TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **18/**2024/DS-ST
Ngày: 14-3-2024
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Hoàng

Ông Lê Văn Lài

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiệp, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 658/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp đòi tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Thanh H, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Số 25 đường số 26, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm: 1984. Địa chỉ: tổ 1, khu phố 3, thị trấn Châu Thành, huyện C, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn – anh Huỳnh Thanh H trình bày:

Anh có đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 820, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; các chị của anh gồm chị Huỳnh Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 821, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Phan Thị B đứng tên thửa đất số 818, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Phan Thị Tiền đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 819, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Do có nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên các chị của anh có giao cho anh thỏa thuận với anh Nguyễn Tuấn K liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, làm các thủ tục cần thiết để chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa đất đối với các quyền sử dụng đất nêu trên với giá là 330.000.000 đồng.

Ngày 21-7-2022, anh và anh K có ký hợp đồng đặt cọc, anh giao cho anh K số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc, hẹn đến ngày 08-11-2022 thực hiện xong công việc thì anh giao đủ số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận nếu vi phạm hợp đồng thì anh K phải đền cọc 200.000.000 đồng và hoàn trả tiền gốc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Hai bên thống nhất và ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 08-11-2022, anh K không thực hiện đúng như thỏa thuận và xin gia hạn thêm thời gian. Đến ngày 05-6-2023, anh K có ứng thêm của anh 30.000.000 đồng, hẹn đến 05-8-2023 phải hoàn thành công việc, hai bên có viết lại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05-6-2023 với nội dung anh đặt cọc cho anh K tổng cộng là 230.000.000 đồng, nếu vi phạm phạt cọc gấp đôi là 460.000.000 đồng, mặt sau của hợp đồng đặt cọc anh K có viết cam kết và ký tên.

Tuy nhiên, đến nay anh K không thực hiện được, anh đã tự thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Nay anh khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Tuấn K trả lại cho anh số tiền đã giao là 230.000.000 đồng. Anh không yêu cầu vợ anh K liên đới cùng anh K trả tiền cho anh.

Bị đơn – anh Nguyễn Tuấn K đã được Toà án triệu tập, niêm yết văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do, không có văn trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ theo Điều 116, 166, 579 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H về việc yêu cầu anh Nguyễn Tuấn K trả số tiền anh K đã nhận của anh H là 230.000.000 đồng.
- Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Huỳnh Thanh H khởi kiện anh Nguyễn Tuấn K, cư trú tại Khu phố 3, thị trấn Châu Thành, huyện C, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu trả số tiền là 230.000.000 đồng. Do đó Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh thụ lý giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp đòi tài sản là đúng theo Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, anh H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2] Anh H cho rằng giữa anh và anh K có thoả thuận về việc anh K sẽ thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa các thửa đất số 818, 819, 820, 821, TBĐ số 03, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá là 330.000.000 đồng.

Anh H xuất trình Hợp đồng đặt cọc theo mẫu ghi ngày 05-6-2023, ghi thông tin họ tên bên bán (bên A) là anh Huỳnh Thanh H và bên mua (bên B) là anh Nguyễn Tuấn K, Điều 1 không ghi nội dung thoả thuận về tài sản đặt cọc, Điều 2 ghi thoả thuận giá bán là 330.000.000 đồng, bên mua đặt cọc số tiền 230.000.000 đồng; Điều 3 ghi thời hạn đặt cọc – thanh toán từ ngày 05-6-2023 đến ngày 05-8-2023; Điều 4 ghi thuế và lệ phí, thoả thuận khác *"bên B có nhận của bên A 4 sổ số thửa 818, 819, 820, 821, TBĐ số 03, chậm nhất ngày 05-8-2023 xong ra 20 sổ full ONT"*; cam kết chung ghi về số tiền hoàn trả là 460.000.000 đồng; cuối hợp đồng có chữ ký, chữ viết ghi tên Huỳnh Thanh H đại diện bên A và có chữ ký, chữ viết, dấu lăn tay ghi tên Nguyễn Tuấn K đại diện bên B. Mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ghi Bản cam kết ngày 09-8-2023 với nội dung chậm nhất đến ngày 24-8-2023 anh K sẽ hoàn trả cho anh H số tiền 230.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05-6-2023, có chữ ký chữ viết ghi tên Nguyễn Tuấn K.

[3] Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ghi theo mẫu ghi ngày 05-6-2023 không thể hiện cụ thể nội dung thoả thuận giữa anh H và anh K về việc đặt cọc, thoả thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa đất như anh H trình bày. Do đó, không có cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05-6-2023 có hiệu lực theo Điều 117, 401 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên mặt sau của hợp đồng đặt cọc nêu trên có ghi nội dung cam kết anh K sẽ trả tiền cho anh H là 230.000.000 đồng.

Qua xác minh ở địa phương thì anh K vẫn đang sinh sống chung với mẹ ruột là bà Mai Thị Sáu tại Số 150, Tổ 8, khu phố 3, thị trấn Châu Thành, huyện C, tỉnh

Tây Ninh; Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 05-6-2023, Thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh K vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến nên xem như là anh K biết và không phản đối chứng cứ anh H cung cấp.

Do đó, có cơ sở xác định anh K có nhận của anh H số tiền 230.000.000 đồng không có căn cứ pháp luật, theo Điều 166 và Điều 579 của Bộ luật Dân sự cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, buộc anh K trả cho Hùng số tiền 230.000.000 đồng.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Anh H không phải chịu tiền án phí.

- Anh K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 230.000.000 đồng x 5% = 11.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, 166, 579 của Bộ luật Dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh H đối với anh Nguyễn Tuấn K về tranh chấp đòi lại tài sản.

Buộc anh Nguyễn Tuấn K có nghĩa vụ trả cho anh Huỳnh Thanh H 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Thanh H không phải chịu tiền án phí, hoàn trả cho anh H tiền tạm ứng án phí 11.200.000 (mười một triệu, hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0019149 ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Tuấn K phải chịu 11.500.000 (mười một triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Các đương sự trong vụ án có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Hồ Thị Bảo Ngọc