

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP.ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 08-4-2021

V/v: Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Phú Đạt.**

Các Hội Thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Hồng.**

Ông **Tán Nghị.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bàng** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trương Công Hòa** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2020 về việc “*Thực hiện nghĩa vụ trả tiền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 03 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2021/QDDST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn B**, sinh năm: 1967. Địa chỉ: Phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Lê Thanh T**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: Ông **Lê Tấn T**, sinh năm: 1964. Địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thanh T trình bày:*

Vào ngày 13/3/2019, tôi là Trần Văn B và ông Lê Tấn T có lập Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc để mua lô đất tại phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng với số tiền 450.000.000 đồng. Tại Hợp đồng hai bên cam kết với nhau trong vòng 01 tháng bên bán có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cho bên mua, nếu bên bán không thực hiện được thì bên bán chịu phạt gấp đôi số tiền 450.000.000 đồng. Vào ngày 16/11/2019, ông Lê Tấn T đã nhận đủ số tiền 450.000.000 đồng. Sau khi giao đủ số tiền nêu trên, tôi đã yêu cầu ông T thực hiện các thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật

để bàn giao lô đất trên cho tôi nhưng đến nay ông T vẫn không thực hiện cam kết theo Hợp đồng. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang xem xét:

- Buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 09/03/2019.

- Nếu ông Lê Tấn T không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết thì hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) và thanh toán số tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*). Tổng cộng là: 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*)

Đến ngày 19/3/2021, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nhận được đơn của ông Trần Văn B có nội dung: “*Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 09/3/2019 và yêu cầu buộc ông Lê Tấn T thanh toán số tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng*”.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Lê Tấn T nhưng ông T vắng mặt, không cung cấp lời khai, tham gia hòa giải, công khai chứng cứ tại Tòa án nên trong hồ sơ vụ án không có lời trình bày của ông Lê Tấn T.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn vi phạm quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 19/3/2021, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút. Đối với phần yêu cầu còn lại của nguyên đơn đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 280 Bộ luật Dân sự để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Tấn Thắng phải trả cho ông Trần Văn Bá số tiền 450.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đối với vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn là ông Trần Văn B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Tấn T thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Bị đơn có nơi cư trú tại thôn V, xã L, huyện V, thành phố Đà Nẵng nên tranh chấp về dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo 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.

[1.2] Nguyên đơn là ông Trần Văn B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền

cọc ngày 09/03/2019 và yêu cầu buộc ông Lê Tấn T thanh toán số tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng. HĐXX xét thấy việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông B là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn.

[1.3] Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Tấn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Lê Tấn T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc 450.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc và Giấy bán đất ngày 16/11/2019, HĐXX thấy rằng:

Trong các ngày 09/3/2019 và ngày 13/3/2019, ông Lê Tấn T và ông Trần Văn B ký kết Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 100 m² thuộc phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 445.000.000 đồng (*Bốn trăm, bốn mươi lăm triệu đồng*). Thực hiện Hợp đồng đã ký giữa các bên, ông Trần Văn B đã giao cho ông Lê Tấn T số tiền 445.000.000 đồng (*Bốn trăm, bốn mươi lăm triệu đồng*) và hai bên thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng, bên bán là ông Lê Tấn T sẽ hoàn thành thủ tục giấy tờ cho bên mua. Đến ngày 16/11/2019, ông Lê Tấn T có lập Giấy bán đất có nội dung chuyển nhượng cho ông Trần Văn B thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 100 m² với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*). Sau khi các bên gia nhận đủ số tiền đã cam kết thì ông B đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện các thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật để bàn giao lô đất trên nhưng ông T không thực hiện nên đề nghị HĐXX xem xét buộc ông Lê Tấn T hoàn trả số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*). HĐXX thấy rằng: Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 12, diện tích 100 m² thuộc phường Hòa Khánh, quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng chỉ có các giấy tờ gồm: Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở, sơ đồ vị trí khu đất xin giao để xây dựng nhà ở do ông Nguyễn Văn P là người đứng kê khai. Nội dung này được UBND phường Hòa Khánh xác nhận vào ngày 05/4/2000 có nội dung là đất không có tranh chấp và chuyển cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định. Các giấy tờ nêu trên chưa đủ điều kiện thỏa mãn là tài sản được quy định tại Điều 105 Bộ luật Dân sự nên không đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật. Do hợp đồng không thể thực hiện được nên bên bán là ông Lê Tấn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bên mua là ông Trần Văn B số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) theo Giấy bán đất ngày 16/11/2019 là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 280 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*) được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về án phí DSST: Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn ông Lê Tấn T phải chịu tương ứng với số tiền 450.000.000 đồng là 20.000.000 đồng + 50.000.000 đồng x 4% = 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*). Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.800.000 đồng (*Mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0000454 ngày 03/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

[2.3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Điều 280 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B về việc buộc ông Lê Tấn T tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc ngày 09/03/2019 và yêu cầu buộc ông Lê Tấn T thanh toán số tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B: Buộc ông Lê Tấn T phải thanh toán một lần cho ông Trần Văn B số tiền 450.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Văn B có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền ông Lê Tấn T phải thanh toán, nếu ông Lê Tấn T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo khoản 2 Điều 468 BLDS.

4. Về án phí DSST: Bị đơn ông Lê Tấn T phải chịu là 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*). Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.800.000 đồng (*Mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0000454 ngày 03/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu HS.

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

Đã ký

Phạm Phú Đạt