

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BÀ RỊA  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**  
Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 29/3/2022  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Chu Thị Thanh Tâm

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Quỳnh Nga  
2. Ông Lê Văn Công

**- *Thư ký phiên toà:*** Bà Hồ Thị Thắm – Thư ký Tòa nhân dân thành phố Bà Rịa

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên toà:***  
Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa nhân dân thành phố Bà Rịa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

\*Nguyên đơn: Ông Hà Quốc V, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 1, khu phố P, phường X, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

\*Bị đơn: Ông Lê Quang N, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ 20, khu phố 3, phường N, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Quỳnh A, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 13, khu phố T, phường P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Lương Thị Bảo C, sinh năm 1992, địa chỉ: Tổ 20, khu phố 3, phường N, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

\*Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ 7, ấp T, xã P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Đinh Thị Kiều T, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ 3, ấp R, xã P, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1991, địa chỉ: Tổ 14, ấp L, xã H, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Ông Văn Văn N, sinh năm 1990, địa chỉ: Tổ 9, ấp Đ, xã L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/02/2021, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa, nguyên đơn trình bày:*

Vào tháng 01/2021, thông qua người môi giới là bà Trần Thị Thanh L, ông Hà Quốc V có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Lê Quang N để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 873796 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04-8-2020, chủ sử dụng là ông Lê Quang N.

Ngày 02/02/2021, tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, ông V đã đặt cọc số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng cho ông Lê Quang N với nội dung:

- Thời hạn đặt cọc là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày 02-02-2021 đến ngày 17-02-2021.

- Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A (bên ông N) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B (Hà Quốc V) thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Ngược lại, nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.

Ngày 17/02/2021, các bên hẹn đến Văn phòng công chứng Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại địa chỉ tổ 1, Ô 1, ấp Bắc 3, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H – nhân viên Văn phòng Công chứng Bà Rịa để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng vì phía ông N không cung cấp giấy tờ để soạn thảo hợp đồng và bỏ về.

Tối ngày hôm đó (17/02/2021), hai bên có nhắn tin qua lại và thống nhất 08 giờ ngày 18-02-2021, hai bên sẽ gặp nhau tại Văn phòng công chứng Bà Rịa để làm thủ tục chuyển nhượng.

Theo hẹn, vợ chồng ông V đến địa điểm công chứng nhưng hai bên lại phát sinh cãi vã. Phía ông N yêu cầu ông V và vợ ông V phải xin lỗi nhưng vợ chồng ông V không đồng ý nên phía ông N tiếp tục bỏ về. Từ đó đến nay, hai bên không giải quyết được tranh chấp, không tiến hành thủ tục chuyển nhượng.

Nay ông V xác định việc giao dịch không thành nên ông V yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 giữa ông và ông Lê Quang N; yêu cầu vợ chồng ông N phải hoàn trả cho vợ chồng ông V số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng và bồi thường số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, tổng cộng là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Quá trình hòa giải tại Tòa, ông V xác định ông V rút yêu cầu phạt cọc chỉ yêu cầu vợ chồng ông N phải trả cho vợ chồng ông số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Ngoài ra, ông V không yêu cầu thêm khoản tiền nào khác.

*Tại bản tự khai ngày 29/3/2021, quá trình làm việc và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Vợ chồng ông có nhu cầu bán thửa đất số 166, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 04/8/2020, số CV 873796 đứng tên hai vợ chồng ông bà (Lê Quang N – Lương Thị Bảo C). Ông bà có nhờ đến dịch vụ môi giới đất đai của bà Trần Thị Thanh L và bà Đinh Thị Kiều T.

Ngày 02/02/2021, thông qua bà L và bà T, ông N đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Hà Quốc V. Nội dung của hợp đồng đặt cọc cụ thể như sau:

- Tài sản đặt cọc: Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Giá chuyển nhượng: 920.000.000 (chín trăm hai mươi triệu) đồng.
- Số tiền đặt cọc: 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, đã nhận ngày 02-02-2021.
- Số tiền còn lại 860.000.000 (tám trăm sáu mươi triệu) đồng, thanh toán và chuyển nhượng hạn chót ngày 17-02-2021.

Sự việc đặt cọc có người làm chứng là ông Văn Văn N, bà Trần Thị Thanh L và bà Đinh Thị Kiều T nhưng chỉ có một mình bà L ký tên làm chứng.

Đến ngày 17/02/2021, ông bà có đến Văn phòng công chứng Bà Rịa như đúng hẹn để thực hiện việc công chứng. Bà C đến trước, ông N đến sau. Tại đây, bà C yêu cầu ông V cung cấp giấy tờ để đưa vào công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V không giao giấy tờ và cho biết ông không có đủ số tiền 860.000.000 (tám trăm sáu mươi triệu) đồng, đề nghị vợ chồng ông bà cho thêm ít nhất 01 tuần để ông V chuẩn bị đủ tiền. Phía ông N không đồng ý với yêu cầu gia hạn thời gian thanh toán của ông V đưa ra, vì vậy việc chuyển nhượng không thể thực hiện được.

Tối ngày 17/02/2021, ông V có gọi cho bà C hẹn công chứng vào ngày mai. Vì sự thiện chí, ông N, bà C đã đồng ý cho ông V cơ hội nên hẹn sáng ngày 18-02-2021 ra công chứng mà không yêu cầu bồi thường quá hạn hợp đồng hay đòi hỏi thêm điều kiện gì khác so với hợp đồng cọc. Tuy nhiên, phía ông V đã có những lời lẽ xúc phạm vợ chồng ông bà.

Sáng ngày 18/02/2021, tại Văn phòng công chứng Bà Rịa, ông V có yêu cầu phía công chứng viên tách riêng phần thuế khi mua bán theo hướng thuế bên nào bên đó chịu. Điều này không đúng với thỏa thuận trước đó đã được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, mặc dù trước đó ông N đã cung cấp số tài khoản cho ông V nhưng vào sáng ngày 18-02-2021, ông V khẳng định yêu cầu ông N ký

hợp đồng chuyển nhượng trước, giao tiền sau. Ông N không đồng ý và yêu cầu giao tiền nhưng ông V quanh co tìm nhiều lý do. Như vậy thể hiện sự gian dối của ông V.

Khi hợp đồng đang được ký kết, có sự chứng kiến của các công chứng viên của Văn phòng công chứng Hòa Long, vợ ông V có lời lẽ xúc phạm vợ chồng ông bà. Bà C vì quá bức xúc nên đã bỏ ra ngoài và yêu cầu phía ông V xin lỗi nếu muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng còn nếu không sẽ hủy bỏ việc giao kết hợp đồng nhưng phía ông V không chịu xin lỗi, do đó việc ký kết hợp đồng không thành.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông N cho rằng: Tại phần cam kết chung của hợp đồng cọc, nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên B (bên ông V) không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Từ “mua” ở đây được hiểu là thanh toán. Cũng theo hợp đồng cọc, trong quá trình thực hiện, hai bên cùng bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Tuy nhiên bên ông V ngoài sự thiếu tôn trọng đối với vợ chồng ông bà còn gửi tin nhắn sai sự thật. Do đó, ông N không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 đã chấm dứt theo đó ông V đã xác nhận bằng miệng việc không thể thanh toán số tiền còn lại nên chấp nhận mất cọc vào ngày 17/02/2021. Việc các bên tiến hành giao dịch ngày 18/02/2021 là một giao dịch, thỏa thuận hoàn toàn mới nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Quỳnh A: Thông nhất với nội dung trình bày và đồng ý với yêu cầu của ông Hà Quốc V.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Bảo C: Đồng ý với phần trình bày của ông Lê Quang N.*

*Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông H hiện đang làm việc tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa – nơi vợ chồng ông Hà Quốc V và vợ chồng ông Lê Quang N dự kiến ký kết hợp đồng công chứng ngày 17/02/2021 và 18/02/2021. Vào ngày 17/02/2021 (mùng 6 Tết âm lịch), ông có chứng kiến ông Hà Quốc V, bà Nguyễn Thị Quỳnh A, ông Lê Quang N và một số người nữa không biết tên có đến Văn phòng công chứng Bà Rịa nhưng không liên hệ công việc, lý do như thế nào thì ông không biết.

Ngày 18/02/2021, các bên gồm ông Hà Quốc V, bà Nguyễn Thị Quỳnh A, ông Lê Quang N, bà Lương Thị Bảo C có đến Văn phòng công chứng Bà Rịa đề yêu cầu lập hồ sơ công chứng chuyển nhượng đất. Ông H được phân công là người soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng. Thửa đất chuyển nhượng tọa lạc tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H đã soạn thảo hợp đồng xong, đã cho hai bên đọc và được sự thống nhất của các bên. Bên mua (ông Hà Quốc V, bà Nguyễn Thị Quỳnh A) đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng còn bên bán có ông Lê Quang N đã ký xong hợp đồng, bà Lương Thị Bảo C thì chưa ký. Sau đó, hai bên xảy ra cãi nhau, lời qua tiếng lại. Ông H thấy hai bên có tranh cãi nhau về vấn đề thuê nhưng

sau đó thì hai bên đã thống nhất được là tất cả thuế, bên mua chịu. Ông H không nghe thấy việc hai bên có lời lẽ xúc phạm nhau. Ông H xác định không biết nguyên nhân mâu thuẫn giữa hai bên, chỉ chứng kiến sự việc khách quan là bên bán (chị Chi) yêu cầu bên mua xin lỗi nhưng bên mua không xin lỗi nên bên bán bỏ về trước. Bên bán bỏ về trước, không tiếp tục ký hợp đồng. Do hợp đồng không được hoàn tất nên Văn phòng đã hủy hợp đồng. Vì hợp đồng chưa hoàn tất, Văn phòng không thu phí soạn thảo nên Văn phòng trả lại toàn bộ giấy tờ cho khách hàng và không lưu giữ hồ sơ.

Ông H cho biết, hợp đồng công chứng được coi là hoàn tất đó là khi các bên đều đã ký đầy đủ vào hợp đồng, được công chứng viên ký xác nhận, văn phòng đóng dấu và thu phí công chứng (thể hiện ở việc có đóng dấu “đã thu phí”). Căn cứ vào đó, ông cho rằng thủ tục công chứng giữa ông V – bà Quỳnh A và ông N – bà C vào ngày 17/02/2021 và ngày 18/02/2021 tại Văn phòng công chứng Bà Rịa chưa hoàn tất.

*Người làm chứng là bà Trần Thị Thanh L trình bày:*

Vào ngày 02/02/2021, ông Hà Quốc V và ông Lê Quang N có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 166 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 là do bà L soạn thảo và viết, nội dung đều đã được cả bên mua – bên bán đọc lại và nhất trí ký tên. Tại buổi đặt cọc, các bên thỏa thuận về lộ trình thanh toán như sau: Ngày 02/02/2021, đặt cọc 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán vào ngày công chứng là ngày 17/02/2021, số tiền 860.000.000 (tám trăm sáu mươi triệu) đồng. Vào ngày 17/02/2021, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì sẽ bàn giao tiền. Thủ tục công chứng hoàn tất có nghĩa là các bên thực hiện xong việc ký kết hợp đồng thì bên mua sẽ phải bàn giao tiền cho bên bán. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên mua thì phải bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền bên mua đã đặt cọc. Hợp đồng được nhắc đến ở nội dung này là hợp đồng đặt cọc. Thời hạn thỏa thuận là thời hạn là ngày 17/02/2021. Ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Việc không mua thể hiện bằng cách bên mua nói không mua nữa hoặc văn bản hoặc bên mua gọi điện cho tôi xác nhận là bỏ. Thường những trường hợp bên mua đặt vấn đề không mua thì tôi sẽ liên hệ cho hai bên bán và bên mua gặp mặt nhau để họ thương lượng về vấn đề cọc.

Ngày 17/02/2021, bên bán có gọi báo cho bà nhắc ngày mai đi công chứng. Bà cũng đã gọi điện cho bên mua để thông báo và nhắc nhở về thời hạn đi công chứng. Do hai bên không yêu cầu nên vào hôm công chứng, bà L không có mặt.

Sự việc các bên thỏa thuận cũng như tranh chấp với nhau từ ngày 17/02/2021 đến ngày 18/02/2021 thì bà L không biết.

*Người làm chứng là bà Đinh Thị Kiều T trình bày:*

Ông Lê Quang N có nhờ bà T môi giới bán diện tích 316m<sup>2</sup> thửa đất 166, tờ bản đồ số 22 tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày

02/02/2021, tại nhà của bà Trần Thị Thanh L, ông Hà Quốc V nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên của ông Lê Quang N với giá chuyển nhượng là 920.000.000 đồng. Ông V đặt cọc 60.000.000 đồng. Đến hết ngày 17/02/2021, ông V phải thanh toán số tiền còn lại cho ông N, nếu không sẽ mất tiền cọc. Bà T có chứng kiến việc đặt cọc của ông V và ông N. Hợp đồng đặt cọc là mẫu có sẵn, bà L viết nội dung.

Sau khi chứng kiến việc giao nhận tiền cọc thì bên môi giới hết nhiệm vụ, không còn liên quan đến giao dịch giữa các bên. Các thủ tục sau này để sang tên ông V thì bên môi giới không trực tiếp làm nên không biết thực tế lý do vì sao giữa ông N và ông V không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*Người làm chứng là ông Văn Văn N trình bày:*

Vào ngày 02/02/2021, khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông có mặt nhưng không ký kết vào hợp đồng. Lý do là chỉ cần 01 người là bà Trần Thị Thanh L ký đại diện là được. Tại buổi hôm đó, hai bên (ông V – ông N) đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng đất ở Châu Pha với giá trị 920.000.000 đồng, đặt cọc trước 60.000.000 đồng và hẹn nhau ngày 17/02/2021, hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bên mua phải thanh toán hết số tiền còn lại.

Ngày 02/02/2021, ông V đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng cọc cho ông N. Sự việc sau đó, ông N không trực tiếp chứng kiến mà ông được nghe ông N nói lại việc ông V đề nghị gia hạn do không thu xếp được tiền. Ông có gọi điện thoại cho ông V để đề xuất phương án giải quyết như ông N đã trình bày là ông V hỗ trợ ông N số tiền 20.000.000 đồng (do Ngọc đã đặt cọc một lô đất khác và cũng hẹn ngày 17-02-2021 phải chùng đủ tiền nên nếu ông V không thanh toán đúng hạn thì sẽ ảnh hưởng đến việc thanh toán bên kia). Ông V không đồng ý.

Sự việc sau đó tại phòng công chứng, ngày 17/02/2021 cũng như ngày 18/02/2021, ông không có mặt nên không nắm được chi tiết.

*Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên ý kiến trình bày và các yêu cầu của mình, không có nguyện vọng hòa giải và không bổ sung tài liệu, chứng cứ gì mới.*

*Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự; riêng bị đơn thực hiện chưa đầy đủ các quy định về quyền và nghĩa vụ của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 giữa ông V và ông N phù hợp quy định nên có hiệu lực. Đối với số tiền đặt cọc, các bên đã thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh. Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên hợp đồng đặt cọc cũng như giao dịch chuyển nhượng đã chấm dứt ngày 17/02/2021 còn ngày 18/02/2021 là một thỏa thuận, giao dịch mới nhưng không chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập, xác

định sự việc ngày 18/02/2021 là sự tiếp nối giao dịch từ ngày 02/02/2021. Vào ngày 17/02/2021, việc các bên không chuyển nhượng được là lỗi của hai bên nhưng vào ngày 18/02/2021, lỗi là do bị đơn nên bị đơn phải trả cọc cho nguyên đơn. Vì thế, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:

Ông Hà Quốc V có đơn khởi kiện ông Lê Quang N để yêu cầu ông N trả lại số tiền đã nhận cọc của ông V cũng như yêu cầu phạt cọc. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó, Tòa án xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa, người làm chứng là các ông bà Nguyễn Văn H, Trần Thị Thanh L, Đinh Thị Kiều T, Văn Văn N vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên Tòa tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng theo khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 ký kết giữa ông Hà Quốc V và ông Lê Quang N:

[2.1.1] Ngày 02/02/2021, ông Hà Quốc V và ông Lê Quang N ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc/Hợp đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 166 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, diện tích 366m<sup>2</sup> (trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số CV 873796 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/8/2020 cho ông Lê Quang N và bà Lương Thị Bảo C. Hợp đồng được viết tay, không được công chứng chứng thực và nhưng được các bên thừa nhận nên là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản đặt cọc chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà C; tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng, đất không có tranh chấp nên ông N, bà C có quyền chuyển nhượng cho người khác theo quy định. Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp phải đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết theo Điều 400, 401 Bộ luật Dân sự.

[2.1.2] Ngay sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông Hà Quốc V đã đặt cọc cho ông Lê Quang N số tiền là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Ông N xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc của ông V. Mặc dù việc nhận cọc không có giấy tờ chứng thực nhưng được các bên thừa nhận nên việc ông N đã nhận đủ số tiền cọc là 60.000.000 đồng là có thật, ông V đã hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc.

[2.1.3] Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc, sau khi bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các bên không ghi nhận cụ thể ngày công chứng trong Hợp đồng nhưng thống nhất với nhau là ngày 17/02/2021 sẽ thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa, địa chỉ: Tổ 1, Ô 1, ấp Bắc 3, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vào ngày 17/02/2021, hai bên phát sinh tranh chấp nên việc công chứng không hoàn thành và sau đó, cả hai lại thống nhất thực hiện công chứng vào ngày 18/02/2021. Vào ngày 18/02/2021, mặc dù các bên đều đã có mặt tại địa điểm công chứng nhưng do phát sinh mâu thuẫn nên việc công chứng không được thực hiện. Từ đó đến nay, các bên không có liên hệ với nhau để hẹn ngày công chứng nào khác, không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không ký kết văn bản về việc hủy bỏ hợp đồng và thực tế, đối tượng giao dịch hiện nay đã không còn (thửa đất đã được chuyển nhượng cho người khác). Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 không thể tiếp tục thực hiện, ông V có yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc, ông N cũng nhất trí yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc nói trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thống nhất của các bên về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 đã được ký kết giữa ông Hà Quốc V và ông Lê Quang N.

[2.2] Xét yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền đặt cọc là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng:

[2.2.1] Theo sự trình bày của nguyên đơn, việc chuyển nhượng không thể thực hiện được do phía bị đơn không đồng ý ký hợp đồng công chứng còn phía bị đơn thì cho rằng nguyên nhân là do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Vấn đề này, Hội đồng xét xử nhận thấy: Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 quy định về Thời hạn đặt cọc – Thanh toán có ghi “Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”. Vào ngày 18/02/2021, thủ tục công chứng chưa được hoàn tất (cả hai bên đều chưa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng viên xác nhận). Do đó, bên mua chưa phải thanh toán số tiền còn lại cho bên mua nên không thể xác định nguyên đơn có vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn như bị đơn trình bày.

[2.2.2] Tại bản tự khai ngày 29/3/2021, ông N và bà C trình bày ông V đã xác nhận với vợ chồng ông bà là do không thu xếp được số tiền 860.000.000 đồng còn lại như đúng hẹn nên ông V đồng ý vi phạm hợp đồng và chấp nhận mất cọc nhưng ông N và bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nội dung này. Ngoài ra, vợ chồng ông N, bà C cho rằng vào ngày 17/02/2021, ông V không thanh toán được số tiền còn lại nên ngay tại thời điểm đó, ông V đã vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc. Tuy nhiên, thời hạn đặt cọc thực tế đã được



chuyển sang ngày 18/02/2021 và việc thay đổi này mặc dù xuất phát từ đề nghị của một bên nhưng đã được bên kia chấp nhận thể hiện bằng việc ngày 18/02/2021, các bên đều đã đến địa điểm hẹn công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên thời hạn thanh toán theo đó cũng được dời sang ngày 18/02/2021. Tại phiên tòa, bị đơn trình bày sự việc giao kết ngày 18/02/2021 là một thỏa thuận mới nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Ngược lại, đối chiếu các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, các nội dung trao đổi do hai bên cung cấp (và đã xác nhận) thì các nội dung về tài sản chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, số tiền phải thanh toán còn lại cũng như các thỏa thuận khác đều thống nhất, hai bên chỉ thỏa thuận gia hạn ngày công chứng chuyển nhượng từ ngày 17/02/2021 đến sáng ngày 18/02/2021 (bút lục số 18, 47-53, 55-57) thì sự việc ngày 18/02/2021 chỉ là sự tiếp nối một chuỗi sự việc, nằm trong quá trình giao kết từ ngày 02/02/2021 không phải là một giao kết mới như bị đơn trình bày.

[2.2.4] Thay vào đó, tại phần trình bày của các đương sự (Biên bản lời khai của ông V, Bản tự khai ngày 29/3/2021 của ông N và Biên bản lời khai người làm chứng là ông Nguyễn Văn H) đều thống nhất sự việc: Vào ngày 18/02/2021, tại Văn phòng công chứng Hòa Long, giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông N xảy ra cự cãi. Phía ông N yêu cầu phía ông V phải xin lỗi nhưng do không nhận được lời xin lỗi nên phía ông N đã chủ động bỏ về. Hội đồng xét xử nhận thấy đây chỉ là vấn đề ứng xử của hai bên, không phải là lý do của việc hủy bỏ giao kết cũng như không phải căn cứ để chứng minh lỗi theo quy định pháp luật hiện hành như bị đơn trình bày. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định bên nhận cọc là ông Lê Quang N đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2.5] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu của ông Hà Quốc V về việc yêu cầu ông Lê Quang N, bà Lương Thị Bảo C phải trả lại cho vợ chồng ông Hà Quốc V, bà Nguyễn Thị Quỳnh A số tiền đã nhận cọc 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Lê Quang N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

[3.2] Hoàn trả cho ông Hà Quốc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các điều 26, 35, 39, 227, 228, 147, 161, 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 400, 401, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hà Quốc V.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2021 đã ký kết giữa ông Hà Quốc V và ông Lê Quang N.

- Buộc ông Lê Quang N và bà Lương Thị Bảo C phải trả cho ông Hà Quốc V và bà Nguyễn Thị Quỳnh A số tiền cọc đã nhận là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hà Quốc V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Lê Quang N và bà Lương Thị Bảo C phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Hà Quốc V số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003253 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

3. Nguyên, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm; riêng những người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được 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, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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:**

- VKSND thành phố Bà Rịa;
- TAND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký và đóng dấu)

**Chu Thị Thanh Tâm**

