

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 26/2019/DS-ST
Ngày 31-7-2019
V/v Kiện đòi tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 31 tháng 7 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2019/QĐXXST-DS ngày 27/5/2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Minh C, sinh năm 1979; thường trú: Khối 8, phường N, thành phố Q tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ liên hệ: Tầng 5, tòa nhà GIC, số 36A đường N, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lê Thị Anh T, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp 3, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: Số 36A đường N, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Thị T1 - Công ty Luật TNHH MTV A, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt ki xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn: Anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H; cùng địa chỉ: 1484/11B khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Vina Đ; trụ sở: Dự án H, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Lầu 7 tòa nhà Mplaza, 39 L, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Đặng Thị Thanh T2, sinh năm 1979; thường trú: Căn 13.1 Chung cư 326/1 đường U, phường 25, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Công ty Cổ phần Vina Đ, Lầu 7 tòa nhà Mplaza, 39 L, phường B, quận 1,

thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/01/2019). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2018, đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/4/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại hợp pháp của nguyên đơn anh Trần Minh C là chị Lê Thị Anh T trình bày:

Ngày 18/11/2017, anh Trần Minh C ký Thỏa thuận đặt cọc số D.05.05/IN1/092017/SB với Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần VINA Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) để mua căn hộ số D.05.05 thuộc dự án S tại Cù lao Ô, huyện N, tỉnh Đồng Nai (gọi tắt là căn hộ D.05.05); giá trị căn hộ là 4.751.006.448 đồng. Thực hiện hợp đồng, anh C đã đóng cho chủ đầu tư 02 đợt với tổng số tiền 950.300.000 đồng, tương ứng 20% giá trị hợp đồng.

Đến tháng 04/2018, anh C ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lại quyền mua căn hộ nêu trên cho vợ chồng anh Trịnh Thế G, chị Lê Thị H, có sự tham gia của bên môi giới là Công ty TNHH TM Đầu tư C với giá trị là 5.300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, vợ chồng anh G và chị H có nghĩa vụ thanh toán lại cho anh C số tiền đã đóng cho Chủ Đầu tư là 1.187.761.612 đồng (tương ứng 25% giá trị hợp đồng, gồm: 20% giá trị hợp đồng anh C đã đóng là 950.300.000 đồng và 5% giá trị hợp đồng sẽ đóng vào ngày 19/05/2018 tương ứng 237.550.322 đồng) và số tiền chênh lệch là 548.993.552 đồng, phương thức thanh toán được chia thành 02 đợt như sau:

- Đợt 1: Thanh toán số tiền 550.000.0000 đồng ngay sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc.

- Đợt 2: Không ấn định ngày tháng cụ thể nhưng hai bên đã thỏa thuận miệng với nhau về việc anh G, chị H sẽ thanh toán phần còn lại ngay khi anh C ký thanh lý hợp đồng với Chủ Đầu tư và anh G, chị H được Chủ Đầu tư ký Thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ số D.05.05 Dự án S.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng anh G, chị H đã trực tiếp thanh toán cho anh C số tiền 550.000.000 đồng. Sau đó hai bên thỏa thuận, anh C sẽ không tiếp tục đóng số tiền thanh toán đợt 3 vào ngày 19/5/2018 là 5% giá trị hợp đồng mà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua căn hộ D.05.05 cho vợ chồng anh G, chị H để anh G và chị H tiếp tục thanh toán tiếp đợt 3 cho Chủ Đầu tư.

Ngày 19/5/2018, anh C có đơn gửi cho chủ đầu tư về việc xin chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho chị H. Đồng thời, đề nghị chủ đầu tư không trả lại cho anh C số tiền 950.300.000 đồng đã đóng mà chuyển sang cho chị H để xem như đây là số tiền chị H đã đóng cho chủ đầu tư để được quyền tiếp tục mua căn hộ D.05.05.

Ngày 22/6/2018, chủ đầu tư và chị H đã ký thỏa thuận đặt cọc mới về việc mua căn D.05.05 dự án S và chị H đóng tiếp số tiền 475.100.645 đồng, tương ứng với 02 đợt thanh toán kế tiếp của Hợp đồng đặt cọc giữa anh C và chủ đầu tư. Tuy nhiên, anh G, chị H không thực hiện việc thanh toán lại số tiền 950.300.000 đồng cho anh C theo như nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng ký vào tháng 4/2018. Anh C đã nhiều lần liên lạc yêu cầu trả tiền nhưng anh G, chị H chỉ hứa mà không thực hiện, thậm chí anh G còn nhắn tin đồng ý thanh toán thêm cho anh C khoản tiền lãi với mức lãi suất là 18%/năm đối với số tiền 950.300.000 đồng mà anh G, chị H chậm thanh toán, kể từ ngày 22/06/2018 cho

đến khi trả hết tiền cho anh C. Anh C đã từng đề nghị vợ chồng anh G, chị H sắp xếp một buổi gặp mặt hai bên tìm hướng giải quyết thỏa đáng cũng như trao đổi về kế hoạch thanh toán nợ nhưng anh G, chị H không những không chủ động liên hệ lại mà nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ.

Nhận thấy, anh G, chị H cố tình kéo dài thời gian không trả lại số tiền mà anh C đã cho mượn để thanh toán cho chủ đầu tư khi đặt cọc mua căn hộ D.05.05 nên anh C khởi kiện yêu cầu: Buộc anh G, chị H trả lại cho anh C số tiền 950.300.000 đồng mà anh G, chị H đã sử dụng để trả cho chủ đầu tư khi ký thỏa thuận đặt cọc mới về việc mua căn D.05.05 dự án S và tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ là 18%/năm tạm tính từ ngày 22/6/2018 đến ngày 16/4/2019 với số tiền là 135.000.000 đồng, tổng cộng 1.085.300.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 22/6/2018 đến ngày 22/6/2019 là 186.987.797 đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi là 1.137.288.797 đồng.

- Đối với bị đơn anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An đã tổng đạt các văn bản tố tụng (gồm thông báo thụ lý vụ án, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, thông báo hòa giải, thông báo về yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, 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, giấy triệu tập) cho bị đơn anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H. Tuy nhiên, anh G, chị H có nhận thông báo thụ lý vụ án số 02/2019/TLST-DS ngày 02/01/2019 và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nhưng không cung cấp bản tự khai và các chứng cứ chứng minh về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn anh G có đến Tòa án vài lần sau thời gian Tòa án triệu tập và chỉ nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng miệng, không đồng ý để Tòa án ghi lời khai. Căn cứ biên bản xác minh tại Công an phường T thì anh G, chị H đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 1484/11B khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đến thời điểm xác minh anh G, chị H vẫn còn đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên. Do đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa chỉ nơi ở của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường T và trụ sở Tòa án theo quy định. Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh G, chị H theo quy định của pháp luật.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Vina Đ: Xác nhận việc ký các thỏa thuận đặt mua căn D.05.05 thuộc dự án S (do Công ty làm chủ đầu tư) giữa Công ty và anh C; giữa Công ty và chị H, diễn tiến thực hiện các hợp đồng như anh C trình bày. Hiện nay dự án S đang trong giai đoạn xây dựng phần thô. Công ty khẳng định việc tranh chấp giữa các bên không liên quan gì đến Công ty vì ngày 19/5/2018 anh C có đơn xin chuyển nhượng căn D.05.05 dự án S gửi Công ty là hoàn toàn tự nguyện, hai bên đã ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc căn D.05.05 và tại Điều 2 của bản thanh lý có thể hiện “ Bên mua (anh C) đồng ý khoản tiền 950.300.000 đồng đã thanh toán cho Chủ đầu tư sẽ không được hoàn trả lại cho bên mua mà sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H như bên mua đã đề nghị”. Do đó, anh C khởi kiện yêu cầu anh G, chị H trả số tiền 950.300.000 đồng nêu trên không liên quan gì đến Công ty.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Căn cứ chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa thì vào ngày 19/5/2018, nguyên đơn có đơn gửi cho chủ đầu tư về việc xin chuyển nhượng lại quyền mua căn hộ D.05.05 thuộc dự án S theo Thỏa thuận đặt cọc số D.05.05/IN1/092017/SB ngày 18/11/2007 cho bị đơn chị Lê Thị H, cùng ngày giữa chủ đầu tư và nguyên đơn đã ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc này. Ngày 22/06/2018, chị H và Chủ Đầu tư đã ký Thỏa thuận đặt cọc mới về việc mua căn hộ D.05.05. Theo đó, để thuận tiện cho việc sang tên căn hộ D.05.05 của chị H, các bên đã thỏa thuận về việc Chủ đầu tư không trả lại cho anh C số tiền 950.300.000 đồng mà để cho chị H sử dụng khoản tiền này thanh toán cho Chủ đầu tư để được quyền tiếp tục mua căn hộ nêu trên. Theo thỏa thuận thì khoản tiền này vợ chồng anh G, chị H có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh C ngay khi Thỏa thuận đặt cọc giữa chị H và chủ đầu tư được ký kết. Tuy nhiên, anh G, chị H thừa nhận có nợ anh C khoản tiền trên nhưng lần lữa không chịu trả. Thậm chí anh G còn nhắn tin đồng ý thanh toán cho anh C tiền lãi do chậm thanh toán đối với khoản tiền trên với mức lãi suất 18%/năm. Anh C đã tạo điều kiện và yêu cầu anh G, chị H cùng gặp gỡ anh C để tìm hướng giải quyết nhưng anh G, chị H không hợp tác, còn có hành vi lẩn tránh, gây khó khăn cho anh C. Do đó, khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn.

Ngoài ra, tại Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ Phần Vina Đ xác định hiện nay anh Trịnh Thế G, chị Lê Thị H đã thanh lý Thỏa thuận đặt cọc đối với căn hộ số D.05.05 với Công ty Cổ Phần Vina Đ và đã chuyển nhượng căn hộ này từ chị Lê Thị H cho Bên thứ ba. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng căn hộ nêu trên cho người khác thì anh G, chị H lại không trả khoản tiền còn nợ là 950.300.000 đồng cho anh C mà vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh C. Như vậy, anh G và chị H hoàn toàn có điều kiện và khả năng thanh toán tiền cho anh C nhưng lại cố tình không trả số tiền này, nhận thấy hành vi nêu trên có dấu hiệu để cấu thành tội hình sự. Hiện nay anh C đang tiến hành thủ tục nộp Đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An để điều tra vụ việc nêu trên, để Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An kết luận có dấu hiệu hình sự hay không nên đề nghị Hội đồng xét xử ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn anh Trịnh Thế G và chị Nguyễn Thị H đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Về nội dung vụ án, căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc mua căn D.05.05 dự án S giữa nguyên đơn và bị đơn thì phía bị đơn đã trả trước cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng. Phần tiền còn lại theo thỏa thuận thì bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn khi bị đơn được chủ đầu tư xác nhận căn D.05.05 đã thuộc sở hữu của bị đơn. Tuy nhiên, tại đơn đề nghị về việc chuyển nhượng thỏa thuận đặt cọc do nguyên đơn gửi chủ đầu tư là Công ty cổ phần Vina Đ có thể hiện nguyên đơn đồng ý chuyển số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho chủ đầu tư khi thực hiện việc mua căn hộ trên cho bị đơn để bị đơn được quyền tiếp tục mua căn hộ với chủ đầu tư. Do đó, tại Điều 2 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa nguyên đơn và chủ đầu tư có thể hiện “ Bên mua (anh C) đồng ý khoản tiền

950.300.000 đồng đã thanh toán cho Chủ đầu tư sẽ không được hoàn trả lại cho bên mua mà sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H như bên mua đã đề nghị. Đối với bị đơn sau khi được nguyên đơn đồng ý cho sử dụng khoản tiền trên để thanh toán cho chủ đầu tư nhưng khi được chủ đầu tư ký thỏa thuận đặt cọc mới về việc mua căn hộ D.05.05, thậm chí thì hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng lại quyền mua căn hộ này cho người khác nhưng vẫn chưa trả lại khoản tiền trên cho nguyên đơn. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn đã tồn tại quan hệ vay mượn tài sản chứ không phải là việc đặt cọc mua căn D.05.05 thuộc dự án S như nguyên đơn đã xác định khi khởi kiện. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là kiện đòi tài sản chứ không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc như một số văn bản tố tụng trong hồ sơ vụ án đã thể hiện. Quá trình tố tụng, bị đơn vắng mặt không cung cấp chứng cứ thể hiện đã trả khoản tiền trên cho nguyên đơn nên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 950.300.000 đồng là có căn cứ. Đối với yêu cầu tính lãi suất chậm trả là 18%/năm đối với số tiền trên tạm tính từ ngày 22/6/2018 đến ngày 22/6/2019 là 186.987.797 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định hiện nay anh Trần Minh C chưa thực hiện thủ tục nộp đơn tố cáo về hành vi của anh G, chị H tại Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An nên không có cơ sở tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 214 và Khoản 2 Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của đương sự có mặt tại phiên toàn, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 950.300.000 đồng đã được nguyên đơn đồng ý cho bị đơn sử dụng để thanh toán cho chủ đầu tư khi bị đơn ký thỏa thuận đặt cọc mới về việc mua căn D.05.05 dự án S. Hiện nay khoản tiền này nguyên đơn xác định bị đơn chưa thanh toán và yêu cầu bị đơn trả lại nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Kiện đòi tài sản”, không phải là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” mà một số văn bản tố tụng trong hồ sơ vụ án đã thể hiện. Bị đơn anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại 1484/11B khu phố Đ, phường T, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H tham gia phiên tòa bằng hình thức niêm yết công khai nhưng anh G, chị H vắng mặt không có lý do. Người đại hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần VINA Đ có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Về yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết

vụ án vì cho rằng hành vi của bị đơn có dấu hiệu của tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và nguyên đơn sẽ tiến hành gửi đơn tố cáo hành vi trên của bị đơn tại Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An. Như vậy, tại thời điểm xét xử thì Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thị xã Dĩ An chưa thụ lý đơn tố cáo của nguyên đơn nên không có cơ sở tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 214 và Khoản 2 Điều 219 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Xét tại Hợp đồng đặt cọc mua căn D.05.05 dự án Swanbay được ký vào tháng 4/2018 giữa anh Trần Minh C và chị Lê Thị H, anh Trịnh Thế G thể hiện anh G và chị H đồng ý mua lại căn hộ trên với giá 5.300.000.000 đồng, nhưng anh G, chị H chỉ phải thanh toán cho anh C số tiền 1.736.745.164 đồng, trong đó số tiền 1.187.761.612 đồng, tương đương 25% giá trị hợp đồng mà anh C đã thanh toán cho chủ đầu tư (gồm 950.300.000 đồng đã thanh toán và 237.550.322 đồng sẽ thanh toán vào ngày 19/05/2018) và 548.993.552 đồng tiền chênh lệch. Như vậy, về nguyên tắc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền trên cho nguyên đơn để được quyền tiếp tục mua căn D.05.05 với chủ đầu tư. Tuy nhiên, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện ngay khi ký hợp đồng thì bị đơn chỉ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng, số còn lại không thể hiện đã thanh toán. Đồng thời, tại đơn đề nghị về việc chuyển nhượng thỏa thuận đặt cọc do nguyên đơn gửi chủ đầu tư là Công ty cổ phần Vina Đ có thể hiện nguyên đơn đồng ý chuyển số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho chủ đầu tư khi thực hiện việc mua căn hộ trên cho bị đơn để bị đơn được quyền tiếp tục mua căn hộ với chủ đầu tư và tại Điều 2 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa nguyên đơn và chủ đầu tư cũng nêu “Bên mua (anh C) đồng ý khoản tiền 950.300.000 đồng đã thanh toán cho Chủ đầu tư sẽ không được hoàn trả lại cho bên mua mà sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng là chị Lê Thị H như bên mua đã đề nghị. Chúng tôi, việc nguyên đơn đồng ý để bị đơn được sử dụng phần tiền chủ đầu tư phải trả lại cho nguyên đơn khi thanh lý hợp đồng giữa nguyên đơn với chủ đầu tư để chưa thanh toán phần tiền còn lại cho nguyên đơn là có thật. Nguyên đơn xác định khoản tiền này hiện bị đơn chưa trả cho nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ thể hiện việc đã thanh toán số tiền 950.300.000 đồng cho nguyên đơn việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 950.300.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Nguyên đơn cho rằng bị đơn từng gửi tin nhắn cho nguyên đơn về việc đồng ý thanh toán tiền lãi chậm thanh toán đối với số tiền nợ gốc là 950.300.000 đồng là 18%/năm kể từ ngày 22/6/2018 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn có cung cấp bản photo thể hiện nội dung “*Em trả lãi trễ hạn cho anh*” và “*Ok 18%/năm thì em sẽ trả lãi theo số tiền em đang nợ anh, xác nhận*” đồng thời khẳng định đây là tin nhắn được gửi từ số điện thoại của anh Trịnh Thế G. Tuy nhiên, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là bản photo nên chưa đảm bảo về nguồn chứng cứ theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đồng thời bị đơn anh G, chị H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không tiến hành đối chất được về thỏa thuận thanh toán tiền lãi này, do đó yêu cầu tính lãi suất chậm trả của nguyên đơn không có cơ sở xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án..

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 165 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Minh C đối với bị đơn anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H về việc kiện đòi tài sản.

Buộc anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H có trách nhiệm thanh toán cho anh Trần Minh C số tiền 950.300.000 (chín trăm năm mươi triệu ba trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh C về việc buộc anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H thanh toán tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 22/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 186.987.797 (một trăm tám mươi sáu triệu chín trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm chín mươi bảy) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trịnh Thế G và chị Lê Thị H phải chịu 40.509.000 (bốn mươi triệu năm trăm lẻ chín ngàn) đồng. Anh Trần Minh C phải chịu 9.349.390 (chín triệu ba trăm bốn mươi chín ngàn, ba trăm chín mươi) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.900.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0027921 ngày 27/12/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An. Hoàn trả cho anh Trần Minh C số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 4.550.610 (bốn triệu năm trăm năm mươi ngàn, sáu trăm mười) đồng.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An (01);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (02).

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

Trần Thị Thắm