TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2024/DSST
Ngày: 28-6-2024
V/v: Tranh chấp
Dân sự về đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Kim Hoàng

2. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thư Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2023/TLST-DS ngày 29/11/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2024/QĐXXST-DS ngày 04/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Trung T, sinh năm 1991; địa chỉ: C1/25 đường B, Khu phố B, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm: 1977; địa chỉ: 341/49 đường X, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Kinh doanh C; địa chỉ trụ sở: 61A đường K, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Hùng C; chức danh: Tổng Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ: 23.07 block A, khu dân cư T, phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/3/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Phạm Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/01/2017, nguyên đơn ông Trần Trung T có đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Kinh doanh C (gọi tắt là Công ty C) mua 01 căn hộ mã số VB.12.07 thuộc dự án V, địa chỉ Lô A10 đường T, xã K, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Đầu tư – khai thác N làm chủ đầu tư với giá 2.154.300.000 đồng.

Ngày 28/01/2019, ông T với Công ty C ký Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 05/T01/2019/ĐCGC/Victoriagarden, ông T thanh toán tiếp số tiền 45.000.000 đồng. Ngày 06/5/2019, ông T tiếp tục thanh toán tiếp số tiền là 273.145.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền mà ông T đã thanh toán cho Công ty C là 323.145.000 đồng, bằng 15% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, từ ngày nhận tiền thanh toán đặt cọc giữ chỗ cho đến nay, Công ty C và người đại diện theo pháp luật là ông Phan Hùng C không thực hiện bất cứ công việc gì và cũng không hoàn trả lại tiền cho ông T. Xét thấy bị đơn không có thẩm quyền ký hợp đồng đặt cọc giữ chỗ đối với căn hộ mã số VB.12.07 thuộc dự án Victoria Garden nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng với nguyên đơn dẫn đến cho đến nay phía bị đơn vẫn không thể ký hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư dự án, việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần Kinh doanh C và ông Phan Hùng C liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc và số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận là 646.290.000 đồng cho nguyên đơn, ngoài ra còn phải chịu thêm tiền chậm thanh toán.

Ngày 07/5/2024 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trong các phiếu thu ngày 23/01/2017 là 5.000.000 đồng, ngày 28/01/2019 là 15.000.000 đồng, ngày 06/5/2019 là 273.145.000 đồng, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 293.145.000 đồng.

Ông Phạm Văn Đ người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh C đã được Tòa án tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Các phiếu thu ngày 23/01/2017, ngày 28/01/2019, ngày 06/5/2019 và giấy đặt cọc giữ chỗ giữa ông Trần Trung T và Công ty C số 05/T01/2019ĐC-GC/Victoriagarden là để ông T đặt cọc giữ chỗ mua căn hộ số VB.12.07 thuộc dự án V. Những phiếu thu trên đã được ông Phan Hùng C là đại diện theo pháp luật của Công ty C ký tên, đóng dấu. Như vậy đủ căn cứ xác định Công ty C đã nhận số tiền của ông T tổng số tiền 293.145.000 đồng, từ đó đến nay Công ty C không xúc tiến với chủ đầu tư để ký hợp đồng mua bán với ông T, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty C hoàn trả số tiền 293.145.000đ (hai trăm chín mươi ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Án phí do đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 27/5/2024 thì nguyên đơn ông Trần Trung T chỉ yêu cầu bị đơn là Công ty cổ phần Kinh doanh C trả lại cho nguyên đơn số tiền 293.145.000 đồng theo các phiếu thu ngày 23/01/2017 là 5.000.000 đồng, ngày 28/01/2019 là 15.000.000 đồng, ngày 06/5/2019 là 273.154.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận định đây là "Tranh chấp kiện đòi tài sản" theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh C có trụ sở tại 61A đường K, Phường L, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Đối với nguyên đơn: Ông Phạm Văn Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn theo Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh C: Theo kết quả trả lời của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/6/2023 thì Công ty Cổ phần Kinh doanh C vẫn chưa đăng ký giải thể. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập hợp lệ Công ty Cổ

phần Kinh doanh C đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn tiếp tục vắng mặt vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2.3] Đối với người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Kinh doanh C: Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp: 0313766258) do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thì Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Kinh doanh C là ông Phan Hùng C. Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Phan Hùng C đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án nhưng ông C đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay ông C vẫn tiếp tục vắng mặt vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có trong bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Trần Trung T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cổ phần Kinh doanh C chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền 293.145.000 đồng (hai trăm chín mươi ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) cho nguyên đơn theo phiếu thu ngày 23/01/2017 là 5.000.000 đồng, ngày 28/01/2019 là 15.000.000 đồng, ngày 06/5/2019 là 273.154.000 đồng được ký và giao nhận tiền giữa ông Trần Trung T với Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh địa ốc C (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh C).

Xét thấy, tại các Phiếu thu ngày 23/01/2017, ngày 28/01/2019, ngày 06/5/2019 đều thể hiện rõ số tiền mà ông Trần Trung T đã nộp cho Công ty Cổ phần Kinh doanh C với nội dung "Đặt cọc căn hộ VB12.07 – dự án V". Tại thời điểm ký nhận các Phiếu thu nêu trên, các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự và năng luật pháp luật dân sự, Công ty C có người đại diện theo pháp luật là ông Phan Hùng C ký tên và đóng dấu công ty, do đó chứng minh ngày 23/01/2017 Công ty C đã nhận của ông Trần Trung T số tiền là 5.000.000 đồng, ngày 28/01/2019 Công ty C đã nhận của ông Trần Trung T số tiền là 15.000.000 đồng và ngày 06/5/2019 Công ty C đã nhận của ông Trần Trung T số tiền là 273.154.000 đồng, tổng số tiền Công ty C đã nhận của nguyên đơn ông Trần Trung T là 293.145.000 đồng.

Theo nội dung Phiếu thu, mục đích nguyên đơn giao số tiền nêu trên cho bị đơn là để đặt cọc mua căn hộ mã số VB12.07 thuộc dự án V do Công ty TNHH Đầu tư – khai thác N làm chủ đầu tư. Căn cứ hồ sơ khởi kiện do nguyên đơn cung cấp thì không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bị đơn được chủ đầu tư dự án là Công ty C được Công ty TNHH Đầu tư – khai thác N ủy quyền để ký kết hợp đồng đặt cọc giữ chỗ với khách hành và thực tế chứng minh kể từ thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2019 cho đến nay phía Công ty C vẫn không xúc tiến cho nguyên đơn tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ tư Công ty TNHH Đầu tư – khai thác N. Như

vậy, số tiền 293.145.000 đồng đã nhận từ ông Trần Trung T mà bị đơn Công ty C đang chiếm giữ là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

Theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015: "*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*", do vậy nguyên đơn ông Trần Trung T khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh C phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 293.145.000 đồng (hai trăm chín mươi ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 23/01/2017 là 5.000.000 đồng, ngày 28/01/2019 là 15.000.000 đồng, ngày 06/5/2019 là 273.154.000 đồng hoàn toàn có căn cứ.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty C nhưng Công ty C vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến và cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa nên căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Công ty C đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận các tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Như vậy, bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh C đã chiếm giữ số tiền 293.145.000 đồng mà không có căn cứ thì phải hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung T là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tại phiên tòa là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Trần Trung T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung T:

Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh C trả cho ông Trần Trung T số tiền 293.145.000đ (hai trăm chín mươi ba triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 23/01/2017, ngày 28/01/2019 và ngày 06/5/2019 được giao nhận tiền giữa ông Trần Trung T với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc C (nay là Công ty Cổ phần Kinh doanh C).

Thời hạn hoàn trả là hoàn trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày ông Trần Trung T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Kinh doanh C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Kinh doanh C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 14.657.250đ (mười bốn triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Trả lại cho ông Trần Trung T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 15.225.800đ (mười lăm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn tám trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0041733 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

5. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Bình Chánh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Công Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Mai Thị Công Hoa