

Ngày: 22-10-2019

V/v tranh chấp đòi tài sản

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Tuấn Nhu

*Các Hôi thâm nhân dân:*

- ## 1. Bà Phạm Thị Lan

- ## 2. Bà Lê Phi Yến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang, Thư ký Tòa án nhân dân  
quận Tân Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa:**  
Bà Phạm Thị Kim Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về “Tranh chấp đòi tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 196/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lưu Huệ A, năm sinh 1962; Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Chí N, năm sinh 1994; Địa chỉ: Số 37 đường Q, phường K, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 11 tháng 3 năm 2019).

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L; Địa chỉ: Số 99N/30 đường L, Phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật của bị đơn*: Ông Nguyễn Quang H, năm sinh 1973; Chức danh: Tổng giám đốc (Vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lưu Huệ A có ông Trần Chí N trình bày: Ngày 16/7/2014 bà Lưu Huệ A (viết tắt bà A) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L (viết tắt Công ty L) ký 02 hợp đồng nguyên tắc số 0045/LV-2014 và số 0046/LV-2014, theo đó Công ty L chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ký hiệu lô M1 ô số 13A và lô M1 ô số 13B tại khu Trung tâm hành chính huyện T, tỉnh Bình Phước với giá 356.400.000 đồng. Bà A đã thanh toán cho Công ty L được 320.760.000 đồng và phí môi giới 24.000.000 đồng. Tuy nhiên, do Công ty L không làm được giấy tờ chủ quyền theo thỏa thuận nên bà A đề nghị Công ty L chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận.

Ngày 20/7/2016, bà A và Công ty L ký biên bản thanh lý chấm dứt 02 hợp đồng nguyên tắc nêu trên. Theo đó, Công ty L đồng ý hoàn trả lại cho bà A số tiền đã nhận là 320.760.000 đồng và việc thanh toán được thực hiện ngay sau khi hai bên ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, Công ty L không thực hiện trả tiền như thỏa thuận mà kéo dài làm nhiều lần. Qua 08 lần chi trả, Công ty L đã trả được tổng số tiền 290.000.000 đồng, số tiền còn lại 30.760.000 đồng. Nay bà A yêu cầu Công ty L trả số tiền còn thiếu 30.760.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 9%/năm tương đương 0.75%/tháng từ ngày 21/7/2016 đến ngày 22/10/2019, cụ thể:  $30.760.000 \text{ đồng} \times 39 \text{ tháng} \times 0.75\%/\text{tháng} = 8.997.300 \text{ đồng}$ . Tổng cộng 39.757.300 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty L vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa;

Ông Trần Chí N, người đại diện hợp pháp của bà Lưu Huệ A yêu cầu Công ty L trả số tiền còn thiếu 30.760.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 9%/năm tương đương 0.75%/tháng từ ngày 21/7/2016 đến ngày 22/10/2019, cụ thể:  $30.760.000 \text{ đồng} \times 39 \text{ tháng} \times 0.75\%/\text{tháng} = 8.997.300 \text{ đồng}$ . Tổng cộng 39.757.300 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty L vắng mặt lần thứ hai không lý do mặc dù đã được Tòa án niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng nguyên tắc số 0045/LV-2014 và số 0046/LV-2014 giữa bà A và Công ty L ngày 20/7/2016, theo đó Công ty L có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà A là 320.760.000 đồng nhưng Công ty L chỉ trả được số tiền 290.000.000 đồng, số tiền còn lại là 30.760.000 đồng. Bà A khởi kiện yêu cầu Công ty L trả số tiền nêu trên và tiền lãi theo lãi suất 9%/năm tương đương 0.75%/tháng từ ngày 21/7/2016 đến ngày 22/10/2019, cụ thể:  $30.760.000 \text{ đồng} \times 39 \text{ tháng} \times 0.75\%/\text{tháng} = 8.997.300 \text{ đồng}$ , tổng cộng 39.757.300 đồng. Yêu cầu trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào 02 hợp đồng nguyên tắc số 0045/LV-2014 và số 0046/LV-2014 ngày 16/7/2014 và biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/7/2016 giữa bà A và Công ty L cho thấy quan hệ tranh chấp giữa các bên là tranh chấp đòi tài sản được quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Xét bị đơn Công ty L có địa chỉ tại số 99N/30 đường L, Phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà A khởi kiện Công ty L tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét bị đơn Công ty L đã được Tòa án niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng Công ty L vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng

cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Như vậy, Công ty L đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên Công ty L phải chịu hậu quả của việc này theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt Công ty L là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét bà A yêu cầu Công ty L trả số tiền 30.760.000 đồng: Căn cứ vào hợp đồng nguyên tắc số 0045/LV-2014 và số 0046/LV-2014 ngày 16/7/2014 giữa bà A và Công ty L thì Công ty L chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ký hiệu lô M1 ô số 13A và lô M1 ô số 13B tại khu Trung tâm hành chính huyện T, tỉnh Bình Phước cho bà A với giá 356.400.000 đồng và bà A đã trả được 320.760.000 đồng, được thể hiện tại các phiếu thu ngày 19/6/2014 và 10/7/2014. Tuy nhiên, do Công ty L không làm thủ tục ra giấy chủ quyền theo thỏa thuận nên ngày 20/7/2016, bà A và Công ty L ký biên bản thanh lý hợp đồng, theo đó Công ty L có trách nhiệm trả lại cho bà A số tiền 320.760.000 đồng ngay sau khi ký biên bản thanh lý nhưng Công ty L chỉ trả cho Anh được 290.000.000 đồng rồi ngưng, số tiền còn lại là 30.760.000 đồng. Bị đơn Công ty L vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đồng thời không có ý kiến bằng văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của bà A. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xác định Công ty L còn nợ bà A số tiền 30.760.000 đồng là có cơ sở.

[5] Xét bà A yêu cầu Công ty L trả tiền lãi: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì quan hệ tranh chấp giữa bà A và Công ty L không quy định về tiền lãi. Tuy nhiên, theo biên bản thanh lý ngày 20/7/2016 thì Công ty L có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận cho bà A sau khi hai bên ký biên bản thanh lý nhưng do Công ty L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà A nên bà A yêu cầu Công ty L trả tiền lãi là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà A yêu cầu Công ty L trả tiền lãi theo lãi suất là 9%/năm (tương đương 0.75%/tháng) để làm căn cứ tính tiền lãi cho Công ty L. Tiền lãi bà A yêu cầu Công ty L phải trả từ ngày 21/7/2016 đến ngày 22/10/2019 là 39 tháng, cụ thể:  $30.760.000 \text{ đồng} \times 39 \text{ tháng} \times 0.75\%/\text{tháng} = 8.997.300 \text{ đồng}$ .

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà A.

[6] Về thời hạn trả nợ: Bà Lưu Huệ A yêu cầu Công ty L trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty L phải chịu án phí trên yêu cầu của bà Lưu Huệ A được chấp nhận. Bà Lưu Huệ A được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 - 12 - 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lưu Huệ A.

1.1 Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L trả cho bà Lưu Huệ A số tiền 39.757.300 (Ba mươi chín triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm) đồng, trong đó: Tiền nợ gốc 30.760.000 (Ba mươi triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng và tiền lãi 8.997.300 (Tám triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm) đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L chậm trả tiền thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.987.866 (Một triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi sáu) đồng.

2.2 Bà Lưu Huệ A được nhận lại số tiền là 861.275 (Tám trăm sáu mươi một nghìn hai trăm bảy mươi lăm) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0038230 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

3.1 Bà Lưu Huệ A được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Quốc tế L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

3.2 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.

4. 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 thỏa 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

#### **Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

**Võ Tuấn Nhu**