

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 84/2025/DS-ST
Ngày: 31-3-2025
V/v: Kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trương Thị Bích Vân;
- Ông Trần Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1108/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “Kiện đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tran Thi D, sinh năm 1954; địa chỉ: Số A, Đường T, Phường 13, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Đình Th, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, khu phố T, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 12/11/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Công ty A; địa chỉ: Số C, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: Số D, đường H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:**

Ngày 26/02/2022, bà Tran Thi D và Công ty A ký hợp đồng thoả thuận số 158/LKA-27/2022/HĐTT/KCP về việc thoả thuận chuyển nhượng bất động sản thuộc lô LK-A Ô27, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ngày 18/03/2024, hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng số 158/LKA-27/2022/HĐTT/KCP. Theo Điều 2, Điều 3 của Biên bản thanh lý thì Công ty A phải trả lại cho bà D số tiền 562.000.000 đồng, trong đó đợt 1 vào ngày 20/4/2024 đến ngày 24/4/2024 thanh toán 50% số tiền; đợt 2 trong vòng 50 ngày kể từ ngày thanh toán đợt

1 thanh toán thêm 50% số tiền. Quá thời hạn thoả thuận nhưng Công ty A không thanh toán cho bà D. Ngày 08/5/2024, Công ty A có văn bản xác nhận đã quá hạn thanh lý hợp đồng cho bà D và hẹn trong khoảng thời gian từ ngày 10/6/2024 đến 15/6/2024 sẽ thanh toán đợt 1 cho bà D nhưng không thực hiện.

Việc Công ty A cố tình kéo dài thời gian thanh toán tiền cho bà D làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bà D nên bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty A trả lại cho bà D số tiền 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn Công ty A. Tuy nhiên, Công ty A không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Đình Thúc vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/3/2025, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty A trả cho bà Tran Thi D số tiền 562.000.000 đồng.

- Bị đơn Công ty A đã được tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Đình Thúc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại các điều 227, 228, 238 của Bộ luật tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà Tran Thi D khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty A trả lại số tiền 562.000.000 đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số 158/LKA-27/2022/HĐTT/KCP ngày 18/4/2024. Từ nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Kiện đòi tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền: Bị đơn Công ty A có trụ sở tại phường Phú Hoà, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

[1.3]. Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan Đình Thúc vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn

Công ty A đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các điều 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ngày 26/02/2022, Công ty A và bà Tran Thi D ký Hợp đồng thỏa thuận số 158/LKA-27/2022/HĐTT/KCP về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản lô LK-A Ô số 27, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Ngày 25/10/2021, hai bên ký phụ lục số 01 số 021/LKG-12/2021/HĐTT/KCP. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý.

[2.2] Sau khi ký hợp đồng bà Tran Thi D đã thanh toán cho Công ty A số tiền 562.000.000đ bao gồm ngày 05/5/2022 thanh toán 495.000.000 đồng; ngày 24/6/2022 thanh toán số tiền 50.000.000đ; ngày 12/7/2022 thanh toán số tiền 17.000.000đ.

[2.3] Ngày 18/03/2024, Công ty A và bà Tran Thi D ký biên bản thanh lý hợp đồng số 158/LKA-27/2022/HĐTT/KCP. Theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty A với bà Tran Thi D đối với thửa đất LK-A Ô số 27, tọa lạc tại xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Hai bên thỏa thuận, Công ty A có trách nhiệm trả lại cho bà D số tiền 562.000.000 đồng làm 02 đợt, cụ thể: đợt 1 từ ngày 20/4/2024 đến ngày 24/4/2024 thanh toán 50% số tiền; đợt 2 trong vòng 50 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 thanh toán thêm 50% số tiền. Ngày 15/01/2024, Công ty A có công văn số 1501/2024/KCP-TL đề xuất thanh toán tiền thành 02 đợt, đợt 1 tháng 4/2024 thanh toán trước 50% tổng số tiền thanh lý; đợt 2 trong vòng 50 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 thanh toán thêm 50% số tiền thanh lý hợp đồng nhưng đến thời điểm bà Tran Thi D khởi kiện Công ty A không thanh toán tiền cho bà D theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không có văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để xác định việc đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán số tiền nguyên đơn khởi kiện. Xét thấy, do bị đơn Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty A thanh toán số tiền 562.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn Công ty A phải chịu án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận là 562.000.000 đồng tương đương với án phí là 26.480.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 229, 235, 238, 254, 266, 267, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các điều 357, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tran Thi D đối với Công ty A về việc “Kiện đòi tài sản”.

- Công ty A phải có trách nhiệm trả cho bà Tran Thi D số tiền 562.000.000đ (năm trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 26.480.000đ (hai mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

3. 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 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.

4. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Vũ Thị Nga