

TÒA ÁN NHÂN DÂN

KHU VỰC 14

TỈNH ĐỒNG NAI

Bản án số: 37/2025/DSST

Ngày 24/9/2025

(*Tranh chấp kiện đòi tài sản*)

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 KHU VỰC 14-ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Th

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành V

Bà Nguyễn Thị H

- Thư ký phiên tòa: Ông Phùng Quyền L – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14-Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh K- Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 -Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2023/DSST ngày 02 tháng 3 năm 2023. Về việc “ *Tranh chấp kiện đòi tài sản* ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2025/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Mai Văn H, sinh năm 1973 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp Tân Mai, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai

Bị đơn: Bà Trần Thị Tsinh năm 1970 (có mặt)

Nơi cư trú: ấp K Liêu, xã Lộc Thành, Tỉnh Đồng Nai

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Mai Thị Ch, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ : Ấp Tân Mai, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai

Ông Lã Duy Đsinh năm 1960 (có mặt)

Nơi cư trú : ấp Lộc Thiện 1, xã Lộc Tấn, tỉnh Đồng Nai

Ông Bùi Thế D, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

Nơi cư trú : phường Bình Long, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa ông Mai Văn H trình bày.

Vào năm 2020 vợ chồng ông Hưng có bán cho bà Tuyết 01 thửa đất giá 970.000.000đồng/1 ha, do thửa đất của ông Hưng hơn 6 ha, đã phân ra bán phía trước, còn lại phần phía sau thì tôi bán cho bà Trần Thị Tuyết diện tích 41.249,2m², nhưng vợ chồng ông Hưng chỉ tính 4 ha tính thành tiền là 3.880.000.000đồng, còn lại diện tích 1.249,2m² là không tính. Hiện nay vợ chồng ông Hưng đã nhận của bà Tuyết tổng số tiền 3.800.000.000đồng, bà Tuyết còn thiếu 80.000.000đồng.

Trước đây ông Hưng có khởi kiện đòi số tiền 196.400.000đồng và yêu cầu tính lãi là 14.671.080 đồng, tại phiên hòa giải thì vợ chồng tôi yêu cầu nữa.

Bị đơn bà Trần Thị Tuyết trình bày .

Vào năm 2020 tôi có mua 01 thửa đất của vợ chồng ông Mai Văn H, do lúc đầu ông Hưng có thỏa thuận là làm cho 01 con đường, hạ 01 bình điện, bà Tuyết có trả tiền cho vợ chồng ông Hưng rất nhiều lần tổng số tiền 2.950.000.000đồng, ngày 25/11/2021 thì hai bên có viết giấy thửa đất 4556, tờ bản đồ TĐ 130 -2021, diện tích 41.249,2m² – GCN CS 04041 – DB 879092 với giá tiền 3.800.000.000đồng bà Tuyết trả được số tiền 3.420.000.000đồng, hẹn đến ngày 02/12/2021 sẽ thanh toán hết, ngày 02/12/2021 bà Tuyết đến nhà bà Chung trả số tiền 380.000.000đồng, bà Chung đã ghi hôm nay tôi đã nhận đủ của chị Tuyết.

Sau khi đặt cọc bà Tuyết cho người dọn đất thì ông Đông đã nói đất của ông Đông đây đừng có làm vào, bà Tuyết đã báo cho vợ chồng ông Hưng thì ông Hưng nói chị cứ làm đi không sao đâu, sau mấy lần thanh toán tiền đến lần thanh toán tiền cuối cùng thì gặp ông Hưng ở Ngân hàng Sacombank, còn bà Chung tính tiền là 3.800.000.000đồng và ghi đã nhận đủ tiền của chị Tuyết, ngay sáng hôm sau thì hai vợ chồng ông Hưng đến nhà bà Tuyết tính lại tiền và tính giá 970.000.000đồng /1 ha không tính giá 950.000.000đồng/1 ha nữa, như vậy tôi còn thiếu lại 80.000.000đồng, tôi đồng ý trả nhưng phải giải quyết dứt điểm tranh chấp đất bên phía ông Đông.

Nay bà Tuyết có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông Lã Duy Đông và ông Mai Văn H phải trả cho bà Tuyết diện tích đất tranh chấp là 423,3m² theo sơ đồ đo đạc ngày 19/8/2024 thì bà Tuyết sẽ trả 80.000.000đồng cho ông Hưng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Ch trình bày.

Vợ chồng tôi có bán cho bà Tuyết 01 thửa đất diện tích 41.249,2m² lúc đầu hai bên thỏa thuận giá 970.000.000đồng/1ha, hai bên có làm hợp đồng với cháu Duy, nhưng hai bên chỉ tính là 4 ha, tính ra tiền là 3.880.000.000đồng, nhưng ngày làm giấy tờ thì do cháu bà Chung viết giấy có ghi là 3.800.000.000đồng, đúng bà Chung có ký nhận đủ số tiền 3.800.000.000đồng, nhưng bà Chung tính giá 950.000.000đồng 1 ha là do bà Chung nhầm, thực tế là giá 970.000đồng/ 1 ha, hiện nay bà Tuyết còn thiếu số tiền 80.000.000đồng, vợ chồng bà Chung có khởi kiện đòi số tiền 196.400.000đồng và yêu cầu tính lãi là 14.671.080 đồng. Tại phiên hòa giải thì vợ chồng bà Chung không yêu cầu nữa mà chỉ yêu cầu bà Tuyết trả số tiền 80.000.000đồng nữa thôi.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

**** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**** Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H .

Bà Tuyết phải trả cho ông Hưng, bà Chung số tiền 80.000.000đồng

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Tuyết .

Ông Lã Duy Đông phải trả cho bà Tuyết diện tích đất 423.3m² theo mảnh trích đo số 341-2024 ngày 19/8/2024 trên đất có 78 cây giá trị

Bà Tuyết trả cho ông Đông giá trị cây trồng là 5.460.000đồng.

+ Về án phí đương sự phải chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Mai Văn H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà Trần Thị Tuyết trả lại số tiền 80.000.000đồng.

Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp kiện đòi tài sản theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Trần Thị Tuyết có nơi cư trú tại : Ấp K Liêu, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là ấp K Liêu, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai) nên Tòa án khu vực 14 – Đồng Nai giải quyết theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về tài liệu đương sự cung cấp:

Nguyên đơn cung cấp 01 văn bản thỏa thuận (về việc mua bán nhà đất) đã ký vào ngày 25/11/2021, bị đơn cung cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Tuyết (bản phô tô)

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H : Quá trình giải quyết vụ án ông Hưng thống nhất với bà Tuyết :

Vào năm 2020 vợ chồng ông Mai Văn H có bán cho bà Trần Thị Tuyết thửa đất tọa lạc tại ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4556, tờ bản đồ số : TĐ 130-2021, diện tích đất 41.249,3m² số vào sổ cấp GCN: CS 04041 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/5/2021 đứng tên bà Trần Thị Thiện nay còn thiếu 80.000.000đồng nên yêu cầu bà Tuyết trả số tiền trên. Đối với việc vợ chồng ông Hưng yêu cầu bà Tuyết trả số tiền 196.400.000đồng và yêu cầu tính lãi là 14.671.080 đồng. Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa vợ chồng ông Hưng không yêu cầu nên Hội đồng không xem xét.

Bà Tuyết thừa nhận hiện nay đã được cấp sổ đất đứng tên bà Tuyết, hiện nay còn thiếu lại 80.000.000đồng và đồng ý trả .

Bà Trần Thị Tuyết có đơn phản tố yêu cầu ông Đông giải quyết diện tích đất 423.3m² theo mảnh trích đo số 341-2024 ngày 19/8/2024 trên đất có 78 cây giá trị ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên toà ông Lã Duy Đông trình bày phần diện tích hiện nay bà Tuyết yêu cầu, trước đây là đường đi, do ông Hưng chặn và rào hết đường đi nên ông Đông có trồng cây giá ty vào năm 2022 diện tích đất 423.3m² trên đất, đất này là đất đường đi chưa có sổ, không có giấy tờ.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc các bên đã thực hiện xong hiện nay thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị Tuyết

Tại phiên toà các đương sự nguyên đơn, bị đơn thống nhất còn thiếu số tiền 80.000.000đồng nên không cần phải chứng minh.

Đối với diện tích đất 423.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 341-2024 ngày 19/8/2024 trên đất có 78 cây giá ty, theo ông Đông trình bày là trước đây là đường đi là không có cơ sở ; vì căn cứ mảnh trích đo địa chính số 341-2024 ngày 19/8/2024 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước, thì đất 423.3m² thuộc thửa đất số 4556, tờ bản đồ số : TĐ 130-2021, diện tích đất 41.249,3m² số vào sổ cấp GCN: CS 04041 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/5/2021 đứng tên bà Trần Thị Tuyết cây trồng sau khi bà Tuyết mua đất năm 2020 và quản lý thửa đất, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/5/2021 nhưng năm 2022 ông Đông mới trồng 78 cây giá ty, như vậy ông Đông đã trồng 78 cây giá trị vào thửa đất của bà Trần Thị Tuyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Tuyết yêu cầu ông Lã Duy Đông trả lại diện tích đất 423.3m², trên đất có 78 cây giá ty được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2025 thì 78 cây giá ty, trị giá là 5.460.000đồng bà Tuyết phải trả cho ông Đông là phù hợp.

Về chi phí tố tụng số tiền 3.000.000đồng, ông Hưng đã nộp 1.500.000đồng bà Tuyết đã nộp 1.500.000đồng được trừ vào số tiền ông Hưng bà Tuyết đã nộp.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 thì nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu số tiền 4.000.000đồng án phí DSST.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 274, Điều 275 và Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai .

- Nghị quyết 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H: Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự như sau:

Bà Trần Thị Tuyết trả cho ông Mai Văn H và bà Mai Thị Ch số tiền 80.000.000đồng (*Tám mươi triệu đồng*).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Tuyết.

Ông Lã Duy Đông phải trả cho bà Trần Thị Tuyết diện tích đất 423.3m² theo mảnh trích đo số 341-2024 ngày 19/8/2024 trên đất có 78 cây giá ty. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4556, tờ bản đồ số : TĐ 130-2021, diện tích đất 41.249,3m² số vào sổ cấp GCN: CS 04041 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 17/5/2021 đứng tên bà Trần Thị Tuyết.

Bà Trần Thị Tuyết trả cho ông Lã Duy Đông giá trị cây trồng số tiền là 5.460.000đồng (*Năm triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Về chi phí tố tụng là 3.000.000đồng, ông Mai Văn H đã nộp 1.500.000đồng bà Trần Thị Tuyết đã nộp 1.500.000đồng được trừ vào số tiền ông Hưng bà Tuyết đã nộp.

3/ Về án phí: Bà Trần Thị Tuyết phải chịu số tiền 4.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đồng theo biên lai thu số 0010551 ngày 21/6/2023, sau khi trừ bà Tuyết còn phải nộp 3.700.000đồng, Phòng thi hành án khu vực 14 -Đồng Nai hoàn trả cho ông Hưng số tiền 5.277.000đồng theo biên lai thu số 0010305 ngày 01/3/2023.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày bản án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4/ *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.*

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

-TAND tỉnh Đồng Nai
-VKS khu vực 14
- Các đương sự.
- Phòng THA kv 14
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Th