

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST  
Ngày 27-9-2022  
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 THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Thanh Trà

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Trung Nam

Ông Đinh Công Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, Thông báo thời gian mở phiên tòa số 33/TB-TA ngày 20-9-2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Hoài P, sinh năm 1985; địa chỉ: Số X đường Phan Huy Ích, Phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S, bà Huỳnh Châu P (Theo văn bản ủy quyền ngày 20-11-2021) (ông S vắng mặt, bà P có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Vũ Đình N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X đường Nguyễn Huệ, khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:  
Ngày 14-5-2021 bà P và ông N thỏa thuận và ký hợp đồng nhận cọc với nội dung như sau:

Ông N nhận của bà P 300.000.000 đồng tiền cọc để thực hiện hợp đồng chuyển N cho bà P một phần thửa đất 186 tờ bản đồ 56, diện tích 260m<sup>2</sup>, có 120m<sup>2</sup> đất ở, 140m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, trong tổng diện tích thửa 186 là 2.113m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại

phường H, thị xã P; đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH957344, ngày 26-3-2012, cập nhật sang tên cho ông N ngày 13-5-2021; với giá 1.950.000.000 đồng; thời hạn thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển N từ ngày 14-5-2021 đến 14-7-2021; ông N bao quy hoạch và có nghĩa vụ tách thửa đất để ký hợp đồng chuyển N khi đến hạn; trường hợp ông N không chuyển N phải bồi thường gấp đôi tiền cọc đã nhận; trường hợp bà P không nhận chuyển N thì mất tiền cọc.

Thực hiện hợp đồng: Phía bà P đã giao và ông N đã nhận đủ 300.000.000 đồng tiền cọc. Khi đến hạn ký kết hợp đồng ông N không ký kết hợp đồng chuyển N thửa đất bà đã đặt cọc, đồng thời không cung cấp thông tin, giấy tờ liên quan đến tài sản bà P đặt cọc nhận chuyển N. Sau đó, do tình hình dịch bệnh nên bà P đồng ý cho ông N thêm thời gian đến ngày 25-8-2021 là thời hạn ký hợp đồng chuyển N. Tuy nhiên, đến ngày 25-8-2021 bà P yêu cầu ông N cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ, trích lục thửa đất đã tách sổ để công chứng hợp đồng chuyển N. Nhưng ông N không cung cấp, đồng thời yêu cầu bà P ký hợp đồng, dù biết thời điểm đó Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện công văn số 2178/UBND-VX ngày 15-8-2021, về việc tiếp tục giãn cách xã hội nên bà P không thể đến địa điểm ký hợp đồng chuyển N được. Do đó, hai bên phát sinh tranh chấp. Đến ngày 20-10-2021, ông N vẫn không có bất kỳ động thái nào liên quan đến việc cam kết chuyển N một phần thửa đất 186 tờ bản đồ 56, phường Hắc Dịch cho bà P.

Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông Vũ Đình N; buộc ông Vũ Đình N có nghĩa vụ trả cho bà 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận và 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Đối với ý kiến bị đơn về việc đề nghị gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển N đến khi hết dịch bệnh mà bà P không đồng ý là không đúng. Bà P xác định không nhận được đề nghị này của ông N. Đối với ý kiến bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn không đồng ý.

*Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Đình N trình bày:*

Ông Vũ Đình N xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Hoài P với nội dung như bà P trình bày là đúng.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Đến ngày 14-7-2021 là thời điểm dịch bệnh nên hai bên thống nhất dời ngày ký hợp đồng chuyển N quyền sử dụng đất vào ngày 25-8-2021. Tuy nhiên, đến ngày 25-8-2021 ông N có đề nghị bà P đến khi nào hết dịch bệnh hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng bà P không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Bà P yêu cầu ông N gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ, trích lục thửa đất đã tách sổ để công chứng hợp đồng chuyển N nhưng ông N không đồng ý, đồng thời đề nghị bà P gửi toàn bộ giấy tờ chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu cho ông làm hợp đồng chuyển N công chứng, nhưng bà P không đồng ý. Từ khi phát sinh tranh chấp ngày 25-8-2021 đến nay ông N không liên lạc lại với bà P về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký.

Hiện tại ông N vẫn chưa tách được thửa đất 186 tờ bản đồ 56, tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để chuyển N cho bà P.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N có ý kiến như sau:

Ông N đồng ý trả lại cho bà P số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc đã nhận và không đồng ý phạt cọc 300.000.000 đồng cho bà P mà chỉ đồng ý hỗ trợ thêm 50.000.000 đồng tiền lãi ngân hàng. Do bà P yêu cầu ông thực hiện hợp đồng trong

thời gian dịch bệnh là vô lý và ông không thể thực hiện được. Trường hợp bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông N đồng ý tiếp tục chuyển N.

**\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:**

- *Về tố tụng*: Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý và giải quyết vụ việc trên là đúng thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Ông N, bà P đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2021 nên việc ký kết hợp đồng và giao nhận tiền cọc 300.000.000 đồng giữa bà P và ông N là có thật. Hợp đồng được giao kết giữa hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 BLDS 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên có trở ngại khách quan do dịch bệnh và do chính sách pháp luật có thay đổi. Căn cứ Điều 420 BLDS 2015: Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì bà Nguyễn Hoài P có quyền yêu cầu ông Vũ Đình N đàm phán lại hợp đồng đặt cọc ngày 14/05/2021 trong một thời hạn hợp lý nhằm tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/05/2021 nhưng bà P không đồng ý và yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/05/2021. Như vậy, bà P không đồng ý đàm phán trong trường hợp này nên ông N chỉ phải trả cho bà P số tiền bà P đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Không phải chịu phạt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử theo hướng:

+ Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2022 giữa bà Nguyễn Hoài P và ông Vũ Đình N

+ Buộc ông Vũ Đình N trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Đình N khi thanh toán thêm cho bà Nguyễn Hoài P số tiền 50.000.000 đồng.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng.

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, xác định vụ việc giải quyết trên thuộc loại quan hệ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung giải quyết.

[2.1] *Hiệu lực hợp đồng:*

Theo lời khai của bà P, ông N đều xác định giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông N nhận của bà P 300.000.000 đồng tiền cọc để thực hiện hợp đồng chuyển N cho bà P một phần thửa đất 186 tờ bản đồ 56, tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, diện tích 260m<sup>2</sup>, có 120m<sup>2</sup> đất ở, 140m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, trong tổng diện tích thửa 186 là 2.113m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường H, thị xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH957344, ngày 26-3-2012, cập nhật sang tên cho ông N ngày 13-5-2021; với giá 1.950.000.000 đồng; thời hạn thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển N từ ngày 14-5-2021 đến 14-7-2021; ông N bao quy hoạch và có nghĩa vụ tách thửa đất để ký hợp đồng chuyển N khi đến hạn; trường hợp ông N không chuyển N phải bồi thường gấp đôi tiền cọc đã nhận; trường hợp bà P không nhận chuyển N thì mất tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng phía ông N đã nhận của bà P số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc. Đây là tình tiết các bên thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc hai bên ký hết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện và thỏa mãn các quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận đến ngày 14-7-2021 là thời hạn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh hai bên thống nhất dời đến ngày 25-8-2021 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, xác định ngày hai bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là ngày 25-8-2021.

Ngày 25-8-2021, hai bên không thực hiện được hợp đồng. Bà P xác định nguyên nhân hai bên không thực hiện được hợp đồng là do ông N không thực hiện nghĩa vụ tách thửa, trích lục bản đồ địa chính theo thỏa thuận, do tình hình dịch bệnh giãn cách xã hội nên các bên không thể đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông N xác nhận có nộp hồ sơ tách thửa nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ngoài ra ông N có đề nghị bà P kéo dài thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đến khi kết thúc đợt dịch bệnh nhưng bà P không đồng ý nên hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Xét lỗi dẫn đến việc hợp đồng không được thực hiện thì thấy: các bên có thỏa thuận phía ông N có nghĩa vụ thực hiện việc tách thửa, trích lục bản đồ để chuyển N cho bà P. Ông N xác nhận có nộp hồ sơ đến cơ quan chuyên môn để thực hiện thủ tục tách thửa và trích lục bản đồ, nhưng do tình hình dịch bệnh nên cơ quan chuyên môn chưa thực hiện. Theo kết quả trích lục hồ sơ và xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ xác nhận: Từ thời điểm ngày 14-5-2021 đến nay (ngày 04-4-2022) thửa đất 186 (thửa cũ 504), tờ bản đồ 56 (tờ bản đồ cũ 40) chưa được tách thửa và hiện tại vẫn còn đứng tên chủ sử dụng đất là ông Vũ Đình N, với diện tích 2.113m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 1.813m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021, của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì thửa đất trên không đủ điều kiện tách thửa do phần diện tích 260m<sup>2</sup>

(trong đó có 120m<sup>2</sup> đất ở và 140m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 186 (thửa cũ 504), tờ bản đồ 56 (tờ bản đồ cũ 40) chưa có quy hoạch chi tiết 1/2000. Ngày 15-8-2021, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 2718/UBND-VX về việc tiếp tục biện pháp giãn cách xã hội toàn thành phố để quyết liệt kiểm soát, phòng chống Covid. Ngày 25-8-2021 khi đến hạn thực hiện hợp đồng các bên không thực hiện được trong thời điểm thực hiện văn bản số 2718/UBND-VX. Đến ngày 20-9-2021 chính sách pháp luật có thay đổi, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND khiến thửa đất không đủ điều kiện tách thửa, nên cơ quan chuyên môn không thực hiện thủ tục. Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và 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: “Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc. Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc”

Như vậy nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được do trở ngại khách quan, các bên không có lỗi. Trong hợp đồng ông N có cam kết “bao quy hoạch” cam kết đất không bị quy hoạch và được tách thửa trước thời điểm chính sách pháp luật thay đổi nên cũng không có lỗi. Do các bên không có lỗi nên không phạt cọc, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà P.

Xét việc ông Vũ Đình N thanh toán thêm cho bà P số tiền 50.000.000 đồng là tự nguyện và không trái pháp luật nên được ghi nhận.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Căn cứ Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016, ông N phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 350.000.000 đồng được chấp nhận, bà P phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 300.000.000 đồng không được chấp nhận.

Ông Vũ Đình N tự nguyện chịu 1.767.000 đồng chi phí tố tụng nên được ghi nhận. Do bà Nguyễn Hoài P đã nộp tạm ứng nên ông N có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà P số tiền 1.767.000 đồng chi phí tố tụng.

[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 các Điều 28, 35, 39, 147 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, 328, 423, 427 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 1, 4 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH16 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoài P**

Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 14-5-2021 giữa bà Nguyễn Hoài P và ông Vũ Đình N, đối với thửa đất số 186 (thửa cũ 504), tờ bản đồ 56 (tờ bản đồ cũ 40), tọa lạc tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Buộc ông Vũ Đình N có nghĩa thanh toán cho bà Nguyễn Hoài P số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc và 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền thanh toán thêm. Tổng cộng ông Vũ Đình N phải thanh toán cho bà Nguyễn Hoài P là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án, thì hàng tháng còn phải thanh toán tiền lãi theo lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự, trên số tiền phải thi hành án trong thời gian chưa thi hành án, cho đến khi thi hành án xong.

**2. Chi phí tố tụng:** Ông Vũ Đình N phải chịu 1.767.000 đồng (một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) chi phí tố tụng, sao lục hồ sơ. Do bà Nguyễn Hoài P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Vũ Đình N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền 1.767.000 đồng (một triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:** Ông Vũ Đình N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Hoài P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005547 ngày 02 tháng 11 năm 2021, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ. Bà P còn phải nộp 7.200.000 đồng (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

**4. Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

**5. Trường hợp quyết định được thi hành án 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 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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Huỳnh Thanh Trà**

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

**Ngô Thị Chiến**

**Trần Thị Lệ**

**Huỳnh Thanh Trà**

