

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 09-3-2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng dân
sự”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hữu Nhân;
- Ông Võ Thanh Liêm.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Mang Đức Kham – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng dân sự”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Quách Đức D, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực K, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị L, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố Trà Quang, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Định.

Bà Trần Thị L ủy quyền cho ông Quách Đức D theo Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023.

Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực K, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các giai đoạn tố tụng tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Quách Đức D trình bày:

Vào tháng 9 năm 2019, ông có đặt cọc mua của ông Nguyễn Văn H 01 lô đất tọa lạc tại đường số 2, thửa đất số 5, với giá tiền là 860.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho ông H 50.000.000 đồng vào ngày 24 tháng 9 năm 2019. Sau một tháng, ông D sẽ giao sổ, còn ông sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông H là 810.000.000 đồng. Nhưng đến tháng 12 năm 2019, ông H vẫn chưa làm được sổ, vợ chồng ông H ra nhà năn nỉ đưa thêm tiền cọc để ông H nộp tiền đất và lấy sổ. Ông đồng ý và đã giao thêm cho ông H 250.000.000 đồng. Ông H hứa 02 tháng sau sẽ có sổ. Đến tháng 6 năm 2021, ông H lại ra nhà xin ứng thêm 30.000.000 đồng để lấy sổ ra giao cho ông, ông H sẽ bớt tiền mua đất 30.000.000 đồng còn 830.000.000 đồng. Đến tháng 11 năm 2021, ông H nói với vợ chồng ông không làm sổ đỏ được và trả lại tiền cọc cho ông, và tiền lãi đã ghi trong hợp đồng nhưng ông H chỉ trả được 160.000.000 đồng. Từ đó đến nay, ông H không trả thêm được khoản tiền nào nữa. Trong khi ông H đã bán lô đất hứa bán cho ông cho người khác lấy tiền. Nay, ông yêu cầu vợ chồng ông H phải trả cho vợ chồng ông số tiền 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng bao gồm tiền nợ gốc, nợ lãi và tiền bồi thường hợp đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Theo Biên bản ghi lời khai, các giai đoạn tố tụng tiếp, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày về của ông D về việc giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông D có thỏa thuận mua, bán 01 lô đất tọa lạc tại đường số 2, thửa đất số 5, khu vực K, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định với giá tiền là 860.000.000 đồng. Vợ chồng ông xác định nhận của vợ chồng ông D tiền đặt cọc mua đất là 330.000.000 đồng. Nhưng sau khi nhận tiền cọc của vợ chồng ông D thì phát sinh việc gia đình tranh chấp đất nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D được. Vợ chồng ông đã ra nhà nói chuyện với ông D về việc không làm sổ đỏ được nên không thể bán đất cho vợ chồng

ông D và xin trả trước cho ông D 160.000.000 đồng tiền đặt cọc. Từ đó đến nay vợ chồng ông không trả thêm cho vợ chồng ông D được khoản tiền nào nữa. Nay, ông D khởi kiện vợ chồng ông buộc phải trả số tiền 370.000.000 (ba trăm bảy mươi triệu) đồng gồm tiền nợ gốc, tiền nợ lãi và tiền phạt do vi phạm hợp đồng. Ông xin vợ chồng ông D không tính tiền bồi thường hợp đồng. Còn tiền nợ gốc và nợ lãi thì xin vợ chồng ông D bớt thêm chút đỉnh, ông xin trả vợ chồng ông D 01 lần số tiền 250.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Quách Đức D. Ngoài ra bà không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bị đơn Nguyễn Văn H. Ngoài ra bà không có ý kiến hoặc yêu cầu nào khác.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đức D. Xác định vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L1 còn nợ vợ chồng ông Quách Đức D, bà Trần Thị L số tiền 250.000.000 đồng. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Quách Đức D, bà Trần Thị L một lần số tiền 250.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Quách Đức D khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào

điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà L1.

[3] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự: Năm 2019 giữa ông Quách Đức D và ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L1 phát sinh giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất ở phường B, thị xã A. Ông D đặt cọc giao tiền cho ông H 50.000.000 đồng vào ngày 24/9/2019. Đến tháng 12/2019 ông cùng vợ là Trần Thị L đã đưa thêm 250.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà L1. Ông H hứa hai tháng sau sẽ làm thủ tục sang sổ lô đất mà vợ chồng ông H, bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà L. Tháng 6/2021, ông H nhận tiền ông D, bà L 30.000.000 đồng. Tổng số tiền mà vợ chồng ông D, bà L đã đưa cho vợ chồng ông H, bà L1 nhận là 330.000.000 đồng. Nhưng vợ chồng ông H, bà L1 không thực hiện theo như cam kết. Tháng 11/2021, vợ chồng ông H trả lại cho vợ chồng ông D 160.000.000 đồng mà không tiếp tục trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông D. Ngày 09/01/2023, trong Biên bản hòa giải vợ chồng ông D và ông H đã thỏa thuận là không thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng một thửa đất mà thống nhất trả lại khoản tiền đã nhận tiền đặt cọc và tiền lãi phát sinh là 250.000.000 đồng vào ngày 01/4/2023.

[4] Xét các chứng cứ và yêu cầu giữa các đương sự, thấy rằng: giao dịch dân sự phát sinh giữa vợ chồng ông Quách Đức D bà Trần Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Huỳnh Thị L1 được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giao nhận tiền đặt cọc có viết giấy. Lẽ ra sau khi không thực hiện thỏa thuận theo sự cam kết thì vợ chồng ông H bà L1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho vợ chồng ông D bà L nhưng vợ chồng ông H bà L1 đã không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền đã nhận đặt cọc cho vợ chồng ông D bà L trong khi theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc còn lại và phải chịu khoản tiền lãi mà đôi bên đã ấn định số tiền mà vợ chồng ông H bà L1 phải trả cho vợ chồng ông D bà L 250.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với Điều 357 của Bộ luật Dân sự, phù hợp với các chứng cứ và sự thỏa thuận giữa các đương sự. Tại phiên tòa, ông Quách Đức D yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Huỳnh Thị L1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông 250.000.000 đồng một lần khi bản án có hiệu lực thi hành là có căn cứ nên buộc vợ chồng ông H bà L1 trả cho vợ chồng ông D bà L số tiền 250.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Huỳnh Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng ($250.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.500.000 \text{ đồng}$). Ông Quách

Đức D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả lại cho ông D 9.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005396 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 328, Điều 357, Điều 422 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Huỳnh Thị L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho vợ chồng ông Quách Đức D, bà Trần Thị L số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) khi bản án có hiệu lực thi hành.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Quách Đức D 9.250.000 đồng (Chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005396 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

4. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả hoặc trả không đầy đủ thì còn phải chịu một khoản tiền với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

4.2. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- TAND tỉnh Bình Định;
- Lưu: Văn phòng; Hồ sơ vụ án;

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

Lê Ngọc Quang