

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC HÒA  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 240/2019/DS-ST

Ngày: 29-11-2019

V/v tranh chấp đòi tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Chí Lin

2. Bà Trần Thị Đồi

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Lê Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 300/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 171/QĐ-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

***Bị đơn:*** Ông Chung Gia Th, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:*

Ngày 21/11/2018, ông Nguyễn Thanh L có thỏa thuận đặt cọc mua của ông Chung Gia Th thửa đất số 569, tờ bản đồ số 13 diện tích 300m<sup>2</sup> tại ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau ký giấy nhận cọc ông L đã giao cho ông Th số tiền

150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 10/12/2018 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng sau đó ông L phát hiện thửa đất 569 là của người khác; nên ngày 05/12/2018, ông L và ông Th đã thỏa thuận hủy giấy đặt cọc ngày 21/11/2018 và ông Th sẽ trả lại cho ông L số tiền là 150.000.000 đồng. Cùng ngày ông Th đã trả lại cho ông L số tiền là 50.000.000 đồng, còn nợ lại là 100.000.000 đồng. Sau đó, ông Th đã trả tiếp cho ông L số tiền 40.000.000 đồng và ông L có hứa sẽ chịu tiền còn là 24.000.000 đồng, nên ông Th chỉ còn nợ ông L là 36.000.000 đồng.

Ông L khởi kiện yêu cầu ông Th trả số tiền 36.000.000 đồng; không yêu cầu ông Th trả tiền lãi chậm trả.

*Bị đơn ông Chung Gia Th vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Ông Chung Gia Th thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Thanh L. Ông Th là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu L để thực hiện quyền của người sử dụng đất tại thửa số 569, tờ bản đồ số 13 có diện tích 300m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 821074 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Võ Thị Thu L ngày 09/8/2010.

Sau khi được ủy quyền, ông Th có ký hợp đồng đặt cọc với ông L để chuyển nhượng thửa đất 569 cho ông L với giá là 540.000.000 đồng; ông L có đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L cho rằng thửa đất 569 bị nhầm thửa nên đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Th trả lại tiền cọc thì ông Th đồng ý và đã trả lại cho ông L số tiền 50.000.000 đồng; số tiền 100.000.000 đồng thì hẹn đến ngày 10/12/2018 sẽ trả đủ, nhưng sau đó thì không trả. Sau khi ông L khởi kiện ra Tòa án thì ông Th có trả thêm cho ông L 40.000.000 đồng và ông L đồng ý chịu tiền còn là 24.000.000 đồng, nên ông Th chỉ còn nợ ông L số tiền 36.000.000 đồng.

Ông L yêu cầu ông Th trả số tiền 36.000.000 đồng thì ông Th đồng ý, nhưng đến khi nào ông Th bán được thửa đất số 569 thì ông Th sẽ trả đủ tiền cho ông L.

Toà án đã tiến hành mở các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thống nhất được thời gian trả số tiền 36.000.000 đồng, nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và ý kiến đã trình bày; ông Th vắng mặt không lý do.

*Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của đương sự thì ông Chung Gia Th đồng ý trả ông Nguyễn Thanh L số tiền đặt cọc còn lại 36.000.000 đồng, nhưng ông Th và ông L không thống nhất được thời gian trả nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông L.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Ông Nguyễn Thanh L khởi kiện yêu cầu ông Chung Gia Th trả lại số tiền 36.000.000 đồng từ thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2018. Căn cứ các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp đòi tài sản” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Bị đơn ông Chung Gia Th vắng mặt nhưng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ theo Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Nguyên đơn ông L yêu cầu bị đơn ông Th trả lại số tiền 36.000.000 đồng. Bị đơn ông Th không có yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết yêu cầu khởi của nguyên đơn và xem xét hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, đương sự có mặt không bổ sung chứng cứ mới, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, để làm căn cứ xét xử vụ án.

[5] Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận, ông Th còn nợ ông L số tiền 36.000.000 đồng từ thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2018, nên

ông Th phải có nghĩa vụ trả cho ông L số tiền trên. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của ông L và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[6] Ông L không yêu cầu ông Th trả tiền lãi chậm trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Ông Chung Gia Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 353, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 26 của 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.

*Tuyên xử;*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L đối với ông Chung Gia Th.

Buộc ông Chung Gia Th có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền 36.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Chung Gia Th phải nộp số tiền là 1.800.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003894 ngày 04/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Long An.
- VKSND huyện Đức Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Phương**