

Bản án số: 407/2023/DS-ST

Ngày: 06/9/2023

Về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”

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: Ông Trần Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Minh Hiền

2. Ông Lê Văn Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Ngọc Liên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 504/2023/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Trường L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Vương Khánh T, sinh năm 1990, địa chỉ: Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng 006790, quyền số 04 TP/VPCC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Tân Phú ngày 22/3/2019). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Địa ốc A (tên cũ: Công ty Cổ phần Địa ốc H);

Trụ sở: Phường E, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Hoàng L, sinh năm 1985 – Tổng giám đốc, địa chỉ: 33N3 Phường G, Thành phố H, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Trường L và bản tự khai của ông Võ Vương Khánh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào đầu tháng 9 năm 2018, do có nhu cầu về nhà ở, ông Nguyễn Ngọc Trường L tìm thông tin trên internet biết được Công ty Cổ phần Địa ốc H nay đổi tên mới là Công ty Cổ phần Địa ốc A (gọi tắt là Công ty An Phú Land) đang mở bán dự án Green Angel nằm tại vị trí đường Tây L và Hương L 2, quận T. Sau đó, ông L nhắn tin tới số điện thoại cho nhân viên Công ty A tên Lê Phước L, nhân viên này nói Dự án Green Angel này đã có sổ hồng từng nền và hẹn ông L đi xem dự án và tiến hành ký Phiếu đặt chỗ. Trong quá trình đi xem dự án, phía nhân viên Công ty A vẫn một mực thừa nhận đất đã được chuyển thổ cư toàn bộ và đã ra sổ, nhưng khi ông L yêu cầu đưa sổ cho xem thì họ cứ tránh né cung cấp thông tin. Ngày 02 tháng 9 năm 2018, Công ty A yêu cầu ông L ký Phiếu đặt chỗ với số tiền đặt chỗ là 100.000.000 đồng (Phiếu thu ngày 03/09/2018 và Phiếu thu ngày 05/09/2018). Trong thời hạn 07 ngày thì phía Công ty A sẽ sắp xếp cho ông L ký Hợp đồng với Chủ đầu tư. Tuy nhiên, sau đó ông L tìm hiểu được biết dự án này vẫn chưa được triển khai, không có bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước cho phép được phân lô bán nền, xây dựng cơ sở hạ tầng. Nhận thấy rủi ro trước mắt, ông L đề nghị bên Công ty A cung cấp đầy đủ giấy tờ thể hiện Dự án Green Angel này được cấp phép và có sổ hồng thổ cư từng nền nhưng phía Công ty A tránh né, chối bỏ trách nhiệm. Vì vậy, ngày 15 tháng 9 năm 2018, ông L đã yêu cầu Công ty A phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt chỗ. Tuy nhiên phía Công ty A không trả mà chỉ đồng ý hỗ trợ lại 50.000.000 đồng.

Do đó, ông Nguyễn Ngọc Trường L khởi kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, buộc Công ty A phải trả lại cho ông những khoản sau:

- Trả cho ông L toàn bộ số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt chỗ.
- Yêu cầu Công ty A phải trả lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tạm tính từ ngày ông L có yêu cầu trả (từ 15/9/2018 đến ngày 15/3/2019) là 06 tháng với lãi suất là 10%/năm tương ứng với số tiền 5.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông L yêu cầu Công ty A phải trả là 105.000.000 đồng.

Bị đơn Công ty A (tên mới: Công ty Cổ phần Địa ốc A) không đến tòa trình bày ý kiến dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự đến tòa án để trình bày ý kiến nhưng bị đơn không đến.

Ngày 01 tháng 6 năm 2023, Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và làm đơn đề nghị Tòa án không hòa giải, sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, Tòa án tổng đạt Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 15 tháng 6 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 260/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án lần thứ nhất nhưng bị đơn vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Võ Vương Khánh T có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến như sau:

- Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt chỗ theo Phiếu thu ngày 03/09/2018 và Phiếu thu ngày 05/09/2018.

- Rút yêu cầu đòi tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Bị đơn vắng mặt 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: Về việc thực hiện thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quá trình diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Ngọc Trường L có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc A trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã chuyển cho Bị đơn theo Phiếu đặt chỗ ngày 02/9/2018, Phiếu thu ngày 03/9/2018 và Phiếu thu ngày 05/9/2018, đây là quan hệ tranh chấp về đòi tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền:

Tại thời điểm Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Trường L, Bị đơn có trụ sở tại địa chỉ: 74 Xuân D, Phường I, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh; nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về người tham gia tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt (Lần thứ nhất vào ngày 09 tháng 8 năm 2023, lần thứ hai ngày 06 tháng 9 năm 2023), nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của Nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án mà nguyên đơn cung cấp, thể hiện Nguyên đơn và Bị đơn có ký Phiếu đặt

chỗ ngày 02/9/2018 để mua sản phẩm có mã Lô: 154, diện tích 64m² dự án Green Angle (Tây L) với số tiền đặt chỗ là 70.000.000 đồng. Theo đó, Nguyên đơn đã đưa cho Bị đơn tổng cộng số tiền 100.000.000 đồng (Phiếu thu số 000558 ngày 03/9/2018 số tiền 30.000.000 đồng và Phiếu thu số 000560 ngày 05/9/2018 số tiền 70.000.000 đồng). Tại công văn số 1031/UBND ngày 03/4/2020 của Ủy ban nhân dân quận Bình Tân trả lời có nội dung: “Không có dự án khu dân cư Green Angle, đường Tây L, phường S do Công ty A làm chủ đầu tư”. Mặt khác, tại Mục 4.1 Điều 4 Điều khoản cam kết tại Phiếu đặt chỗ ngày 02/9/2018 giữa Nguyên đơn và Bị đơn có quy định: “Nếu chủ đầu tư không bán cho khách hàng lô đất trên, thì khách hàng sẽ nhận lại tiền đặt chỗ”. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đã giao cho Bị đơn theo Phiếu thu số 000558 ngày 03/9/2018 và Phiếu thu số 000560 ngày 05/9/2018 là có căn cứ phù hợp quy định tại khoản 2, 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về yêu cầu trả lãi chậm thanh toán:

Ngày 30/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có bản tự khai trình bày: rút yêu cầu tính lãi chậm thanh toán nghĩa vụ trả tiền đối với Bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền của Nguyên đơn là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về thời hạn thanh toán:

Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay một lần số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ ngày 15/9/2019, Nguyên đơn đã có thông báo yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền 100.000.000 đồng nhưng Bị đơn không có phản hồi, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án Bị đơn cũng không đến Tòa án làm việc, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay một lần số tiền trên là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn mà được Tòa án chấp nhận là 5.000.000 đồng. Hoàn lại Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.625.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2, 4 Điều 91; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 và Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu đòi tiền lãi chậm thanh toán của của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Trường L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Trường L.

Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc Acó trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc Trường L số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Công ty Cổ phần Địa ốc Aphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Hoàn lại ông Nguyễn Ngọc Trường L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.625.000 (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0038224 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Văn Long

