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: 3972/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v Tranh chấp về đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Thực.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Gái.

2. Ông Cao Quốc Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng – 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 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, 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: 112/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 03 năm 2021 về "Tranh chấp về đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 5407/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5932/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Số B L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Xuân T, sinh năm: 1961, địa chỉ: Số A Đường C, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số công chứng: 467 lập tại Văn phòng C1 ngày 13/01/2021).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty TNHH Đ).

Trụ sở chính: Số A đường C, khu phố B, phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nam H, địa chỉ: Số D K, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – Là đại diện theo pháp luật.

Ông Võ Xuân T có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh C có ông Võ Xuân T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 19/11/2018, ông Trần Minh C và Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty TNHH Đ) (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) có ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/HĐNT/ĐV-LĐ. Theo Điều 4 của Hợp đồng này, ngay sau khi ông C thanh toán tiền đợt 5 (ngày 19/05/2019) thì Công ty Cổ phần Đ phải công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C chậm nhất sau 120 ngày kể từ ngày ông C thanh toán tiền đợt 5, tức ngày 19/09/2019 Nhưng thực tế Công ty không có đất giao với lý do chính quyền địa phương không cho tách thửa mà vẫn tiến hành làm Biên bản giao nhận nền số 02/BB-ĐV ngày 15/10/2019 cho ông C nhằm đánh lừa ông C giống như đất đã đầy đủ giấy tờ pháp lý. Sau khi ông C biết được sự gian dối đó, Công ty lại đề nghị tiến hành thanh lý Hợp đồng nguyên tắc nói trên bằng Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ngày 02/11/2020.

Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ký giữa các bên thì đến ngày 03/6/2021, Công ty Đ phải trả cho ông C tổng số tiền là: 964.630.000 đồng nhưng thực tế Công ty Đ chỉ trả cho ông C đợt 1 vào ngày 03/11/2020 số tiền 95.000.000 đồng, sau đó không thanh toán nữa.

Ông C xác định số tiền gốc và lãi yêu cầu Công ty Đ phải trả cho ông C vào các đợt 2, 3, 4, 5, 6 và 7 (Áp dụng theo điều 468 Bộ luật dân sự với lãi suất 10%/năm) tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 27/9/2023 như sau:

Đợt 2: Số tiền gốc phải trả đến ngày 03/12/2020: 145.000.000 đồng

Tiền lãi tính từ ngày 04/12/2020 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 09 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 09 tháng x 10%/năm = 39.875.000 đồng.

Đợt 3: Số tiền phải trả đến ngày 03/01/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/01/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 08 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 08 tháng x 10%/năm = 38.666.667 đồng.

Đợt 4: Số tiền phải trả đến ngày 18/02/2021: 145.000.000 đồng

Tiền lãi tính từ ngày 19/02/2021 đến ngày 26/9/2023 (tính tròn là 02 năm 07 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 07 tháng x 10%/năm = 37.458.333 đồng.

Đợt 5: Số tiền phải trả đến ngày 18/03/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 19/03/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 06 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 06 tháng x 10%/năm = 36.250.000 đồng.

Đợt 6: Số tiền phải trả đến ngày 18/04/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 19/04/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 05 tháng) là: 144.630.000 đồng x 02 năm 05 tháng x 10%/năm = 35.041.667 đồng.

Đợt 7: Số tiền phải trả đến ngày 03/06/2021: 144.630.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/06/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 03 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 03 tháng x 10%/năm = 32.541.750 đồng.

Vì vậy, đề nghị Toà án xem xét giải quyết buộc Công ty Đ phải trả cho ông C tổng số tiền gốc là: 869.630.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 27/9/2023 là: 219.833.417 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi chậm trả là: 1.089.463.417 đồng.

Bị đơn Công ty Đ và người đại diện hợp pháp đã được tống đạt, niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng những vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Bị đơn đã vi phạm các nghĩa vụ trả tiền theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 33/2020/BBTL-ĐV ký kết giữa các bên, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho ông C số tiền gốc là: 869.630.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 27/9/2023 là: 219.833.417 đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi chậm trả là: 1.089.463.417 đồng.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn ông Trần Minh C khởi kiện yêu cầu bị đơn trả khoản tiền mà ông C đã giao cho bị đơn, sau đó các bên có thỏa thuận bị đơn phải trả lại cho ông C theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 33/2020/BBTL-ĐV ký kết giữa các bên chứ không tranh chấp về quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/HĐNT/ĐV-LĐ. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là: "Tranh chấp về đòi tài sản", quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại thành phố T nên căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Ông Trần Minh C có vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết V, tuy nhiên bà V có lời khai số tiền mà ông C đã giao cho Công ty Đ là tài sản riêng của ông C, không

liên quan đến bà V nên Tòa án không đưa bà V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt hợp lệ cho bị đơn Công ty Đ. Tuy nhiên, đại diện bị đơn vẫn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm mà không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Xuân T có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự, người đại diện hợp pháp của các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không xem xét về thời hiệu khởi kiện vụ án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày, xác nhận của người đại diện hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 19/11/2018, ông Trần Minh C và Công ty Đ có ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/2018/HĐNT/ĐV-LĐ. Sau đó, ngày 02/11/2020, giữa các bên ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV với nội dung thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/2018/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 19/11/2018 nêu trên và xác định phía Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông C số tiền là 943.630.000 đồng, thời hạn và phương thức thanh toán cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký biên bản thanh lý: trả 95.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 03/12/2020: trả 145.000.000 đồng

Đợt 3: Ngày 03/01/2021: trả 145.000.000 đồng.

Đợt 4: Ngày 18/02/2021: trả 145.000.000 đồng

Đợt 5: Ngày 18/03/2021: trả 145.000.000 đồng.

Đợt 6: Ngày 18/04/2021: trả 145.000.000 đồng.

Đợt 7: Ngày 03/06/2021: trả 144.630.000 đồng.

Ngày 03/11/2019, bị đơn Công ty Đ đã trả cho ông C số tiền 95.000.000 đồng, khi đến hạn thanh toán các đợt khác theo thỏa thuận nêu trên thì phía Công ty Đ không thực hiện việc trả tiền cho ông C.

Xét nội dung các bên thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ngày 02/11/2020 không vi phạm điều cấm của pháp luật,

không trái đạo đức xã hội, các bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc nên Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ngày 02/11/2020 có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ngày 02/11/2020, các bên đã thỏa thuận rõ số tiền và thời gian mà Công ty Đ phải trả cho ông C theo từng đợt, số tiền này thực chất là số tiền ông C đã giao cho Công ty Đ để thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 08/2018/HĐNT/ĐV-LĐ ngày 19/11/2018, tuy nhiên phía bị đơn Công ty Đ đã vi phạm thỏa thuận trả tiền này. Do đó, việc nguyên đơn ông C yêu cầu bị đơn Công ty Đ phải trả khoản tiền chưa thanh toán là: 869.630.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Biên bản thanh lý hợp đồng số 033/2020/BBTL-ĐV ngày 02/11/2020, các bên đã thỏa thuận rõ số tiền và thời gian mà Công ty Đ phải trả cho ông C, phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên việc ông C yêu cầu bị đơn Công ty Đ phải trả tiền lãi theo lãi suất 10%/năm tính đến ngày 27/9/2023 là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở để xem xét chấp nhận. Tiền lãi cụ thể tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) được tính như sau:

Đợt 2: Số tiền phải trả đến ngày 03/12/2020: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/12/2020 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 09 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 09 tháng x 10%/năm = 39.875.000 đồng.

Đợt 3: Số tiền phải trả đến ngày 03/01/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/01/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 08 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 08 tháng x 10%/năm = 38.666.667 đồng.

Đợt 4: Số tiền phải trả đến ngày 18/02/2021: 145.000.000 đồng

Tiền lãi tính từ ngày 19/02/2021 đến ngày 26/9/2023 (tính tròn là 02 năm 07 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 07 tháng x 10%/năm = 37.458.333 đồng.

Đợt 5: Số tiền phải trả đến ngày 18/03/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 19/03/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 06 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 06 tháng x 10%/năm = 36.250.000 đồng.

Đợt 6: Số tiền phải trả đến ngày 18/04/2021: 145.000.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 19/04/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 05 tháng) là: 144.630.000 đồng x 02 năm 05 tháng x 10%/năm = 35.041.667 đồng.

Đợt 7: Số tiền phải trả đến ngày 03/06/2021: 144.630.000 đồng.

Tiền lãi tính từ ngày 04/06/2021 đến ngày 27/9/2023 (tính tròn là 02 năm 03 tháng) là: 145.000.000 đồng x 02 năm 03 tháng x 10%/năm = 32.541.750 đồng.

Tổng số tiền lãi tính đến ngày 27/9/2023 là: 219.833.417 đồng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại

phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty Đ phải trả cho ông C các khoản nợ tính đến ngày 27/9/2023 với tổng số tiền là: 1.089.463.417 đồng, trong đó tiền gốc là 869.630.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là: 219.833.417 đồng.

[4] Về án phí và quyền kháng cáo:

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được cấp, tống đạt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Minh C:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Minh C các khoản nợ tính đến ngày ngày 27/9/2023 với tổng số tiền là: 1.089.463.417 đồng (*Một tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm mười bảy đồng*), trong đó tiền gốc là 869.630.000 đồng (*T1 trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi nghìn đồng*) và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là: 219.833.417 đồng (*Hai trăm mười chín triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, bốn trăm mười bảy đồng*), thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 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.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là: 44.683.903 đồng (*Bốn mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm lẻ ba đồng)* bị đơn Công ty TNHH Đ phải chịu. Bị đơn Công ty TNHH Đ chưa nộp án phí.

Nguyên đơn ông Trần Minh C có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông Trần Minh C, Công ty TNHH Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được cấp, tống đạt, niêm yết, thông báo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về quyền yêu cầu thi hành 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, 7a và 9 của 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Thủ Đức;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. Thủ Đức;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

đã ký

Nguyễn Trung Thực