

Bản án số: 84/2022/DS-ST

Ngày: 14-4-2022

V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Tám

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Bích Loan

Bà Võ Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1963; trú tại: Đường X, Phường A, quận B, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô N, theo giấy ủy quyền công chứng ngày 28/12/2020; địa chỉ: phường C, thành phố Đ, Thành phố H, (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn R; trụ sở: Đường P, Phường D, quận H, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T, giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Phường T, Quận S, Thành phố H (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 18 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thanh T có ông Ngô N là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nguyên đơn ông Lê Thanh T và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn R (được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần R) ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LKB-49/HDCN-2019 ngày 31/5/2019 (dự án Tóc Tiên Dream Land). Theo thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng của bị đơn

01 lô đất có ký hiệu LKB, ô số 49, đường 4M, diện tích 104 m² tại địa chỉ xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền 338.000.000 đồng, nguyên đơn thanh toán trước cho bị đơn 95% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 321.100.000 đồng, còn 5% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 16.900.000 đồng nguyên đơn sẽ thanh cho bị đơn ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng, ông Lê Thanh T đã thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn R (viết tắt là Công ty TNHH R) số tiền đợt 1 là 321.100.000 đồng và thanh toán thêm số tiền chênh lệch là 62.400.000 đồng. Sau khi nhận được tiền, Công ty TNHH R đã giao cho ông Lê Thanh T hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các phiếu thu tiền chuyển nhượng đất. Tháng 8/2020, nguyên đơn thấy bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giấy tờ pháp lý không rõ ràng, không có quyết định giao đất và bản vẽ tỷ lệ 1/500 do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nên ông Lê Thanh T đề nghị hủy bỏ hợp đồng và nhận lại tiền thì Công ty TNHH R đồng ý.

Ngày 08/8/2020, nguyên đơn và bị đơn ký bản thanh lý hợp đồng và đồng ý chấm dứt hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trước thời hạn. Công ty TNHH R đồng ý trả lại cho ông Lê Thanh T số tiền 360.610.800 đồng trong vòng 60 ngày theo giấy hẹn nhận tiền ngày 08/8/2020. Đến hạn trả tiền, bị đơn chỉ chuyển khoản trả cho nguyên đơn số tiền 160.610.800 đồng và còn nợ nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng.

Ông Lê Thanh T khởi kiện Công ty TNHH R và yêu cầu Công ty TNHH R phải trả cho ông Lê Thanh T số tiền còn nợ nêu trên là 200.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu tính lãi.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa để triệu tập Công ty TNHH R tới Tòa án để lấy lời khai, tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử nhưng Công ty TNHH R không đến, do đó Tòa án không lấy lời khai của Công ty TNHH R cũng như không tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp đòi lại tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ông Lê Thanh T đã ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH R theo như nội dung vụ án đã trình bày, hai

bên đã ký bản thanh lý chấm dứt hợp đồng trước hạn, bị đơn đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Ông Lê Thanh T và Công ty TNHH R ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản thanh lý hợp đồng, do đó có cơ sở xác định giữa ông Lê Thanh T và Công ty TNHH R có thực hiện giao dịch dân sự, đây là tranh chấp đòi lại tài sản. Do hai bên đã thanh lý hợp đồng, bị đơn đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng Công ty TNHH R không trả tiền đúng hạn nên ông Lê Thanh T khởi kiện.

Tòa án đã xác minh tình trạng hoạt động và địa chỉ trụ sở của Công ty TNHH R tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả xác minh Công ty TNHH R được chuyển đổi từ Công ty Cổ phần R do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi ngày 20/6/2019, công ty chưa đăng ký giải thể và có trụ sở tại Đường P, Phường D, quận H, Thành phố H, người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Nguyễn Quang T giám đốc công ty. Do bị đơn Công ty TNHH R có trụ sở tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về người tham gia tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH R và ông Nguyễn Quang T là người đại diện theo pháp luật của công ty đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn Công ty TNHH R. Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự:

Đối với yêu cầu của ông Lê Thanh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LKB-49/HDCN-2019 ngày 31/5/2019 (dự án Tóc Tiên Dream Land) và bản thanh lý hợp đồng được ký giữa ông Lê Thanh T với Công ty TNHH R cho thấy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh lý hợp đồng nêu trên giữa các bên là có thật và trên cơ sở tự nguyện, nội dung mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật tại các điều 385, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự, xét thời điểm giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng, Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ: *“Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa*

vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ”.

Hội đồng xét xử nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LKB-49/HDCN-2019 ngày 31/5/2019 (dự án Tóc Tiên Dream Land) và Phụ lục hợp đồng số LKB-49/PLHDCN-2019 ngày 30/5/2019, nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng của bị đơn 01 lô đất có ký hiệu LKB, ô số 49, đường 4M, diện tích 104 m² tại địa chỉ xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền 338.000.000 đồng. Thực tế, ông Lê Thanh T đã thanh toán cho Công ty TNHH R số tiền đợt 1 là 321.100.000 đồng và thanh toán thêm số tiền chênh lệch 100% nên là 62.400.000 đồng thể hiện qua 02 phiếu thu số B-49-1 và B-49-1-1 cùng ngày 31/5/2019 có xác nhận của bị đơn. Sau đó, nguyên đơn và bị đơn ký bản thanh lý hợp đồng ngày 08/8/2020 và đồng ý chấm dứt hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trước thời hạn kể từ ngày 08/8/2020. Cùng ngày 08/8/2020, Công ty TNHH R lập giấy hẹn nhận tiền đã hẹn ông Lê Thanh T nhận lại tiền thanh lý sau 60 ngày kể từ ngày ký đơn thanh lý, số tiền chi thanh lý là 360.610.800 đồng. Đến hạn trả tiền, Công ty TNHH R chỉ thanh toán cho ông Lê Thanh T số tiền 160.610.800 đồng và còn nợ nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Công ty TNHH R để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời đối chiếu khoản nợ nhưng Công ty TNHH R đều vắng mặt không có lý do và cũng không nộp cho Tòa án chứng cứ, không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản nợ 200.000.000 đồng nên xem như bị đơn đã từ bỏ quyền của mình, mặc nhiên thừa nhận còn nợ số tiền như nguyên đơn yêu cầu.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy do Công ty TNHH R vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Thanh T nên nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu thu hồi lại số tiền thanh lý hợp đồng còn nợ là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Thanh T, cần buộc Công ty TNHH R phải trả cho ông Lê Thanh T số tiền còn nợ là 200.000.000 đồng; thanh toán một lần ngay sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xét. Đến hạn thanh toán, bị đơn chưa trả hết nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành toàn bộ khoản nợ trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật phí, lệ phí năm 2015, yêu cầu của ông Lê Thanh T được chấp nhận nên Công ty TNHH R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng đối với khoản nợ mà Công ty TNHH R phải trả là 200.000.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng cho ông Lê Thanh T theo biên lai thu số AA/2019/0027940 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 177, Điều 179, Điều 203, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 351, Điều 385, Điều 422, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh T.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn R phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh T số tiền còn nợ là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông Lê Thanh T có đơn thi hành án, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn R chưa trả hết số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty Trách nhiệm hữu hạn R còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn R phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (Mười triệu) đồng đối với số tiền mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn R phải trả là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Ông Lê Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0027940 ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3- Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Thanh T và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn R có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND quận Gò Vấp;
- Thi hành án DS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS (Hoa).

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

Đặng Thị Tám

