

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **900/2019/DS-ST**

Ngày: 29/11/2019

V/v Tranh chấp đòi tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên

2. Bà Nguyễn Thị Vạn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:**  
Ông Đồng Văn Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 548/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 384/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2019/QĐST-DS ngày 28/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 382/2019/QĐST-DS ngày 13/11/2019, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ông **Lương Đức A**, sinh năm 1991. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 223/43 khu phố 2, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 24/3, Khu phố 1, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**-Bị đơn:** Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP.

Trụ sở chính: D20/11C Võ Văn Vân, xã VL, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức N-Giám đốc (Vắng mặt)

Thường trú: 168/24/16 Chế Lan Viên, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện tại: D20/11C Võ Văn Vân, xã VL, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**[1]-Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Lương Đức A có ông Lê Đình L là người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung:**

*[1.1]-Yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:*

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP trả số tiền 240.600.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu sáu trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

Do các bên đã thanh lý hợp đồng và chốt số tiền mà bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn nên phía nguyên đơn không tranh chấp gì về nội dung của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hai hợp đồng này các bên đã thanh lý và đã hết hiệu lực. Nguyên đơn chỉ xác định đòi lại số tiền mà bị đơn đã cam kết trả lại theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2018, ngoài ra không yêu cầu thêm bất cứ nội dung nào khác.

*[1.2]-Cơ sở và căn cứ pháp lý mà nguyên đơn yêu cầu:*

-Biên bản thanh lý hợp đồng (BL21-22)

**[2]-Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, Bị đơn Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đức N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.**

**[3]-Tại phiên tòa:**

-Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

**[4]- Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:** Thư ký, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự tố tụng. 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

##### **Về tố tụng:**

*[5]-Thẩm quyền loại việc:*

Nguyên đơn Lương Đức A khởi kiện Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP về việc thanh toán tiền theo thỏa thuận của biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2018, không tranh chấp về hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vào ngày 30/01/2018. Đây là tranh chấp về quyền tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân.

*[6]-Thẩm quyền lãnh thổ:*

Căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*[7]-Về tài liệu chứng cứ bổ sung tại phiên tòa:* Không có đương sự nào bổ sung thêm tài liệu chứng cứ.

##### **Về nội dung:**

*[8] -Về yêu cầu trả lại số tiền theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2018 giữa Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP (sau đây gọi tắt là công ty ĐLP) và ông Lương Đức A:*

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn xác định cụ thể trong đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 với nội dung: “Ngày 30/8/2018, Công ty ĐLP đã lập biên bản thanh lý hợp đồng với tôi. Nội dung

*biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện Công ty ĐLP thanh toán lại cho tôi số tiền 240.600.000 đồng". Số tiền bao gồm 219.000.000 đồng là số tiền ông Lương Đức A đã đóng, còn số tiền 21.600.000 đồng là số tiền công ty Đại Lâm Phát bồi thường khi chấm dứt hợp đồng cho nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không còn bất kì yêu cầu nào khác.*

Xét, Giao dịch giữa hai bên là có thật và việc hai bên đã thanh lý hợp đồng là tự nguyện và không tranh chấp về hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 mà chỉ tranh chấp đòi số tiền mà công ty Đại Lâm Phát cam kết thanh toán cho nguyên đơn là đúng theo thỏa thuận trong biên bản thanh lý. Đây là thỏa thuận chấm dứt nghĩa vụ theo khoản 2 Điều 372, Điều 375 của Bộ luật dân sự 2015 đồng thời có sự thỏa thuận nghĩa vụ được thay thế bằng nghĩa vụ khác theo khoản 4 Điều 372, Điều 377 và nghĩa vụ bù trừ theo khoản 5 Điều 372, Điều 378 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét các căn cứ nguyên đơn nêu là có cơ sở rõ ràng và hợp pháp.

Xét thời hạn cam kết thanh toán số tiền 240.600.000 đồng mà công ty ĐLP đã cam kết thanh toán cho ông Lương Đức A là trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký vào biên bản thanh lý nhưng đến nay phía công ty ĐLP vẫn chưa thanh toán là vi phạm cam kết giữa hai bên.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt và không có bất kì văn bản phản đối hay phản bác nội dung khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả về việc không chứng minh, không phản đối theo quy định của Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì vậy, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu trách nhiệm khi chậm thi hành án.

[9] - *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận, cụ thể: 240.600.000 đồng x 5%=12.030.000 đồng.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

-Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 238, Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

-Áp dụng Điều 166, 357, 372, 375, 377, 378, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

-Áp dụng Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

-Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

-Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể:

[1]- Buộc Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Bất động sản ĐLP có trách nhiệm thanh toán cho ông Lương Đức A số tiền 240.600.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu sáu trăm nghìn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại chi cục thi hành án có thẩm quyền.

[2]- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 cho đến khi thực trả xong toàn bộ nghĩa vụ.

[3]-Về án phí:

+Ông Lương Đức A được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0008370 ngày 13/3/2019 của Chi cục thi hành án Quận Bình Tân với số tiền 6.015.000 đồng (Sáu triệu không trăm mười lăm nghìn đồng).

+Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Bất động sản ĐLP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 12.030.000 đồng (mười hai triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

Thi hành tại chi cục thi hành án có thẩm quyền.

[4]-Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

[5]- 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:**

- Tòa án nhân dân TPHCM (1);
- Đương sự (4);
- Viện kiểm sát nhân dân H.BC (2);
- Chi cục Thi hành án DS H.BC(1);
- Chi cục Thi hành án DS Quận Bình Tân (1);
- Lưu hồ sơ vụ án(2), VP (1).

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

**Lê Thị Hồng Vân**