

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 14/2021/DSST

Ngày: 19-11-2021

V/v Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Châm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà **Nguyễn Thị Hồng Nhung;**

Bà **Trang Thị Cẩm Nhuận.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Sơn Thị Hoa Lan-** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoàng Danh,** Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 3381/2021/TLST-DS, ngày 29 tháng 4 năm 2021; về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXXST-DS, ngày 03-11-2021, giữa:

Nguyên đơn: Chị Thái Thị Cẩm M, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp XV, xã PhC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Kim Thị Ngọc B Ph, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp Cây H, xã PhC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn chị Thái Thị Cẩm M trình bày:

Ngày 10/3/2021, chị có làm hợp đồng đặt cọc với bà Kim Thị Ngọc B Ph là bà Ph sẽ chuyển nhượng cho chị diện tích đất 1.000m² (chiều ngang 20m x 50m giáp đald), tọa lạc tại Ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà

Vinh, giá chuyển nhượng bằng 415.000.000 đồng, chị đặt cọc trước cho bà Ph bằng 20.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày 10/3/2021 bà Ph sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho chị đứng tên rồi chị thanh toán số tiền còn lại cho bà Ph.

Lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất anh Kim Kim Chanh Đa R là em ruột bà Ph, dẫn chị đi coi diện tích đất chuyển nhượng, chị đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.000m², rồi hai bên mới tiến hành làm thủ tục đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc là chị soạn sẵn, lúc chị giao tiền cọc cho bà Búp Ph, chị có nói với anh Đa R tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giùm cho chị.

Đến ngày 01/4/2021, chị với anh Đa R cùng với địa chính xã, huyện đo đạc diện tích chuyển nhượng là 1.001m², thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, huyện Tiểu Cần. Sau khi đo đất xong chị có gửi giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình ở xã Phú Cần để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho chị.

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc quy định chỉ có 30 ngày là bà Ph phải làm các thủ tục pháp lý để chị đứng tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Hết thời hạn bà Ph không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng, chị làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Ph trả lại tiền cọc đã nhận bằng 20.000.000 đồng và phạt cọc bằng 20.000.000 đồng, nay chị xin rút lại số tiền yêu cầu phạt cọc bằng 20.000.000 đồng.

Do bà Búp Ph đã vi phạm hợp đồng đặt cọc trước, nên chị không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.001m², thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, huyện Tiểu Cần với bà Ph nữa mà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 10/3/2021 giữa chị với bà Kim Thị Ngọc B Ph và yêu cầu bà Búp Ph trả lại cho chị tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng, chị không yêu cầu tính lãi.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết bà Kim Thị Ngọc B Ph trình bày:

Vào ngày 10/3/2021, bà có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho chị Thái Thị Cẩm M diện tích 1.000m², tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, giá chuyển nhượng bằng 415.000.000 đồng, chị M có đặt cọc trước cho bà bằng 20.000.000 đồng.

Diện tích đất bà chuyển nhượng cho chị M là bà nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị Sa M di ruột của bà hơn 10 năm nay và đang sử dụng đất, bà với bà Sa Mươn chưa làm thủ tục sang tên. Lúc chị M chuẩn bị mua đất bà có nhờ anh Đa R dẫn chị M đi coi đất giùm, rồi chị M đồng ý chuyển nhượng nên mới làm hợp đồng đặt cọc.

Khoảng vài ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà đem toàn bộ giấy tờ liên quan đến đất chuyển nhượng cho chị M nhờ địa chính xã Phú Cần làm thủ tục giùm bà, sau đó địa chính mời bà với chị M đi đo đất để tách thửa cho chị M, tại thời điểm này bà bị tai nạn ở chân không đi được, nên nhờ anh Đa R dẫn chị M liên hệ địa chính xã, huyện đi đo đất cho chị M. Sau khi đo đạc được tách ra

diện tích bà chuyển nhượng cho chị M là 1.001m², thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, diện tích đất 1m² dư so với diện tích đất chuyển nhượng bà đồng ý cho chị M luôn, không yêu cầu trả tiền.

Lúc đo đạc đất xong chị M có gửi giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu gia đình của chị M để địa chính xã Phú Cần làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho chị M và bà Mưon cũng có lãng tay vào các giấy tờ phần diện tích đất bà chuyển nhượng cho chị M. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng chi phí đo đạc thửa do bà chịu, chị M chỉ trả tiền mua bán bằng 415.000.000 đồng sẽ trừ lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị M bà không có vi phạm, thời gian đo đạc là còn trong thời hạn 30 ngày quy định trong hợp đồng đặt cọc và hồ sơ cũng được chuyển lên địa chính huyện để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho chị M, địa chính huyện có ra phiếu tiếp nhận và hoàn trả kết quả hẹn 14 giờ 10 phút ngày 19 tháng 4 năm 2021 liên hệ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để nhận kết quả. Chị M cho rằng bà vi phạm hợp đồng là không đúng.

Nay bà thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 10/3/2021 giữa bà với chị M, bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng cho chị M, do chị M không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì coi như mất tiền cọc.

Bà không yêu cầu chị M trả lại tiền lệ phí nộp sang tên tách thửa đất mà bà đã đóng cho cơ quan Nhà nước.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị M có cung cấp cho Tòa án 01 hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 (Bản chính); chứng minh nhân dân; sổ hộ khẩu gia đình (bản photo); Bị đơn cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất ngày 04/4/2021; biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/4/2021; trích lục bản đồ địa chính thửa đất 507 ngày 09/4/2021; phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 507 ngày 02/4/2021; Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 19/4/2021 (tách thửa đất); biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/3/2021; phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận (liên 2) ngày 29/3/2021 (tất cả được đối chiếu bản chính); văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 08/3/2021; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Thạch R (photo);

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thái Thị Cẩm M yêu cầu bà Kim Thị Ngọc B Ph trả lại tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền phạt cọc bằng 20.000.000 đồng.

Về án phí đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Chị Thái Thị Cẩm M và bà Kim Thị Ngọc B Ph thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 10/3/2021.

Bà Kim Thị Ngọc B Ph có nhận của chị Thái Thị Cẩm M tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

Chị Thái Thị Cẩm M yêu cầu bà Kim Thị Ngọc B Ph trả lại tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng, chị M không yêu cầu tính lãi.

Bà Kim Thị Ngọc B Ph không đồng ý trả, do chị M không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì coi như mất tiền đặt cọc.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn cư trú tại huyện Tiểu Cần theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

Bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án vắng mặt bà Ph.

Từ khi thụ lý vụ án chị M có lập hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Quang Tr, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp Sóc Tre, xã PhC, huyện TC, tỉnh Trà Vinh tham gia giải quyết vụ án, nhưng đến ngày 13/10/2021, chị M có đơn yêu cầu xin rút lại hợp đồng ủy quyền và tự tham gia tố tụng tại Tòa, việc rút lại ủy quyền là phù hợp, nên được chấp nhận.

[2] *Về nội dung*: Xét thấy, đơn khởi kiện chị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Kim Thị Ngọc B Ph trả tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng và tiền phạt cọc bằng 20.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa chị M xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền phạt cọc bằng 20.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của chị M là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị M.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của chị M*: Ngày 10/3/2021, chị M với bà Búp Ph có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền bằng 20.000.000 đồng để làm cơ sở tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.001m², thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần.

[4] Xét thấy, các đương sự đều thống nhất ngày 01/4/2021 bên bà Búp Ph, chị M cùng với cán bộ địa chính xã Phú Cần và địa chính huyện Tiểu Cần kết hợp đo tách thửa đất cho chị M, theo kết quả đo đạc thì diện tích đất bà Búp Ph

chuyển nhượng cho chị M được tách ra từ thửa 228 có diện tích 1.001m², thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần và các bên dẫn tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định, trong thời gian làm thủ tục chị M cho rằng bà Ph đã vi phạm thời hạn thỏa thuận được ghi tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc là 30 ngày bà Ph phải làm các thủ tục pháp lý cho chị M đứng tên quyền sử dụng đất, do hết thời hạn 30 ngày bà Ph không thực hiện, nên chị làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Búp Ph trả lại tiền đặt cọc cho chị bằng 20.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Bà Búp Ph thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2021 còn tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng bà không đồng ý trả. Tại vì quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà không có vi phạm, do chị M tự ý hủy hợp đồng thì coi như mất tiền đặt cọc.

[5] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chị M và bà Ph có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết và ký hợp đồng đặt cọc là do các bên tự thống nhất, thỏa thuận và được lập thành văn bản thể hiện bà Búp Ph chuyển nhượng diện tích đất 1000m² (chiều ngang 20m x 50m giáp đald), tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, giá bán là 415.000.000 đồng, các bên không có thỏa thuận diện tích 1000m² nằm ở vị trí nào, tứ cạnh giáp ở đâu và diện tích đất nằm trong thửa đất số mấy, do ai đứng tên quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa do tin tưởng bên bà Búp Ph sau khi coi đất xong là chị tiến hành đặt cọc luôn không có hỏi đất ai đứng tên quyền sử dụng.

[6] Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi: “1. Bằng việc đặt cọc này Bên A (chị M) cam kết mua đất của bên B (bà Ph) tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần, Tiểu Cần, Trà Vinh bên B nhận tiền cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao cho bên A tại Cây Hẹ, Phú Cần, Tiểu Cần, Trà Vinh với diện tích 1000m², tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần (chiều ngang 20m x 50m giáp đald), giá bán là 415.000.000 đồng; 2. Trong thời gian đặt cọc, bên B (bà Ph) cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A (chị M), bên A cam kết sẽ trả đủ số tiền 395.000.000 đồng khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại phòng Công chứng Nhà nước, sẽ được bên A thanh toán nốt khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng Công chứng Nhà nước”.

Từ ngày 10/3/2021, bà Búp Ph luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về thủ tục để chuyển quyền sử dụng diện tích đất 1.001m² thuộc thửa 507, tọa lạc tại ấp Cây Hẹ, xã Phú Cần cho chị M, đối chiếu với quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc mà chị M trình bày thì bà Búp Ph không vi phạm nghĩa vụ khi giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị M. Như vậy chị M là người từ chối việc giao kết hợp, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Búp Ph trước.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thái Thị Cẩm M là có cơ sở.

[7] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc nguyên đơn chị Thái Thị Cẩm M phải chịu theo quy định của pháp luật, bị đơn không phải chịu án phí.

[8] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 91, 93, 244, 228, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 422, 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Thái Thị Cẩm M về việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền phạt cọc bằng 20.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thái Thị Cẩm M yêu cầu bà Kim Thị Ngọc B Ph trả lại tiền đặt cọc bằng 20.000.000 đồng.

3. **Về án phí:** Buộc nguyên đơn chị Thái Thị Cẩm M phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0002400, ngày 29/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, chị M đã nộp đủ án phí; Bị đơn bà Kim Thị Ngọc B Ph không phải chịu án phí.

4. **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Chấm