

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4890/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Lưu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Thành Vinh
- Bà Đặng Thị Thanh Tâm

*Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 310/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7078/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8010/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty TNHH một thành viên Đ

Địa chỉ: số E đường A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1974, chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc (có mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Phan Thị Minh C, sinh năm 1982

Địa chỉ: số D đường T, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

*Bị đơn:*

1/ Ông Nguyễn T, sinh năm 1967 (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số F đường B, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Phan Thị Minh C, là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Đ trình bày:

Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc khu nhà ở thương mại H, thửa đất số 1769, tờ bản đồ 33 (số cũ 9AB), diện tích 64m<sup>2</sup>, đất ở đô thị.

Ngày 05/6/2020 Công ty TNHH một thành viên Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) có Công văn số 46/HS-VP gửi Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương xin điều chỉnh cục bộ đất thương mại dịch vụ sang đất ở với mục đích xây dựng nhà ở thương mại liền kề của dự án khu nhà ở thương mại H.

Ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương có Văn bản số 2099/UBND-ĐTXD về việc Tổ chức lấy ý kiến việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với Quy hoạch chi tiết khu nhà ở H. Ngày 24/9/2020 và ngày 30/9/2020, Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A tổ chức lấy ý kiến các hộ dân cư sinh sống tại khu nhà thương mại H và có ý kiến đồng ý về việc điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại H. Đồng thời kết quả 53/94 cư dân tham dự nên chưa đủ số lượng theo quy định nên Công ty Đ phối hợp với Ủy ban nhân dân phường A tiếp tục tổ chức lấy ý kiến các cư dân còn lại.

Ngày 01/02/2021, Công ty Đ có gửi Thư ngỏ đến ông Nguyễn T có nội dung: "... nhằm bày tỏ lời cảm ơn chân thành với khách hàng, công ty Đ mời ... từ ngày 02/02/2021 đến ngày 04/02/2021 thì ông T đến Công ty Đ để nhận tiền hỗ trợ về việc khách hàng có ý kiến đồng ý để Công ty Đ điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại H tại phường A, thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương.

Ông T đồng ý về việc chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với Quy hoạch chi tiết khu nhà ở thương mại H và ông T có đồng ý nhận 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo Phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021 của Công ty Đ.

Sau đó ngày 04/11/2022, bà Nguyễn Thị D (vợ của ông T) cùng một số hộ dân khác có làm Đơn đề nghị không đồng ý việc chuyển đổi công năng sử dụng đất từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở (theo báo cáo số 153/BC-UBND của UBND phường A ngày 09/11/2022). Việc này đã dẫn đến việc Công ty Đ không thể thực hiện việc xin điều chỉnh công năng sử dụng đất.

Ngày 06/9/2023, Công ty đã có Công văn số 08/HS-CV gửi các cơ quan ban ngành có liên quan để thông báo không tiếp tục thực hiện xin điều chỉnh đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại H.

Ngày 15/9/2023, Công ty đã có Công văn số 09/HS-CV gửi Ủy Ban nhân dân tỉnh B về việc không tiếp tục thực hiện xin điều chỉnh đồ án QHCT ty 1/500 khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1.

Đồng thời Công ty Đ cũng đã thông báo (thông báo 02 lần) yêu cầu ông T, bà D phải trả lại số tiền mà ông T đã nhận hỗ trợ từ Công ty Đ nhưng ông T, bà D không hoàn trả số tiền trên cho Công ty. Ông T đã nhận tiền hỗ trợ của Công ty Đ và đã làm cam kết đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi công năng sử dụng đất từ đất thương dịch vụ sang đất ở, nhưng sau đó thì bà D lại làm đơn thay đổi ý không đồng ý, việc làm này đã vi phạm cam kết do tự nguyện cam kết với Công ty Đ, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi Công ty Đ.

Vì vậy, nay Công ty TNHH một thành viên Đ khởi kiện yêu cầu giải quyết:

Yêu cầu ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH một thành viên Đ số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng ông T đã nhận từ Công ty Đ theo phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021.

+ Tại bản tường trình, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D xác nhận, ngày 02/02/2021 vợ chồng ông T, bà D có nhận số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng của Công ty TNHH một thành viên Đ. Tuy nhiên số tiền trên là Công ty Đ tự phát thư mời hộ của vợ chồng ông T, bà D và 93 hộ dân khác đến nhận và thông báo là công ty hỗ trợ tiền Tết. Vợ chồng bà cùng các hộ dân khác chưa bao giờ đòi hỏi gì từ Công ty Đ. Vào ngày 02/02/2021 bà cùng chồng là ông Nguyễn T có đến công ty Đ theo thư mời, tuy nhiên khi ký phiếu chi nhận tiền từ công ty Đ thì chỉ có ông T ký tên. Bà xác nhận chữ ký, dấu lấn tay trên tờ phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021 là của ông T. Khi đó Công ty đưa một tờ giấy A4, để trống phần nội dung phía trên, ông T chỉ ký ghi họ tên và lấn tay ở một góc phía dưới của tờ giấy A4, nên vợ chồng bà cứ nghĩ số tiền 30.000.000 đồng là tiền Công ty Đ hỗ trợ quà Tết, chứ không biết nội dung chi tiền là “Chi tiền hỗ trợ cho ông Nguyễn T về việc có ý kiến đồng ý để Công ty TNHH MTV Đ điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án khu nhà ở thương mại công ty TNHH H1 tại phường A...”. Vì khi đó Công ty Đ có gửi kèm theo 01 chai rượu Chivas. Nay vợ chồng bà đồng ý trả lại cho Công ty Đ số tiền 30.000.000 đồng với điều kiện Công ty Đ phải họp 94 hộ dân tại Ủy ban nhân dân phường A, nếu các hộ dân còn lại thống nhất đồng ý trả thì vợ chồng bà D sẽ trả lại cho Công ty Đ hoặc Công ty Đ chứng minh được việc bà D đồng ý bằng văn bản cho Công ty Đ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và diễn biến tại phiên tòa đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức và Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng quy trình thủ tục theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, vẫn còn vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử; về thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, nguyên đơn, bị đơn chấp hành các quyền và nghĩa vụ của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự có cơ sở xác định nguyên đơn có giao số tiền 30.000.000 đồng theo Phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021 của Công ty Đ. Bị đơn bà D đồng ý trả số tiền trên với điều kiện hợp toàn bộ 94 hộ dân tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố D cũng như chứng minh việc bà D đồng ý ký văn bản đồng ý chuyển đổi đất, bà D cho rằng số tiền 30.000.000 đồng là tiền Công ty Đ hỗ trợ tiền tết. Lời trình bày của bà D không được nguyên đơn đồng ý và bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Vì vậy, lời trình bày của người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp đòi tài sản” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Do bị đơn ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị D có địa chỉ cư trú tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn T: Bị đơn ông Nguyễn T đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa ngày 17/9/2024 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử phải hoãn phiên tòa. Sau khi hoãn phiên tòa, Tòa án tiếp tục triệu tập hợp lệ bị đơn lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng ông Nguyễn T vẫn vắng mặt. Vì vậy Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn T theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phan Thị Minh C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị D phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Đ số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng ông T đã nhận từ công ty Đ theo phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021. Yêu cầu trên của nguyên đơn đã được bị đơn đồng ý trả nhưng với điều kiện Công ty Đ phải họp 94 hộ dân tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố D nếu các hộ dân còn lại thống nhất đồng ý trả nợ thì vợ chồng bà D, ông T trả lại cho Công ty Đ hoặc phía Công ty Đ chứng minh được bà D đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi công năng. Bên cạnh đó, bà D thừa nhận có nhận số tiền trên nhưng cho rằng số tiền 30.000.000 đồng là tiền Công ty Đ chi hỗ trợ quà tết cho vợ chồng ông T, bà D.

Hội đồng xét xử xét: Nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị D trả lại cho Công ty Đ số tiền 30.000.000 đồng theo phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021 và đã được ông T, bà D đồng ý nên các đương sự không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét: Vợ chồng ông T, bà D thừa nhận có nhận số tiền 30.000.000 đồng từ Công ty Đ nhưng cho rằng đó là khoản tiền mà Công ty Đ chi hỗ trợ quà tết. Bên cạnh đó bà D trình bày đồng ý trả số tiền trên cho Công ty Đ với điều kiện họp 94 hộ dân tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Công ty Đ chứng minh việc bà D đồng ý cho Công ty Đ chuyển đổi công năng khi thực hiện dự án. Lời trình bày của bà D không được Công ty Đ đồng ý, ngoài ra bà D không cung cấp, chứng cứ tài liệu nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà D.

Hội đồng xét xử xét lời trình bày của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Đ phù hợp các tài liệu, chứng cứ kèm theo gồm: Công văn số 46/HS-VP ngày 05/6/2020; Công văn số 2099/UBND-ĐTĐ ngày 16/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố D; Thư ngõ ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH MTV Đ; Phiếu chi số 25 ngày 02/02/2021; đơn đề nghị của bà D cùng một số hộ dân đề ngày 04/11/2022; Thông báo thu hồi tiền chi hỗ trợ và các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án. Qua đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc vợ chồng ông T, bà D có nghĩa vụ trả số tiền 30.000.000 đồng cho Công ty TNHH một thành viên Đ là có căn cứ pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

*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 1 Điều 147; Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 274 và Điều 276 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Đ.

Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH một thành viên Đ số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 750.000 (bảy trăm năm mươi ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0025103 ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên 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 các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014)”.

***Nơi nhận:***

- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

(đã ký)

**Trần Quốc Lưu**