

Bản án số: 53/2024/DS-ST

Ngày: 31/01/2024

V/v: “Tranh chấp yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ dân sự”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Kim Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên

2. Bà Lê Phi Yến

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quế Chi – Thư ký
Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Bà Đỗ Thị Chung Thủy
- Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 411/2023/TLST-DS ngày 23/10/2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 722/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1990; Địa chỉ: Chung cư A1, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Bà **Trần Hoàng Ngọc C**, sinh năm 1980; Địa chỉ: F Block F, chung cư C, số A, Phường A2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Bùi Khánh V**, sinh năm 1986; Địa chỉ: Chung cư A3, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T (Giấy ủy quyền số công chứng 001367 quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/02/2023 tại Văn phòng C1). (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ngày 21/02/2022, bà Nguyễn Thị Thu T và bà Trần Hoàng Ngọc C có ký kết hợp đồng mua bán nhà dân sự nhằm chuyển nhượng căn nhà địa chỉ số B, đường P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 355401, số vào sổ cấp GCN: CS11869 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2018; đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 10/11/2021 cho bà Trần Hoàng Ngọc C. Giá chuyển nhượng là 6.100.000.000 (Sáu tỷ một trăm triệu) đồng; bà T đã chuyển tiền cho bà C tổng cộng là 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu) đồng, cụ thể ngày 21/02/2022 chuyển 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng, ngày 03/3/2022 chuyển 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng, bà C có ký xác nhận vào hợp đồng. Theo thỏa thuận, đến ngày 21/3/2022 sẽ liên hệ phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên chưa đến thời hạn bà C đổi ý và thông báo là không bán nhà nữa và đề nghị trả lại bà T số tiền đã nhận. Vì là chỗ bạn bè nên bà T thống nhất nhận lại tiền và không tiếp tục mua bán nhà nữa, cũng không gây khó dễ gì; việc thỏa thuận trên không lập văn bản mà nói trực tiếp với nhau. Sau đó, bà C chuyển tiền trả cho bà T được 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng, cụ thể các lần như sau:

- Lần 1: 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng vào ngày 07/3/2022;
- Lần 2: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng vào ngày 18/3/2022;
- Lần 3: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 07/4/2022;
- Lần 4: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 16/4/2022;
- Lần 5: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 18/6/2022;
- Lần 6: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 27/6/2022;

Số tiền còn lại 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) bà C vẫn chưa trả, khi bà T điện thoại hỏi thì bà C hẹn vài hôm nữa. Bà T tiếp tục nhắn tin đòi trả tiền thì bà C hẹn rất nhiều lần với lý do chưa có tiền và hẹn thêm thời gian (có in tin nhắn nộp kèm). Ngày 04/10/2022, bà T đã gửi thông báo cho bà C yêu cầu trong thời gian là 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo phải trả tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) còn thiếu cho bà. Bà C đã nhận được thông báo nhưng quá thời hạn bà vẫn cố tình không trả, bà T gọi điện thoại thì không nghe, đến nhà tìm thì bà C né tránh và nhắn lại là đi công tác.

Do đó bà T khởi kiện yêu cầu bà Trần Hoàng Ngọc C phải trả 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng còn thiếu, trả ngay khi bản án của toà có hiệu lực pháp luật.

Mặc dù bà C chiếm dụng tiền của bà đến nay đã lâu, bà bị thiệt thòi quyền lợi nhưng bà xác định không yêu cầu tính lãi hay yêu cầu bồi thường.

Bị đơn, bà Trần Hoàng Ngọc C mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để cung cấp lời khai, thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và

tham gia phiên tòa xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khánh V do bà T đại diện trình bày: Ông Bùi Khánh V thống nhất hoàn toàn theo yêu cầu khởi kiện của bà T, yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc cá nhân bà Trần Hoàng Ngọc C trả cho cá nhân bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 600.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khánh V do bà Nguyễn Thị Thu T đại diện có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt không rõ lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

Về nội dung vụ án, xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Hoàng Ngọc C trả số tiền còn thiếu từ việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng mua bán nhà; do đó, có cơ sở xác định đây là quan hệ tranh chấp về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự. Trước đây, Tòa án thụ lý tranh chấp Đòi tài sản, nay xác định lại tranh chấp về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự cho phù hợp.

Bị đơn có địa chỉ tại F Block F, chung cư C, số A, Phường A2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ cho bị đơn lên tòa trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ, tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả

kháng hoặc trở ngại khách quan, không có ý kiến hay yêu cầu gì, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Trần Hoàng Ngọc C trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền còn thiếu là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 21/02/2022 giữa bà Trần Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thu T thể hiện việc nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc chuyển nhượng căn nhà số B đường P, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 355401, số vào sổ cấp GCN: CS11869 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/9/2018; đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 10/11/2021 cho bà Trần Hoàng Ngọc C; với giá chuyển nhượng là 6.100.000.000 (Sáu tỷ một trăm triệu) đồng; nguyên đơn giao bị đơn số tiền là 3.600.000.000 (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng).

Căn cứ các bảng xác nhận sao kê tài khoản ngân hàng, phù hợp với các nội dung tin nhắn trao đổi và lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng vào các đợt:

Lần 1: 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng) đồng vào ngày 07/3/2022;

Lần 2: 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng vào ngày 18/3/2022;

Lần 3: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 07/4/2022;

Lần 4: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 16/4/2022;

Lần 5: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 18/6/2022;

Lần 6: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng vào ngày 27/6/2022;

Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chấm dứt, thanh lý hợp đồng mua bán nhà ký kết ngày 21/02/2022 và bị đơn trả lại tiền cho nguyên đơn. Bị đơn đã trả được 3.000.000.000 đồng, còn thiếu nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng. Bị đơn đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối về yêu cầu khởi kiện và số tiền còn thiếu cũng như không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khánh V thống nhất hoàn toàn theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, căn cứ Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền 600.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Thời hạn trả: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền còn thiếu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã lâu, gây ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn nên yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực là có cơ sở và được chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xét đề nghị này có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 600.000.000 đồng, được Tòa án chấp nhận, nên theo quy định tại căn cứ vào Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 24, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 207, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử ;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc bà Trần Hoàng Ngọc C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng để chấm dứt quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 21/02/2022 giữa bà Trần Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thu T.

Thời hạn thi hành: Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Hoàng Ngọc C phải chịu án phí sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 14.000.000 (Mười bốn triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0032276 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo :

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Bành Kim Phụng