TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số 45 /2023/DS-ST
Ngày 03 /08 /2023.
"*V/v:* Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Xuyến
- Các Hội thẩm nhân dân:
[1]. ông Trần Đức Hòa;
[2]. bà Võ Thị Ngọc;
- Thư ký phiên tòa: bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:
Bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03 tháng 08 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/ DS- ST ngày 17 tháng 10 năm 2022; Về việc " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Kiện đòi tài sản ". Theo Quyết định đưa ra xét xử số 27/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 06 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trương Minh T; sinh năm 1984.(có mặt)
Địa chỉ: Thôn 8, xã N T , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước
Bị đơn: Bà Nguyễn Thị R; sinh năm 1955 .(có mặt)
Địa chỉ: Thôn 8, xã N T , huyện B Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/9/2022 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: ngày 02/3/2022 nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất, một phần của thửa đất số 436, tờ bản đồ 29, tại thôn 8, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Trung Hiếu, số vào sổ CS 01620 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký ngày 16/7/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng đã đăng ký biến động cho bà Nguyễn Thị R ngày 22/7/2020. Chiều rộng phần thửa đất chuyển nhượng là 5m, dài hết phần đất, phần đất chuyển nhượng có 100m^2 đất thổ cư (đất ở nông thôn). Số tiền đặt cọc 50.000.000đ, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 2/3/2022, hết thời hạn đặt cọc bà Rụi vẫn chưa hoàn tất hồ sơ vì thửa đất không có đất thổ cư nên chưa ký hợp đồng công chứng, chứng thực được, bà Rụi xin gia hạn thêm, chúng tôi đồng ý.

Ngoài ra bà Rụi nhờ tôi đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp lên 200m^2 đất thổ cư với số tiền 100.000.000đ tôi đồng ý và đã làm song cho bà Rụi. (thực chất chi phí chuyển đổi đất thổ cư 200m^2 với số tiền là 100.000.000đ, tôi đã bỏ ra và làm xong cho bà Rụi , coi như bà Rụi đã nhận). Ngày 09/5/2022 bà Rụi nhận thêm số tiền đặt cọc nữa, tổng số tiền đặt cọc 100.000.000đ và có ghi nội dung ông Tuấn đã đưa tiền mặt cho bà Rụi một trăm và trả cho bà Rụi 100 triệu tiền làm thổ cư .

Ngày 17/6/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng đã hoàn thành hồ sơ cho bà Rụi, thửa đất có 200m^2 đất thổ cư (đất ở nông thôn).

Ngày 26/6/2022 sau khi hoàn thành thủ tục cấp đất thổ cư, tôi mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến cho bà Rụi và có ghi nhận nội dung tổng tiền bà Rụi nhận của anh Tuấn là 200.000.000đ.

Tuy nhiên sau đó bà Rụi vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi vì phần đất liên quan đến đất Nhà văn hóa thôn mà bà Rụi đã hiến tặng nhưng chưa song thủ tục và có tranh chấp, ngoài ra UBND xã Nghĩa Trung ra điều kiện nếu ký hợp đồng cho chúng tôi thì bà Rụi phải ký đất hiến tặng đất cho nhà văn hóa của thôn đã xây dựng.

Vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày ngày 02/3/2022.
Yêu cầu bà Rụi trả tiền cọc 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ .
Yêu cầu bà Rụi trả lại 100.000.000đ tiền nhận thêm (tiền chuyển đổi đất thổ cư).
Tổng cộng số tiền 300.000.000đ.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể hiện nay chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 90.000.000đ, và trả lại số tiền 27.180.000đ anh đã bỏ ra làm đất thổ cư.

Bị đơn trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 các bên có ký là đúng, Tôi nhận cọc hai lần số tiền là 100.000.000đ , nhưng cho lại anh Tuấn 10.000.000đ, tôi đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại 90.000.000đ, chi phí chuyển đổi đất thổ cư thì chú Tuấn làm tôi không biết, không đồng ý trả 27.180.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận 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, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Toà án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về " Hợp đồng đặt cọc và Kiện đòi tài sản ".

Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022 giữa anh Trương Minh T với bà Nguyễn Thị R.

Xét thấy: Tại phiên tòa các đương sự đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022, bị đơn đồng ý trả nguyên đơn số tiền 90.000.000đ, Hội đồng xét xử ghi nhận thỏa thuận này của đương sự.

Xét yêu cầu đòi lại số tiền 27.180.000đ mà anh Tuấn đã đứng ra làm thủ tục chuyển đổi từ đất nông nghiệp lên đất ở nông thôn cho bà Rụi, mặc dù bà Rụi không thừa nhận nhận số tiền từ anh Tuấn nhưng giấy tờ biên nhận bà Rụi đã ký nhận số tiền 100.000.000đ anh Tuấn bỏ ra để nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính và kết quả thửa đất của bà Rụi có được 200m^2 thì coi như bà Rụi đã nhận. Tuy nhiên thực tế các khoản nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện bù Đăng cung cấp thì số tiền là 27.180.000đ và anh Trương Minh T hiện nay yêu cầu trả lại 27.180.000đ ,yêu cầu của anh Tuấn là có căn cứ,

Vì vậy cần buộc bà Rụi trả nguyên đơn anh Tuấn số tiền 27.180.000đ.

Tổng cộng số tiền bị đơn bà Nguyễn Thị R trả nguyên đơn anh Trương Minh T là 117.180.000đ.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị R nộp án phí là 5.859.000đ. Tuy nhiên bà Rụi được miễn nộp vì người cao tuổi.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Trương Minh T số tiền 7.800.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000682 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Chi phí xác minh thẩm định 5.000.000đ và chi phí đo đạc là 3.800.000đ, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 166, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/3/2022 giữa anh Trương Minh T với bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Nguyễn Thị R trả anh Trương Minh T tổng số tiền 117.180.000đ.

[2].Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị R phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.859.000đ. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị R được miễn nộp vì người cao tuổi.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Trương Minh T số tiền 7.800.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000682 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Chi phí xác minh thẩm định 5.000.000đ và chi phí đo đạc là 3.800.000đ, buộc bà Nguyễn Thị R trả lại cho anh Trương Minh T.

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) 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

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

Trần Văn Xuyến