

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày 12 - 03 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đặng Thị Kim Tuyền

Ông Trương Đức Tạo.

- Thư ký phiên tòa: ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hón Quản, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hón Quản tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hón Quản xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2024/QĐXXST-DS ngày 276 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1970. (có mặt)

- Địa chỉ: ấp 8, xã Tân H, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Chị Phạm Thị Bích T, sinh năm 1987 (có mặt).

- Địa chỉ: Tổ 6, ấp Q, xã Tân Lợi, huyện P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn Chị Nguyễn Thị L trình bày: Được sự giới thiệu của người quen nên vào ngày 27/4/2021, Chị Phạm Thị Bích T và tôi ký hợp đồng mua bán đặt cọc, nội dung chị Đồng ý chuyển nhượng cho chị một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 400m², trong đó có 100m² đất thổ cư, địa chỉ thửa đất tại ấp QA, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BY 545055 cấp ngày 05/01/2015, giá trị chuyển nhượng là 350.000.000đ. Cùng ngày chị có đặt cọc cho chị Tsố tiền 160.000.000đ, các bên có thỏa thuận khi bên chị Hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên xong thì chị có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho chị T là 190.000.000đ. Cho đến ngày

23/3/2022 chị được biết thửa đất mà chị T chuyển nhượng cho chị có tranh chấp tại Tòa án và chị T biết được sự việc đã viết giấy cam kết thỏa thuận cho chị đến hết ngày 04/4/2022 chị T sẽ tự giải quyết tranh chấp và có trách nhiệm tách thửa sang tên cho chị theo như đã thỏa thuận, nhưng từ đó đến nay, chị T vẫn ko chịu thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho chị. Xét thấy, quyền lợi của chị bị ảnh hưởng nên chị đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Trần hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc của chị.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Về việc ký kết hợp đồng đặt cọc và việc sang nhượng một phần của thửa đất như lời trình bày của chị L là đúng, chị thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc và có nhận số tiền cọc của chị L từ người nhà là con của chị L đưa làm nhiều lần. Tổng số tiền đã nhận cọc của chị L là 160.000.000đ. Lý do chị chưa tách được thửa đất cho chị L vì chị có tranh chấp ranh giới với ông Phạm Phương Nam. Qua yêu cầu khởi kiện của chị L chị không đồng ý vì đất của chị vẫn đang trong quá trình tách thửa sang tên, chị chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000đ theo thỏa thuận thi hành án. Nếu chị L không đồng ý thì chị yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 238, Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu khởi của Chị Nguyễn Thị L về việc buộc Chị Phạm Thị Bích T phải trả cho Chị Nguyễn Thị L số tiền nhận cọc là 160.000.000 đồng. Án phí bị đơn phải chịu theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Bị đơn Chị Phạm Thị Bích T cư trú tại thôn 4, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: thửa đất số 13, tờ bản đồ số 38, diện tích 400m², trong đó có 100m² đất thổ cư, địa chỉ thửa đất tại ấp QA, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BY 545055 cấp ngày 05/01/2015 đứng tên cá nhân Chị Phạm Thị Bích T và ngày 27/4/2021, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc một phần thửa đất trên, diện tích 400m², trong đó có 100m² đất thổ cư; giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 160.000.000đ, thời hạn khi bà

Trần hoàn tất thủ tục tách thửa các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các vấn đề trên đều được nguyên đơn bị đơn thừa nhận là sự kiện được ghi nhận không cần chứng minh. Các điều kiện về hợp đồng đặt cọc, chủ thể, giao dịch dân sự được xác lập, việc thỏa thuận tách thửa đất của các đương sự không vi phạm về điều kiện tách thửa, thỏa thuận về thời gian thực hiện và ý chí tự nguyện của các bên đều được pháp luật thừa nhận. Do đó, quyền và nghĩa vụ của các bên được phát sinh kể từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc.

[3] Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn phát hiện đất có tranh chấp, bị đơn thừa nhận khi thực hiện thủ tục tách thửa thì phát sinh đất có tranh chấp ranh giới với người thứ ba, để đảm bảo điều kiện của hợp đồng đặt cọc bị đơn đã gia hạn cam kết với nguyên đơn hết ngày 4/4/2022 sẽ tự xử lý và có trách nhiệm tách thửa cho nguyên đơn. Như vậy, thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã được gia hạn kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc đến hết ngày 4/4/2022. Xét thấy, kể từ thời điểm gia hạn thêm đến ngày nguyên đơn khởi kiện 9/2023 bị đơn không có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc, vi phạm cam kết các bên đã thỏa thuận về thời hạn. Cụ thể không thực hiện tách thửa đất để các bên ký kết hợp đồng công chứng hoặc đăng ký biến động để nguyên đơn được đứng tên một phần quyền sử dụng đất hoặc có thỏa thuận nào khác để được sự đồng ý của nguyên đơn. Ngoài ra, các chứng cứ bị đơn cung cấp đăng ký biến động cho thấy toàn bộ thửa đất bị đơn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho người thứ ba không phải cho nguyên đơn. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được chủ yếu xuất phát từ phía bị đơn. Do đó, cần xem xét hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn là có cơ sở. Ý kiến của bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 100.000.000đ cho nguyên đơn là không có căn cứ. Ngoài ra, việc bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở xem xét.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về tố tụng cũng như nội dung vụ án nên cần xem xét chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị Nguyễn Thị L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Chị Phạm Thị Bích T

2. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày

27/4/2021 giữa Chị Phạm Thị Bích T và Chị Nguyễn Thị L. Buộc Chị Phạm Thị Bích T phải hoàn trả cho Chị Nguyễn Thị L số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Chị Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho Chị Nguyễn Thị L số tiền 4.300.000đ (Bốn triệu, ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm mà chị L đã nộp theo biên lai thu số 0015010 ngày 16/10/2023. Chị Phạm Thị Bích T phải chịu nộp 8.300.000 đ đồng (Tám triệu, ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mạnh Hồng