TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ C** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:02/2021/DS-ST
Ngày: 02/02/2021
V/v "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C – TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Hay

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Hồng

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên toà:* Bà Lê Thị Hồng Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại Tòa án nhân dân thành phố C, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 148/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2020/QĐXX-ST ngày 23/12/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2021/QĐST-DS ngày 15/01/2021; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1989

Hộ khẩu thường trú: Xóm 6, xã Hưng L, huyện Hưng N, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Khu căn cứ quân sự C, phường Cam N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt tại phiên tòa.

* *Bị đơn:* Ông **Mai Văn A**, sinh năm: 1983

Hộ khẩu thường trú: Tổ dân phố Nghĩa B, phường Cam N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ nơi làm việc: Số 15 đường N, tổ dân phố Mỹ C, phường Cam N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Phí Ngọc K, sinh năm: 1986

Địa chỉ: Phòng 605, nhà 5B, khu căn cứ quân sự C, phường Cam N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phí Ngọc K: Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1989

Hộ khẩu thường trú: Xóm 6, xã Hưng L, huyện Hưng N, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Khu căn cứ quân sự C, phường Cam N, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

(Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2020).

Có mặt tại phiên tòa.

** Người làm chứng:* Ông Trần Hoàng V, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 61 đường Đ, phường Cam P, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/9/2020, bản tự khai ngày 28/10/2020, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Ngày 12/6/2020, vợ chồng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với ông Mai Văn A để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45, diện tích 300 m^2, tọa lạc tại thôn Tân Sinh T, xã Cam Thành B, huyện Cam L, giá chuyển nhượng là 570.000.000 *(năm trăm bảy mươi triệu)* đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng tôi đã chuyển tiền cho ông Mai Văn A 02 lần đó là vào ngày 12/6/2020 chuyển 440.000.000 *(bốn trăm bốn mươi triệu)* đồng và ngày 13/6/2020 chuyển 60.000.000 *(sáu mươi triệu)* đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc là 500.000.000 *(năm trăm triệu)* đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng 01 tháng (tức ngày 12/7/2020) thì ông A phải thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chúng tôi, nếu ông A không thực hiện thì phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận và chịu khoản phạt 515.000.000 *(năm trăm mười lăm triệu)* đồng.

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng mà ông A không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho chúng tôi mà lại đi bán cho người khác. Chúng tôi đã gặp ông A để làm việc và thỏa thuận việc ông A sẽ trả lại số tiền 500.000.000 *(năm trăm triệu)* đồng chúng tôi đã đặt cọc và chịu phạt số tiền 65.000.000 *(sáu mươi lăm triệu)* đồng do vi phạm nghĩa vụ, tổng cộng là 565.000.000 *(năm trăm sáu mươi lăm triệu)* đồng. Ngày 23/7/2020, ông A đã chuyển khoản cho chúng tôi số tiền 515.000.000 *(năm trăm mười lăm triệu)* đồng, còn lại 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng ông A viết giấy xác nhận nợ hẹn 07 ngày sẽ thanh toán. Đến thời điểm cam kết, ông A không chịu chuyển đủ tiền theo thỏa thuận. Tôi đã liên lạc với ông A để yêu cầu chuyển tiền nhưng ông A cứ hứa hẹn rồi không thực hiện.

Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết buộc ông Mai Văn A phải trả số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng theo giấy xác nhận nợ ngày 23/7/2020, không yêu cầu lãi suất.

** Tại phiên tòa bị đơn ông Mai Văn A vắng mặt và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông A cũng không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.*

** Theo bản tự khai ngày 04/11/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phí Ngọc K và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Phí Ngọc K là bà Trần Thị H trình bày:*

Quá trình ký hợp đồng đặt cọc, giao tiền đặt cọc và thỏa thuận phạt cọc theo đúng trình bày của nguyên đơn. Nay đại diện theo ủy quyền của thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Mai Văn A phải trả số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng theo theo giấy xác nhận nợ ngày 23/7/2020, không yêu cầu lãi suất.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2020 người làm chứng ông Trần Hoàng V trình bày:* Ngày 23/7/2020, tôi tới văn phòng công ty cổ phần An Land để làm việc thì ông A và bà H có nhờ tôi ký giấy xác nhận nợ về việc ông Mai Văn A còn nợ bà Trần Thị H số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng. Theo như tôi biết thì số tiền này là tiền phạt cọc do ông A không thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông K sau khi nhận được tiền đặt cọc để mua đất. Ngoài ra tôi không biết gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình là không có mặt theo triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Mai Văn A phải trả số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng cho vợ chồng ông Phí Ngọc K và bà Trần Thị H.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện bị đơn ông Mai Văn A có nơi cư trú tại thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; căn cứ theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C.

Bị đơn ông Mai Văn A đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, Tòa án căn cứ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

Về quan hệ tranh chấp: Tại công văn số 2004/2020/TB – TA ngày 23/11/2020, Tòa án đã thông báo thay đổi quan hệ tranh chấp của vụ án từ *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* sang *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn để xác

định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 12/6/2020 giữa vợ chồng ông Phí Ngọc K và bà Trần Thị H với ông Mai Văn A để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 45, diện tích 300 m^2, tọa lạc tại thôn Tân Sinh T, xã Cam Thành B, huyện Cam L với giá 570.000.000 *(năm trăm bảy mươi triệu)* đồng. Bà H và ông K đã đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông A; hai bên thỏa thuận đến ngày 12/7/2020 thì ông A phải làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông K và bà H. Tuy nhiên, đến thời hạn cam kết, ông A không thực hiện theo thỏa thuận. Vì vậy, bà H và ông A đã gặp nhau để thỏa thuận bằng miệng việc ông A trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 *(năm trăm triệu)* đồng và chịu phạt cọc số tiền 65.000.000 *(sáu mươi lăm triệu)* đồng, tổng cộng là 565.000.000 *(năm trăm sáu mươi lăm triệu)* đồng. Ngày 23/7/2020, ông A chuyển khoản cho ông K và bà H số tiền 515.000.000 *(năm trăm mười lăm triệu)* đồng, còn lại 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng ông A viết giấy xác nhận nợ hẹn 07 ngày sẽ thanh toán, nhưng đến thời điểm cam kết ông A vẫn không thực hiện. Việc này đã ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng cho vợ chồng bà theo giấy xác nhận nợ ngày 23/7/2020 là có cơ sở nên được chấp nhận. Bà H và ông K không yêu cầu lãi suất nên không xem xét.

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 280, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 13, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị H. Buộc bị đơn ông Mai Văn A phải trả cho bà Trần Thị H và ông Phí Ngọc K số tiền 50.000.000 *(năm mươi triệu)* đồng.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: ông Mai Văn A phải nộp 2.500.000 *(Hai triệu năm trăm ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho cho bà Trần Thị H 1.250.000 *(Một triệu hai trăm năm mươi ngàn)* đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0000825 ngày 06 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

3. Quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Bị đơn có quyền kháng cáo bản án yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Quy định:

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 thoả 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, 7a, 7b 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND thành phố C;*
- *Chi cục THADS thành phố C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

Trần Quốc Hay