

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST
Ngày: 26-5-2021
V/v "tranh chấp đòi lại tài sản"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Công + Bà Vũ Thị Phương Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 12/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Văn H, sinh năm 1972

Địa chỉ: 137 đường N, phường 5, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Khắc Trung H, sinh năm 1968

Địa chỉ: 8/2 đường H, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L (công ty L)

Địa chỉ: Xã A, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Bà N-Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền của công ty L: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1980

Địa chỉ: Xã A, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn-ông Hà Văn H và lời khai của đại diện nguyên đơn tại tòa:

Tháng 02 năm 2008, Công ty L và ông Hà Văn H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất 613, diện tích 85m² tại ấp Bắc II, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa. Nội dung hợp đồng là bên Công ty L chuyển nhượng cho ông H nền đất sau khi xây dựng hoàn tất cơ sở hạ tầng.

Đơn giá đất đã làm xong hạ tầng là 2.650.000đ/m². Tổng giá trị 225.250.000 đồng. Số tiền thanh toán chia làm 4 đợt. Đợt 1: 67.575.000đ; đợt 2: 67.575.000đ; đợt 3: 78.837.500đ; đợt 4: 11.262.500đ.

Ông H đã thanh toán cho Công ty L đợt 1 với số tiền 67.575.000đ vào ngày 25/02/2008.

Ngày 29/4/2009, công ty L thay đổi nội dung thanh toán, đồng ý cho ông H trả chậm vào nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên và giao hợp đồng công chứng, kèm theo tờ hóa đơn thuế.

Tuy nhiên phía công ty L không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không có phương án thỏa thuận giải quyết bồi thường tiền đặt cọc. Vì vậy ông H khởi kiện, đề nghị Công ty L tiếp tục thực hiện hợp đồng số 613-HĐ/KT-LA ngày 25/02/2008 đã ký giữa công ty L và ông Hà Văn H chuyển nhượng lô đất số 613 dự án L tại ấp Bắc II xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa.

Trường hợp công ty L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty L phải bồi thường do vi phạm hợp đồng: cụ thể phải trả lại tiền cọc đợt 1 đã nhận của ông H là 67.575.000 đồng và bồi thường gấp hai lần tiền cọc đã nhận là 135.150.000 đồng. Tổng cộng 202.725.000 đ (hai trăm lẻ hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Tại Tòa, công ty L xuất trình chứng cứ đã chuyển nhượng lô đất 613 cho người khác vào năm 2013, nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất như nêu trên mà thay đổi yêu cầu thành đòi công ty L trả lại 67.575.000 đồng và bồi thường gấp hai lần tiền đã nhận là 135.150.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu công ty L trả số tiền 202.725.000 đ (hai trăm lẻ hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Tháng 02 năm 2008, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L và ông Hà Văn H ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các nền đất thuộc dự án tại ấp Bắc II, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, cụ thể:

1.Hợp đồng số 610/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008, v/v chuyển nhượng nền đất số 610 khu D2.

2.Hợp đồng số 611/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008, v/v chuyển nhượng nền đất số 611 khu D2.

3.Hợp đồng số 612/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008, v/v chuyển nhượng nền đất số 612 khu D2.

4.Hợp đồng số 613/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008, v/v chuyển nhượng nền đất số 613 khu D2.

5.Hợp đồng số 614/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008, v/v chuyển nhượng nền đất số 614 khu D2.

Thời hạn thực hiện của các hợp đồng trên là 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (25/02/2008). Ông H thanh toán đợt 1 số tiền 67.575.000đ (tương ứng 30% giá trị hợp đồng) đối với từng hợp đồng. Do khó khăn về tài chính nên đến ngày 29/04/2009, ông H đến Công ty L để xin gia hạn thời gian thanh toán 05 nền đất trên (trễ 06 tháng so với thời hạn của hợp đồng). Tại thời điểm đó, công ty L đồng ý cho ông H trả chậm các khoản tiền còn lại trong năm 2009, cho đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong các hợp đồng trên, có 04 hợp đồng ông H đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và công ty L đã bàn giao đất và giấy CNQSDĐ cho ông H (nền đất số 610; 611; 612; 614 khu D2). Riêng nền đất số 613, khu D2 (theo hợp đồng số 613/HĐKT-LA, ký ngày 25/02/2008), ông H không đủ tiền thanh toán và công ty cũng không ghi cho gia hạn thêm thời gian sang năm khác.

Sau đó, công ty L đã gửi thông báo cho ông H về việc thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng nền đất 613 (căn cứ vào giấy gửi bưu phẩm VE 79327043 5 VN ngày 15/01/2010). Do ông H không phản hồi nên công ty L phải đăng thông tin trên báo chí để khách hàng đến để giải quyết về việc chậm trễ thanh toán và thực hiện nghĩa vụ hợp đồng (công ty đã đăng tải 13 kỳ báo).

Năm 2019 (sau 10 năm), ông H có đến công ty L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau khi kiểm tra hồ sơ và các chứng từ liên quan, đại diện công ty L có trình bày quan điểm trên cơ sở của hợp đồng số: 613/HĐKT-LA, và thông báo cho ông H được biết là đã vi phạm hợp đồng, do đó ông H sẽ mất khoản tiền đã thanh toán ở đợt 1 (Điều 6, hợp đồng số 613/HĐKT-LA) do bên mua vi phạm hợp đồng, tuy nhiên ông H không đồng ý.

Nay, ông H khởi kiện công ty L để yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 613/HĐKT-LA ngày 25/02/2008, Công ty không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện. Về yêu cầu trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại của ông H, công ty cũng không chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thụ lý vụ án và tiến hành các bước tố tụng đúng quy định. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ông Hà Văn H khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng số 613-HĐ/KT-LA ngày 25/02/2008 đã ký giữa công ty L và ông Hà Văn H chuyển nhượng lô đất số 613 dự án L tại ấp Bắc II xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa.

Trường hợp công ty L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty L phải bồi thường do vi phạm hợp đồng: cụ thể phải trả lại tiền cọc đợt 1 đã nhận của ông H là 67.575.000 đồng và bồi thường gấp hai lần tiền cọc đã nhận là 135.150.000 đồng. Tổng cộng 202.725.000 đ (hai trăm lẻ hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Bị đơn có trụ sở tại thành phố Bà Rịa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện đã hết để đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên trong quá trình hòa giải, bên nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tiếp tục thực hiện hợp đồng sang đòi lại tiền đã giao và bồi thường thiệt hại. Do đó xác định lại quan hệ tranh chấp là đòi lại tài sản. Nội dung tranh chấp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông Hà Văn H yêu cầu công ty L trả lại số tiền đã nhận của ông H là 67.575.000 đồng và bồi thường gấp hai lần tiền đã nhận là 135.150.000 đồng, tổng cộng 202.725.000 (hai trăm lẻ hai triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

Bị đơn không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy: Tại hợp đồng số 613-HĐ/KT-LA ngày 25/02/2008 Công ty L và ông Hà Văn H đã thỏa thuận là công ty L chuyển nhượng cho ông Hà Văn H nền đất số 613 khu D thuộc dự án khu nhà ở ấp Bắc II xã Hòa Long, thị xã Bà Rịa. Giá trị nền đất 225.250.000 (hai trăm hai mươi lăm triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng. Việc thanh toán tiền chia làm 4 đợt, đợt cuối cùng sau 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ông H đã trả đợt 1 với số tiền 67.575.000 (sáu mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng có chứng cứ kèm theo và được bị đơn thừa nhận.

Hết hạn hợp đồng, ông H không trả thêm tiền. Ngày 29/4/2009, công ty L đã đồng ý cho ông H trả chậm số tiền còn lại vào ngày nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là sự thỏa thuận bổ sung gắn liền với hợp đồng ngày 25/02/2008.

Ngày 10/7/2009, lô đất 613 (tức thửa đất 939 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H đã không tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ. Đến nay đã quá hạn hơn 11 năm so với thỏa thuận bổ sung. Do đó căn cứ vào thỏa thuận đã ký giữa hai bên, bên ông H vi phạm trả tiền thì phải chịu mất số tiền đã giao. Ông H không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc chậm trễ là hợp lý nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả tiền và bồi thường thiệt hại của ông H đối với công ty L.

[3]Về án phí: Ông H không được chấp nhận đơn nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn H về việc “tranh chấp đòi lại tài sản” với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L.

- Án phí: Ông Hà Văn H phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003202 ngày 15/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/5/2021), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- VKS ND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Hồng Nguyệt

