TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2018/DS-ST
Ngày: 12/10/2018
V/v tranh chấp "Đòi lại tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B-TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Trần Công Danh.
2. Ông Nguyễn Thái Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Hoàng thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2018, về tranh chấp "Đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 114/2018/QĐXXST-DS ngày 19/9/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:
- Bà Trương Ngọc S, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Nhà không số, tổ 3, ấp 5, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.
- Bà Bùi Thị M, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Số nhà 53, tổ 2, ấp 4, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.
Người đại diện ủy quyền của bà S và bà M: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977. (Xin vắng mặt).
Địa chỉ thường trú: Số nhà 292, đường T, tổ 8, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
Địa chỉ liên lạc: Số 535, Đại lộ B, tổ 2, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1968. (Xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số nhà 8/9 (số mới 238/29), tổ 2, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H, sinh năm 1967
Địa chỉ: Số nhà 8/9 (số mới 238/29), tổ 2, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại biên bản hòa giải của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Lê Việt H: Ngày 01/10/2016, bà M và bà S có nhận chuyển nhượng của ông T diện tích đất tại ấp 6, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, bà M

và bà S đã đặt cọc tổng cộng là 200.000.000 đồng. Sau đó bà M và bà S phát hiện ông T bán đất cho người khác và sang tên vào tháng 7 năm 2017. Theo nội dung thỏa thuận ngày 29/8/2017 ông T đã thừa nhận có lỗi vi phạm thỏa thuận nên viết giấy xác nhận hẹn trả nợ cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc 100.000.000 đồng, đồng thời ông T xin trả tiền hai đợt. Tuy nhiên, ông T không thực hiện như cam kết nên bà S và bà M khởi kiện đòi số tiền 300.000.000 đồng, tại Tòa án ông T xin trả dần 200.000.000 đồng và xin không phải trả 100.000.000 đồng phạt cọc, nguyên đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật. Nguyên đơn chỉ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền cọc với ông T nên chỉ yêu cầu Tòa buộc cá nhân ông T phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm, không còn tài liệu, chứng cứ.

* Căn cứ bản tự khai, biên bản hòa giải của ông Nguyễn Thành T trình bày: Về nội dung giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt giao dịch, xác nhận trả cọc, phạt cọc và xin trả hai đợt giữa ông với bà S và bà M là sự thật đúng như đại diện nguyên đơn trình bày, do hoàn cảnh làm ăn thua lỗ nên chưa trả lại tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn như thỏa thuận. Nay nguyên đơn khởi kiện đòi số tiền trên, ông đồng ý trả tuy nhiên hiện tại ông rất khó khăn về tài chính, ông chỉ làm công ăn lương nên ông xin trả dần số tiền cọc 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng, mỗi tháng trả khoảng 30.000.000 đồng, xin không trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, ông đề nghị Tòa án giải quyết xem xét ý kiến của ông. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì và cũng không có tài liệu chứng cứ gì để nộp cho Tòa án.

* Bà Trần Thị H là vợ của ông Nguyễn Thành T xác định không biết việc ông T giao dịch nhận cọc bán đất tại Bình Dương với bà M và bà S nên không tham gia tố tụng.

Kiểm sát viên được phân công phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về ý kiến giải quyết vụ, các bên đương sự thừa nhận có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng không thành, các bên đương sự đã thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng, ông T có trách nhiệm trả 200.000.000 đồng tiền cọc 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và xin trả làm hai đợt cho nguyên đơn. Ông T không thực hiện cam kết nên nguyên đơn khởi kiện. Căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, án phí bị đơn phải chịu 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông T và bà H có đơn xin không tham gia hòa giải, công khai chứng cứ và vắng mặt khi xét xử. Bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M ủy quyền cho ông Lê Việt H theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 23/11/2017, thủ tục

ủy quyền đúng theo quy định pháp luật, ngày 08/10/2018 Tòa án nhận được đơn xin xét xử vắng mặt của ông H. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M căn cứ vào các tài liệu giấy hẹn trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc khi hai bên chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2016, để khởi kiện đòi lại tài sản là số tiền 300.000.000 đồng, ông Nguyễn Thành T có địa chỉ thường trú và sinh sống tại số nhà 8/9 (số mới 238/29), tổ 2, khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Quan hệ pháp luật tranh chấp "Đòi lại tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M yêu cầu Tòa buộc ông Nguyễn Thành T trả lại cho bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M số tiền 300.000.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ: Về nội dung giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2016, chấm dứt giao dịch và xác nhận trách nhiệm trả cọc và phạt cọc ông Nguyễn Thành T thừa nhận đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Do hoàn cảnh làm ăn thua lỗ nên chưa trả lại tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn như thỏa thuận. Nay nguyên đơn khởi kiện đòi số tiền trên ông đồng ý trả nhưng do hiện tại khó khăn tài chính ông T xin trả dần số tiền cọc 200.000.000 đồng, xin không trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý, ông T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Quá trình giải quyết tại Tòa án ông T đề nghị trả dần số tiền cọc 200.000.000 đồng, xin không trả tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Ý kiến của ông T về việc xin trả dần số tiền đặt cọc và xin không trả tiền phạt cọc không có cơ sở xem xét vì nguyên đơn không đồng ý và cũng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005 cần buộc ông Nguyễn Thành T phải trả cho bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M số tiền 300.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự có giá ngạch: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, ông Nguyễn Thành T phải chịu 15.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006154 ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[5] Phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 203, Điều 220 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 và Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M.

Buộc ông Nguyễn Thành T phải trả cho Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự có giá ngạch: Ông Nguyễn Thành T phải chịu 15.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Trương Ngọc S và bà Bùi Thị M số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006154 ngày 16 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật./.

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

Hoàng Thị Thu Minh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND TP. B (02);
- Chi cục THADS TP.B (01);
- Các đương sự (6);
- Lưu HS-VP(03).