

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 03 /2018/DS-ST

Ngày: 06/02/2018

V/v: “Tranh chấp đòi lại 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 HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Đình Trung

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Đức Nhân.

2. Bà Lê Thị Ánh Sáng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Hà Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06/02/2018, tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2015/TLST – DS ngày 14/01/2015 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2017/QĐXXST–DS ngày 20/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2018/QĐST – DS ngày 09/01/2018, Thông báo dời lịch xét xử số 01/TB-TA ngày 16/01/2018, giữa các đương S:

**\* Nguyên đơn:** Bà Thái Thị C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số nhà A, tổ B, ấp BP, xã LT1, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S, sinh năm 1985 (văn bản ủy quyền ngày 18/3/2016)

Địa chỉ: Văn phòng luật sư TÂ, đường TĐT, ấp BP, xã LT1 (Trung tâm hành chính huyện NT), huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

**\* Bị đơn:** 1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: tổ N, ấp M, xã ST, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Đoàn Thị Hoàng Y, sinh năm 1975.

Nơi cư trú cuối cùng: tổ K, ấp L, xã AP, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Vũ Thị S, sinh năm 1983.

2/ Ông Vũ Đức N, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: ấp O, xã ST, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.

Ông N ủy quyền cho bà S tham gia tố tụng (văn bản ủy quyền ngày 25/11/2017).

( Ông S có mặt; ông H, bà Y, bà S vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, ông Đỗ Văn S trình bày:***

Vào khoảng tháng 10/2009, ông Nguyễn Văn H báo với bà C là có 02 diện tích đất đã mua mà chưa sang tên nay cần bán gồm: thửa số 1631 tờ bản đồ số 04 diện tích 157m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cẩm Đường mang tên Nguyễn Thị Kim Quyên và 01 thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11 diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã ST mang tên Lê Sanh. Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng thì ông H viện lý do ông là cán bộ xã đứng ra mua bán trên hợp đồng không thuận tiện nên để cho bà Đoàn Thị Hoàng Y toàn quyền thay mặt ký kết hợp đồng bằng giấy tay. Ngày 26/10/2009, bà C và bà Y đã lập hợp đồng mua bán 02 diện tích đất trên với giá 155.000.000đ, bà C đã đặt cọc 70.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi làm hồ sơ tại xã. Đến hẹn, ông H, bà Y không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ông H nhờ ông L đến bảo lãnh bằng việc nhận 02 bản chính giấy chứng nhận và 20.000.000đ của bà C để lo thủ tục chuyển nhượng, hẹn 01 tháng sau sẽ sang tên trong giấy chứng nhận. Thấy vậy nên bà C tin tưởng giao tiếp 85.000.000đ còn lại và 5.000.000đ sửa mái hiên nhà cho bà Y. Tổng cộng bà C đã **giao cho bà Y, ông H 160.000.000đ.**

Sau đó không có kết quả như hứa hẹn nên bà C tố cáo đến Công an huyện Long Thành. Tại đây, ông H, bà Y hứa trả đầy đủ số tiền đã nhận và tiền phạt cọc, tổng cộng là 320.000.000đ vào ngày 07/3/2011 nhưng sau đó xin trả trước 180.000.000đ, số tiền còn lại trả trong thời hạn 01 tháng tiếp theo. Bà C đồng ý, **nhưng ông H, bà Y** mới trả được 70.000.000đ.

Nay, bà C khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà Y phải trả cho bà C số tiền còn lại là 110.000.000đ nợ gốc và tiền lãi từ tháng 7/2011 cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định.

***\* Tại Văn bản ý kiến ngày 25/01/2015, bị đơn, ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Vào khoảng tháng 10/2009, trong lúc vào nhà bà Y và ông Phúc chơi, bà Y có nhờ ông viết giúp hợp đồng mua bán đất giữa bà Y và bà C nên ông viết giúp hợp đồng. Từ khi viết giúp hợp đồng mua bán cho bà Y và bà C, việc mua bán của hai bên trở về sau ông hoàn toàn không biết.

Ngày 01/6/2011 và ngày 25/10/2011, bà C làm đơn tố cáo bà Y, ông L – cán bộ địa chính xã ST lừa đảo chiếm đoạt tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi Công an huyện Long Thành và UBND xã ST. Trong đơn tố cáo bà C trình bày có hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Y 01 thửa đất ở Cẩm Đường, 01 thửa ở ST. Trong đơn bà C cho rằng ông L và bà Y

lừa đảo, cấu kết với nhau bán đất chuyển nhượng cho người khác, hành vi của bà Y và ông L hết sức ngang ngược và xem thường pháp luật.

Ngày 31/10/2014, bà C tiếp tục làm đơn gửi Bí thư huyện ủy – Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Công an huyện Long Thành, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Long Thành, Bí thư Đảng ủy – Chủ tịch UBND xã ST. Trong đơn bà C cho rằng ông L và bà Y cấu kết với nhau để chiếm đoạt tài sản.

Sau khi bà C cầm lá đơn thứ 03 (đơn ngày 31/10/2014) vào xã ST, lên gặp Chủ tịch và biết ông hiện tại là Chủ tịch UBND xã lúc trước có viết hợp đồng đặt cọc mua bán giúp cho bà C và bà Y thì bà C liên tục làm nhiều đơn tố cáo, gửi nhiều ngành chức N với nội dung không đúng S thật, bịa đặt, vu khống nhằm uy hiếp tinh thần để trục lợi cá nhân bởi hiện tại ông là Chủ tịch UBND xã.

Việc mua bán giữa bà Y và bà C thì ông chỉ là người viết giúp hợp đồng giữa hai bên, từ đó về sau hoàn toàn không biết. Ông không đồng ý và cũng không phải chịu trách nhiệm gì về việc mua bán của hai bên.

***Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, bà Đoàn Thị Hoàng Y vắng mặt nên không có lời khai. Tuy nhiên, năm 2011, bà Thái Thị C tố cáo bà Y tại Công an huyện Long Thành, cơ quan Công an huyện Long Thành đã triệu tập các đương sự đến giải quyết và bà Y trình bày như sau:***

Vào khoảng tháng 8/2009, thông qua ông L bà mua thửa đất 157m<sup>2</sup> tại số thửa 1631 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Cẩm Đường (đất đứng tên bà Nguyễn Thị Kim Quyên) của bà Hoàng Thị Bảy với giá 70.000.000đ, đặt cọc trước 10.000.000đ. Đến ngày 26/10/2009, bà sang nhượng thửa đất trên cho bà C giá 80.000.000đ và 01 thửa đất đứng tên bà Y 100m<sup>2</sup> tại thửa số 306, tờ bản đồ số 11 xã ST với giá 80.000.000đ, trị giá 02 thửa đất trên là 160.000.000đ. Ngày 26/10/2009, bà C đặt cọc mua 02 thửa đất trên cho bà với số tiền 70.000.000đ. Lúc này tại nhà của bà có ông L (Nguyễn Sỹ L), ông H (Nguyễn Văn H) và ông Cường (Nguyễn Thanh Cường) nên bà nhờ ông H viết giấy hợp đồng đặt cọc. Khi ông H viết xong, bà ký vào hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền 70.000.000đ của bà C, ông L ký tên là người làm chứng. Khi nhận tiền đặt cọc, bà cho ông L 5.000.000đ tiền hoa hồng và đưa cho ông H 1.000.000đ vì bà có nhờ ông H dẫn bà C đi coi thửa đất ở xã Cẩm Đường.

Đến ngày 13/12/2009, bà gọi điện cho bà C chồng tiền tiếp nên hai vợ chồng bà C đến nhà của bà tại ấp 3, xã AP, huyện Long Thành. Bà C điện thoại cho ông L đến để nhờ làm thủ tục chuyển nhượng. Khi ông L đến, bà C đưa tiếp cho bà số tiền 50.000.000đ, hai bên có làm giấy biên nhận và bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 157m<sup>2</sup> cho bà C, còn thửa đất 100m<sup>2</sup> bà thế chấp cho bà Hà ngụ ở TP Biên Hòa nên chưa đưa cho bà C được. Sau khi nhận giấy chứng nhận, bà C đưa cho ông L để nhờ làm thủ tục sang nhượng, còn có đưa tiền hay không thì bà không biết, nhưng ông L lại đưa lại giấy chứng nhận cho bà để bà liên hệ với bà Bảy để ký hợp đồng sang nhượng.

Ngày 20/12/2009, bà C trả tiếp cho bà số tiền 20.000.000đ, bà có nhờ anh Cường đến lấy giúp. Số tiền 20.000.000đ còn lại, bà cho bà C 5.000.000đ để sửa nhà, số tiền 15.000.000đ bà C vẫn đang thiếu.

Đến khoảng tháng 01/2010, bà có gặp bà Bảy để bàn việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất và trả tiếp số tiền còn lại. Bà đã đưa cho bà Bảy số tiền 20.000.000đ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Bảy liên hệ với bà Quyên ký hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên hẹn khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực tại ủy ban nhân dân xã thì sẽ trả hết số tiền 40.000.000đ còn lại. Sau khoảng 02 tháng, bà tìm gặp bà Bảy thì bà Bảy nói chưa ký được. Đến tháng 5/2010, bà có nghe bà Bảy đã bán thửa đất cho người khác, bà gặp thì bà Bảy chỉ trả lại cho bà số tiền 20.000.000đ. Bà đến gặp bà C thì bà C không đồng ý mua đất nữa mà yêu cầu bà phải trả gấp đôi số tiền bà nhận của bà C là 320.000.000đ. Ngày 20/12/2011, bà đưa cho bà C 100.000.000đ nhưng bà C chỉ làm biên nhận nhận 70.000.000đ, còn 30.000.000đ bà C trừ vào tiền lãi. Đến khoảng tháng 02/2011, bà nhờ bà S trả cho bà C 38.000.000đ, bà C nói tiền lãi nên cũng không làm biên nhận.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đức N, bà Vũ Thị S trình bày:**

Vào ngày 07/3/2011, bà có cho bà Y mượn 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Long Thành cấp cho ông Vũ Đức N để đưa cho bà C giữ làm tin nhằm bảo đảm số tiền 320.000.000đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà C. Khi bà lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N cho bà Y mượn thì ông N không biết. Nay, bà C khởi kiện bà Y yêu cầu trả số nợ thì bà không có ý kiến. Đối với yêu cầu của bà C về việc dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N để đảm bảo thi hành án khoản nợ của bà Y thì bà không đồng ý. Bà đề nghị bà C trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

**Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Nguyễn Sỹ L bị bệnh nên Tòa án nhân dân huyện Long Thành không tiến hành lấy lời khai được. Theo các bản tường trình, biên bản ghi lời khai tại Cơ quan Công an năm 2011, ông Nguyễn Sỹ L trình bày:**

Ông là cán bộ địa chính xã ST, huyện Long Thành. Vào khoảng tháng 8/2009, ông có giới thiệu cho bà Đoàn Thị Hoàng Y mua diện tích đất 157m<sup>2</sup> tại thửa số 1631 tờ bản đồ số 4 xã Cẩm Đường của bà Hoàng Thị Bảy với giá 70.000.000đ. Bà Y đặt cọc trước 10.000.000đ. Ngày 26/10/2009, ông có chứng kiến việc bà Y bán cho bà C 02 thửa đất, gồm 01 thửa diện tích đất 157m<sup>2</sup> tại thửa số 1631 tờ bản đồ số 4 xã Cẩm Đường, 01 thửa 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 11 xã ST với giá 155.000.000đ. Bà C đặt cọc cho bà Y 70.000.000đ ngay lúc đó, số tiền còn lại bà Y ký hồ sơ ở xã thì sẽ chồng đủ. Sau đó bà C có nhờ ông làm thủ tục chuyển quyền, mỗi sổ là 2.000.000đ, bà C đưa trước 4.000.000đ. Ngày 13/12/2009, tại nhà bà Y, ông đã bảo lãnh làm thủ tục sang nhượng hai thửa đất nên bà C đưa thêm cho bà Y 50.000.000đ, số tiền 20.000.000đ còn lại hẹn trong ngày 13/12/2009 sẽ trả hết. Bà Y giữ 02 sổ đỏ mang vào UBND xã ST một sổ và 01 sổ mang vào UBND xã Cẩm Đường để ký hồ sơ tại xã rồi sau đó mới đưa cho ông làm thủ tục chuyển quyền cho bà C. Nhưng một thời gian lâu, ông không hiểu tại sao bà Y không đến UBND xã để làm hồ sơ như bà Y nói.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành có ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên chỉ chấp nhận số tiền phải trả là 110.000.000đ, còn tiền lãi không đặt ra xem xét giải quyết. Chỉ buộc bà Đoàn Thị Hoàng Y có nghĩa vụ trả cho bà C 110.000.000đ, không có căn cứ để buộc ông H cùng có trách nhiệm trả số tiền này. Đề nghị Tòa án buộc bà C phải trả cho ông Vũ Đức N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

- Về thủ tục thụ lý vụ án và thẩm quyền giải quyết: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì bị đơn là ông Nguyễn Văn H có địa chỉ tại tổ N, ấp M, xã ST, huyện LT, và bà Đoàn Thị Hoàng Y có địa chỉ tại tổ K, ấp L, xã AP, huyện LT. Ngày 30/12/2014, bà Thái Thị C khởi kiện đối với ông H, bà Y, Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi bổ sung năm 2011 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Theo lời trình bày của ông Trương Thành Đ – chồng của bà C ngày 05/12/2017 thì số tiền đặt cọc mua đất là tài sản riêng của bà C, không liên quan đến ông Đ. Tại phiên tòa, ông S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định đây là tiền riêng của bà C, không liên quan đến ông Đ nên Tòa án nhân dân huyện Long Thành không đưa ông Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

- Về thời hiệu giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật: Ngày 30/12/2014, bà Thái Thị C khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị Hoàng Y về việc yêu cầu thanh toán số tiền 110.000.000đ nợ gốc và tiền lãi từ tháng 7/2011 cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền mà bà Y, ông H cam kết sẽ trả vào ngày 07/3/2011. Tính đến thời điểm bà C khởi kiện, vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị Hoàng Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị S đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên

tòa hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định của pháp luật.

## **[2] Về nội dung vụ án:**

- Về yêu cầu số tiền phải trả:

Theo lời trình bày của ông Đỗ Văn S và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 26/10/2009, bà Đoàn Thị Hoàng Y ký hợp đồng đặt cọc, đồng ý chuyển nhượng cho bà Thái Thị C diện tích đất 157m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cẩm Đường và 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã ST, huyện Long Thành với giá 155.000.000đ. Bà C đặt cọc cho bà Y số tiền 70.000.000đ, số tiền 85.000.000đ còn lại sẽ được thanh toán khi các bên ký hồ sơ tại xã. Bên nào không thực hiện những nội dung thỏa thuận thì phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật. Bên bán không bán nữa thì bồi thường gấp 02 lần, bên mua không mua nữa thì mất tiền đặt cọc 70.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do ông L đứng ra bảo lãnh, cam kết làm thủ tục chuyển nhượng nên bà C đã giao tiếp cho bà Y tiền để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, số tiền các đương S trình bày không thống nhất và bà C cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc giao tiền.

Do ông L không tiến hành thủ tục sang tên chuyển nhượng được nên bà C tố cáo ông Nguyễn Văn H, bà Đoàn Thị Hoàng Y và ông Nguyễn Sỹ L tại Công an huyện Long Thành về việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Trong quá trình Công an huyện Long Thành đang thụ lý giải quyết vụ án, ngày 31/01/2011, bà Đoàn Thị Hoàng Y viết cam kết sẽ đền cho bà C 320.000.000đ, hẹn ngày 22/02/2011 sẽ hoàn trả. Bà C đồng ý với cam kết của bà Y nên ngày 31/01/2011 đã viết đơn xin giải quyết việc dân sự, đề nghị cơ quan Công an cho hai bên được tự giải quyết với nhau. Ngày 28/3/2011, bà Đoàn Thị Hoàng Y tiếp tục viết cam kết xin trả số tiền 320.000.000đ vào ngày 15/4/2011 và được bà C đồng ý. Đây là thỏa thuận sau cùng của bà Y và bà C.

Như vậy, tính đến ngày 31/01/2011, giữa bà Đoàn Thị Hoàng Y và bà Thái Thị C đã cùng thỏa thuận việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Y có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà C số tiền 320.000.000đ chậm nhất vào ngày 25/4/2011. Trường hợp ngày 25/4/2011 bà Y không thanh toán cho bà C số tiền 320.000.000đ như đã cam kết thì được coi là thời điểm quyền, lợi ích hợp pháp của bà C bị xâm phạm và bà C có quyền khởi kiện đối với bà Y để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Tuy nhiên, thời gian này, cơ quan Công an đang tiến hành thụ lý giải quyết theo đơn tố cáo của bà Thái Thị C nên bà C chưa khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân được.

Theo bà Y trình bày tại cơ quan Công an thì bà đã giao cho bà C tổng cộng 138.000.000đ nhưng bà C chỉ viết giấy biên nhận nhận 70.000.000đ, còn số tiền 68.000.000đ trừ vào tiền lãi nên bà C không viết giấy tờ. Tuy nhiên, bà C chỉ thừa nhận đã nhận của bà Y số tiền 70.000.000đ và bà Y không đưa ra được căn cứ chứng minh nên chỉ xác định lời trình bày của bà C là có cơ sở.

Ngày 10/7/2012, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Long Thành ban hành Thông báo số 08 về việc không khởi tố vụ án hình sự và giao cho bà C vào ngày 19/7/2012. Bà C đã khiếu nại Thông báo không khởi tố vụ án hình sự và ngày 20/8/2012, Công an huyện Long Thành ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 01/QĐ- CQCSĐT với nội dung không chấp nhận khiếu nại của bà C, giữ nguyên quyết định không khởi tố vụ án hình sự. Quyết định giải quyết khiếu nại đã được giao cho bà C vào ngày 21/8/2012. Sau khi nhận Quyết định giải quyết khiếu nại, bà C không khiếu nại đến cơ quan nào khác. Điều này được ông S là người đại diện theo ủy quyền của bà C thừa nhận tại phiên tòa.

Ngày 30/12/2014, bà Thái Thị C khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H và bà Đoàn Thị Hoàng Y yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà Y thanh toán số tiền 110.000.000đ nợ gốc và tiền lãi từ tháng 7/2011 cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định mà theo ông S, mức lãi suất là 9,5%/năm.

Thời gian cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Long Thành đang thụ lý giải quyết vụ án được coi là khoảng thời gian khách quan khiến bà Thái Thị C không khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân được. Tuy nhiên, tính từ ngày 21/8/2012 (thời điểm bà C nhận được Quyết định giải quyết khiếu nại của Công an huyện Long Thành) đến ngày 30/12/2014 (thời điểm bà C khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành) đã 02 năm 04 tháng 9 ngày.

Theo Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Đối với các tranh chấp, yêu cầu về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động phát sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 thì áp dụng quy định về thời hiệu tại Điều 159 và điểm h, khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự số 24/2004/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 65/2011/QH12”*.

Theo Điều 159 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011 quy định thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự là hai năm kể từ ngày cá nhân, cơ quan, tổ chức biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Như vậy, tính đến ngày bà C khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Tại Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-H ĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất “Những quy định chung” của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi bổ sung năm 2011 thì đối với tranh chấp về đòi lại tài sản thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Theo cam kết ngày 28/3/2011, bà Đoàn Thị Hoàng Y xin trả số tiền 320.000.000đ vào ngày 15/4/2011, nhưng bà Y mới trả được 70.000.000đ, còn lại 250.000.000đ. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện ngày 30/12/2014, bà Thái Thị C chỉ khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 110.000.000đ và lãi suất từ tháng 7/2011 đến khi xét xử. Do đó, đối với số tiền 110.000.000đ Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên đối với tiền lãi bà C yêu cầu trả từ tháng 7/2011 đến khi xét xử, Tòa án không giải quyết.

- Về người phải trả tiền:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì ngày 26/10/2009, bà Trần Thị Hoàng Y là người ký hợp đồng đặt cọc, đồng ý chuyển nhượng cho bà Thái Thị C diện tích đất 157m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Cẩm Đường và 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã ST, huyện Long Thành với giá 155.000.000đ. Hợp đồng đặt cọc có ông Nguyễn Sỹ L là người làm chứng, ông H không ký vào hợp đồng với bất kỳ tư cách nào. Bà C cho rằng ông H là người bán đất và nhận tiền cọc nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Bà C cũng cho rằng tại cơ quan Công an, ông H, bà Y hứa trả đầy đủ số tiền phạt cọc tổng cộng là 320.000.000đ vào ngày 07/3/2011 nhưng sau đó xin trả trước 180.000.000đ, số tiền còn lại trả trong thời hạn 01 tháng tiếp theo. Bà C đồng ý, **nhưng ông H, bà Y** mới trả được 70.000.000đ. Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tiến hành photo các tài liệu tại Cơ quan Công an huyện Long Thành thu thập được trong quá trình giải quyết đơn tố cáo của bà C. Qua các tài liệu Tòa án thu thập được thì chỉ có 03 giấy cam kết với nội dung bà Y xin trả cho bà C 320.000.000đ và bà C đồng ý, ông H không ký vào các bản cam kết này. Ngoài các tài liệu Tòa án thu thập được, bà C không còn cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác nên lời trình bày của bà C là không có căn cứ.

Theo ông H, thời gian đầu bà C tố cáo bà Y lừa đảo chiếm đoạt tài sản, khi bà C biết ông làm Chủ tịch UBND xã ST thì bà C tố cáo ông H nhằm gây áp lực buộc ông phải trả cho bà C số tiền bà Y đã nhận.

Theo các tài liệu do ông H cung cấp qua đường bưu điện thì ngày 01/6/2011, 25/10/2011, 31/10/2011 bà Thái Thị C chỉ tố cáo bà Đoàn Thị Hoàng Y, ông Nguyễn Sỹ L đến các cơ quan, không tố cáo đối với ông Nguyễn Văn H. Các đơn tố cáo này đã được công khai và tại phiên tòa ông S cũng thừa nhận các chữ ký trong đơn là của bà C.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 25/7/2011, 29/8/2011 tại Cơ quan Công an huyện Long Thành, bà Thái Thị C xác định có mua của bà Y 02 lô đất, một lô ở xã Cẩm Đường với diện tích 157m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1631 tờ bản đồ số 04 và 01 lô ở xã ST thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11 diện tích 100m<sup>2</sup> thông qua ông Nguyễn Sỹ L. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/01/2011, bà Thái Thị C cũng xác định chỉ tố cáo bà Đoàn Thị Hoàng Y lừa đảo trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009... Đồng thời, trong các biên bản ghi lời khai của bà Đoàn Thị Hoàng Y, ông Nguyễn Sỹ L đều xác định bà Y là người ký hợp đồng đặt cọc và trực tiếp nhận tiền từ bà Thái Thị C.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông H chỉ là người viết giúp trong hợp đồng đặt cọc, không phải là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là người nhận tiền cọc. Do đó, chỉ buộc bà Đoàn Thị Hoàng Y phải thanh toán, trả lại cho bà Thái Thị C số tiền 110.000.000đ là phù hợp.

- Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Đức N.

Trong quá trình giải quyết đơn tố cáo của bà C tại cơ quan Công an huyện Long Thành, bà Đoàn Thị Hoàng Y đồng ý thanh toán cho bà Thái Thị C số tiền 320.000.000đ và để làm tin, bà Y đã thế chấp cho bà C 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Long Thành cấp cho ông Vũ Đức N ngày

28/9/1999 (vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00552QSĐĐ/723/QĐ.CTUBH). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Vũ Thị S là con của ông Vũ Đức N cho bà Y mượn. Tuy nhiên, khi bà S cho bà Y mượn thế chấp đã không được sự đồng ý của ông N và việc thế chấp không tuân thủ các quy định của pháp luật, không được lập thành văn bản, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Do đó, buộc bà Thái Thị C phải trả lại cho ông Vũ Đức N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

**[3]** Về án phí DSST: Bà Y phải nộp án phí đối với yêu cầu của bà Y được Tòa án chấp nhận là  $110.000.000đ \times 5\% = 5.500.000đ$ ; Bà C phải nộp tiền án phí đối với yêu cầu tính lãi không được Tòa án chấp nhận. Tại phiên tòa, ông S yêu cầu tính lãi suất theo mức 9,5%/năm. Án phí bà C phải nộp đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là  $110.000.000đ \times 9,5\%/năm \times 06 \text{ năm } 7 \text{ tháng } \times 5\% = 3.432.500đ$ , được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi bổ sung năm 2011; Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định trong Phần thứ nhất “Những quy định chung” của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 đã được sửa đổi bổ sung năm 2011;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 39, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266 và Điều 517 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Nghị quyết số 103/2015/QH13 về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 256, 324, 343 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 130 Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị C.

Buộc bà Đoàn Thị Hoàng Y phải trả cho bà Thái Thị C số tiền 110.000.000đ (một trăm mười triệu đồng).

Buộc bà Thái Thị C phải trả lại cho ông Vũ Đức N 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Long Thành cấp cho ông Vũ Đức N ngày 28/9/1999 (vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00552QSĐĐ/723/QĐ.CTUBH).

Về án phí DSST: Bà Đoàn Thị Hoàng Y phải nộp 5.500.000đ. Bà C phải nộp 3.432.500đ được trừ vào tiền tạm ứng án phí bà C đã nộp tại cơ quan Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành theo Biên lai thu số 006414 ngày 13/01/2015. Hoàn trả cho bà C tiền tạm ứng án phí còn dư là 445.000đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 khoản 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 năm 2015.

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.

Bà C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông N, bà S, ông H, bà Y có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKS ND tỉnh Đồng Nai;
- T.H.A dân sự H. Long Thành;
- VKS H. Long Thành;
- Các đương sự.
- L HS, VP.

**Nguyễn Đình Trung**