao tiếp số tiền còn lại nên bà M không thực hiện đúng hợp đồng ngày 23/6/2021 nên mất cọc.

Từ ngày đặt cọc đến ngày 29/11/2021 ông T mới báo cho bà M về việc có sổ đỏ và yêu cầu giao tiền vào ngày hôm sau 30/11/2021, trước ngày 29/11/2021, ông T không hề báo cho bà M. Hiện tại diện tích đất 1.978,8m<sup>2</sup> thửa 941, tờ bản đồ số 10 ông T vẫn là người quản lý sử dụng.

Tại đơn khởi kiện bà M yêu cầu ông Phạm Vũ T tiếp tục hợp đồng chuyển

nhượng đổi với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) xã XM với diện tích là 1.978,8m<sup>2</sup> trên đất có 01 căn nhà cấp 4, bà M sẽ giao đủ số tiền còn lại 2.650.000.000đ cho ông T theo như hợp đồng đặt cọc hai bên ký với nhau ngày 23/6/2021.

Nay bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà M yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Vũ T phải trả lại cho bà M số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) mà ông T đã nhận. Bà M không yêu cầu phạt cọc. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì bà M yêu cầu hủy.

*Bị đơn ông Phạm Vũ T trình bày:*

Ông T không có mối quan hệ với bà M ông T chỉ là người mua bán đất với bà M. Vào ngày 23/6/2021 ông T và bà M có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.978,8m<sup>2</sup> thửa 941, tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) với giá 2.950.000.000đ, đất lúc này đã có giấy chứng nhận QSD đất mang tên Phạm Vũ Tuấn và Hoàng Thị Thủy. Do nhà nước đã đo lại đất và yêu cầu cấp đổi mới, mới được sang tên nên ngày 23/6/2021 ông T có đưa cho bà M xem bản chính giấy chứng nhận QSD đất, sau đó thì mới mang đi làm thủ tục cấp đổi. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì bà M sẽ giao cho ông T số tiền 300.000.000đ, số tiền còn lại 2.650.000.000đ bà M sẽ giao 01 tháng tính từ ngày ông T được cấp đổi sổ mới. Ví dụ: ngày 28/9/2021 ông T có sổ thì 28/10/2021 bà M phải giao số tiền còn lại cho ông T, ông T sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M. Trong hợp đồng ngày 23/6/2021 có thỏa thuận “khi có sổ đỏ bên bán báo 30 ngày để bên mua công chứng” nghĩa là kể từ ngày có sổ bên bán sẽ báo cho bên mua trong thời hạn 01 tháng để bên mua chuẩn bị tiền và giao tiền như ví dụ ông T vừa nêu. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì có ông T, bà M, bà Huỳnh Thị T ký tên vào giấy ngoài ra còn có những người làm chứng khác như ông Phong, bà T, mẹ ông T - bà Nguyễn Thị C, cha ông T - ông Phạm Văn T, cha vợ ông T - tên Hoàng Công Khánh, sinh năm 1960. Địa chỉ: KP. Xóm Rẫy, TT. Phước Bửu, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Lúc này, ông T có nói “miếng đất đứng tên hai vợ chồng là đứng tên dùm ông T, bà C, nên mọi quyền quyết định ông T và bà T điều đồng ý theo quyết định của ông T và bà C”, việc này không có văn bản tài liệu gì chứng minh chỉ nói bằng miệng với nhau và có những người làm chứng như trên.

Khoảng từ ngày 27/9/2021 đến ngày 29/9/2021 thì có sổ (ông T không nhớ chính xác ngày có sổ) thì mẹ ông T là bà Nguyễn Thị C đã gọi điện báo cho bà M, yêu cầu bà M chuẩn bị giao tiền trong thời hạn 01 tháng.

Do ông T là người đứng tên trên đất dùm ba mẹ ông T, nên mẹ ông T là người gọi báo cho bà M, hơn nữa việc bà C báo cho bà M được sự đồng ý của vợ chồng ông T. Và mẹ ông T cũng báo cho bà Huỳnh Thị T là người môi giới biết việc này để thông báo cho bà M và ông Phong chuẩn bị tiền công chứng. Ông T và bà T chỉ nói bằng miệng với bà C không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Sau khi bà C báo cho bà M biết ngày 29/10/2021 phải giao số tiền còn lại thì bà M đồng ý. Đến ngày 28/10/2021 thì ông Phong có gọi điện thoại cho ông T xin phép hẹn cọc lại 01 tháng tức từ ngày 29/10/2021 đến ngày

29/11/2021 (đương lịch) (điều này được thể hiện qua file ghi âm ông T đã nộp cho tòa án) do ông Phong, bà M đã cho mượn hết tiền nên không có tiền để giao vào ngày 29/10/2021, ông T đồng ý.

Ngày 28/11/2021 bà M, ông Phong có đến nhà gặp bà C (lúc này ông T không có ở nhà) và ông Phong có gọi điện cho ông T xin hẹn cọc thêm 10 ngày (thể hiện qua file ghi âm và hình ảnh cuộc gọi) nhưng ông T không đồng ý. Đến ngày 29/11/2021 gia đình ông T gồm: ông T, ông T, ông Khánh đến trực tiếp nhà bà M, ông Phong yêu cầu thực hiện tiếp việc giao tiền để chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng ngày 23/6/2021 nhưng bà M không thực hiện mà hẹn ra Tòa do bà M cho rằng có xin hẹn thêm 10 ngày nhưng vấn đề này ông T và ông T không đồng ý. Sau đó hai bên không thỏa thuận thêm vấn đề gì. Đất này không phải của ông T, ông T cũng không làm giấy ủy quyền cho ông T giao dịch với bà M, ông Phong, nhưng ông T và vợ ông T cùng đồng ý việc này. Ngày ký hợp đồng mọi người hai bên đều đồng ý. Ông T và bà T chỉ nói bằng miệng với ông T không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh cho việc này. Vì đây là ba mẹ ông T. Diện tích đất 1.978,8m<sup>2</sup> thửa 941, tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) xã XM hiện ông T là người quản lý sử dụng, ông T chưa bán cho ai, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và có cây trồng trên đất là cây nhãn và cây bơ khoảng 05 năm tuổi. Từ ngày có sổ đến ngày 29/11/2021 thì ông T không báo cho bà M biết về việc có sổ mà chỉ có mẹ ông T – bà C và cha ông T – ông T báo cho bà M về việc có sổ như ông T đã trình bày trên. Từ sau ngày 29/11/2021 thì hai bên không thỏa thuận thêm vấn đề gì. Ông T đã nhận cọc của bà M số tiền 300.000.000đ qua chuyển khoản như bà M trình bày.

Ngoài hợp đồng ngày 23/6/2021 và các file ghi âm, bản chụp cuộc điện thoại tin nhắn qua zalo, qua điện thoại thì ông T và bà M không còn thỏa thuận thêm văn bản, tài liệu chứng cứ nào khác.

Nay bà M yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thì ông T không đồng ý vì bà M là người làm sai hợp đồng nên bà M phải mất cọc. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 của bà M thì ông T đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng H trình bày:*

Ông H là chồng của bà M, ngoài tên Hương còn có tên gọi khác là Phong. Ông H thống nhất với lời trình bày của bà M, số tiền 300.000.000đ mà bà M đã giao cho ông T là tiền chung của vợ chồng ông H. Nay ông H thống nhất với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà M là yêu cầu ông Phạm Vũ T trả lại số tiền cọc 300.000.000đ mà ông T đã nhận và không yêu cầu phạt cọc.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T trình bày:*

Bà T là vợ của ông T, việc đặt cọc giữa bà M, và ông T bà T có biết, bà T có chứng kiến, ông T có nhận số tiền 300.000.000đ từ bà M. Bà T đồng ý với toàn bộ lời trình bày trên của ông T bà T không bổ sung gì thêm, bà T không đồng ý với yêu cầu của bà M.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị C, do ông T đại diện trình bày:*

Ông T là cha và bà C là mẹ của ông T còn với bà M thì ông T không có mối quan hệ gì. Vào ngày 23/6/2021 vợ chồng ông T, ông T và bà M có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.978,8m<sup>2</sup> thửa 941 tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) với giá 2.950.000.000đ, đất lúc này đã có giấy chứng nhận QSD đất mang tên Phạm Vũ Tuấn và Hoàng Thị Thủy. Do nhà nước đã đo lại đất và yêu cầu cấp đổi mới mới được sang tên nên ngày 23/6/2021, Tuấn có đưa cho bà M xem bản chính giấy chứng nhận QSD đất, sau đó thì mới mang đi làm thủ tục cấp đổi. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì bà M sẽ giao cho Tuấn số tiền 300.000.000đ số tiền còn lại 2.650.000.000đ bà M sẽ giao 01 tháng tính từ ngày được cấp đổi sổ mới. Trong hợp đồng ngày 23/6/2021 có thỏa thuận “khi có sổ đỏ bên bán báo 30 ngày để bên mua công chứng” nghĩa là kể từ ngày có sổ bên bán sẽ báo cho bên mua trong thời hạn 01 tháng để bên mua chuẩn bị tiền và giao tiền. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì có Tuấn, bà M bà Huỳnh Thị T ký tên vào giấy, ngoài ra còn có những người khác như vợ chồng ông T, chồng bà M tên Phong, cháu Minh (tên gì ông T không biết tên), cha vợ Tuấn - tên Hoàng Công Khánh. Lúc giao dịch Tuấn có nói “Tuấn là người ký hộ cho ba mẹ cháu, còn giao dịch là do ba mẹ cháu giao dịch với cô Minh”, việc này Tuấn chỉ nói bằng miệng chứ không làm giấy tờ gì và có những người làm chứng như trên. Trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận cụ thể ai sẽ là người báo về việc có giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 15/10/2021 thì có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C là người gọi điện báo cho bà Huỳnh Thị T (vì bà T là người làm cò đất trong vụ này) cũng trong ngày 15/10/2021 thì bà C có gọi cho bà M báo phải giao tiền trong 01 tháng, thì bà M nói rằng bà M cho người ta mượn tiền chưa lấy được nên bà M hẹn từ từ bà M chạy tiền. Đến 30 ngày sau tức ngày 15/11/2021, kể từ ngày 15/11/2021 thì ông Phong (Hương) có hẹn ông T vài lần và kéo dài đến ngày 29/11/2021, sau đó ông H xin cho thêm thời hạn 10 ngày nhưng ông T không đồng ý. Ông T chỉ là người đứng tên hộ và ký hộ nên mọi giao dịch Tuấn đã nói với bà M là bà C và ông T là người đứng ra giao dịch với bà M nên khi có sổ bà C đã báo cho bà T, và sau đó bà C cũng gọi điện trực tiếp báo cho bà M chuẩn bị tiền và ra công chứng. Ông T và bà C không được sự ủy quyền gì từ ông T mà chỉ nói bằng miệng như phần trình bày trên. Vợ chồng ông T hẹn bà M ngày 29/11/2021 để trả số tiền còn lại và ra công chứng, nhưng đến ngày này thì ông Phong lại gọi cho ông T xin khát thêm 10 ngày nhưng ông T không đồng ý, ông T nói ông Phong (Hương) nói chuyện với vợ con ông T (Chinh, Tuấn) vì ông T không đồng ý nữa. Từ khi có sổ đỏ đến khi xảy ra tranh chấp, Tuấn không báo cho bà M lần nào, chỉ có bà C là người báo. Những file ghi âm và tin nhắn mà Tuấn cung cấp cho Tòa án là đúng, do ông T và bà C giao dịch với bà M, ông Phong (Hương) về việc giao số tiền còn lại và ra công chứng. Diện tích đất mà Minh và Tuấn đặt cọc thì hiện nay vợ chồng ông T là người quản lý sử dụng, Tuấn và vợ là Hoàng Thị Thủy không quản lý sử dụng; vợ chồng ông T đang ở trên đất này, đất cũng chưa bán cho ai, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và có cây trồng trên đất là cây nhãn và cây bơ khoảng 06 năm tuổi. Ngoài hợp đồng ngày 23/6/2021 và các file ghi âm, bản chụp cuộc điện thoại tin nhắn qua zalo, qua điện thoại thì vợ

chồng ông T và bà M không còn thỏa thuận thêm văn bản, tài liệu chứng cứ nào khác.

Nay bà M yêu cầu Tuấn phải trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ thì ông T không đồng ý. Vì bà M là người làm sai hợp đồng nên bà M phải bị mất cọc.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:* Bà C thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà C không bổ sung gì thêm.

*Phát biểu quan điểm của Kiểm sát viên:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Ông T, bà T, ông T, bà C vắng mặt trong một số lần Tòa án triệu tập không lý do là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người làm chứng vắng mặt không lý do là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 77, 78 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 27/12/2021 Tòa án thụ lý vụ án, ngày 29/7/2022 ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Dân sự, Tòa án cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung: Việc cha mẹ ông T báo cho bà M về việc có sổ là có thật nhưng lại không đúng với thỏa thuận được ký kết giữa ông T, bà M vì bên bán trong hợp đồng là “*ông Phạm Vũ T*”, bên mua “*bà Lê Thị M*”. Như vậy ông T chưa thực hiện đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc “*khi có sổ đỏ bên bán báo 30 ngày để bên mua công chứng*”. Vì vậy, hiện nay các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng do lỗi phát sinh trong thực hiện hợp đồng mà lỗi này thuộc về phía ông T vì ông T không trực tiếp thông báo về nội dung được cấp sổ đỏ mới theo thỏa thuận cho bà M biết. Do đó bà M khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc ông T trả lại số tiền nhận cọc 300.000.000 đồng cho vợ chồng bà M là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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:

Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án yêu cầu trả lại tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Lê Thị M và bị đơn ông Phạm Vũ T, do vậy xác định đây là tranh chấp dân sự, về quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn ông Phạm Vũ T có nơi cư trú tại huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện XM, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu.

Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Lê Hoài P vắng mặt, tuy nhiên việc vắng mặt của người làm chứng không ảnh hưởng đến kết quả xét xử của Tòa án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng nói trên.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà M có thay đổi yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện bà M yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) xã XM và bà M sẽ tiếp tục trả hết số tiền còn lại như thỏa thuận ngày 23/6/2021. Nay bà M yêu cầu ông T trả lại cho bà M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bà M không yêu cầu phạt cọc. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì bà M yêu cầu hủy. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà M là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc: “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 23/6/2021 vừa được đánh máy vừa được viết tay trên nền giấy A4, không công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng có chữ ký của ông Phạm Vũ T, bà Lê Thị M và người làm chứng bà Huỳnh Thị T. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, không bị ép buộc và đảm bảo về mặt hình thức. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc này, ông T và bà M đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Mặc dù, hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 chỉ có ông T và bà M ký tên, ông H là chồng bà M không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên đặt cọc, còn bà T là vợ ông T không ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên nhận đặt cọc. Tuy nhiên, cả ông H và bà T đều thừa nhận có biết việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 941 (thửa mới là thửa 17) nhưng không có ý kiến phản đối, nên việc ông H và bà T không ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 cũng không làm ảnh hưởng đến điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, việc bà M và ông T ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 là hoàn toàn hợp pháp và hợp đồng này có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia theo quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự.

*[2.2] Xét về lỗi làm cho các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

Theo lời trình bày của các bên và đối chiếu với nội dung “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 23/6/2021 thì các bên thỏa thuận việc giao nhận tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.978,8m<sup>2</sup> thửa đất 941, tờ bản đồ số 10 (mới là thửa 17, tờ bản đồ 68) xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, với giá là 2.950.000.000đ (Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) lúc này đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Phạm Vũ T và Hoàng Thị T nhưng cần phải cấp đổi sổ mới

thì các bên mới tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán và điều kiện thanh toán như sau:

*“Lần 1: Ngày 23/6/2021 số tiền 300.000.000 VNĐ*

*Lần 2: Ngày.../.../2021 ra công chứng...*

*Lần 3: Trong vòng ... ngày, kể từ ngày.../.../20... đến ngày .../.../20... Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán cho bên A là: Số tiền 2.650.000.000 VNĐ (hai tỉ sáu trăm năm mươi triệu đồng)...*

*Các điều khoản thỏa thuận khác: Nhà gắn liền, trên đất, đất bao tranh chấp, bao quy hoạch. Khi có sổ đỏ bên bán báo 30 ngày để bên mua công chứng...”*

Và trên thực tế, bà M và ông T đã giao nhận số tiền đặt cọc lần 1 là 300.000.000 đồng đúng như thỏa thuận trên, điều này đã được đương sự xác nhận tại phiên tòa cũng như trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đến thời hạn giao nhận số tiền còn lại 2.650.000.000 (Hai tỉ sáu trăm năm mươi triệu) đồng, do không thống nhất về việc ai là người báo có sổ đỏ và ngày phải giao số tiền còn lại nên hai bên không thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc trên, cụ thể:

Bà M cho rằng: Từ ngày có sổ đỏ đến ngày các bên thỏa thuận giao tiền là ngày 30/11/2021 thì ông T chỉ báo cho bà M có 01 ngày tức ngày 29/11/2021 để bà M chuẩn bị số tiền còn lại ra Văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà M có xin ông T lùi lại 10 ngày để bà M xoay sở tiền nhưng ông T không đồng ý. Bà M cũng thừa nhận trước đó cha, mẹ của ông T là bà C và ông T có điện thoại cho bà M báo là có sổ đỏ cách đó (cách ngày ông T gọi điện báo về việc có sổ đỏ cho bà M biết) cũng khoảng gần 01 tháng (cụ thể ngày nào bà M không nhớ), nhưng lúc này tiền bà M đã cho người khác mượn nên bà M không có tiền để giao. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 là bà M ký kết với ông T, nên việc bà C và ông T báo về việc có sổ đỏ, bà M không biết như thế nào nên bà M chưa thực hiện tiếp việc giao tiền.

Ông T cho rằng: Khoảng thời gian từ ngày 27/9/2021 đến ngày 29/9/2021 thì có sổ đỏ, mẹ ông T là bà C đã gọi điện cho bà M, yêu cầu bà M chuẩn bị giao tiền trong thời hạn 01 tháng. Ông T là người đứng tên trên đất dùm ba mẹ ông T là bà C và ông T, nên bà C là người gọi báo cho bà M, hơn nữa việc bà C, báo cho bà M được sự ủy quyền cũng như đồng ý của vợ chồng ông T, hện ngày 29/11/2021 bà M phải ra văn phòng công chứng giao hết số tiền còn lại. Đến ngày 28/11/2021 bà M và ông Phong (Hương) có đến nhà gặp bà C (lúc này ông T không có ở nhà) và ông Phong có gọi điện cho ông T xin hện cọc thêm 10 ngày nhưng ông T không đồng ý. Đến ngày 29/11/2021 gia đình ông T gồm: Ông T, ông T, ông Khánh (cha vợ của ông T) đến trực tiếp nhà bà M, ông Phong yêu cầu thực hiện tiếp việc giao tiền để chuyển nhượng đất như hai bên đã thỏa thuận ngày 23/6/2021 nhưng bà M không đồng ý.



Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021, hai bên không thỏa thuận cụ thể về việc ai là người báo có sổ đỏ nhưng lại thể hiện “*Khi có sổ đỏ bên bán báo 30 ngày để bên mua công chứng*” và theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 thì mục “1. ĐẠI DIỆN BÊN BÁN (BÊN A): Ông (bà) Phạm Vũ Tuấn... 2. ĐẠI DIỆN BÊN MUA (BÊN B): Ông (bà) Lê Thị Minh...”. Do đó, “bên bán” là ông Phạm Vũ T và “bên mua” là bà “Phạm Thị Minh”; trong vụ án này từ khi có sổ đỏ (sau khi đã cấp đổi) thì bà C (mẹ của ông T) là người báo cho bà M, điều này phù hợp với lời trình bày của bà M, ông T cũng như bà C, ông T, cũng như những tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp cho Tòa án. Việc bà C báo cho bà M về việc có sổ là chưa được sự ủy quyền của ông T, ông T cho rằng việc này được ông T ủy quyền và đồng ý bằng miệng và bà M cũng đồng ý vấn đề này, nhưng ông T không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, hơn nữa bà C, cũng không phải là “bên bán” trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021. Sau đó hai bên có thỏa thuận về việc gia hạn thêm về việc giao sổ tiền còn lại giữa bà M, ông Phong (Hương) với ông T, bà C thì việc này ông Phong, bà C, ông T cũng không phải là “bên bán” và “bên mua” theo giao kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021. Mặt khác, ông T cũng thừa nhận từ ngày có sổ đỏ đến ngày 29/11/2021 (ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng) thì ông T không trực tiếp báo cho bà M về việc có sổ đỏ, mà người báo là bà C. Do đó, lỗi dẫn đến việc không thống nhất được ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do phía ông T. Vì vậy, việc bà M không ra công chứng để giao tiếp sổ tiền còn lại và ký kết hợp đồng không phải do lỗi của bà M.

*[2.3] Xét yêu cầu của bà M về việc buộc ông T phải trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.*

Như đã phân tích trên, do “bên mua” bà M không được “bên bán” ông T trực tiếp báo 30 ngày kể từ ngày có sổ đỏ để bên mua chuẩn bị số tiền còn lại ra công chứng, mà người báo là những chủ thể không có tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 và những người này cũng không được ủy quyền từ ông T nên bà M không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được mà lỗi thuộc về ông T. Mặt khác, cả hai bên cũng đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết nên việc bà M yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T phải trả cho bà M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

*[2.4] Về việc phạt cọc:* Do bà M không yêu cầu phạt cọc đối với ông T nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí tòa án.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M đối với ông Phạm Vũ T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 23 tháng 6 năm 2021 được ký kết giữa bà Lê Thị M và ông Phạm Vũ T.

2. Buộc ông Phạm Vũ T phải trả lại cho bà Lê Thị M số tiền đặt cọc 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị M không phải nộp và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010725 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Phạm Vũ T phải nộp số tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

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

- VKSND huyện XM;
- Chi cục THADS huyện XM;
- Các đương sự;
- Lưu.

**Nguyễn Thị Kim Thảo**