

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày 05 - 02 - 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 DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Kiều Thị Uyên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Hoàng Lệ Chi.
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Anh Ly- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Vương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 520/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản. Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV Đ; địa chỉ: Số E đường A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Minh C, sinh năm 1982; địa chỉ liên lạc: Số D Đường T, TTHC D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị C1, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, đường số A khu nhà ở thương mại công ty TNHH H1, khu phố B, Phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Phạm Công D, sinh năm 1976; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 10 năm 2023, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Đ là bà Phan Thị Minh C trình bày: Bà Võ Thị C1 là chủ sử dụng của quyền sử dụng đất thuộc khu nhà ở thương mại H thuộc Công ty TNHH MTV Đ (gọi tắt Công ty Đ) là thửa đất số 1727 tờ bản đồ số 33 diện tích 60m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Ngày 05/06/2020 Công ty Đ có Công văn số 46/HS-VP gửi UBND thành phố D xin điều chỉnh cục bộ đất thương mại dịch vụ sang đất ở với mục đích xây dựng nhà ở thương mại liên kế của dự án khu nhà ở thương mại H. Ngày 16/9/2020, UBND thành phố D có Văn bản số 2099/UBND-ĐTĐ 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 UBND thành phố A tổ chức lấy ý kiến các hộ dân cư sinh sống tại khu nhà ở thương mại H kết quả 53/94 cư dân tham dự nên chưa đủ số lượng theo quy định nên Công ty Đ phối hợp với UBND phường A tiếp tục tổ chức lấy ý kiến các cư dân còn lại. Thực hiện theo Công văn số 12/UBND-KT ngày 8/01/2021 của UBND phường A thì ngày 25/01/2021, Công ty Đ tiếp tục lấy ý kiến các cư dân trong đó có bà Võ Thị C1 tại buổi lấy ý kiến (phiếu lấy ý kiến ngày 25/01/2021) bà C1 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 và bà C1 có đồng ý nhận 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) của Công ty Đ. Bà C1 có làm bản cam kết sau khi nhận tiền của Công ty Đ thì sẽ không khiếu nại, thắc mắc gì 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.

Tuy nhiên, đến ngày 04/11/2022 bà C1 lại gửi đơn đề nghị không đồng ý việc chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở.

Thực hiện theo thông báo số 74/TB-UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố D (áp dụng tất cả các phường trên địa bàn thành phố D) thì UBND phường A có gửi giấy mời đến cư dân thuộc dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 18/05/2023 để lấy ý kiến của các hộ dân về việc điều chỉnh cục bộ khu nhà ở thương mại, Đại diện pháp luật của công ty Đ không tham dự họp nhưng có mặt ông Phạm Công D (là cựu Phó chủ tịch phường A) có mặt là cầu nối giữa cư dân và doanh nghiệp (trước đây khi ông D còn đương nhiệm cũng là cầu nối cho cư dân và doanh nghiệp). Tại cuộc họp, ông D có nói lại ý kiến của người dân trong cuộc họp và ý kiến của tôi là chưa đồng ý theo ý kiến của cư dân vì trước đây cũng đã nhiều lần họp để lấy ý kiến và công ty đã chi tiền hỗ trợ nhưng cư dân nhận tiền xong rồi lại đổi ý kiến không đồng ý việc điều chỉnh đất thương mại dịch vụ sang đất ở.

Ngày 17/07/2023, Công ty Đ gửi thông báo số 11/HS-TB đến UBND phường A với nội dung là Công ty Đ có thiện chí mong muốn sớm hoàn thành việc lấy ý kiến cộng đồng cư dân với điều kiện phải bắt buộc đạt kết quả tỷ lệ 94/94 cư dân có ý kiến đồng ý, công văn không có ý nghĩa khẳng định đến ngày 18/8/2023 công ty thực hiện tiếp tục chi tiền hỗ trợ (lần 3) cho cư dân vì thời điểm này cư dân vẫn chưa thực hiện việc xin rút đơn đề nghị không đồng ý cho Công ty Đ được

chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở mà trước đó họ đã gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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. Đồng thời Công ty Đ cũng đã thông báo (thông báo 02 lần) và yêu cầu bà C1 phải trả lại số tiền bà C1 đã nhận hỗ trợ từ Công ty Đ nhưng bà C1 không có bất cứ động thái hay phản hồi gì cho Công ty. Bà Võ Thị C1 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 mại dịch vụ sang đất ở, nhưng sau đó thì bà C1 lại làm đơn thay đổi ý kiến, việc làm này của bà C1 đã vi phạm cam kết do bà C1 tự nguyện cam kết với Công ty Đ, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty Đ. Vì vậy, Công ty Đ yêu cầu bà Võ Thị C1 phải có trách nhiệm trả lại số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) mà bà C1 đã nhận từ Công ty Đ theo phiếu chi số 50 ngày 25/01/2021.

- *Đối với bị đơn bà Võ Thị C1:*

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và triệu tập đến Tòa án để lấy lời khai, hòa giải, tiếp cận chứng cứ và tham gia phiên tòa cho bà Võ Thị C1 nhưng bà Võ Thị C1 không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, không cung cấp chứng cứ và không nêu ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn.

*Người làm chứng ông Phạm Công D trình bày:* Ông Phạm Công D không phải là nhân viên của Công ty Đ, không phải là thành viên của Công ty Đ. Mọi kế hoạch, hoạt động kinh doanh của Công ty Đ không liên quan đến cá nhân ông mà ông chỉ là cầu nối giữa doanh nghiệp và cư dân thuộc dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 trên địa bàn phường A (vì trước kia ông là Phó chủ tịch phường A). Ngày 18/05/2023 với tư cách cá nhân ông có mặt tại UBND phường A xem ý kiến của cư dân thuộc dự án khu nhà ở thương mại công ty TNHH H1 để truyền đạt lại cho Công ty Đ để Công ty Đ và các cư dân có phương án thỏa thuận cho phù hợp. Vì vậy, trong trường hợp nếu các cư dân thuộc dự án khu nhà ở thương mại công ty TNHH H1 và công ty Đ có xảy ra tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện.... liên quan đến việc lấy ý kiến của cộng đồng cư dân đối với đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại của công ty TNHH H1 (chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở) thì không liên quan đến ông, các bên tự chịu trách nhiệm với nhau.

*Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:* Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành theo đúng pháp luật về tố tụng dân sự, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người làm chứng ông Phạm Công D có đơn xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228, 227, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án là đúng quy định. Về nội dung:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã nhận của nguyên đơn theo phiếu chi ngày 25/01/2021 với lý do, bị đơn đã đồng ý thống nhất nhận số tiền 30.000.000 đồng và ký cam kết cùng ngày để thống nhất cho Công ty Đ làm thủ tục việc điều xin điều chỉnh cục bộ đất thương mại dịch vụ tại khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 thành đất xây dựng nhà ở thương mại liền kề của dự án nhưng sau khi nhận tiền lại có văn bản không đồng ý với việc chuyển đổi nêu trên mà không hoàn trả số tiền đã nhận nên Công ty Đ đòi lại số tiền mà bà C1 đã nhận vì vậy quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp đòi tài sản” theo quy định Điều 166 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và người làm chứng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228, 229 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, **Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự trong vụ án và người làm chứng.**

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Trong quá trình tố tụng bà C1 không cung cấp bất cứ ý kiến và tài liệu chứng cứ nào đối với yêu cầu của bị đơn Căn cứ vào 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”* nên bị đơn phải chịu hậu quả do việc không cung cấp chứng cứ, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được.

[2.2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Công ty Đ là chủ đầu tư dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1. Bà C1 là cư dân được cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1727, tờ bản đồ số 33, thuộc lô đất số 28, số nhà B, đường số A, khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1. Để thực hiện điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với quy hoạch chi tiết dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1 thì giữa Công ty Đ và bà C1 đã đạt được sự thống nhất, theo đó bà C1 đồng ý *“Nhận tiền hỗ trợ về việc đồng ý điều chỉnh cục bộ chuyển đổi đất thương mại dịch vụ thành đất ở đối với quy hoạch chi tiết dự án khu nhà ở thương mại Công ty TNHH H1”* với số tiền 30.000.000 đồng theo Phiếu chi số 50 ngày 25/01/2021. Sau khi nhận tiền số tiền 30.000.000 đồng theo phiếu chi ngày 21/5/2021 và ký bản cam kết thì bị đơn không thực hiện theo nghĩa vụ mà lại có văn bản gửi UBND phường A về việc không đồng ý với việc điều chỉnh mục đích sử dụng đất làm cho Công ty Đ không thực hiện được các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy bà H đã vi phạm sự thỏa thuận của

các bên, vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận nên bà C1 phải trả lại số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng theo quy định Điều 166 Bộ luật Dân sự

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị C1 phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 229, 238, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;**

**Căn cứ khoản 1 Điều 166, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;**

**Căn cứ khoản 2 Điều 26** Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 Công ty TNHH MTV Đ đối với bà Võ Thị C1.

- Buộc bà Võ Thị C1 phải trả lại cho Công ty TNHH MTV Đ số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị C1 phải chịu số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho Công ty TNHH MTV Đ số tiền 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007049 ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án được thi hành án 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:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: VT, HS.

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

**Kiều Thị Uyên**