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

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 19/4/2023
V/v "Tr/c Đòi TS"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Kim Lành.**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Tiến Dũng**;
2. Bà **Nguyễn Thị Thanh Phương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Du** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 03/01/2023 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2023/QĐ-TA ngày 22 tháng 03 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà số 21/2023/QĐST-DS, ngày 10/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **D.T.N**, sinh năm: 1969; địa chỉ: Số 1A, tổ 7, hẽm 76, Trần Phú, ấp T.G, xã T.T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà D.T.N là: Ông **Nguyễn Văn Vui**, sinh năm: 1960; địa chỉ: 8B, hẻm 31, Trần Hưng Đạo, khu phố 1, phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2022) (có mặt).

- Bị đơn: Ông **V.Q.P**, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Số 34, đường Xuân Hồng, khu phố 1, phường Long Hoa, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 12 năm 2022, quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên toà - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà D.T.N là ông Nguyễn Văn Vui trình bày:*** Giữa bà N và ông P trước đây có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tích 227,6m^2 theo thửa 1221, tờ bản đồ 28 và diện tích 365,8m^2 theo thửa 1222, tờ bản đồ 28 đều tọa lạc tại khu phố Sân Cu, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá là 3.960.000.000đồng (Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng). Ngày 16/5/2022 bà N giao số tiền đặt cọc cho ông P là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); lần 2 là 19/5/2022 bà N giao số tiền đặt cọc cho ông P là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu

đồng). Khi thỏa thuận hai bên có làm 02 bản hợp đồng, không công chứng, chứng thực do đất đứng tên chủ sử dụng đất là Nguyễn Hoàng Dân và diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích theo thỏa thuận, dẫn đến mua bán không thành, nhưng ông P không hoàn trả tiền lại cho bà N, nên ngày 13/7/2022 bà N có đơn khởi kiện ra Tòa, do ông P xin cho thời gian ông P sẽ thanh toán hết nợ, nên bà N xin rút đơn khởi kiện tạo điều kiện cho ông P có thời gian trả nợ. Sau khi rút đơn, ngày 09/10/2022 ông P có trả cho bà N số tiền 86.000.000đồng và làm văn bản thoả thuận huỷ 02 hợp đồng đặt cọc và cam kết hẹn 60 ngày ông P sẽ trả hết số tiền còn nợ là 464.000.000 đồng, nhưng đến nay ông P vẫn không thực hiện trả nợ cho bà N. Nay bà N yêu cầu ông P trả số tiền vốn 464.000.000đồng và trả lãi tính từ ngày 09/12/2022 cho đến nay.

**** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 08/03/2023, quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn ông V.Q.P trình bày:*** Ông P xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tích 227,6m^2 theo thửa 1221, tờ bản đồ 28 và diện tích 365,8m^2 theo thửa 1222, tờ bản đồ 28 đều tọa lạc tại khu phố Sân Cu, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá là 3.960.000.000đồng (Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng). Xác nhận có nhận tiền cọc của bà N số tiền 550.000.000đồng. Xác nhận hai bên có làm văn bản ký nhận, không được chứng thực; nhưng việc mua bán không thành. Xác nhận ông P có trả cho bà N số tiền 86.000.000đồng, xác nhận ngày 09/10/2022 ông P có làm văn bản thoả thuận huỷ 02 hợp đồng đặt cọc và cam kết hẹn 60 ngày ông P sẽ trả hết số tiền còn nợ là 464.000.000đồng, nhưng đến nay chưa thanh toán cho bà N. Nay bà N khởi kiện ông P đồng ý trả số tiền còn nợ bà N nêu trên, nhưng ông yêu cầu được trả theo từng đợt, cụ thể: Đợt 1 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 31/03/2023; Đợt 2 thanh toán số tiền 162.000.000 đồng (Một tăm sáu mươi hai triệu đồng) vào ngày 30/04/2023; Đợt cuối sẽ thanh toán số tiền 102.000.000 đồng (Một trăm lẻ hai triệu đồng) theo hình thức trả góp hàng tháng tính từ ngày 01/05/2023 đến khi hết nợ.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/*Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng*: Từ khi thụ lý vụ án và tại Tòa người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn- Ông V.Q.P đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 166; Điều 468, Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.T.N đối với bị đơn ông V.Q.P. Buộc ông P có nghĩa vụ trả nợ cho bà

N số tiền 464.000.000đồng và lãi suất theo quy định. Tính án phí theo quy định pháp luật.

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: Bị đơn ông V.Q.P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Toà án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt theo qui định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tuy phát sinh giao dịch giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nhưng ngày 09/10/2022 anh Phong làm văn bản huỷ hai hợp đồng đặt cọc và cam kết hẹn ngày trả hết số tiền còn lại cho bà N, do ông P không thực hiện, nên bà N khởi kiện đòi ông P thanh toán trả nợ. Nên quan hệ tranh chấp vụ án là Đòi tài sản theo quy định Điều 166 Bộ luật dân sự là phù hợp qui định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 16/5/2022, ông P nhận cọc của bà N số tiền Việt Nam đồng 150.000.000đồng, để chuyển nhượng diện tích 227,6m^2 theo thửa 1221, tờ bản đồ 28; Ngày 19/5/2022 ông P nhận cọc của bà N số tiền Việt Nam đồng 400.000.000đồng chuyển nhượng 365,8m^2 theo thửa 1222, tờ bản đồ 28 đều tọa lạc tại khu phố Sân Cu, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá là 3.960.000.000đồng (Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng); hai bên có làm văn bản ký nhận, không được chứng thực; nhưng việc mua bán không thành do ông P không phải là chủ sử dụng đất. Ngày 13/7/2022, bà N khởi kiện ông P ra Toà, nhưng ông P xin hẹn trả, nên bà N rút đơn khởi kiện, ngày 10/10/2022 Toà án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án giữa bà N và ông P. Đến ngày 09/10/2022 anh Phong có trả cho bà N số tiền 86.000.000đồng và làm văn bản huỷ hai hợp đồng đặt cọc và cam kết hẹn 60 ngày (đến ngày 09/12/2022) ông P sẽ trả một lần hết số tiền còn nợ 464.000.000đồng; nếu ông P không thực hiện thì phải trả lãi phát sinh theo quy định. Tại bút lục số 36 ông P trình bày đồng ý trả số tiền còn nợ cho bà N theo đơn khởi kiện của bà N, nhưng xin trả nhiều lần, cụ thể đợt 1 cuối tháng 3/2023 trả số 200.000.000đồng; đợt 2: ngày 30/4/2023 số tiền 162.000.000đồng và số tiền còn lại trả dần 04 tháng tính từ 01/5/2023 hết nợ, nhưng không thực hiện. Toà án tiến hành mời ông P nhiều lần, nhưng ông P vắng mặt không lý do, ông P không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, đủ cơ sở xác định ông P còn nợ số tiền vốn của bà N số tiền 464.000.000đồng. Việc chậm trả nợ của ông P làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp cho bà N. Nên yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, buộc ông P có nghĩa vụ trả bà N số tiền 464.000.000đồng và lãi là phù hợp. Cụ thể: 464.000.000đồng x 0,83% x 4 tháng 10 ngày = 16.688.533đồng, làm tròn 16.688.000đồng (mười sáu triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

[4] Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.T.N đối với bị đơn ông V.Q.P về việc đòi tài.

Buộc ông V.Q.P có nghĩa vụ trả cho bà D.T.N số tiền vốn 464.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng), tiền lãi: 16.688.000đồng (mười sáu triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng). Tổng cộng vốn và lãi là 480.688.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu sáu trăm tám mươi tám ngàn đồng).

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông P còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông V.Q.P phải chịu 23.277.000đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Bà D.T.N không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả lại cho bà D.T.N số tiền đã nộp tạm ứng phí 11.280.000đồng (mười một triệu hai trăm tám mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0021209 ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Trong 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 p0hải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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, 7a 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 .

Án xử sơ thẩm công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương cư trú.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xãHòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.