

Bản án số: 40 /2024/DSST

Ngày: 01/04/2024

V/v: “Đòi lại tài sản”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYỀN, TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Mai Hùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Trung Thiêng .
2. Ông Trịnh Sơn Hải .

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Khánh Vy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Sinh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 170/2023/TL- DS.ST ngày 03 tháng 11 năm 2023, về việc: “ Đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/4/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1972.

Trú tại: Tổ 84, Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

- Bị đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1975.

Trú tại: KP Phước Mỹ, TT Nam Phước, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

( Tại phiên Tòa tất cả các đương sự có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa phía nguyên đơn trình bày:** Vào ngày 24/7/2022, qua môi giới của ông Nguyễn Việt Tình (Thôn An Thành, Duy Trung, Duy Xuyên, Quảng Nam) ông H có mua 03 lô đất của ông Lê Văn D có diện tích 300m<sup>2</sup> tại thôn Dưỡng Xuân, Quế Xuân 1, Quế Sơn, Quảng Nam thuộc một phần của thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 07, diện tích 1723m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2022 tại nhà ông Lê Văn D thì ông H đã đặt cọc cho ông D số tiền 250.000.000 đồng, đến ngày 24/10/2022 hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng để chuyển nhượng thửa đất trên, nếu đến ngày 24/10/2022 ông D không thực hiện xong các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng thì ông D phải bồi thường cho ông số tiền gấp đôi đã đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Đến ngày 24/10/2022, ông D không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên sau 10 ngày ông H có yêu cầu ông D trả lại tiền cọc và phạt cọc. Ông D hứa đồng ý trả cho ông số tiền 250.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và bồi thường cho

ông thêm 150.000.000 đồng do lỗi của ông đã chậm theo hợp đồng. Tổng số tiền ông D đồng ý trả cho ông H số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 30/11/2022 ông D đã trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 09/12/2022 trả 100.000.000 đồng, đến ngày 30/01/2023 sẽ trả tiếp 100.000.000 đồng còn lại và viết Giấy cam kết ngày 30/11/2022 vào phía sau của hợp đồng đặt cọc sau khi trả tiền.

Đến nay, ông D vẫn không thực hiện cam kết tiếp tục trả ông 200.000.000 đồng số tiền còn nợ, mặc dù ông đã nhiều lần yêu cầu. Nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện Duy Xuyên giải quyết buộc ông D trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 30/11/2022.

\* Bị đơn anh D trình bày: Trước đây giữa ông và ông H có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 03 lô đất có diện tích 300m<sup>2</sup> tại thôn Dưỡng Xuân, Quế Xuân 1, Quế Sơn, Quảng Nam thuộc một phần của thửa đất số 1094, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.723m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 1.300.000.000. Tuy nhiên do việc làm thủ tục giấy tờ không đúng hẹn, vì vậy không thể chuyển nhượng cho ông H theo thời gian cam kết như hợp đồng đặt cọc. Sau đó cả hai bên ngồi lại và thống nhất giải quyết vụ việc như sau. Phía bên ông D thống nhất chuyển trả lại cho bên H số tiền 400.000.000đ, bản thân ông có ký vào tờ giấy cam kết mà phía nguyên đơn cung cấp trong hồ sơ. Ông D đã chuyển trả được 200.000.000đ vào ngày 30/11/2022 số tiền còn lại 200.000.000đ theo cam kết ông chưa trả được do tình hình tài chính bị ảnh hưởng do bất động sản đóng băng không giao dịch được. Hiện nay ông H khởi kiện yêu cầu ông trả 200.000.000đ ông đồng ý, nhưng xin trả dần hàng tháng cho đến khi hết số tiền trên. Do điều kiện và tình hình hiện nay của ông khó khăn, không trả cùng lúc cho ông H được. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư Ký, Hội đồng xét xử, các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, trình tự thu thập chứng cứ là đúng quy định pháp luật. Đối với đồng nguyên đơn, đồng bị đơn trong quá trình Tòa án thụ lý đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và có các bản trình bày cũng như các ý kiến trong buổi làm việc.

Về nội dung vụ án: Vào ngày 24/7/2022 giữa ông H và ông D có việc đặt cọc tiền 250.000.000đ để thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên do phía bên bán đã vi phạm hợp đồng, nên sau đó đã có sự thống nhất việc giải quyết việc đã vi phạm trên và thống nhất phươn án giải quyết với nhau. Bên anh D phaqi trả cho ông H 400.000.000đ, đã trả cho phía ông H được 20.000.000đ trên tổng số tiền đã nhận nợ, số tiền còn lại thỏa thuận trả làm 02 lần vào các ngày 15/01/2023 là 100.000.000đ và ngày 31/01/2023 trả 100.000.000đ còn lại. Nay phía ông H có đơn yêu cầu khởi kiện buộc anh D yêu cầu trả 200.000.000đ, tại phiên Tòa ông D đồng ý trả số nợ trên. Việc khởi kiện tranh chấp Đòi lại tài sản trên là phù hợp. Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 246 Bộ luật tố tụng Dân sự công nhận sự thỏa thuận của anh D về việc anh D trả 200.000.000đ còn nợ cho ông H.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ lời trình bày của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam;

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp Đòi lại tài sản giữa các bên đương sự. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp Dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Duy Xuyên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam là đúng với quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 24/7/2022 ông H có mua 03 lô đất của ông Lê Văn D có diện tích 300m<sup>2</sup> tại thôn Dưỡng Xuân, Quế Xuân 1, Quế Sơn, Quảng Nam thuộc một phần của thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 07, diện tích 1723m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Phía bên mua đã đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho giao dịch. Sau đó do phía bên bán vi phạm hợp đồng không thể thực hiện được nên thống nhất thôi trả lại cho bên mua 400.000.000đ ( trong đó trả cọc 250.000.000đ và hỗ trợ thêm 150.000.000đ). Tuy nhiên bên anh D chỉ thực hiện trả được 200.000.000đ số tiền còn lại chưa trả theo cam kết đã ký giữa hai bên. Vì vậy, nay phía ông H khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh D phải trả số tiền 200.000.000đ còn thiếu .

Trong hồ sơ khởi kiện có 01 giấy Hợp đồng đặt cọc pho to thể hiện ngày 24/17/2022 giữa ông H và anh D có chuyển nhượng thửa đất số 1096, tờ bản đồ số 07, diện tích 1723m<sup>2</sup> tại thôn Dưỡng Xuân, xã Quế Xuân I, huyện Quế Sơn. Phía sau Hợp đồng này có viết tay thêm đoạn cam kết anh D phải trả cho phía ông H số tiền 200.000.000đ, làm 02 lần vào các ngày 15/01/2023 là 100.000.000đ và ngày 31/01/2023 trả số tiền còn lại. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều có lời khai thể hiện có việc thống nhất và trả nợ này nhưng do điều kiện khó khăn về tài chính mà anh D chưa trả cho anh H, cũng như việc thừa nhận của bị đơn có ký và chữ ký và chữ viết trên giấy này là của anh D. Như vậy cho thấy giữa các bên đã có ngòì lại và thống nhất giải quyết số tiền đặt cọc trước đây, cũng như mức hỗ trợ cho nhau khi hợp đồng không thể thực hiện. Tuy nhiên do phía anh D đã không có thiện chí thực hiện phần trách nhiệm của mình làm kéo dài thời gian, vì vậy ông H khởi kiện đòi số tiền còn nợ mà ông D đã cam kết..

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tạo điều kiện cho các bên đương sự hòa giải và thỏa thuận giải quyết, nhưng các bên đương sự không thống nhất với nhau về cách thức giải quyết. HĐXX thấy rằng, đối với nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng hay thỏa thuận với nhau là sự tự nguyện, không có sự ép buộc hay lừa dối. Anh D là người đã cam kết về thời gian trả số tiền còn nợ lại cho anh H cũng như thời gian trả số tiền 200.000.000đ làm 02 lần vào các ngày 15/01/2023 là 100.000.000đ và ngày 31/01/2023 trả số tiền còn lại. Tuy nhiên sau đó phía bị đơn

đã không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ dân sự của mình về việc trả số tiền nợ, nên lỗi này thuộc về phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên có trách nhiệm. Do đó, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án xử buộc phía bị đơn phải thanh toán số tiền vay 200.000.000đ ( Hai trăm triệu đồng y). Mặc dù phía bị đơn tại phiên Tòa thống nhất trả số tiền nợ trên nhưng đưa ra phương án trả nợ không được phía nguyên đơn chấp nhận. Xét yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn chính đáng cần được chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 200.000.000đ ( Hai trăm triệu đồng y).

*Hoàn trả lại cho đồng nguyên đơn số tiền 5.000.000đ ( Năm triệu đồng) mà đồng nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0012007 ngày 3/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên.*

[4] *Các bên đương có quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.*

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 274, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 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;

#### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H đối với ôn Lê Văn D

2/ Buộc ông Lê Văn D phải trả cho nguyên đơn số 200.000.000đ ( Hai trăm triệu đồng y).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, phía nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì hằng tháng bị đơn còn phải chịu một khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền: 10.000.000đ ( Mười triệu đồng).

*Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đ ( Năm triệu đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0012007 ngày 3/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên.*

*Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 01.04.2024.*

*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 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.*

## HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA