

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: **266/2023/DS-ST**

Ngày: 27/9/2023

V/v “*Tranh chấp đòi lại tiền cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Thống
2. Bà Lê Thị Ngọc Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Hồng Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại tiền cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 437/2023/QĐXXST- DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 355/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cang Thị T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp BDT, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Văn U, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 101 tổ X, ấp HT, xã Đ, huyện CT, tỉnh An Giang.

Người được ủy quyền lại: Lê Thụy Cẩm TH, sinh năm 1997. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp BT, xã BP, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Mỹ L - Văn phòng luật sư VP - Chi nhánh MT thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 14 NBK, phường X, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp CX, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Phạm Thị Kim T, sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố HT2, thị trấn TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Hồ Ngọc P, sinh năm 1962. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp BDT, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang.

- Hồ Văn H, sinh năm 1973. (vắng mặt không lý do)

- Hồ Thị Ngọc N, sinh năm 2000. (vắng mặt không lý do)

- Hồ Thị Ngọc NG, sinh năm 2004. (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ: Ấp CX, xã KP, huyện G, Tiền Giang.

- Phạm Thị V1, sinh năm 1964 (xin vắng mặt) và Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt không lý do).

Cùng địa chỉ: Số 8 NH, khu phố X, phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

Cùng tạm trú: Ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

- Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D - Tổng Giám đốc.

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Võ Thị Thanh N- Phó Giám đốc Phòng giao dịch GC, chi nhánh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 318 VDL, Phường Y, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

- Hồ Hữu H, sinh năm 1985. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp BDT, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang.

- Nguyễn Thị Mỹ NH, sinh năm 1962. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Phan Thị L, sinh năm 1970 (xin vắng mặt) và Phạm Văn CH, sinh năm 1966 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp TA, xã LT, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2022, nguyên đơn bà Cang Thị T trình bày:**

Ngày 02/3/2018, bà và bà V có giao kết bằng giấy tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 316, tờ bản đồ số 37, tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang với tổng số tiền là 800.000.000 đồng. Bà V đã nhận số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và hứa sẽ ra công chứng hợp đồng để giao đất và giấy chứng nhận cho bà; đồng thời, bà thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà V đã dùng

tài sản này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, bà không biết bà V thế chấp tại ngân hàng nào và dùng để vay bao nhiêu tiền. Do nhận thấy việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay là không đúng quy định pháp luật và tài sản đã thế chấp ngân hàng nên bà yêu cầu bà V trả cho bà số tiền đang chiếm giữ là 600.000.000 đồng, thực hiện thanh toán 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại văn bản ngày 26/12/2022, nguyên đơn bà T trình bày: Nguyên trước đây, ông P là chồng của bà dẫn bà Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1978, địa chỉ xã BP, huyện G, tỉnh Tiền Giang nhiều lần đến nhà bà chơi, từ đó bà mới biết bà V. Ngày 24/02/2018, bà V đến nhà bà trình bày, bà V cần tiền để sử dụng nên cần bán cho bà diện tích đất 259,4m² + 100m² đất gò mộ, thửa số 316, tờ bản đồ số 37 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/7/2018, đất tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang mang tên Phạm Thị Cẩm V với số tiền 800.000.000 đồng, bà V có đem theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà xem và thỏa thuận miệng đến ngày 02/3/2018 bà V đến nhà bà làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà đặt cọc cho bà V số tiền 600.000.000 đồng, lúc đó có con trai bà là anh Hồ Hữu H ở chung nhà với bà chứng kiến.

Đến ngày 02/3/2018, bà V có đến nhà bà làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận của bà số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và ký vào bên A (bên nhận cọc), có sự chứng kiến của con trai bà là anh H, hẹn 01 tháng sau bà V cung cấp cho bà hộ khẩu, chứng minh nhân dân đến Văn phòng công chứng PM (thị xã GC) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà có nghĩa vụ trả cho bà V thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà có nhiều lần liên lạc với bà V yêu cầu cung cấp giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng không được. Hiện bà V là vợ của ông P nên bà rất bức xúc, không kiềm chế được, có thể xảy ra những sự việc đáng tiếc nên bà xin vắng mặt tại phiên đối chất, đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét xử buộc bà V trả cho bà số tiền đang chiếm giữ là 600.000.000 đồng, thực hiện thanh toán 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên hòa giải ngày 13/12/2022, đại diện ủy quyền của bà T là anh Nguyễn Văn U trình bày:

Trước đây, bà V nhiều lần đến nhà bà T do ông P dẫn bạn bè về nhà chơi nên bà V và bà T quen biết nhau. Trước ngày 02/3/2018 khoảng 01 tuần, bà V đem theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 316 đến gặp bà T đề nghị bán thửa đất này cho bà T với giá 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng nhưng chỉ thỏa thuận miệng, có con trai bà T là anh H chứng kiến. Đến ngày 02/3/2018, bà V đến nhà bà T để nhận số tiền cọc này, bà T đã giao đủ cho bà V bằng tiền mặt, có lập biên nhận là giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày và có sự chứng kiến của con trai bà T là anh H ở chung nhà với bà T. Do tin tưởng bà V nên bà T không đến xem phần đất này và bà T cũng không biết phần đất này ở đâu. Sau khi nhận tiền cọc, bà V hẹn 10 ngày sau đến Văn phòng công chứng PM (thị xã GC) để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà T sẽ giao thêm 200.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay, bà V đem sổ đỏ phần đất này thế chấp vay ngân hàng và việc thỏa thuận mua bán

giữa hai bên chỉ làm giấy tay nên bà T khởi kiện yêu cầu bà V trả lại tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

- Tại phiên tòa, người được anh U ủy quyền lại là chị Lê Thụy Cẩm TH trình bày:

Bà T và bà V là bạn bè, vợ chồng bà T nhiều lần đến nhà bà V chơi và ngược lại bà V cũng nhiều lần đến nhà bà T chơi. Năm 2018, bà V thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng trọn thửa đất số 316 tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G cho bà T với giá 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng và hẹn xong thủ tục sẽ giao thêm 200.000.000 đồng. Do chỗ bạn bè nên bà T tin tưởng bà V không đến xem đất; tuy nhiên bà V có chụp hình thửa đất đưa bà T xem, bà T không biết thửa đất này bà V1 đang cất nhà sinh sống vì bà V gửi hình của thửa đất khác. Khi bà T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất này biết bà V chưa được đứng tên mà do bà V1 đứng tên nhưng bà V nói với bà T là bà V đã đặt cọc để mua thửa đất này từ bà V1 và yêu cầu bà T đặt cọc trước 600.000.000 đồng để bà V trả tiền đất cho bà V1, sau khi được đứng tên thì bà V sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T đứng tên. Ngày 02/3/2018, bà T đã giao cho bà V đủ số tiền cọc này tại nhà bà T và hai bên ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông P (chồng đã ly hôn của bà T) thuê người đánh máy và in sẵn nhưng khi giao tiền và ký tên chuyển nhượng thì ông P đi công chuyện không có nhà nên không trực tiếp chứng kiến. Sau đó, bà V đem tờ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho những người làm chứng do bà V tự tìm để ký tên thì bà V mới yên tâm và sau khi những người làm chứng ký tên xong thì bà V giao lại cho bà T giữ tờ giấy này, bà T không biết những người làm chứng này. Thời gian sau, bà T phát hiện bà V ngoại tình với chồng bà T (ông P), do bận làm thủ tục ly hôn với ông P, bà T cũng không còn tâm trạng nhớ tới việc mua bán thửa đất này. Sau khi ly hôn với ông P, đến năm 2020, bà T nhiều lần yêu cầu bà V tiến hành thủ tục sang tên thửa đất 316 và bà V trả lời rằng đã thế chấp thửa đất này để vay ngân hàng. Bà T có yêu cầu bà V nếu không bán nữa thì trả lại tiền cọc nhưng bà V vẫn không trả nên bà T khởi kiện. Nay bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bà V trả lại tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Cẩm V trình bày:***

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 11 năm 2022 và tại phiên hòa giải ngày 13/12/2022, phiên đối chất ngày 29 tháng 12 năm 2022 bà V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 316 do gia đình bà tặng cho bà sử dụng đã mấy chục năm nay. Khi vợ chồng bà ly hôn vào năm 2016 đã thỏa thuận để phần đất này lại cho 02 con nhưng khi đó các cháu chưa đủ 18 tuổi nên bà đứng tên theo Giấy chứng nhận số CS09642 ngày 16/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp. Năm 2018, bà và ông P chung sống vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn nên ông P kêu bà sang tên thửa đất này cho ông P đứng tên giữ dùm tránh phát sinh tranh chấp với chồng cũ của bà là ông H. Bà đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này sang cho ông P đứng

tên theo nội dung xác nhận ngày 04/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trên trang 3 giấy chứng nhận số CS09642 ngày 16/7/2018. Tuy nhiên, bà và ông H cùng 02 người con vẫn sinh sống trên nhà đất thuộc thửa số 316, ngôi nhà này do bà và ông H xây cất trước khi ly hôn và khi ly hôn vẫn chưa được phân chia.

Bà xác định không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bà T mà ông P kêu bà sang tên thửa đất này cho ông P đứng tên giữ dùm như trình bày trên. Do tin tưởng nên khi ký vào giấy tờ sang nhượng thửa đất này theo ý của ông P, giấy do ông P chuẩn bị thì bà không xem qua nội dung; thật ra bà không có gặp mặt và thỏa thuận sang nhượng đất cho bà T như bà T trình bày. Bà thừa nhận chữ ký dưới mục Bên A trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018 là do bà ký nhưng tờ giấy này là ông P đưa cho bà ký, khi ký thì bà không xem qua nội dung và khi đó phía dưới mục bên A chưa có dòng chữ “Cang Thị T” như thể hiện trong tờ giấy chuyển nhượng đề ngày 02/3/2018 mà bà T cung cấp cho Tòa án. Khi đó, ông P nói cần có người làm chứng nên bà có nhờ vợ chồng anh C, anh L và anh N có nhà đối diện nhà của bà ký tên làm chứng trong tờ giấy chuyển nhượng này. Đồng thời bà cũng không có nhận của bà T số tiền 600.000.000 đồng như bà T trình bày vì giữa bà và bà T không có thỏa thuận mua bán thửa đất số 316; hơn nữa khi đó bà không biết nhà bà T ở đâu, bà không đến nhà bà T và cũng không biết mặt bà T. Đến đầu năm 2022, khi ông P bị bệnh tai biến phải điều trị tại bệnh viện Anh Đức (thành phố MT), bà có đến bệnh viện thăm ông P thì có gặp bà T đang nuôi bệnh ông P nên bà T chửi mắng và rượt đuổi bà. Sau đó, từ đó đến nay bà không gặp mặt lại bà T lần nào khác.

- Theo bản tự khai ngày và tại phiên tòa, bà V và đại diện ủy quyền của bà V là bà Phạm Thị Kim T thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 316 nêu trên trước đây của bà Phạm Thị V là dì của bà V nhận chuyển nhượng trọn thửa với diện tích khoảng 5 đến 6 công nhưng để mẹ bà V đứng tên, sau đó mẹ bà V sang tên lại cho bà V1. Bà V1 có hứa cho bà V phần đất hiện thuộc thửa số 316 nhưng sau đó bà V1 không đồng ý sang tên nên bà V thỏa thuận mua lại phần đất này với giá 100.000.000 đồng. Bà V giao tiền cho bà V1 nhiều lần đến tháng 3/2018 đủ số tiền mua đất và bà V1 đã sang tên cho bà V đứng tên quyền sử dụng thửa đất này, thời điểm đó bà V và chồng cũ là ông Hồ Văn H đã ly hôn. Trên thửa đất này, bà V và ông H đã xây cất 02 căn nhà cấp 4 kiên cố từ năm 2004; hiện bà V cùng ông H và 02 người con gái vẫn sinh sống trên nhà đất này.

Bà V không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bà T như bà T trình bày mà ông P kêu bà V ký tên sang tên thửa đất này cho ông P đứng tên giữ dùm, khi có phát sinh tranh chấp thì ông P đứng ra yêu cầu đo đạc, giải quyết dùm bà V như lời trình bày trước đây của bà V. Bà V không quen biết bà T như đại diện của bà T trình bày mà bà V chỉ đến nhà ông P 01 lần vào dịp đám giỗ nhưng không nhớ thời điểm nào và đi cùng vài người bạn khác, sau lần gặp đó thì bà V mới biết bà T. Sau này, hai bên có gặp nhau 01 lần tại bệnh viện Anh Đức như bà V đã trình bày khi bà V đến thăm bệnh ông P và bị bà T chửi đuổi. Bà V thừa nhận chữ ký dưới mục Bên A trong giấy chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018 là do bà V ký nhưng do tin tưởng ông P nên ông P kêu thì bà V ký, thực tế bà V không có chuyển nhượng thửa đất số 316 này cho bà T và không có nhận của bà T số tiền 600.000.000 đồng như bà T trình bày. Sau khi bị bà T khởi kiện, bà V có hỏi ông P về giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/02/2018 mà bà T cung cấp thì ông P cho biết ông P là người ký tên mà không phải do bà T ký. Hơn nữa, thời điểm này bà V chưa đứng tên quyền sử dụng thửa đất này mà do di của bà V là bà V1 đứng tên và khi đó bà V không thể chấp thửa đất này để vay ngân hàng mà đến tháng 02/2023 đến nay thì bà V mới thể chấp thửa đất này vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần S - Phòng giao dịch GC, Tiền Giang. Nay bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc P trình bày:***

Ông là chồng của bà T (đã ly hôn năm 2019, chưa chia tài sản chung) và ông hiện chung sống như vợ chồng với bà V từ năm 2017, kể từ sau khi bà V ly hôn. Ông thường xuyên đi làm tại thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2018, bà V nói với ông là bà có phần đất thuộc thửa số 316 nên ông đề nghị được đứng tên nhằm giữ dùm 02 con gái bà V tránh phát sinh tranh chấp với chồng cũ của bà V. Bà V đồng ý nên đã ký hợp đồng tặng cho ông đứng tên thửa đất này nhưng khi đó thửa đất đang thế chấp vay ngân hàng nên đến năm 2020, ông mới được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông hiện vẫn đang giữ bản chính sổ đỏ và không cầm cố hay thế chấp.

Ngoài ra, cũng trong năm 2018, ông có nhờ người đánh máy tờ giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 316 giữa bà V và bà T đề ngày 02/3/2018 chính là tờ giấy mà bà T sử dụng khởi kiện bà V trong vụ án này nhưng thực tế giữa bà V và bà T không có giao dịch chuyển nhượng và bà V cũng không nhận của bà T số tiền 600.000.000 đồng như nội dung thể hiện trong tờ giấy này. Do khi đó ông và bà T còn hạnh phúc nên ông để bà T đứng tên bên mua trong tờ giấy này nhưng ông ký giả chữ ký của bà T, bà T không biết sự việc này và ông đưa cho bà V ký tên ở mục bên bán, sau đó có 03 người khác làm chứng ký tên vào tờ giấy chuyển nhượng này. Ông trực tiếp cất giữ tờ giấy này cho đến cách nay 03 tháng con trai của ông và bà T là anh Hồ Hữu H tìm thấy tờ giấy tay này và đưa cho bà T để khởi kiện bà V.

**** Tại công văn số 147 ngày 13/9/2023, đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S là bà Võ Thị Thanh N trình bày:***

Thửa đất số 316, tờ bản đồ số 37, tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DI 214248, số hồ sơ gốc CS13629 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/1/2022 với nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hiện đang được bà V thế chấp quyền sử dụng tại ngân hàng S Phòng giao dịch GC theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202326964994 ngày 16/02/2023 được Phòng Công chứng X chứng thực cùng ngày để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202326964994 ngày 15/02/2023. Các vấn đề liên quan đến phân chia, xử lý tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng chỉ được thực hiện khi bên được cấp tín dụng là bà V thanh toán đầy đủ vốn gốc, lãi vay, phí, ... và tất toán khoản vay tại ngân hàng S Phòng giao dịch GC.

*** *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Phạm Văn CH và bà Phan Thị L trình bày:***

Ông bà là bạn bè với bà V. Năm 2018, bà V và ông P có đến nhà gặp ông bà nhờ ký tên làm chứng việc bà V bán nhà đất hiện nay bà V đang ở cho ông P nhưng trong tờ giấy chuyển nhượng lại ghi là chuyển nhượng cho bà T trong khi ông bà không biết. Ông bà có thắc mắc và không chịu ký vì sợ phiền phức nhưng bà V và ông P kêu ông bà cứ ký đi, không có sao hết, do bà V có phần đất này nhưng xảy ra tranh chấp đất mờ mả với người khác nên sang tên cho bà T đứng dùm và để ông P đứng ra nói chuyện dùm bà V về việc tranh chấp đất. Trước khi ký thì ông bà có xem qua tờ giấy chuyển nhượng nhưng do thời gian quá lâu nên ông bà không nhớ rõ nội dung; ông bà chỉ nhớ có hỏi bà V “Đất đai của nhà mày sao chuyển như vậy?” thì bà V nói như lời của ông P. Sau đó, ông bà không nghe nói gì đến việc mua bán nhà đất giữa hai bên và chỉ gặp lại ông P khoảng 1-2 lần đến nay không rõ thông tin.

*** *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ NH trình bày:***

Bà là hàng xóm của bà V và có biết ông Hồ Ngọc P do ông P là bạn bà V nên mỗi lần ông P xuống nhà bà V chơi thì có qua quán nước của bà chơi. Bà không nhớ đã biết ông P từ thời gian nào. Năm 2018, bà V và ông P có qua nhà gặp bà nói là ký tên làm chứng dùm việc bà V bán nhà đất hiện nay bà V đang ở cho ông P, khi đó chồng của bà V thường đi biển, ở nhà giữa gia đình bà V và hàng xóm có xảy ra tranh chấp phần đất phía sau nhà bà V, có mờ mả của gia đình bà V nên bà nghĩ giữa hai bên làm giấy bán đất này để ông P đi làm việc sẽ mời địa chính đo đạc lấy lại phần đất phía sau cho gia đình bà V. Vì bà V đã ly dị chồng và ông P cũng ly dị vợ, hai bên làm giấy bán đất này để qua lại cho hàng xóm không dị nghị chứ thật ra không có việc bán nhà đất này, nhà đất này của bà V và hiện vợ chồng bà cùng 02 người con gái vẫn đang sinh sống trên nhà đất này. Trước khi ký tên, bà có xem qua nội dung tờ giấy thể hiện bà V bán với giá 800.000.000 đồng, đã giao trước 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng. Bà V nói bán cho ông P nên bà không để ý là ai đứng tên mua trong tờ giấy bán đất này. Ông P nói với bà là “Chị ký đi, chứ đâu có ở tù gì đâu mà chị sợ”. Bà đã xem Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018 do bà T cung cấp và bà thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Mỹ NH” trong giấy chuyển nhượng này là của bà nhưng bà hoàn toàn không biết bà Cang Thị T. Khi ký tên vào tờ giấy này thì bà ký tại nhà của bà và khi đó chỉ có mặt ông P, bà V, ngoài ra không còn ai khác chứng kiến. Trước khi ký, dù có xem qua nhưng bà không xem hết nội dung; hơn nữa do thời gian đã quá lâu nên bà không nhớ đã có ai ký tên trước khi bà ký vào tờ giấy này. Sau đó, bà không nghe nói gì về việc mua bán nhà đất giữa hai bên nữa.

*** *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Hồ Hữu H trình bày:***

Nguyên trước đây, ông Plà cha ruột của anh dẫn bà Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1978, địa chỉ xã BP, huyện G, tỉnh Tiền Giang nhiều lần đến nhà anh chơi, từ đó anh mới biết bà V. Ngày 24/02/2018, bà V đến nhà anh trình bày với bà T là mẹ ruột anh, bà V cần tiền để sử dụng nên cần bán cho mẹ anh diện tích đất 259,4m² + 100m² đất gò mộ, thửa số 316, tờ bản đồ số 37 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/7/2018, đất tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang mang tên Phạm Thị Cẩm V với số tiền 800.000.000 đồng, bà V có đem theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho mẹ anh xem và thỏa thuận miệng đến ngày 02/3/2018 bà V đến nhà anh làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mẹ anh đặt cọc cho bà V số tiền 600.000.000 đồng.

Đến ngày 02/3/2018, bà V có đến nhà anh làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận của mẹ anh số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và ký vào bên A (bên nhận cọc) hẹn 01 tháng sau bà V cung cấp cho mẹ anh hộ khẩu, chứng minh nhân dân đến Văn phòng công chứng PM (thị xã GC) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mẹ anh có nghĩa vụ trả cho bà V thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng. Do anh phải thường xuyên đi làm ăn xa nên xin vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Dương Mỹ L xin vắng mặt tại phiên tòa, không gửi văn bản trình bày ý kiến.***

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp đòi lại tiền cọc cần được xem xét giải quyết theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông P, đại diện ngân hàng, bà V1 và tất cả những người làm chứng của vụ án vắng mặt và có đề nghị xin vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: ông H, chị N, chị NG và ông C vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

- Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất số 316, tờ bản đồ số 37, diện tích 259,2m², loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Phạm Thị Cẩm V đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số CS13629 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2022. Hiện trạng đất nền, trên đất có 02 căn nhà cấp 4 kiên cố; 01 căn phía trong hiện bà V cùng chồng cũ là ông H và 02 con gái sinh sống; căn nhà sát đường tỉnh lộ thì

trước đây bà V cho người khác thuê để kinh doanh, hiện bỏ trống; phía sau nhà có vài ngôi mộ của gia đình bà V. Toàn bộ diện tích đất của thửa hiện do gia đình bà V trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Theo bà V xác định: Nguồn gốc đất do bà mua của vợ chồng bà Phạm Thị V (di ruột của bà) và ông Võ Văn C từ trước năm 2018. Bà V đã trực tiếp quản lý, sử dụng và xây cất nhà kiên cố sinh sống trên thửa đất này vào năm 2004, 02 ngôi nhà trên đất hiện nay là tài sản chung của bà và ông H (chồng đã ly hôn), do bà và ông H xây cất. Đến năm 2018, sau khi thanh toán đủ tiền cho bà V1 thì bà V1 đã chuyển quyền cho bà đứng tên quyền sử dụng thửa đất này.

- Căn cứ hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất số 316, xác định được: Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà V1 và được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 316, tờ bản đồ số 37, diện tích 259,4m² theo nội dung xác nhận ngày 27/3/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV của giấy chứng nhận số CH04791 ngày 17/9/2013 thì bà V xin cấp đổi giấy chứng nhận và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại theo giấy chứng nhận số CS09642 ngày 16/7/2018 đối với thửa đất số 316, tờ bản đồ số 37, diện tích 259,2m². Đến năm 2020, bà V đã tặng cho ông P trọn thửa đất này và ông P được đứng tên quyền sử dụng theo nội dung xác nhận ngày 04/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tại mục IV của giấy chứng nhận số CS09642 ngày 16/7/2018. Đến năm 2022, ông P tiến hành thủ tục chuyển nhượng lại bà V trọn thửa đất này và hiện bà V đứng tên quyền sử dụng theo giấy chứng nhận số CS13629 ngày 30/12/2022 nêu trên.

- Bà T xác định bà V đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thửa đất số 316 theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018. Tuy nhiên, bà V xác định thời điểm năm 2018, bà không biết bà T và bà không có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng thửa đất này. Dù chữ ký dưới mục bên A (bên bán) trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018 của bà V nhưng căn cứ kết luận giám định số 3414/KL-KTHS ngày 16/8/2023 của Phân viện Khoa học hình sự thuộc Bộ Công an: *“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Cang Thị T trên tài liệu cần giám định so với chữ ký trên các mẫu so sánh là có phải hay không do cùng một người ký ra”*; đồng thời, những người ký tên làm chứng đều xác định không biết bà Cang Thị T và khi ký tên đều do ông P và bà V trực tiếp đem đến nhà cho những người này ký, không ai gặp mặt bà T và không ai chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng, giao nhận tiền cọc giữa bà T và bà V; Họ tên và địa chỉ của Bên bán trong giấy chuyển nhượng không đúng với họ tên của bà V và có sự chỉnh sửa từ *“Đông”*; huyện G không có xã BP như thể hiện trong giấy chuyển nhượng. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bà T xác định thời điểm giao tiền cọc và lập giấy chuyển nhượng này như phía bị đơn trình bày thì bà V không phải là người đứng tên quyền sử dụng thửa đất này; tuy nhiên, trước đây theo bản khai ngày 26/12/2022 thì bà T xác định: *“Ngày 24/02/2018, bà V đến nhà bà trình bày, bà V cần tiền để sử dụng nên cần bán cho bà diện tích đất 259,4m² + 100m² đất gò mộ, thửa số 316, tờ bản đồ số 37 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/7/2018, đất tọa lạc ấp X, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang mang tên Phạm Thị Cẩm V*

với số tiền 800.000.000 đồng, bà V có đem theo bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà xem”. Từ những tình tiết nêu trên cho thấy lời khai của phía nguyên đơn trước sau bất nhất và có nhiều mâu thuẫn so với nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2018; phía nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này và việc bà T có giao cho bà V số tiền cọc 600.000.000 đồng như bà T trình bày. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận vì chưa đủ căn cứ. Đối với người làm chứng anh H là con trai bà T và ông P là chồng cũ của bà T nên lời khai của anh H và ông P không đảm bảo sự khách quan khi sử dụng làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

- Hiện bà V đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 316 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 202326964994 ngày 16/02/2023 để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 202326964994 ngày 15/02/2023 đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần S - Phòng giao dịch GC. Do các bên đương sự không phát sinh tranh chấp đối với 02 hợp đồng này hay tài sản thế chấp mà nguyên đơn chỉ kiện bị đơn tranh chấp số tiền cho rằng đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 316 là 600.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp này.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng; chi phí giám định là 3.000.000 đồng, chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất là 400.000 đồng, tổng cộng là 5.400.000 đồng thì nguyên đơn đã thanh toán 2.000.000 đồng và bị đơn đã thanh toán 3.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên nguyên đơn phải tự chịu chi phí đã thanh toán và có nghĩa vụ hoàn lại bị đơn chi phí tố tụng mà bị đơn đã thanh toán là 3.400.000 đồng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã thanh toán nên nguyên đơn không phải hoàn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 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. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí theo Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Các Điều 166, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 91, 92, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cang Thị T về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Cẩm V trả lại số tiền cọc là 600.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T không phải nộp án phí do bà là người cao tuổi nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0028*** ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TG;
- VKSND huyện G;
- CC.THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Bích Thiên