

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 55/2024/DS-ST

Ngày: 20/5/2024

“V/v tranh chấp đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 513/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

+ Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Ấp A, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh**.

+ Bà **Phan Thị L**, sinh năm 1973; địa chỉ: **Số A, đường N, tổ B, khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

- **Bị đơn:** Bà **Đặng Thu P**, sinh năm 1959 và ông **Nguyễn Phương Châu K**, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: **Số C, đường P, khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Nguyên đơn, bị đơn bà **P** có mặt; bị đơn ông **K** yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (ông **H**, bà **L**) trình bày:

Năm 2022, vợ chồng ông H, bà L có chuyển nhượng cho bà Đặng Thu P và ông Nguyễn Phương Châu K phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.833,5m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 3.200.000.000 đồng thì bà P, ông K đã giao cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 2.200.000.000 đồng. Ngày 17/11/2022, bà P, ông K lập giấy nhận nợ còn nợ lại vợ chồng ông H, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng và có chữ ký tên, ghi họ tên, dấu lấn tay xác nhận nợ của bà P, ông K. Hiện nay phần đất nêu trên bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03071 ngày 13/12/2022 mang tên Đặng Thu P. Ngày 08/6/2023 bà P, ông K đã trả cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 300.000.000 đồng còn nợ lại 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà P, ông K trả số tiền nợ còn thiếu nhưng bà P, ông K cố tình né tránh, thách thức vợ chồng ông H, bà L khởi kiện. Để đảm bảo cho khoản tiền nợ trên thì bà P có giao cho vợ chồng ông H, bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03071 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2022 cho bà Đặng Thu P để làm tin.

Nay, vợ chồng ông H, bà L khởi kiện yêu cầu bà P, ông K liên đới thanh toán số tiền 700.000.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng ông H, bà L đồng ý trả lại cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03071 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2022 cho bà Đặng Thu P.

Ngoài ra ông H, bà L không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn phản tố ngày 19/3/2024, bản tự khai ngày 10/11/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (bà P) trình bày:*

Bà Đặng Thu P và ông Nguyễn Phương Châu K có quan hệ là mẹ con. Vào ngày 07/9/2022, bà P có nhờ ông K đại diện cho bà P để đứng ra đặt cọc tiền mua đất của vợ chồng ông H, bà L với số tiền 200.000.000 đồng đối với phần đất ngang 25m, dài 100m thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh trị giá 3.200.000.000 đồng. Việc mua bán đất có người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc H1 cùng hai người môi giới giới thiệu bán đất cho ông H là bà T và bà N được hưởng hoa hồng 2% tương đương 60.000.000 đồng. Bà P có nói với ông H là bà P không có đủ tiền vì bà P bán đất nhà trọ chỉ có 2.200.000.000 đồng và chỉ đồng ý mua 15m ngang đất thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà L vẫn yêu cầu bà P mua 25m ngang đất và đồng ý để cho bà P nợ lại số tiền 1.000.000.000 đồng.

Do đó, vào ngày 17/11/2022, bà P, ông K có lập giấy nhận nợ còn nợ lại vợ chồng ông H, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng và có chữ ký tên, ghi họ tên, dấu lấn tay của bà P, ông K trên giấy nhận nợ. Để đảm bảo cho khoản tiền nợ trên thì bà P có giao cho vợ chồng ông H, bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03071 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2022 cho bà Đặng Thu P để làm tin.

Sau đó, vợ chồng ông H, bà L nhiều lần yêu cầu bà P, ông K trả tiền nên ngày 08/6/2023 bà P có trả được cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 300.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 700.000.000 đồng.

Đến ngày 20/9/2023, vợ chồng ông H, bà L tiếp tục yêu cầu bà P, ông K trả tiền nên bà P có xem lại giấy tờ đặt cọc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận thấy diện tích đất được cấp chỉ có 1.833,5m² ít hơn so với diện tích 2.500m² ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2022 là 666,5m² (chiều ngang vẫn đủ 25m nhưng chiều dài không đủ 100m). Nguyên nhân có sự chênh lệch diện tích này là do phần đất đo đạc thực tế và các thủ tục cấp giấy chứng nhận do ông H tự làm nên khi đo đạc không có bà P chứng kiến, một phần do không am hiểu pháp luật và tin tưởng vợ chồng ông H, bà L.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà L thì bà P đồng ý trả lại số tiền còn nợ 700.000.000 đồng nhưng với điều kiện diện tích chuyển nhượng phải đủ 2.500m² theo như hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2022.

Nếu ông H, bà L không trả đủ diện tích đất theo hợp đồng đặt cọc thì bà P yêu cầu ông H, bà L phải thanh toán lại tiền chênh lệch là 153.120.000 đồng. Cụ thể như sau:

+ Diện tích đất 2.500m² trị giá 3.200.000.000 đồng, như vậy 1m² trị giá 1.280.000 đồng.

+ Diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 1.833,5m² chênh lệch 666,5m². Trị giá phần chênh lệch 666,5m² x 1.280.000 đồng/m² = 853.120.000 đồng.

+ Bà P còn nợ ông H, bà L số tiền 700.000.000 đồng.

Vậy ông H, bà L phải trả lại cho bà P số tiền là 853.120.000 đồng – 700.000.000 đồng = 153.120.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà P trình bày: Khi thỏa thuận đặt cọc là hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 130.000.000 đồng/mét ngang. Sau khi đặt cọc bà P có qua xem đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh đúng là chữ ký của bà. Hiện nay đất này bà đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra bà P không có ý kiến gì khác.

* Theo tự khai ngày 10/11/2023, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông K) trình bày:

Ngày 7/9/2022 bà P có nhờ ông K sang nhà ông H để đặt tiền cọc nhận chuyển nhượng phần đất ngang 25 mét, dài 100 mét, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc dùng bà P số tiền là 200.000.000 đồng. Do số tiền chuyển nhượng quá lớn nên bà P có dặn ông là nói với vợ chồng ông H là chỉ mua 15 mét thôi. Nhưng vợ chồng ông H chủ động lên tiếng nói là cho bà P thiếu 1.000.000.000 đồng. Trong giấy ký thiếu 1.000.000.000 đồng là do bà P và ông K cùng ký nhưng chỉ để làm tin cho vợ chồng ông H, bà L. Thời gian tháng 5/2023 bà P tự giải quyết với ông H, bà L thì ông K không có mặt nên

không biết. Hiện bà P còn thiếu ông H, bà L số tiền 700.000.000 đồng thì ông K không có trách nhiệm gì với số tiền này vì đây là đất bà P nhận chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất. Còn khi đo đất là ông K cùng với ông H và ông B (bạn) cắm ranh để tách thửa. Việc đo đạc để ra diện tích là do ông H và bên địa chính tự đo đạc để ra diện tích, ông K không có mặt hay chứng kiến việc đo đạc.

Ngoài ra ông K không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Minh H và bà Phan Thị L khởi kiện bà Đặng Thu P và ông Nguyễn Phụng Châu K yêu cầu thanh toán số tiền 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 17/11/2022. Số tiền này phát sinh từ việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên hai bên đã thực hiện xong việc sang tên quyền sử dụng đất, giao đất qua cho bà P và bà P, ông K có ký giấy nhận nợ lại số tiền chuyển nhượng ngày 17/11/2022. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp đòi tài sản” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà P, ông K có nơi cư trú tại khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông K có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông K.

[2] Nội dung vụ án: Năm 2022, vợ chồng ông H, bà L có chuyển nhượng cho bà Đặng Thu P và ông Nguyễn Phụng Châu K phần đất có diện tích

1.833,5m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 3.200.000.000 đồng thì bà P, ông K đã giao cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 2.200.000.000 đồng. Ngày 17/11/2022, bà P, ông K lập giấy nhận nợ còn nợ lại vợ chồng ông H, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng và có chữ ký tên, ghi họ tên, dấu lặn tay xác nhận nợ của bà P, ông K. Hiện nay phần đất nêu trên bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03071 ngày 13/12/2022 mang tên Đặng Thu P. Ngày 08/6/2023 bà P, ông K đã trả cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 300.000.000 đồng còn nợ lại 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà P, ông K trả số tiền nợ còn thiếu nhưng không được. Nên ông H, bà L khởi kiện yêu cầu bà P và ông K thanh toán số tiền là 700.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L thì bà P, ông K không đồng ý. Bà P phản tố yêu cầu ông H, bà L phải thanh toán lại số tiền là 153.120.000 đồng do chuyển nhượng thiếu đất.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy nhận nợ ngày 17/11/2022 mà nguyên đơn cung cấp là bản chính. Bà P, ông K thừa nhận giấy nhận nợ này đúng là chữ ký, chữ viết họ tên, dấu vân tay của ông bà. Theo giấy nhận nợ ngày 17/11/2022 thể hiện: Bà P và ông K có nợ ông H, bà L số tiền là 1.000.000.000 đồng. Ngày 8/6/2023 bà P có trả được 300.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền là 700.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền này là xuất phát từ việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.833,5m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng thì bà P, ông K đã giao cho vợ chồng ông H, bà L số tiền 2.200.000.000 đồng. Hai bên đều thừa nhận việc này, nên xem là sự thật không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, bà P cho rằng ông H, bà L chuyển nhượng không đủ diện tích theo giấy đặt cọc ngày 07/9/2022. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ngang 25m, dài 100m (tức 2.500m²) thuộc một phần thửa đất số 104, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh trị giá 3.200.000.000 đồng. Nhưng khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ có 1.833,5m², đã giảm 666,5m² (chiều ngang vẫn đủ 25m nhưng chiều dài không đủ 100m). Do đó, bà P không đồng ý thanh toán tiền 700.000.000 đồng, mà còn yêu cầu ông H, bà L phải thanh toán lại số tiền là 153.120.000 đồng. Việc yêu cầu này của bà P là không có cơ sở. Bởi lẽ: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 7/9/2022 thì hai bên không có thỏa thuận về việc tăng giảm diện tích thì sẽ trừ tiền chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông K là người đi cắm ranh để tách thửa cùng với ông H. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 ký tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh thì diện tích chuyển nhượng là 1.833,5m², bà P ký tên nhận chuyển nhượng nhưng không có ý kiến gì. Giấy nhận nợ ngày 17/11/2022 trong đó bà P, ông K ký tên thừa nhận có nợ tiền của ông H, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/6/2023 khi bà P trả cho ông H, bà L số tiền 300.000.000 đồng thì bà P cũng không có ý kiến hay thắc mắc gì. Điều này thể hiện ý chí của bà P là biết việc thiếu diện tích nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Mặc khác, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận là hai bên chuyển nhượng với giá chuyển nhượng được tính theo mét ngang, không phải mét vuông.

Từ những cơ sở trên xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03071 ngày 13/12/2022 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho bà **Đặng Thu P**, ông **H**, bà **L** đang giữ. Ông **H**, bà **L** đồng ý trả lại nên ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **P**, ông **K** phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà **P** thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn tiền án phí cho bà **P**.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp đòi tài sản” của ông **Lê Minh H** và bà **Phan Thị L** đối với bà **Đặng Thu P** và ông **Nguyễn Phụng Châu K**.

Buộc bà **Đặng Thu P** và ông **Nguyễn Phụng Châu K** có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông **Lê Minh H** và bà **Phan Thị L** số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông **H**, bà **L** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **P**, ông **K** không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà **P**, ông **K** còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Buộc ông **Lê Minh H** và bà **Phan Thị L** trả lại cho bà **Đặng Thu P** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03071 ngày 13/12/2022 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp cho bà **Đặng Thu P**.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Đặng Thu P** đối với ông **Lê Minh H** và bà **Phan Thị L** về việc thanh toán số tiền 153.120.000 đồng (một trăm năm mươi ba triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phụng Châu K phải chịu 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

- H2 lại cho ông Lê Minh H và bà Phan Thị L 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0009507 ngày 13/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Nguyên đơn, bị đơn bà P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông K vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh