

Bản án số: 522/2019/DS-ST.  
Ngày: 14-11-2019.  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Bà Nguyễn Thị Bảo Thu  
*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Chí.
2. Ông Nguyễn Văn Soan.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh*** tham gia phiên tòa: không tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp TP.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 423/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 290/2019/QĐST-DS ngày 7 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 239 /2019/ QĐST – HPT ngày 24 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Đỗ Hồng Quỳnh C, sinh năm: 1967; địa chỉ: đường N, Phường M, quận G, Tp. Hồ Chí Minh; ủy quyền bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970; địa chỉ: đường C, Phường H, quận B, Tp.Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K; Địa chỉ: đường P, Phường B, quận G, Tp.HCM do ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1990 là người đại diện theo pháp luật; (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thanh H trình bày:

Đầu năm 2018, bà Đỗ Hồng Quỳnh C biết được Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K (gọi tắt là Công ty K) do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật, đăng trên trang Website cần bán căn hộ chung cư nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, trị giá 800.000.000 đồng thuộc dự án chung cư F. Bà

tin tưởng và thỏa thuận trực tiếp với ông L để mua căn hộ mã 7-19, diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>, trị giá 800.000.000 đồng. Sau đó bà được ông L gọi điện trực tiếp đến Công ty K tại địa chỉ đường P, Phường B, quận G để nộp tiền đặt cọc mua căn hộ và bà đã nộp tiền cho công ty lần 1 vào ngày 22/01/2018, số tiền 10.000.000 đồng là tiền đặt chỗ đăng ký mua căn hộ, lần 2 vào ngày 14/02/2018 số tiền 40.000.000 đồng nộp tiền theo hợp đồng đặt cọc số 0000235 –DC/2018, lần 3 vào ngày 6/3/2018, số tiền 109.600.000 đồng là đóng 20% giá trị căn hộ. Tổng cộng ba lần số tiền là 159.600.000 đồng nhưng ông L chỉ giao phiếu thu chứ không giao hợp đồng đặt cọc. Đầu tháng 4/2018 ông L thông báo dự án F không có căn hộ để giao cho Công ty K nên Công ty K sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho khách hàng. Sau nhiều lần hứa hẹn nhưng không trả tiền, ngày 10/4/2018 ông L đại diện cho Công ty viết giấy cam kết hoàn tiền nội dung là vào ngày 11/4/2018 sẽ hoàn tiền cho khách hàng đặt cọc và sẽ đền bù bằng số tiền đã cọc, số tiền mỗi khách hàng sẽ nhận được 100.000.000 đồng, đối với khách hàng giữ chỗ sẽ trả lại 100% tiền giữ chỗ. Trường hợp không giữ đúng cam kết sẽ bồi thường tiếp tục 100.000.000 đồng nữa cho khách hàng. Tuy nhiên ông L vẫn không trả đến ngày 29/6/2018 ông L lại tiếp tục viết giấy cam kết hứa sẽ trả lại toàn bộ số tiền giữ chỗ cho khách hàng vào ngày 02/7/2018 và dứt điểm vào ngày 05/7/2018, sau đó ông L cắt đứt mọi liên lạc và trốn tránh nghĩa vụ trả tiền. Nay, bà yêu cầu Tòa án nhân dân quận G giải quyết buộc Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật phải trả lại cho bà C số tiền đã đặt mua căn hộ là 159.600.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt theo đúng quy định của pháp luật triệu tập Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật đến Tòa để làm việc, dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng phía Công ty vẫn vắng mặt nên không ghi được ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay: bà H đại diện ủy quyền của bà C yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật trả lại số tiền 159.600.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo pháp luật của Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K được triệu tập họp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Đỗ Hồng Quỳnh C khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông

Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật trả lại tiền đã nộp mua căn hộ, nhận thấy đây là tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K có trụ sở tại quận G, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận G, TP. Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng bị đơn.

[3]Về nội dung: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác nhưng ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật của Công ty K không đến Tòa cũng không có ý kiến hay yêu cầu phản tố gì đối với vụ kiện. Vì vậy, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm phiếu đặt chỗ ngày 22/01/2018 số tiền 10.000.000 đồng, phiếu thu ngày 14/02/2018 số tiền 40.000.000 đồng và phiếu thu ngày 6/3/2018 số tiền 109.600.000 đồng của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K thu của bà Đỗ Hồng Quỳnh C. Hai giấy cam kết của ông L đại diện cho công ty cam kết trả tiền cho khách hàng cũng thể hiện việc Công ty không có căn hộ để giao và sẽ trả tiền lại cho khách hàng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nộp mua căn hộ là có căn cứ chấp nhận.

[4]Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật số tiền là  $159.600.000 \times 5\% = 7.980.000$  đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 357, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Hồng Quỳnh C

Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K do ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo pháp luật có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Hồng Quỳnh C số tiền đã đặt mua căn hộ là 159.600.000 (Một trăm năm mươi chín triệu

sáu trăm ngàn) đồng. Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng địa ốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.980.000 (Bảy triệu chín trăm tám mươi ngàn) đồng. Hoàn lại cho bà C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.747.200 (Mười bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn hai trăm) đồng theo biên lai nộp tiền số AA/2019/0001133 ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa 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 tổng đạt hợp lệ

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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND TP HCM
- VKSND Q.G
- CCTHADS Q.G
- Các đương sự
- Lưu VP, Hồ sơ

*(đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Thị Bảo Thu**