

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 201/2024/DS-ST
Ngày 20-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2023/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1987.

Địa chỉ: S Số 47 C, Phường M, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1989.

Địa chỉ hộ khẩu: xã S, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt lần 2 không có lý do).

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số T đường V, thị trấn G, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt lần 2 không có lý do).

- Người làm chứng:

1/ Ông Văn Bá P, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số T đường V, thị trấn G, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt lần 2 không có lý do).

2/ Ông Trần Đình T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số T đường V, thị trấn N, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Kim Long trình bày:

Khoảng giữa tháng 11-2021, em trai bà tên Trần Đình T có gọi điện thoại cho bà nói rằng ông Văn Bá P (là hàng xóm của bà) có một người bạn đang có nhu cầu chuyển nhượng 45 lô đất sẽ phân lô trong vòng 06 tháng, các lô đất này tọa lạc tại xã Đá Bạc, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau khi nghe ông T nói như vậy thì bà nói với ông T về việc hẹn ông Văn Bá P đi xem đất. Một ngày sau, bà cùng ông Văn Bá Phi và ông Trần Đình T đi xem các lô đất trên và bà quyết định mua 06 lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 750m² trong đó 480m² đất ở, diện tích mỗi lô đất 125m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên bà nói với ông Văn Bá P hẹn với chủ đất mấy ngày sau hai bên sẽ ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 27-11-2021, tại nhà mẹ ruột bà ở địa chỉ Tô M thôn S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bà Nguyễn Thị Thúy H có đưa cho ông Trần Đình T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 406835 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 01-12-2021 đứng tên ông Nguyễn Thành N đồng thời bà H có đưa cho ông Trần Đình T xem hợp đồng đặt cọc ngày 26-11-2021 giữa bà H và ông Nguyễn Thành N nên mặc dù ông N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà H và ông N đã ký hợp đồng đặt cọc về việc bà H mua 45 lô đất của ông N thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vì vậy bà L mới tin tưởng nên bà L và bà H có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 06 lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 750m² trong đó 480m² đất ở, diện tích mỗi lô đất 125m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 4.020.000.000 đồng. Cùng ngày hôm đó, bà L đặt cọc cho bà H số tiền 420.000.000 đồng; số tiền 420.000.000 đồng trước đó bà L đã chuyển khoản cho em trai bà là ông Trần Đình T nên ngày 27-11-2021 sau khi bà L và bà H ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông Trần Đình T là người trực tiếp chuyển khoản số tiền 420.000.000 đồng cho bà Hương thông qua số tài khoản 28223868 của ngân hàng ACB với nội dung “*chuyen tien coc 6lo da bac*”. Số tiền còn lại hai bên hẹn 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 27-11-2021) đến ngày 27-05-2022 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa và ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 do ông Văn Bá P là người lập, trong hợp đồng đặt cọc ông P là người ký ở mục người làm chứng, bà H là người ký ở mục bên bán và bà Long là người ký ở mục bên mua. Tại thời điểm bà L và bà H ký hợp đồng đặt cọc có em trai bà là ông Trần Đình T chứng kiến và biết rõ toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc mà bà và bà Hương ký tuy nhiên ông T không ký vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi thỏa thuận đặt cọc xong, bà L vẫn thường xuyên liên lạc với bà H để tiến hành làm thủ tục tách thửa thì bà H nói với bà L đang làm thủ tục tách thửa,

lúc nào hoàn tất thì sẽ gọi điện báo cho bà L biết để tiến hành công chứng chuyển nhượng sang tên.

Đến hạn hợp đồng là ngày 27-05-2022, bà L gọi điện thoại cho bà H để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H nói với bà không thể tách thửa được nên bà H có cam kết với bà L sẽ trả lại số tiền đặt cọc là 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc là 210.000.000 đồng, tổng cộng 630.000.000 đồng. Vào ngày 30-05-2022, tại quán cà phê ở xã L, thành phố Bà Rịa bà Hương có gặp bà L và xin hẹn lại đến ngày 30-06-2022 sẽ hoàn trả số tiền cọc và đền cọc cho bà L tổng cộng 630.000.000 đồng và bà H là người trực tiếp viết nội dung trên vào mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021. Khi bà H viết nội dung cam kết trên có sự chứng kiến của ông Văn Bá P và ông Trần Đình T.

Tuy nhiên, đến ngày 30-06-2022 bà H vẫn không trả tiền đặt cọc và phạt cọc như nội dung đã cam kết ngày 30-05-2022. Lúc đó, bà L gọi điện thoại cho bà H nhưng bà H không nghe máy nên bà Long nói ông Trần Đình T gọi điện thoại cho bà H. Sau khi ông T gọi điện thoại cho bà H thì bà H hẹn ngày 30-07-2022 sẽ trả tiền nhưng đến ngày 30-07-2022 bà H vẫn không trả tiền nên bà L nói ông T tiếp tục gọi cho bà H thì bà H tiếp tục hẹn đến ngày 30-08-2022 sẽ trả tiền. Tiếp tục những lần sau ông T gọi cho bà H thì bà H hẹn đến ngày 26-09-2022 rồi lại tiếp tục hẹn đến ngày 20-10-2022 nhưng đến ngày 20-10-2022 bà H vẫn không thực hiện việc trả tiền cho bà L.

Đến ngày 13-01-2023, ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Thúy H có gặp bà để xin ký biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc. Biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023 do bà L là người lập và là người viết các nội dung của biên bản tuy nhiên tại phần nội dung của biên bản thỏa thuận có ghi "*Tôi: Nguyễn Thành N cam kết theo văn bản thỏa thuận đúng hẹn sẽ trả đầy đủ số tiền trên*" là do ông Nguyễn Thành N trực tiếp viết. Trong biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc, ông N là người ký ở mục đại diện chủ đất, bà ký ở mục đại diện bên mua và bà H ký ở mục đại diện bên bán.

Từ đó đến nay bà Nguyễn Thị Thúy H không thực hiện cam kết mà cố ý lẩn tránh, thoái thác trách nhiệm, vi phạm hợp đồng đặt cọc. Mặc dù ông Nguyễn Thành N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông N là người viết trong nội dung biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc với nội dung "*Tôi: Nguyễn Thành N cam kết theo văn bản thỏa thuận đúng hẹn sẽ trả đầy đủ số tiền trên*" nhưng bà H là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với bà và bà H là người nhận tiền đặt cọc của bà.

Vì vậy, bà không yêu cầu ông N trả tiền mà bà yêu cầu bà H có trách nhiệm trả số tiền cọc và phạt cọc cho bà. Cụ thể, bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà. Buộc bà Nguyễn Thị T H hoàn trả cho bà số tiền cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc 210.000.000 đồng. Tổng cộng 630.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023.

Tại phiên tòa bà L xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H hoàn trả cho bà số tiền cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc 210.000.000 đồng. Tổng cộng 630.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai và chứng cứ.

Người làm chứng ông Văn Bá P mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng ông Trần Đình T trình bày:

Khoảng giữa tháng 11-2021, ông Văn Bá P (là hàng xóm của ông) có một người bạn đang có nhu cầu chuyển nhượng 45 lô đất sẽ phân lô trong vòng 06 tháng, các lô đất này tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau khi nghe ông P nói như vậy, ông gọi điện thoại cho chị ông là bà Trần Thị Kim L nói rằng ông P có một người bạn đang có nhu cầu chuyển nhượng 45 lô đất sẽ phân lô trong vòng 06 tháng. Sau đó, bà L nói với ông là hẹn ông P đi xem đất. Một ngày sau ông cùng ông Văn Bá P và bà L đi xem các lô đất trên và bà L quyết định mua 06 lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 750m² trong đó 480m² đất ở, diện tích mỗi lô đất 125m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên bà L nói với ông Văn Bá P hẹn với chủ đất mấy ngày sau hai bên sẽ ký hợp đồng đặt cọc.

Vào ngày 27-11-2021, tại nhà mẹ ruột ông ở địa chỉ Tổ M thôn S, xã T, huyện Đ bà Nguyễn Thị Thúy H đưa cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 406835 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 01-12-2021 đứng tên ông Nguyễn Thành N đồng thời bà H có đưa cho ông xem hợp đồng đặt cọc ngày 26-11-2021 giữa bà H và ông Nguyễn Thành N nên mặc dù ông N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà H và ông N ký hợp đồng đặt cọc về việc bà H mua 45 lô đất của ông N thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vì vậy bà L mới tin tưởng nên bà L và bà H lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 06 lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 750m² trong đó 480m² đất ở, diện tích mỗi lô đất 125m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 4.020.000.000 đồng. Trước đó, chị ông là bà L đã chuyển khoản cho ông số tiền là 420.000.000 đồng để nhờ ông đến ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 27-11-2021 ông sẽ trực tiếp chuyển khoản số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng cho bà H. Đến

ngày 27-11-2021 sau khi bà L và bà H ký hợp đồng đặt cọc thì ông trực tiếp chuyển khoản số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng cho bà H thông qua số tài khoản 28223868 của bà H tại ngân hàng ACB với nội dung “*chuyen tien coc 6lo da bac*”. Số tiền còn lại hai bên hẹn 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 27-11-2021) đến ngày 27-05-2022 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa và ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 là do ông Văn Bá P là người lập. Tại thời điểm bà L và bà H ký hợp đồng đặt cọc ông có chứng kiến và biết rõ toàn bộ nội dung của hợp đồng đặt cọc nhưng ông không ký vào hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29-05-2022, ông gọi điện thoại cho bà H nói về việc trả cọc và đền cọc cho bà L thì bà H hẹn đến ngày 30-05-2022 sẽ gặp nhau. Ngày 30-05-2022, tại quán cà phê ở xã L, thành phố Bà Rịa bà H có gặp bà L và xin hẹn lại đến ngày 30-06-2022 sẽ hoàn trả số tiền cọc và đền cọc cho bà L tổng cộng là 630.000.000 đồng và bà H là người trực tiếp viết nội dung trên vào mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021. Khi bà H viết nội dung cam kết trên có sự chứng kiến của ông Văn Bá P và ông.

Tuy nhiên, đến ngày 30-06-2022 bà H vẫn không trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho bà L như nội dung đã cam kết ngày 30-05-2022. Bà L gọi điện thoại cho bà H nhưng bà H không nghe máy nên bà L nhờ ông gọi điện thoại cho bà H. Khi ông gọi điện thoại bà H có nghe máy và hẹn ngày 30-07-2022 sẽ trả tiền cho bà L nhưng đến ngày 30-07-2022 bà H vẫn không trả tiền nên bà L nhờ ông tiếp tục gọi cho bà H thì bà H tiếp tục hẹn đến ngày 30-08-2022 sẽ trả tiền. Tiếp tục những lần sau ông gọi cho bà H thì bà H hẹn đến ngày 26-09-2022 rồi lại tiếp tục hẹn đến ngày 20-10-2022 nhưng đến ngày 20-10-2022 bà H vẫn không thực hiện việc trả tiền cho bà L.

Đến ngày 13-01-2023, ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Thúy H gặp bà L để xin ký biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc. Biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023 do bà L là người lập.

Nay, bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Kim L. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc là 210.000.000 đồng. Tổng cộng 630.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Trần Đình T trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, bà L xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà L. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H hoàn trả cho bà L số tiền cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc 210.000.000 đồng. Tổng cộng 630.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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: Bà Trần Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Kim L. Đồng thời, yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy H trả số tiền cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, thuộc loại án Dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H đang cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 27-11-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và người làm chứng; Nội dung hợp đồng đặt cọc không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do vậy, hợp đồng này hoàn toàn hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết.

[2.2]. Về việc giao nhận số tiền cọc:

Theo Mục III và IV của Hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021: Nguyên đơn và bị đơn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 06 lô đất theo sơ đồ từ số 32 đến số 37, thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã B, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 4.020.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc đợt 1 là 420.000.000 đồng. Số tiền còn lại 3.600.000.000 đồng bên B sẽ thanh toán cho bên A vào ngày hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng trước đó bà L đã chuyển khoản cho em trai bà là ông Trần Đình T nên ngày 27-11-2021 sau khi bà L và bà H ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông Trần Đình T là người trực tiếp chuyển khoản số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng cho bà H thông qua số tài khoản 28223868 của ngân hàng ACB với nội dung “*chuyen tien coc 6lo da bac*” (Bút lục số 33).

Như vậy, lời khai của nguyên đơn về việc ông Trần Đình T là em trai của nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng là có thật, việc chuyển khoản này phù hợp với tài liệu chứng cứ là sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng từ ngày 20-11-2021 đến ngày 20-12-2021 (Bút lục số 28 đến số 35) do nguyên đơn cung cấp và phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Trần Đình Tý.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn:

Theo mục IV của Hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 thì bên A và bên B thỏa thuận trong vòng 06 tháng kể từ ngày đặt cọc là ngày 27-11-2021 đến ngày 27-05-2022 hai bên sẽ tới phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đến ngày 27-05-2022, bà L có gọi điện thoại cho bà H để ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H nói với bà L không thể tách thửa được nên bà H có cam kết với bà L sẽ trả lại số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc là 210.000.000 đồng, tổng cộng 630.000.000 đồng nên vào ngày 30-05-2022, tại quán cà phê ở xã L, thành phố Bà Rịa, bà H có gặp bà L và xin hẹn lại đến ngày 30-06-2022 sẽ hoàn trả số tiền cọc và đền cọc cho bà L tổng cộng 630.000.000 đồng và bà H là người trực tiếp viết nội dung trên vào mặt sau hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021. Khi bà H viết nội dung cam kết trên có sự chứng kiến của ông Văn Bá P và ông Trần Đình T.

Tuy nhiên, đến ngày 30-06-2022 bà H vẫn không trả tiền đặt cọc và phạt cọc như nội dung đã cam kết ngày 30-05-2022. Sau đó, bà H hẹn ngày 30-07-2022 sẽ trả tiền nhưng đến ngày 30-07-2022 bà H vẫn không trả tiền. Bà H tiếp tục hẹn đến ngày 30-08-2022 sẽ trả tiền. Tiếp tục những lần sau bà H hẹn đến ngày 26-09-2022 rồi lại tiếp tục hẹn đến ngày 20-10-2022 nhưng đến ngày 20-10-2022 bà H vẫn không thực hiện việc trả tiền cho bà L.

Đến ngày 13-01-2023, ông Nguyễn Thành N và bà Nguyễn Thị Thúy H có gặp bà L để xin ký biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc. Biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023 do bà L là người lập và là người viết các nội dung của biên bản tuy nhiên tại phần nội dung của biên bản thỏa thuận có ghi *“Tôi: Nguyễn Thành N cam kết theo văn bản thỏa thuận đúng hẹn sẽ trả đầy đủ số tiền trên”* là do ông Nguyễn Thành N trực tiếp viết. Trong biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc, ông N là người ký ở mục đại diện chủ đất, bà L ký ở mục đại diện bên mua và bà H ký ở mục đại diện bên bán.

Từ những phân tích trên có thể khẳng định việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 là có thật, nguyên đơn đã thông qua em trai là ông Trần Đình T chuyển khoản cho bị đơn số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và hẹn trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 27-11-2021 đến ngày 27-05-2022 vào ngày hai bên sẽ tới phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại 3.600.000.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 27-05-2022 hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng

chuyển nhượng với lý do bị đơn không thể tách thửa được. Như vậy, lỗi khiến cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng không thành là do lỗi của bị đơn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trả số tiền cọc và phạt cọc:

Từ những phân tích ở mục [2.2] và [2.3] nêu trên có thể khẳng định việc nguyên đơn đã thông qua em trai là ông Trần Đình T chuyển khoản cho bị đơn số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng là có thật và lỗi của việc hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do lỗi của bị đơn đồng thời tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 bị đơn là bà H đã trực tiếp viết cam kết sẽ hoàn trả số tiền cọc và đền cọc là 630.000.000 đồng và việc cam kết này của bà H có sự chứng kiến của ông Văn Bá P và ông Trần Đình T. Đồng thời, tại biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023 do bà L là người lập và là người viết các nội dung của biên bản tuy nhiên tại phần nội dung của biên bản thỏa thuận có ghi *“Tôi: Nguyễn Thành N cam kết theo văn bản thỏa thuận đúng hẹn sẽ trả đầy đủ số tiền trên”* là do ông Nguyễn Thành Nhơn trực tiếp viết. Trong biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc, ông N là người ký ở mục đại diện chủ đất, bà L ký ở mục đại diện bên mua và bà H ký ở mục đại diện bên bán. Mặc dù, ông Nguyễn Thành N là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông N là người viết trong nội dung biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc với nội dung *“Tôi: Nguyễn Thành N cam kết theo văn bản thỏa thuận đúng hẹn sẽ trả đầy đủ số tiền trên”* nhưng bà H là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc với bà L và bà H là người nhận tiền đặt cọc của bà L. Đồng thời trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Long cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì và người làm chứng ông Văn Bá P mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai cho Tòa án. Vì vậy, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc 27-11-2021, biên bản thỏa thuận hợp đồng trả cọc và đền cọc ngày 13-01-2023, sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng từ ngày 20-11-2021 đến ngày 20-12-2021 và lời khai của nguyên đơn cũng như người làm chứng ông Trần Đình T có thể khẳng định việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền số tiền đặt cọc 420.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50% của số tiền cọc là 210.000.000 đồng, tổng cộng 630.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim L về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021 giữa bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Trần Thị Kim L. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền cọc 420.000.000 đồng

và tiền phạt cọc 50 % của số tiền cọc 210.000.000 đồng. Tổng cộng 630.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H hoàn trả cho bà Trần Thị Kim L số tiền cọc 420.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng). Tổng cộng 630.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 27-11-2021.

Kể từ ngày bản án 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 29.200.000 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm ngàn đồng)

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.600.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) cho bà Trần Thị Kim L theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000530 ngày 18-05-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được

thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. Vũng Tàu;
- TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Hương