

Bản án số: 112/2021/DS-ST
Ngày: 07 - 4 - 2021
V/v tranh chấp đòi 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 Vũ Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Châu Thị Lệ
2. Ông Phan Minh Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thảo Nguyên là 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 Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 610/2020/TLST-DS ngày 28/12/2020 về tranh chấp “Kiện đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Trúc L; địa chỉ: Số 29/21 T, Phường B, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T; địa chỉ: Số 168 N, phường B, Quận M, Thành phố H. (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Đ; địa chỉ: 14 Đường B7, City Land Park Hills, Phường M, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hoàng A; địa chỉ: Số 72 đường B, Phường M, quận G, Thành phố H.

(Vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần phát triển địa ốc V; địa chỉ: Số 7 T, Phường B, quận T, Thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thanh T; địa chỉ: Số A-02.20 Khu căn hộ EhomeS N, xã B, huyện C, Thành phố H.(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 12 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ngày 14/5/2019 bà L và Công ty CP Phát Triển Địa Ốc V (gọi tắt là Công ty V) – Đơn vị nhận ủy quyền của Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Đ (gọi tắt là Công ty Đô Thị X) có ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 025, 026/HĐNTCN- MetroCity (gọi tắt là Hợp đồng) để mua lô đất D46 và D47 tại khu dân cư Metro City thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung của Hợp đồng, bà L đã thanh toán cho Công ty Đô Thị X tổng cộng số tiền là 1.495.930.000 đồng.

Do không còn nhu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 08/9/2020 giữa bà L và Công ty V ký Biên bản thanh lý 02 hợp đồng nêu trên, cùng ngày bà L và Công ty Đô Thị X ký bên bản thanh lý trả tiền. Theo đó, Công ty Đô Thị X đồng ý hoàn lại cho bà L toàn bộ số tiền đã thanh toán là 1.495.930.000 đồng chia là 05 đợt, cụ thể:

Đợt 1: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký kết Biên bản thanh lý trả tiền.

Đợt 2: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 1

Đợt 3: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 2

Đợt 4: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 3

Đợt 5: Thanh toán 295.930.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 4

Quá thời hạn thanh toán Đợt 1 (ngày 08/11/2020) nhưng Công ty Đô Thị X vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Biên bản thanh lý trả tiền ngày 08/9/2020. Bà L đã nhiều lần liên lạc với Công ty Đô Thị X yêu cầu thực hiện những nội dung cam kết nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía Công ty. Do Công ty Đô Thị X không thực hiện đúng theo nội dung biên bản thanh lý trả tiền làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L nên ngày 24/12/2020 bà L đã gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu

Công ty Đô Thị X phải hoàn trả ngay cho bà L số tiền 1.495.930.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả là 10%/năm, tạm tính tới ngày 21/01/2021 là 30.328.000 đồng, tổng cộng là 1.526.258.000 đồng. Trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn: Tại bản tự khai ngày 21/01/2021 Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Đ do ông Vũ Minh Hải là đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Đô Thị X xác nhận có ký với nguyên đơn là Bà Nguyễn Thụy Trúc L biên bản thanh lý trả tiền ngày 08/9/2020 thay cho Công ty V. Đến thời điểm ngày 21/01/2021 Công ty Đô Thị X chưa thanh toán cho bà L theo biên bản trả tiền là vì những lý do sau:

- Khi ký biên bản trả tiền Công ty Đô Thị X cũng đã xác định với bà L là chỉ hỗ trợ trả thay cho Công ty V vì thực tế Công ty Đô Thị X không phát sinh giao dịch và nhận tiền từ bà Linh.

- Công ty Đô Thị X thống nhất thanh toán khoản tiền cho bà L và công nợ này sẽ được khấu trừ vào công nợ giữa Công ty Đô Thị X và Công ty V nhưng để đảm bảo tính hợp pháp trong thủ tục kế toán, kiểm toán, báo cáo thuế của Công ty Đô Thị X yêu cầu bà L cung cấp cho Công ty Đô Thị X những chứng từ có liên quan đến các giao dịch với Công ty V, cụ thể:

- + Hợp đồng khách hàng đã ký với Công ty V;
- + Phiếu thu tiền giữa bà L và Công ty V hoặc sao kê chứng từ chuyển tiền;
- + Biên bản thanh lý hợp đồng giữa bà L và Công ty V.

Khi bà L cung cấp đủ chứng từ nêu trên thì Công ty Đô Thị X sẽ thực hiện theo đúng biên bản trả tiền đã ký với bà Linh.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần phát triển địa ốc V do Ông Mai Thanh T là đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông xác nhận ngày 11/01/2019 giữa Công ty cổ phần phát triển Đô Thị Xanh và Công ty cổ phần phát triển địa ốc Vina- Land có ký hợp đồng ủy quyền. Thông qua hợp đồng ủy quyền này vào ngày 14/5/2019 giữa Công ty Vina – Land và Bà Nguyễn Thụy Trúc L có ký 02 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 025/HĐNTCN-METROCITY và 026/HĐNTCN-METROCITY. Sau đó vào ngày 08/9/2020 2 bên đã tiến hành ký 2 biên bản thanh lý 2 hợp đồng số 025 và 026 nêu trên, với nội dung hai bên thống nhất rằng không còn quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan đến 2 hợp

đồng 025 và 026. Sau khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng với bà L thì toàn bộ hồ sơ liên quan đến 02 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 025/HĐNTCN-METROCITY và 026/HĐNTCN-METROCITY như Hợp đồng, phiếu thu tiền hay biên lai thu tiền phía công ty Vina – Land không còn lưu trữ. Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thụy Trúc L về việc yêu cầu Công ty CP Phát Triển Bất Động Sản Đ hoàn trả số tiền 1.495.930.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo quy định ông không có ý kiến gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày và bổ sung ý kiến: Việc Công ty Đô Thị X yêu cầu bà L cung cấp những chứng từ có liên quan đến các giao dịch với Công ty V như hợp đồng, phiếu thu tiền hoặc sao kê chứng từ chuyển tiền giữa bà L với Công ty V thì mới thanh toán trả tiền cho bà L là hoàn toàn vô lý bởi lẽ, ngày 08/9/2019 các đã ký biên bản thanh lý hợp đồng bà biên bản thanh lý trả tiền trong đó đã thể hiện rõ quyền và nghĩa vụ của các bên nên ông đề nghị Tòa án buộc Công ty Đô Thị X phải hoàn trả cho bà L số tiền 1.495.930.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tương ứng với thời gian chậm trả là 10%/năm, tính từ ngày 25/12/2020 đến ngày 07/4/2021 là 42.095.469 đồng, tổng cộng là 1.538.025.469 đồng. Trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ giải quyết trong vụ án giữa bà L và Công ty Đô Thị X là tranh chấp đòi lại tài sản, Công ty Đô Thị X có trụ sở tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Công ty Đô Thị X là bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ nhưng Công ty Đô Thị X đã vắng mặt đến lần thứ hai. Công ty cổ phần phát triển địa ốc V có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt Công ty Đô Thị X và Công ty V.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Linh thuộc Công ty Đô Thị X thanh toán cho bà L số tiền 1.495.930.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ biên bản thanh lý trả tiền ngày 08/9/2020 được ký kết giữa Công ty Đô Thị X (Bên A) với Bà Nguyễn Thụy Trúc L (Bên B) với nội dung: Bên A xác nhận thông qua đơn vị được ủy quyền đã thu đúng số tiền 1.495.930.000 đồng của bên B và bên A đồng ý hoàn lại cho bên B toàn bộ số tiền 1.495.930.000 theo 05 đợt, cụ thể:

Đợt 1: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký kết Biên bản thanh lý trả tiền.

Đợt 2: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 1

Đợt 3: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 2

Đợt 4: Thanh toán 300.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 3

Đợt 5: Thanh toán 295.930.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ Đợt 4

Do Công ty Đô Thị X vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo biên bản trả tiền ngày 08/9/2020 nên bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thông báo ngày 24/12/2020 là phù hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015.

Do đó bà L khởi kiện yêu cầu Công ty Đô Thị X phải trả cho bà L số tiền là 1.495.930.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại các Điều 166, 351 và Điều 353 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét yêu cầu trả lãi chậm thanh toán của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã phân tích ở trên, Công ty Đô Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền do đó yêu cầu tính lãi chậm thanh toán là 10%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất, theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 do bà L và Công ty Đô Thị X không thỏa thuận về mức lãi suất chậm thanh toán nên mức lãi xuất được áp dụng là 10%/ năm. Cụ thể:

$1.495.930.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 03 \text{ tháng } 12 \text{ ngày} = 42.095.469 \text{ đồng}$

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.495.930.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 42.095.469 đồng tổng cộng là 1.538.025.469 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.140.764 (Năm mươi tám triệu một trăm bốn mươi ngàn bảy trăm sáu mươi bốn) đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Bà Nguyễn Thụy Trúc L số tiền là 28.487.040 (Hai mươi tám triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn không trăm bốn mươi) đồng theo biên lai thu số 0027726 ngày 28/12/2020 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 Điều 5, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 166, Điều 351, Điều 353 và Điều 357, Khoản 1, Khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Buộc Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Đô Thị Xanh phải trả cho Bà Nguyễn Thụy Trúc L số tiền 1.495.930.000 (Một tỷ bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm ba mươi triệu) đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 42.095.469 (Bốn mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm ngàn bốn trăm sáu mươi chín) đồng, tổng cộng là 1.538.025.469 (Một tỷ năm trăm ba mươi tám triệu không trăm hai mươi lăm ngàn bốn trăm sáu mươi chín) đồng trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm là 58.140.764 (Năm mươi tám triệu một trăm bốn mươi ngàn bảy trăm sáu mươi bốn) đồng do Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Đô Thị Xanh phải chịu.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Bà Nguyễn Thụy Trúc Lsố tiền là 28.487.040 (Hai mươi tám triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn không trăm bốn mươi) đồng theo biên lai thu số 0027726 ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q. Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Huệ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Huệ

