

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 51/2022/DS-ST

Ngày: 31-8-2022

“V/v tranh chấp kiện đòi tài sản ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

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

+ *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc An**

+ *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Lê Thị Ánh Sáng**

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đẹp**

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 315/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 790/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đậu Đình H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 183D/5, khu phố 7, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T.

Địa chỉ: Số 11A, tổ 24, đường H, khu K, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đăng K, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ 10, khu P, trấn L, huyện L, tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P (tên cũ: Công ty TNHH V).

Địa chỉ: Số 8, khu phố 4, tỉnh Lộ 319, TT. H, huyện N, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 91, Phước Lai, TT. H, huyện N, tỉnh Đ.

(ông H có mặt, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2020, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đậu Đình H trình bày:*

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T (gọi tắt Công ty T) là đơn vị phát triển dự án, được Công ty T mời gọi ông đã đồng ý tham gia hợp tác góp vốn vào dự án này để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi dự án được hoàn thành và được cơ quan các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 21/9/2018, Công ty T (được sự ủy quyền là Công ty cổ phần V là chủ đầu tư) ký kết với ông hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK. Theo đó, ngay sau khi góp đầy đủ vốn ông sẽ được nhận nền đất ký hiệu là E11 (thửa số 124 tờ số 42) diện tích 100m² tọa lạc tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Theo hợp đồng, ông sẽ phải thanh toán cho Công ty thành ba đợt cụ thể như sau:

- Đợt 1: Ngày 16/09/2018, ông phải đặt cọc cho bên Công ty Thiên Hưng Khang số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

- Đợt 2: Trong thời hạn 05 – 07 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 01, ông phải thanh toán cho công ty T đủ 90% giá trị góp vốn để nhận chuyển nhượng, tương đương với số tiền là 967.000.000 (chín trăm sáu mươi bảy triệu đồng), đồng thời ông và chủ đầu tư tiến hành ký hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đợt 3: Ngay khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông sẽ phải thanh toán cho Công ty T 10% giá trị góp vốn để nhận chuyển nhượng tương đương với số tiền là 113.000.000 đồng (một trăm mười ba triệu đồng).

Do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa hai bên chưa ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng góp vốn là vào đợt 3.

Sau khi ký kết hợp đồng góp vốn và thanh toán số tiền góp vốn cho bên Công ty T tổng hai đợt là 1.017.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười bảy triệu đồng), sau khi đã tính các khoản thu chi cổ phiếu thu kèm theo vào ngày 21/9/2018 ông có yêu cầu Công ty T tiến hành bàn giao nền đất và hồ sơ đất cho ông nhưng Công ty T không thực hiện.

Do hai bên đã có thỏa thuận với nhau thanh toán lại số tiền mà ông đã nộp cho Công ty T 1.017.000.000 đồng, sau đó Công ty T đã trả lại cho ông gần năm trăm triệu đồng cụ thể là 494.477.414 đồng. Sau đó, giữa ông và Công ty T do giám đốc là ông Dương Đăng K đã tiến hành lập và ký vào biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK ngày 10/10/2019. Trong đó thỏa thuận nội dung Công ty T sẽ thanh toán cho ông đối với số tiền còn lại 522.522.586 đồng và sẽ thanh toán thành 03 đợt nhưng Công ty T mới chỉ thanh toán đợt 01 số tiền là 238.958.500 đồng. Ngày 22/03/2020, đại diện của công ty là ông Dương Đăng K hẹn sẽ thanh toán chậm tiền đợt 02 vào ngày 16/7/2020 với số tiền là 238.958.500 đồng (hai trăm ba mươi tám triệu chín trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng). Tuy nhiên, cho tới nay Công ty vẫn không hoàn thành việc thanh toán tiền đợt 02 và đợt 03 theo biên bản thanh lý hợp đồng. Sau nhiều lần hứa hẹn sẽ trả tiền, Công ty vẫn cố tình né tránh. Số tiền đợt 02 và đợt 03 chưa thanh toán cho ông nên ông chỉ yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T trả lại cho ông số tiền còn lại chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E1/2018/HĐGV-TK ngày 10/10/2019 là 283.504.086 đồng.

Ông không tranh chấp gì đối với hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK ngày 21/9/2018 ký giữa ông và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và đầu tư T do đã thống nhất lập Biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-TK vào ngày 10/10/2019 nên ông chỉ đòi lại số tiền còn lại Công ty T chưa trả cho ông.

Theo đơn khởi kiện ông có yêu cầu về tiền lãi chậm trả theo lãi suất 1%/tháng tạm tính từ ngày 17/7/2020 của đợt 1 đến ngày 17/9/2020 là 4.779.170 đồng, của đợt 2 từ ngày 14/8/2020 đến 17/9/2020 là 5.035.299 đồng, tổng cộng tạm tính 9.834.469 đồng, nay ông xin rút phần yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T không đến Tòa để làm việc và không có ý kiến phản hồi.*

** Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P không đến Tòa để làm việc và không có ý kiến phản hồi.*

Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ đã công bố tại biên bản về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 25/7/2022 và đã thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ

và hòa giải cho đương sự vắng mặt theo Thông báo số 1212/2022/TB-TA ngày 25/7/2022.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa đối với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T (gọi tắt Công ty T), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P nhưng Công ty T, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Công ty T, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P.

Do ông H chỉ yêu cầu Công ty T trả lại số tiền còn lại chưa thanh toán theo biên bản thanh lý hợp đồng góp vốn ngày 10/10/2019 chứ không tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản theo quy định pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 21/9/2018, Công ty T và ông Hoàn ký kết với nhau hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK. Nội dung thỏa thuận ngay sau khi góp đầy đủ vốn ông Hoàn sẽ được ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận nền đất ký hiệu là E11 (thửa số 124 tờ số 42) diện tích 100m² tọa lạc tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Sau khi góp được số tiền 1.017.000.000 đồng của 02 đợt theo thỏa thuận của hợp đồng góp vốn thì Công ty T không thực hiện nội dung như thỏa thuận trong hợp đồng nên đã trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 494.477.414 đồng, còn lại chưa thanh toán.

Ngày 10/10/2019 Công ty T và ông Hoàn cùng thỏa thuận lập Biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-TK nội dung Công ty T có trách nhiệm trả lại cho ông H 522.522.586 đồng thành 03 đợt nhưng chỉ mới thực hiện trả cho ông H đợt 1 số tiền 238.958.500 đồng còn lại 283.564.086 đồng của 02 đợt sau chưa thanh toán.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Công ty T trả cho ông số tiền còn lại 283.564.086 đồng như thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Do ông H không yêu cầu tính tiền lãi và rút lại yêu cầu này nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về tính tiền lãi.

Về án phí: Công ty T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa đối với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T (gọi tắt Công ty T), Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P nhưng Công ty T, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Công ty T, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P.

Ông H yêu cầu Tòa án buộc Công ty T trả lại cho ông số tiền còn lại chưa thanh toán theo biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét ông H chỉ yêu cầu Công ty T trả lại số tiền theo biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đòi lại số tiền còn lại sau khi Công ty T đã thanh toán một phần, do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp kiện đòi tài sản, bị đơn có trụ sở tại huyện Long Thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 21/9/2018, Công ty T ký kết với ông H hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK. Theo đó, ngay sau khi góp đầy đủ vốn ông H sẽ được ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận nền đất ký hiệu là E11 (thửa số 124 tờ số 42) diện tích 100m² tọa lạc tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Sau khi góp được số tiền 1.017.000.000 đồng của 02 đợt theo thỏa thuận của hợp đồng góp vốn thì Công ty T không thực hiện nội dung như thỏa thuận trong hợp đồng nên đã trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 494.477.414 đồng, còn lại chưa thanh toán. Ngày 10/10/2019 Công ty T và ông H cùng thỏa thuận lập Biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-TK. Theo thỏa thuận trong biên bản thanh lý này, Công ty T có trách nhiệm trả lại cho ông H 522.522.586 đồng đã nhận và tại Điều 2 có nội dung thanh lý hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-

THK kể từ ngày ký bảng thanh lý này. Ông H không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số E11/2018/HĐGV-THK do đã có biên bản thanh lý hợp đồng. Như vậy, nghĩa vụ của Công ty T là trả lại số tiền đã nhận góp vốn của ông H theo biên bản thanh lý hợp đồng các bên đã ký kết thỏa thuận. Ông H đã nhận từ Công ty T số tiền 238.958.500 đồng còn lại 283.564.086 đồng chưa thanh toán nên ông H yêu cầu Công ty T trả lại cho ông số tiền 283.504.086 đồng là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàn buộc Công ty T phải trả cho ông H số tiền 283.504.086 đồng. Số tiền đúng chưa thanh toán lại cho ông là 283.564.086 đồng nhưng do ông ghi nhầm 283.504.086 đồng trong đơn khởi kiện nên ông cũng chỉ yêu cầu số tiền 283.504.086 đồng này theo đơn.

Ông không yêu cầu tính tiền lãi và xin rút một phần yêu cầu về tính tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ đối với phần này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty T và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P nhiều lần để ghi nhận ý kiến các bên giải quyết vụ án nhưng đều vắng mặt.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 14.175.204 đồng.

Ông H thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đậu Đình H về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản” đối với bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T.

Buộc Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T trả cho ông Đậu Đình H số tiền 283.504.086 đồng (hai trăm tám mươi ba triệu năm trăm lẻ bốn ngàn không trăm tám mươi sáu đồng).

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đậu Đình H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T về việc tính tiền lãi.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T phải chịu 14.175.204 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Long Thành (1);
- Chi cục THADS H. Long Thành (1);
- Các đương sự (3);
- Lưu (4).

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc An