

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 06-7- 2022

V/v “*kiện đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Văn Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh
2. Bà Mai Lương Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Phú – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 06/7/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 206/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2021 về việc “*kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXXST-DS ngày 23/5/2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 652/2022/QĐST- DS ngày 30/6/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L. Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V. Trú tại: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh D.

(Theo giấy ủy quyền ngày 22/11/2021)

Bị đơn: Công ty A. Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh D.

Đại diện theo pháp luật: Ông Cao Xuân Tr, Chức vụ: Giám đốc. Trú tại: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh D.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Trần Anh Đ. Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh D.

(Theo giấy ủy quyền ngày 23/5/2022)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Như Y. Địa chỉ: Địa chỉ: đường A, Phường B, thành phố C, tỉnh D.

(Bà V, ông Đ có mặt, bà Y có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị V là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Ngày 21/9/2020, giữa ông L và Công ty A do ông Cao Xuân Tr làm giám đốc có ký hợp đồng dịch vụ để công ty thực hiện việc tách sổ tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, tại Phường A, thành phố B, tỉnh C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0899/QSĐĐ/19QĐ (H), phí dịch vụ là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), thời gian tiến hành dịch vụ là 90 ngày tính từ ngày bên ông L cung cấp đầy đủ giấy tờ cho công ty A (không tính thứ 7 và chủ nhật). Sau khi ký hợp đồng bên ông L đưa trước cho ông Tr số tiền 50% là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu bên ông L không tiếp tục nhận dịch vụ thì công ty A không có trách nhiệm hoàn lại 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nếu bên công ty A không hoàn thành dịch vụ cho bên ông L thì sẽ hoàn lại 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông L trong vòng 90 ngày kể từ ngày thông báo.

Sau khi ký hợp đồng xong, ông L đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc tách thửa là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ ông L là Y, số sổ 779843 ngày cấp 07/01/2000, giấy CMND của vợ chồng ông L và của ông Trần Bá Ng, hộ khẩu của vợ chồng ông L và của ông Trần Bá Ng. Cùng ngày 21/9/2020, ông L có nhờ chị vợ là Trần Thị Hải N chuyển vào tài khoản số 050004447678 tại Ngân hàng A vào tài khoản của ông Cao Xuân Tr số tiền là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, công ty của ông Tr không thực hiện được thỏa thuận như hợp đồng là 90 ngày (từ ngày 21/9/2020 đến ngày 21/12/2020), ông L đã nhiều lần trao đổi với ông Tr nhưng vẫn không có kết quả như hợp đồng và ông Tr đồng ý trả tiền lại cho ông L. Vì vậy, ngày 05/4/2021 giữa Công ty A và ông L đã tiến hành thanh lý hợp đồng và Công ty A (đại diện là ông Cao Xuân Tr) đồng ý trả lại cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn trả là ngày 05/8/2021. Cho đến nay đã quá thời hạn nhưng công ty A vẫn không trả lại tiền cho ông L.

Nay ông Nguyễn Thanh L yêu cầu Công ty A phải trả lại cho ông số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

- Ông Phạm Trần Anh Điền là đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 21/9/2020, Công ty A và ông Nguyễn Thanh L có ký hợp đồng dịch vụ về việc tách thửa tại thửa đất 88, tờ bản đồ số 7, tại Phường A, thành phố B, tỉnh C. Phí dịch vụ là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), phía ông L đưa trước cho công ty 50% giá trị của hợp đồng là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng phía công ty không thể thực hiện công việc như cam kết vì các lý do sau: Các cơ quan có thẩm quyền tại thành phố Đà Lạt thực hiện chính sách hạn chế lây lan Covid 19 diễn biến phức tạp tại địa phương nên liên hệ công tác gặp rất nhiều khó khăn, Diện tích đất mà chủ cũ ông Trần Bá Ng sang nhượng lại cho bà Y ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch (biến động giảm), phía ông Ng không hợp tác để thực hiện việc tách thửa. Chính vì những lý do này mà công ty không hoàn thành việc tách sổ đất cho ông L được.

Ngày 05/4/2021, Công ty A có ký thanh lý hợp đồng với ông L. Theo nội dung hợp đồng thanh lý thì công ty A đồng ý trả lại cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn trả là ngày 05/8/2021.

Nay ông Nguyễn Thanh L yêu cầu Công ty A phải trả lại cho ông số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) thì Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản đồng ý trả, nhưng trả dần hàng tháng (mỗi tháng từ 10.000.000 đến 20.000.000đ) vì hiện nay công ty cũng đang gặp khó khăn.

Trong quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Y trình bày:

Ngày 21/9/2020, Công ty A do ông Cao Xuân Tr làm giám đốc và ông Nguyễn Thanh L (chồng bà) có ký hợp đồng dịch vụ để công ty thực hiện việc tách sổ tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, tại Phường A, thành phố B, tỉnh C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0899/QSDĐ/19QĐ (H), phí dịch vụ là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), thời gian tiến hành dịch vụ là 90 ngày tính từ ngày bên ông L cung cấp đầy đủ giấy tờ cho công ty A (không tính thứ 7 và chủ nhật). Sau khi ký hợp đồng bên ông L đưa trước cho ông Tr số tiền 50% là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hai bên có thỏa thuận trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu bên ông L không tiếp tục nhận dịch vụ thì công ty A không có trách nhiệm hoàn lại 275.000.000đ (hai trăm bảy

mười lăm triệu đồng), nếu bên công ty A không hoàn thành dịch vụ cho bên ông L thì sẽ hoàn lại 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông L trong vòng 90 ngày kể từ ngày thông báo.

Sau khi ký hợp đồng xong, ông L đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan đến việc tách thửa là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ ông L là Y, số sổ 779843 ngày cấp 07/01/2000, giấy CMND của vợ chồng ông L và của ông Trần Bá Ng, hộ khẩu của vợ chồng ông L và của ông Trần Bá Ng. Cùng ngày 21/9/2020, ông L có nhờ chị vợ là Trần Thị Hải N chuyển vào tài khoản số 050004447678 tại Ngân hàng TMCP A vào tài khoản của ông Cao Xuân Tr số tiền là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, công ty của ông Tr không thực hiện được thỏa thuận như hợp đồng là 90 ngày, sau nhiều lần ông L trao đổi với ông Tr nhưng vẫn không có kết quả như hợp thì và hai bên làm thanh lý hợp đồng ngày 05/4/2021, bà cũng ký vào bản thanh lý hợp đồng này và ông Tr sẽ trả cho vợ chồng tôi vào ngày 05/8/2021. Nay, bà yêu cầu ông Tr thanh toán cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn trả là ngày 05/8/2021.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý trả cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), nhưng trả dần hàng tháng từ 20.000.000đ đến 30.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, nguyên đơn, bị đơn và thu thập chứng cứ, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng, tiến hành hòa giải, gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử theo đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39, các Điều 68 đến 72, các Điều 94 đến Điều 98, 170 đến 172, 203, 205, 211 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, ngày 21/9/2020, giữa ông Nguyễn Thanh L và Công ty A có ký hợp đồng dịch vụ với nội dung: Công ty A đồng ý tư vấn dịch vụ cho ông L về việc tách thửa tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 7, tại Phường A, thành phố C, tỉnh D, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

0899/QSĐĐ/19QĐ (H), thời gian thực hiện dịch vụ là 90 (không tính thứ 7 và chủ nhật). Sau khi ký hợp đồng bên ông L đưa trước cho ông Tr số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Nhưng quá thời hạn Công ty A không thực hiện được việc tách thửa như đã thỏa thuận nên ngày 05/4/ 2021 giữa Công ty A và ông L đã lập biên bản thanh lý và Công ty A (đại diện là ông Cao Xuân Tr) đồng ý trả lại cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) là có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L. Buộc Công ty A thanh toán số tiền là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án dân sự về việc “*kiện đòi tài sản*” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35; 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 Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng dịch vụ ngày 21/9/2020 giữa ông Nguyễn Thanh L và Công ty A (bút lục 06, 07), ủy nhiệm chi (bút lục 10), biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/4/2021 giữa ông Nguyễn Thanh L và Công ty A, bà Y (bút lục 11, 12).

Công ty A thừa nhận ngày 21/9/2020 có ký hợp đồng dịch vụ, nội dung hợp đồng dịch vụ đúng như ông L trình bày. Công ty A cũng thừa nhận có ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/4/2021 với vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Y. Theo hợp đồng thanh lý thì phía Công ty A đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thanh L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng), thời hạn trả là ngày 05/8/2021. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid nên công ty không trả được cho ông L theo đúng hạn. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L thì Công ty A đồng ý trả cho ông L số tiền 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) nhưng đề nghị trả dần hàng tháng từ 20.000.000đ đến 30.000.000 đồng.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh L, buộc Công ty A phải trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $5\% \times 275.000.000\text{đ} = 13.750.000\text{đ}$ (mười ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng). Hoàn trả ông Nguyễn Thanh L số tiền 6.875.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 136 Bộ luật tố tụng hình sự, Điều 23 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L về việc “*kiện đòi tài sản*” đối với bị đơn Công ty A.

Buộc Công ty A phải trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền là 275.000.000đ (hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật

2. *Về án phí*: Công ty A phải chịu 13.750.000đ (mười ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh L 6.875.000đ (sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001259 ngày 22/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

3. *Về quyền kháng cáo*: Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân

tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS thành phố Đà Lạt;
- THADS thành phố Đà Lạt;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu AV, HS.

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

Hà Vân Hồng