TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2020/DS-ST
Ngày: 29/10/2020 và ngày 27/11/2020
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Nhi

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thiện

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Phan Thị Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ:* Ông Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên

Trong các ngày 29/10/2020 và ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 196/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 251/2020/QĐXX-ST ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Quyết đinh tạm ngừng phiên tòa số 189/2020/QSSST-DS ngày 29/10/2020 và thông báo dời phiên tòa ngày 18/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **LTHB** sinh năm 1982 *(có mặt)*

Địa chỉ: Số xyz, xyz, xyz.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: **Luật sư TTDT** - Công ty YYY. *(vắng mặt)*

- *Bị đơn:* Ông **NHT** sinh năm 1978

Địa chỉ: Số yyy, yyy, yyy.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **HVT** *(có mặt)*

Địa chỉ: Xyz, xyz, xyz.

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

Bà LTHT sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số xyz, xyz, xyz.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 26/11/2018 bà B và ông NHT đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, thửa đất số: 1710, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: ấp Tân Thạnh Đông, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) *(Nay là: khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ)* với số tiền là 800.000.000 đồng. Bà đã giao cho ông T số tiền 80.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đợt 2 trả 720.000.000 đồng. Nay bà phát hiện đất tại địa chỉ trên đã bán cho người khác, bà đến yêu cầu ông T trả lại số tiền 80.000.000 đồng nhưng ông trốn tránh trách nhiệm không trả cho bà số tiền đã đặt cọc. Nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả cho bà số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng.

Bị đơn ông NHT trình bày: Ông và bà B có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 về việc ông chuyển nhượng cho bà B phần đất diện tích 100m^2 tại thửa đất số 1710, tọa lạc tại địa chỉ ấp Tân Thạnh Đông, Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, Cần Thơ .Giá chuyển nhượng là 800 triệu đồng.Trả làm 02 đợt: Đợt 1: đặt cọc 80 triệu đồng khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc; Đợt 02: Đến ngày trong hạn 15 ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng công chứng, bên B thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 720 triệu đồng, tính từ ngày 26/11/2018. Ông nhận số tiền đặt cọc là 80 triệu đồng. Trong hợp đồng thỏa thuận 15 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày 26/11/2018 nhưng đến 17 ngày sau mới liên hệ được với bà B. Khi liên hệ được với bà B nhưng các bên ngồi nói chuyện tại quán cà phê nhà hàng Đoàn 30 vào buổi sáng, bà B cho rằng chưa đủ số tiền còn lại là 720 triệu đồng để giao cho tôi nên bà B hẹn lại, tôi cho bà B thời gian trong vòng 01 ngày nhưng bà B không thực hiện được. Bà B có thỏa thuận đề nghị đưa tôi 400.000.000 đồng và hỏi mượn tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng để trả cho tôi số tiền còn lại trong số tiền 720 triệu đồng nhưng tôi không đồng ý. Bà B đã trễ hạn 02 ngày so với hợp đồng nên bà B mất số tiền cọc. Ông không đồng ý trả số tiền đặt cọc 80 triệu đồng cho bà B. Vì bà B đã vi phạm thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tháng 3/2019 tôi đã chuyển nhượng cho ông LVĐ phần đất trên với số tiền 800.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà LTHT trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà LTHB. Bà cho rằng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông NHT và bà LTHB ký ngày 26/11/2018 thì bà là người được bà LTHB ủy quyền giao số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng cho ông NHT. Bởi thời điểm ký hợp đồng đặt cọc do bà B đã về thành phố Hồ Chí Minh không có mặt ở Cần Thơ để giao dịch. Thực chất bà B mới là người nhận chuyển nhượng phần đất của ông T và tiền đặt cọc là của bà B, không phải tiền của bà, bà chỉ giao dùm bà B.

Tại phiên tòa ngày 29/10/2020,

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn bà LTHB rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng. Nguyên nhân bà không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà không đủ tiền số tiền còn lại để giao

cho ông T. Bà có yêu cầu ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà vay thêm đủ số tiền 720 triệu đồng để bà trả cho ông và ký hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền bà Th giao cho ông T theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 là của bà, không phải của bà Th. Bà Th đưa dùm bà.

Tại phiên tòa này 29/10/2020 Luật sư DT có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập ông PCU vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do số tiền đặt cọc là của ông U đưa cho bà B, ông U là chồng bà B.

Tại phiên tòa ngày 27/11/2020,

Nguyên đơn trình bày: Bà B cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 giữa bà và ông T không phù hợp về mặt hình thức nên vô hiệu, các điều khoản trong hợp đồng không có giá trị. Do đó, bà yêu cầu ông T trả lại cho bà số tiền 80 triệu đồng.

Đại diện bị đơn trình bày: Ông T không thống nhất trả lại số tiền đặt cọc cho bà B. Lý do: Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía bà B không đủ tiền giao cho ông T. Bà B yêu cầu ông T giao giấy để bà B thế chấp vay Ngân hàng trả cho ông T nhưng ông T không đồng ý. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phía bà B đã vi phạm hợp đồng nên mất cọc. Phía bà B cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không phù hợp. Bởi trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngày 29/10/2020 bà B đã thừa nhận và đồng ý với các thỏa thuận trong hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà LTHT vắng mặt nên không có ý kiến gì thêm.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm***:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện chưa đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán tiến hành thu thập chứng cứ có tiến hành xác minh địa chỉ bị đơn đúng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã có mặt tham gia đối chất và có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để giải quyết vụ việc.Toà án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, năm 2018 nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông NHT để cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1710, Tờ bản đồ số 02, diện tích chuyển nhượng 200 m^2 tọa lạc tại ấp Tân Thạnh Đông, Tân Phú Thạnh, Châu Thành A, Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận phía nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 80.000.000 đồng, 15 ngày sau khi ký đặt cọc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng sẽ

thanh toán dứt điểm số tiền 720.000.000 đồng khi ra công chứng. Bên chuyển nhượng sẽ bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bên bà B. Tuy nhiên ông T không thực hiện. Đồng thời, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều có yêu cầu xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái Răng. Ngày 07/5/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Cái Răng có Công văn số 261/CNVPĐKĐĐT xác định vào tháng 3/2019 ông T đã hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trong hợp đồng đặt cọc với bà B cho ông LVĐ. Hồ sơ thể hiện người ký hợp đồng đặt cọc là bà LTHT nhưng tại các biên bản làm việc với đương sự cũng như các bản tự khai vào ngày 27/7/2020 bà Th và bà B đều xác nhận là bà B là người thực tế thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng. Bà Th là em của bà B và chỉ là người giao tiền thay không phải là chủ thể thực tế tham gia giao dịch.

Qua những chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy Văn bản thỏa thuận của các bên theo quy định không phải công chứng chứng thực nên các bên ký hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản là đảm bảo đúng hình thức giao dịch. Xét nội dung vụ việc, giao dịch giữa các bên là giao dịch về hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tại biên bản làm việc với bị đơn ngày 31/8/2020 cùng nội dung biên bản đối chất ngày 21/9/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện ông T thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 với nguyên đơn, theo đó bị đơn có nhận 80.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Qua đối chất xác định đến hạn ký công chứng chuyển nhượng bà B chưa có đủ số tiền 720.000.000 đồng (bà chỉ mới có 400.000.000 đồng tiền mặt) nên bà B đã hẹn gặp ông T để yêu cầu ông hỗ trợ bà thủ tục vay vốn ngân hàng thêm phần còn lại nhưng không được ông T đồng ý. Nhận thấy, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày đến hạn 15 ngày theo hợp đồng là ngày 11/12/2018 lẽ ra bà B phải có đủ số tiền 720.000.000 đồng để các bên cùng ra công chứng ký kết chuyển nhượng. Nhưng bà B thừa nhận đến ngày này mình chưa đủ số tiền trên nên xét về nội dung bà đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Đối với lời đề nghị phía bị đơn hỗ trợ thủ tục vay vốn ngân hàng là lời đề nghị giao kết mới, không có trong nội dung hợp đồng đặt cọc nên không buộc bị đơn phải đồng ý. Đồng thời, thực tế bị đơn đã không đồng ý với lời đề nghị này. Do hợp đồng đặt cọc không thực hiện được vì lỗi của nguyên đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 328 BLDS 2015 không có cơ sở để buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn mà nguyên đơn phải chịu mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Việc nguyên đơn trình bày ngày 10/12/2018 nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn nhưng không chứng minh được ngày 10/12/2018 nguyên đơn đã có đủ số tiền 720.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Kết quả xác minh cũng xác định đến tháng 3 năm 2019 bị đơn mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Đối với yêu cầu về việc phạt cọc do quá trình giải quyết nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu và việc rút phần yêu cầu này là tự nguyện nên cần được chấp nhận và đình chỉ việc giải quyết đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Bà B không tiếp tục yêu cầu luật sư tham gia tố tụng nên Luật sư vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Bà cho rằng giao dịch đặt cọc của các bên là vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại 80.000.000 đồng tiền cọc. Bà B thừa nhận đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà chỉ mới có 420.000.000 đồng, chưa đủ số tiền 720.000.000 đồng để chuyển nhượng, bà có đề nghị bị đơn cho bà mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền trả cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý. Đồng thời, qua các chứng cứ bị đơn cung cấp tại Tòa thể hiện đến 26/01/2019 bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông LVĐ nên bị đơn không vi phạm nghĩa vụ với nguyên đơn. Từ đó, cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông NHT phải trả lại khoản tiền 80.000.000 đồng đặt cọc cho nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 26/11/2018 giữa bà LTHB và ông NHT đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất**.**Quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà B phát sinh mâu thuẫn nên bà B có đơn khởi kiện về số tiền đặt cọc được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*", bị đơn thường trú tại địa chỉ Số yyy, yyy, yyy nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày 29/10/2020 luật sư TTDT bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử triệu tập ông PCU vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, luật sư cho rằng số tiền đặt cọc là của ông U đưa cho bà B, ông U là chồng bà B. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng đặt cọc thể hiện giao dịch giữa bà B, bà Th và ông T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa phía bà B và bà Th đều thừa nhận và thống nhất số tiền đặt cọc là của bà B. Mặt khác, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải quan hệ tranh chấp tài sản chung giữa bà B và ông U. Do đó, việc nại ra của luật sư về việc đề nghị đưa ông PCU vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ và không cần thiết.

- Trong hồ sơ vụ án, phía bà B cung cấp giấy ủy quyền của bà cho ông PCU tham gia với tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhưng tại phiên tòa, bà B rút lại ủy quyền, không ủy quyền cho ông U nên bà B sẽ trực tiếp tham dự phiên tòa với tư cách nguyên đơn.

- Phía bà LTHT đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng bà đều vắng mặt. Bà B đều vắng mặt. Bà B cho rằng bà Th bận công việc. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Th theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa ngày 27/11/2020 tiếp tục phiên tòa ngày 29/10/2020: Bà B không yêu cầu luật sư TTDT bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt luật sư.

[2] ***Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn***

- Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018 thể hiện: Bên nhận chuyển nhượng là bà LTHB và bên chuyển nhượng là ông NHT. Bên dưới hợp đồng đặt cọc ký tên ông NHT là bên chuyển nhượng ***"đã nhận đủ 80.000.000- tám mươi triệu đồng"*** và bên nhận chuyển nhượng có chữ ký của bà LTHT. Theo biên bản làm việc và bản tự khai ngày 27/7/2020 của bà LTHT và bà LTHB khai thống nhất nội dung: việc bên dưới hợp đồng đặt cọc do bà Th ký tên nhưng nội dung người nhận chuyển nhượng ghi tên bà LTHB là do bà B bận việc nên bà Th giao tiền cọc dùm bà B, số tiền 80.000.000 đồng là của bà B. Tại phiên tòa ngày 29/10/2020 bà B đã thừa nhận việc ghi số tiền và chữ trong hợp đồng đặt cọc là do nhầm lẫn nhưng giữa bà và ông T đều thống nhất nhau về việc đã giao nhận số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2018. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 27/11/2020 bà B cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu do không phù hợp về mặt hình thức.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc các bên đã thừa nhận với nhau trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày 29/10/2020. Các bên đã thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật, nội dung, mục đích của thỏa thuận không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, thỏa thuận này có hiệu lực pháp luật và phù hợp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ.

Theo Hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 1710, tờ bản đồ số 02, diện tích là 100 m^2, tọa lạc tại ấp Tân Thạnh Đông, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) (Nay là: *khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W196762, số vào sổ 00873 do Ủy ban nhân dân

huyện Châu Thành A cấp ngày 19/5/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị Thạch, ngày 05/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng xác nhận chuyển nhượng cho ông NHT. Theo thỏa thuận thì hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng phần đất nêu trên giá 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng).* ***Phương thức thanh toán: "***Đợt 1: Đặt cọc:80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Đợt 2: Đến ngày trong hạn 15 ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng công chứng, bên B (tức bà B) thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 720.000.000 đồng. Tính kể từ ngày 26/11/2018 đồng thời bên A (tức ông T) phải bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ có liên quan cho bên B (bà B)."

Tuy nhiên, bà B cho rằng: Hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày 26/11/2018, ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho bà. Bà B cho rằng ông T đã vi phạm thỏa thuận và đã chuyển nhượng đất cho người khác trong thời gian thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng với bà, ông T đã vi phạm hợp đồng.

Đối với lời trình bày của bà B cho rằng ông T chuyển nhượng đất cho người khác trong thời gian bà và ông T thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T không tiếp tục ký hợp đồng với bà. Vấn đề này Tòa án đã tiến hành xác minh và thu thập chứng cứ thể hiện ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1710 cho ông LVĐ vào ngày 26/01/2019 và theo Công văn số 261/CNVPĐKĐĐ ngày 07/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai quận Cái Răng thể hiện phần đất toạ lạc tại ấp Tân Thạnh Đông, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Cần Thơ (cũ) (nay là: Khu vực 2, phường Ba Láng, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ) vào tháng 3 năm 2019 ông T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 1710 cho ông LVĐ. Như vậy, ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông Đôn sau khi hết thời gian thỏa thuận giữa bà B và ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày: Đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà B không đủ tiền còn lại giao cho ông và yêu cầu ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà B thế chấp vay Ngân hàng để trả số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông nhưng ông không đồng ý.

Tòa án tiến hành cho bà B và ông T đối chất với nhau. Tại biên bản đối chất ngày 21/9/2020 thể hiện: Bà B thừa nhận đến ngày các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà có số tiền khoảng 400.000.000 đồng, bà yêu cầu ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà vay thêm Ngân hàng để đủ số tiền 720.000.000 đồng trả cho ông T số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông T không đồng ý. Như vậy, lời khai này giữa bà B và ông T khai thống nhất nhau, bà B đã thừa nhận bà không đủ tiền để giao cho ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng nên thuộc tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Vì vậy, căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc cho thấy các bên không thỏa thuận nội dung ông T phải có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

bà B vay Ngân hàng để trả số tiền còn lại mới tiếp tục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên chỉ thỏa thuận "Đợt 2: Đến ngày trong hạn 15 ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng công chứng, bên B thanh toán dứt điểm số tiền còn lại là 720.000.000 đồng, tính từ ngày 26/11/2018". Mặt khác, các bên thỏa thuận đến ngày ra ký hợp đồng công chứng mà bên nhận chuyển nhượng không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Như vậy, bà B là người đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng. Đến hạn ký hợp đồng bà không đủ số tiền còn lại để giao cho ông T để tiếp tục ký hợp đồng, đây là lỗi của bà B nên bà phải chịu mất cọc.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, bà B khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền đã đặt cọc 80.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

- ***Đối với số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng***: Nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận với số tiền là 4.000.000 đồng nhưng bà được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Nguyên đơn đã nộp xong án phí.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1]*Căn cứ vào:*

- Khoản 3 Điều 26, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 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.

***2]Tuyên xử*:**

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà LTHB về việc buộc bị đơn ông NHT trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng *(Tám mươi triệu đồng)*.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn bà LTHB về việc yêu cầu bị đơn ông NHT trả số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng (T*ám mươi triệu đồng)*.

3] ***Về án phí dân sự sơ thẩm:***

Nguyên đơn bà LTHB phải chịu 4.000.000 đồng nhưng bà được khấu trừ vào số tiền 4.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 008223 ngày 10/7/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Bà B đã nộp xong án phí.

4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (*(Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết)* để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp.Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Ninh Kiều;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Yến Nhi