TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ GIA MẬP** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **33/**2023/HNGĐ-ST
Ngày: 29/9/2023
V/v: "Kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết

*Các Hội thẩm nhân dân:*Ông Phan Tấn Lãm

Bà Nguyễn Thị Mùa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:* Ông Mai Phi Hùng– Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 145/2022/TLST-DS ngày 18/11/2022 về việc "Kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà D, đường Q, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Tuyết H, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

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

Bà Đào Thị Mai T1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ F, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm 1979, địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện cho nguyên đơn ông Hoàng Văn T trình bày tại phiên tòa như sau:*

Ông C có thửa đất số 150, tờ bản đồ số 27, diện tích 309,1 m^2 tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 006649, số vào sổ cấp GCN: CH02069/TC do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/12/2015 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1. Phần diện tích đất này ông C nhận chuyển nhượng từ bà H1 nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên.

Bà Phạm Thị Tuyết H là người có đất giáp ranh với đất của ông C mua của bà H1, bà H gọi điện cho ông C nói có bà Mai T1 là bạn của bà H muốn mua đất của ông C thì ông C có đồng ý bán không. Sau đó hai bên thống nhất với nhau giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng, ngày 29/3/2022 ông C từ huyện B sang nhà bà H thỏa thuận việc bán đất cho bà T1. Theo thỏa thuận thì Bà T1 đặt cọc cho ông C số tiền 300.0000.000 đồng vào ngày 29/3/2022, hẹn đến ngày 11/5/2022 khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng bà T1 sẽ trả đủ số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Do ông C ở bên B nên đã nhờ bà H là người đi làm thay công việc cho ông C và bà T1: đó là bà H thay ông C mang một số giấy tờ liên quan đến các cơ quan liên quan để làm thủ tục sang tên thửa đất từ tên bà Nguyễn Thị Thúy H1 (chủ đất cũ) sang tên cho bà Đào Thị Mai T1, còn các công việc liên quan thì ông C và bà T1 sẽ cùng nhau thực hiện khi bà H thông báo. Ông C có đưa chi phí để bà H thực hiện công việc này là 4.000.000 đồng, trong đó bao gồm toàn bộ chi phí như tiền làm hợp đồng, tiền phí công chứng, tiền thuế, tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông C nhờ bà H đi làm các thủ tục này chỉ bằng lời nói và bà H đồng ý, không lập văn bản gì cả. Tuy nhiên sau đó việc chuyển nhượng giữa ông C và bà T1 không thành nên ông C yêu cầu bà H phải trả lại cho ông C số tiền đã nhận làm chi phí là 6.000.000 đồng và số tiền 24.000.000 đồng là tiền ông C bị thiệt hại do bà H giữ bản gốc giấy chứng nhận của ông C, đồng thời buộc bà H có nghĩa vụ trả lại ông C bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Thúy H1.

** Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết H trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thúy H1 có đất giáp ranh với nhà tôi đang ở, trước đây tôi có giới thiệu cho ông C nhận chuyển nhượng đất của bà H1. Ông C đã nhận chuyển nhượng đất từ bà H1 nhưng chưa sang tên mà mới chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C để đó chứ ông sinh sống hay làm gì phần diện tích đất này cả. Vào ngày 28/3/2022 tôi có bạn tên Đào Thị Mai T1 từ thành phố Đ đến nhà chơi, bà T1 thấy mảnh đất của ông C đẹp và muốn có đất cạnh nhà tôi, thì T1 hỏi thăm và có ý định muốn mua đất. Tôi có điện thoại cho ông C hỏi có bán đất không thì có bạn tôi đang cần hỏi mua, thì ông C đồng ý bán và hẹn hôm sau qua gặp để thương lượng. Ngày 29/3/2022 ông C có chạy từ Bù Đốp sang nhà tôi để thương lượng với bà T1, sau khi thỏa thuận thì hai bên thông nhất mua bán đối với số mét ngang 6,4m, diện tích 309,1 m^2 với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng, bà T1 đã đặt cọc cho ông C số tiền 300.000.000 đồng. Khi đó ông C có nhờ tôi liên hệ để làm thủ tục sang tên cho bà T1 phần diện tích đất này và ông C chịu chí phí để tôi đi làm thì tôi đồng ý. Ông C có đưa cho tôi 4.000.000 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để tôi liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện công việc, ngày 09/5/2022 tôi có điện thoại cho bà T1 và ông C đến nhà tôi để cùng tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, thì bà T1 và ông C có đến để trao đổi, tuy nhiên khi bà T1 phát hiện diện tích đất thực tế không đủ theo diện tích trong giấy chứng nhận nên bà T1 muốn thương lượng giảm tiền chuyển nhượng, thì ông C không đồng ý, hai bên không thương lượng được dẫn đến không tiếp tục việc chuyển nhượng, ông C vẫn đang giữ số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc của bà T1, còn bà T1 thì giữ bản gốc GCNQSDĐ tên bà Nguyễn Thị Thúy H1. Vì vào ngày 28/3/2022 bà T1 thỏa thuận mua đất của ông C, thì ông C nói là đất có chiều ngang 6,4 m, bán giá theo mét ngang, mà ông C không nói là đuôi đất chỉ có 5,9m, khi đó ông C cũng không giao giấy chứng nhận QSD đất nên bà T1 không biết đuôi đất chỉ có 5,9m, nên bà T1 yêu cầu ông C giảm tiền bán nhưng ông C không đồng ý.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không đồng ý vì số tiền tôi nhận của ông C 4.000.000 đồng tôi đã giao trả cho ông C tại Tòa án; còn yêu cầu bồi thường thiệt hại thì theo tôi ông C không bị thiệt hại gì cả nên tôi không đồng ý bồi thường; còn yêu cầu đòi lại bản gốc GCNQSDĐ tên bà Nguyễn Thị Thúy H1 thì tôi không đồng ý vì giấy chứng nhận này do bà T1 giữ vào thời điểm bà T1 và ông C không thỏa thuận được các vấn đề, ông C biết rõ sự việc như vậy.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Mai T1 trình bày trong hồ sơ vụ án:*

Thông qua bà H giới thiệu nên có biết và giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông C, diện tích đất này giáp ranh nhà bà H. Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Thúy H1 là chủ đất cũ bán cho ông C nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên, nên sổ đất vẫn đứng tên bà H1.

Vào tháng 3/2022 ông C có chạy từ Bù Đốp sang để giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất cho tôi. Tôi và ông C thỏa thuận mua bán đối với số mét ngang 6,4m, diện tích 309,1 m^2 với giá 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Tôi đã đặt cọc cho ông C số tiền 300.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 29/3/2022; hẹn đến ngày 11/5/2022 khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng tôi sẽ trả đủ số tiền 700.000.000 đồng còn lại cho ông C.

Tuy nhiên qua thực tế xem đất và đo đạc lại thì tôi thấy chiều ngang đất là 6,4m, còn chiều ngang đuôi đất chỉ có 5,9 m thì tôi không đồng ý mua nữa, vì lúc tiến hành đặt cọc tôi có hỏi ông C đưa sổ đất cho tôi kiểm tra thì ông C nói là sổ đất đang trên văn phòng công chứng chưa lấy về, lúc đó ông C cam kết là đất vuông vức không tóp hậu (tức đất không bị hẹp phần đuôi) thì tôi mới đồng ý đặt cọc tiền 300.000.000 đồng. Sau đó đến ngày ra công chứng thì ông C mới đưa sổ tôi xem lúc đó tôi mới biết đất bị hẹp phần đuôi nên tôi muốn thương lượng với ông C để giảm tiền chuyển nhượng vì đất hẹp đuôi nhưng ông C không đồng ý nên tôi cũng không đồng ý mua nữa.

Lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho tôi thì ông C do ở B đi lại xa nên ông C có nhờ bà H thực hiện công việc cho ông C: đó là bà H thay ông C mang một số giấy tờ liên quan đến các cơ quan liên quan để làm thủ tục sang tên thửa đất từ tên bà Nguyễn Thị Thúy H1 (chủ đất cũ) sang tên cho tôi Đào Thị Mai T1, còn các công việc liên quan thì ông C và tôi sẽ cùng tôi thực hiện khi bà H thông báo, khi ông C có đề nghị như vậy thì bà H đồng ý. Ông C có đưa chi phí để bà H thực hiện công việc này là 3.000.000 đồng. Còn mọi các chi phí khác như tiền làm hợp đồng, tiền phí công chứng, tiền thuế, tiền làm giấy chứng nhận QSD đất, ... do ông C và tôi thanh toán hết. Tuy nhiên, khi phát hiện thửa đất bị tóp hậu, không dúng như ông C miêu tả, tôi cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ông C đến UBND xã Đ thương lượng nhưng không thành. Sau này do tôi không đồng ý mua đất nữa nên bà H cũng dừng thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng cho hai bên. Hiện bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi đang giữ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1 trình bày trong hồ sơ vụ án:*

Tôi có thửa đất số 150, diện tích đất 309,1 m^2 tại thôn Đ, xã Đ, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 006649 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 17/12/2015 mang tên Nguyễn Thị Thúy H1.

Ngày 29/10/2021 tôi có chuyển nhượng toàn bộ diện tích lại cho ông Hoàng Văn C với giá 540.000.000 đồng, tôi đã giao đất cho ông C sử dụng từ tháng 11/2021 và ông C cũng đã giao đủ tiền cho tôi. Tôi đã giao bản gốc giấy chứng nhận cho ông C giữ và chúng tôi đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C1 vào tháng 5/2022. Việc chuyển nhượng giữa tôi và ông C đã hoàn thành, tôi đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông C sử dụng, nên đối với thửa đất trên tôi không liên quan.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử...

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp dân sự về kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại do nguyên đơn ông Hoàng Văn C thực hiện quyền khởi kiện. Vì bị đơn cư trú tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Mai T1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành

xét xử vắng mặt bà T1, bà H1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn ông Hoàng Văn C yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Tuyết H trả cho ông C số tiền 6.000.000 đồng đã nhận là thù lao và chi phí để bà H thay ông C liên hệ làm các thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Do vào ngày 26/5/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, bà H đã tự nguyện trả lại cho ông C số tiền thù lao bà H đã nhận của ông C là 4.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 29/9/2023 người đại diện của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T tự nguyện rút đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền 6.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 6.000.000 đồng.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện bị đơn bà H trả lại cho ông C bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông C trình bày trong quá trình ông nhờ bà H là người thay ông đi liên hệ thực hiện các công việc thay cho ông C và bà T1 thì ông C có giao cho bà H 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ờ và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CB 006649, số vào sổ cấp GCN: CH02069/TC do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/12/2015 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1 để liên hệ làm thủ tục. Thì nay giao dịch giữa ông C và bà T1 không thành thì yêu cầu bà H giao trả lại cho ông giấy chứng nhận này.

Bị đơn bà H cho rằng khi ông C và bà T1 thỏa thuận chuyển nhượng không thành thì tại nhà bà H, bà T1 đã giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất này trước sự chứng kiến của ông C. Sau đó bà T1 có làm đơn kiện ông C đến Ủy ban nhân dân xã Đ, giải quyết việc ông C nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng mà không trả cho bà còn ông C cũng yêu cầu bà T1 trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, căn cứ vào lời khai của bà H, lời trình bày của bà Đào Thị Mai T1 xác nhận bà T1 đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; và tại biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 28/7/2022 thì thể hiện tại thời điểm khởi kiện bà H trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C đã biết bà T1 là người trực tiếp giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Thúy H1. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông C không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với bà T1 về việc trả lại gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà

Nguyễn Thị Thúy H1 cho ông. Vì vậy, yêu cầu của ông C buộc bà H trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông C được quyền khởi kiện bà T1 liên quan đến hợp đồng đặt cọc hoặc đòi lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng một vụ án dân sự khác theo đúng quy định pháp luật.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn ông C số tiền 24.000.000 đồng vì cho rằng việc bà H giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C dẫn đến việc ông C không chuyển nhượng được lại cho người khác nên gây thiệt hại cho ông. Tại phiên tòa ngày 29/9/2023 người đại diện của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T tự nguyện rút đối với yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 24.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tbồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 582 và 584 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 ông Hoàng Văn C đối với bị đơn bà Phạm Thị Tuyết H về yêu cầu bà H trả bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ờ và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CB 006649, số

vào sổ cấp GCN: CH02069/TC do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/12/2015 cho bà Nguyễn Thị Thúy H1.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 6.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng),* được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 750.000 đồng *(Bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0006358 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước; số tiền còn lại 450.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi nghìn đồng)* trả lại cho ông C.

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 thoả 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, 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. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- Chi cục THA huyện Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;

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

Nguyễn Thị Tuyết