

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 401/2025/DS-ST

Ngày: 31/3/2025

V/v Tranh chấp đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương

2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1558/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1694/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H

Trụ sở: đường A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1974

Địa chỉ: đường Q, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Dương Đức H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Đường N, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H (viết tắt là Công ty H) do bà Bùi Thị Kim H là đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông Dương Đức H là chủ sử dụng của 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1730, tờ bản đồ số 33 (9AB), diện tích 60,1 m², đất ở tại đô thị thuộc dự án Khu nhà ở thương mại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hoa Trang (viết tắt là Khu nhà ở thương mại Hoa Trang) do Công ty H là chủ đầu tư dự án.

Ngày 05/6/2020, Công ty H có Công văn số 46/HS-VP gửi Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An xin điều chỉnh cục bộ đất thương mại dịch vụ sang đất ở với mục đích xây dựng nhà ở thương mại liền kề của dự án khu nhà ở Hoa Trang.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An có Văn bản số 2099/UBND-ĐTĐD về việc tổ chức lấy ý kiến việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với Quy hoạch chi tiết dự án khu nhà ở Hoa Trang.

Ngày 24/9/2020 và ngày 30/9/2020, Công ty H phối hợp Ủy ban nhân dân phường An Bình, thành phố Dĩ An tổ chức lấy ý kiến các hộ dân tại khu nhà ở, kết quả 53/94 cư dân tham dự nên chưa đủ số lượng theo quy định và Công ty H thực hiện theo Công văn số 12/UBND-KT ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân phường An Bình về việc tiếp tục lấy ý kiến của người dân. Ngày 19/01/2021, Công ty H tiếp tục lấy ý kiến các cư dân, trong đó có ông Dương Đức H và tại buổi lấy ý kiến, ông H đã nhận 30.000.000 đồng của Công ty H và ông H đồng ý cho Công ty H điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất.

Tuy nhiên, sau đó, Công ty H không thể thực hiện việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất do việc lấy ý kiến cư dân không đạt kết quả theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (không đạt được sự đồng ý của 94/94 cư dân). Theo quy định, để đủ điều kiện thực hiện việc điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại Hoa Trang thì phải được sự đồng ý của 100% cư dân đang sinh sống hoặc sở hữu quyền sử dụng đất tại khu nhà ở.

Ngày 06/9/2023, Công ty H đã có Công văn số 08/HS-CV và Công văn số 09/HS-CV ngày 15/9/2023 gửi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không tiếp tục thực hiện xin điều chỉnh đồ án quy hoạch. Công ty H cũng đã 03 lần thông báo cho ông H yêu cầu trả lại số tiền đã nhận nhưng ông H không phản hồi, cũng không trả lại tiền cho Công ty H.

Do đó, Công ty H khởi kiện yêu cầu ông Dương Đức H trả lại số tiền hỗ trợ đã nhận là 30.000.000 đồng về việc đồng ý điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với dự án khu nhà ở thương mại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hoa Trang, không đồng ý với ý kiến trả 15.000.000 đồng và trả dần của ông H.

2. Bị đơn ông Dương Đức H trình bày:

Ông H xác nhận có nhận số tiền 30.000.000 đồng do Công ty H chi trả tiền hỗ trợ cho các hộ dân đồng ý điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với dự án khu nhà ở thương mại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Hoa Trang. Tuy nhiên, hiện nay do hoàn cảnh khó khăn, ông H xin được trả lại 15.000.000 đồng trong thời gian 06 tháng, mỗi 2 tháng trả 5.000.000 đồng. Ông H cũng đã bỏ ra công sức đi làm giấy tờ cho Công ty. Ngoài ra, ông H không còn yêu cầu nào khác.

3. Tại phiên tòa:

3.1 Nguyên đơn Công ty H do bà Bùi Thị Kim H làm đại diện theo pháp luật xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Dương Đức H trả lại cho Công ty H số tiền 30.000.000 đồng và xin được vắng mặt trong phiên tòa xét xử vụ án.

3.2 Bị đơn ông Dương Đức H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

4.1. Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định.

4.2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H yêu cầu ông Dương Đức H trả số tiền đã nhận. Theo Kết quả xác minh của Công an phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông H có thường trú tại Đường N, Khu phố H, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và đang thực tế cư trú tại địa chỉ trên. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp đòi tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Nguyên đơn Công ty H có đơn xin được vắng mặt trong phiên tòa xét xử vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Bị đơn ông Dương Đức H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Văn bản số 2099/UBND-ĐTXD ngày 16/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Văn bản số 12/UBND-KT ngày 08/01/2021 của Ủy ban nhân dân phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì Công ty H là chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Hoa Trang tại khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Xét tại Phiếu chi số 24 ngày 19/01/2021 và trình bày của ông H thể hiện ông H đã nhận 30.000.000 đồng tiền hỗ trợ về việc đồng ý điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với chi tiết dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH Hoa Trang.

Căn cứ Văn bản số 12/UBND-KT ngày 08/01/2021 và số 302/UBND-KT ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương và Văn bản số 08/HS-CV ngày 06/9/2023, số 09/HS-CV ngày 15/9/2023 của Công ty Hoa Sen gửi Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An, Ủy ban nhân dân phường An Bình, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân không hoàn

thành do một số cư dân không đồng ý nên Công ty Hoa Sen thông báo không tiếp tục thực hiện việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở.

Xét thấy, Công ty Hoa Sen không thực hiện được việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở là do một số cư dân không đồng ý. Mặc dù ông H đồng ý nhận tiền hỗ trợ và đồng ý việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất nhưng chi phí này là chi phí hỗ trợ cho những hộ dân đồng ý. Nay dự án không thực hiện được, Công ty H không chuyển đổi được nên yêu cầu ông H trả lại số tiền 30.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự về quyền đòi lại tài sản *“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”*.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Công ty H và hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty H theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

Căn cứ 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H.

Buộc ông Dương Đức H có trách nhiệm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

2. Kể từ ngày bản án 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 bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Đức H phải chịu là 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0043699 ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H, ông Dương Đức H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu