

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 22/2025/DSST

Ngày: 11 - 02 - 2025

V/v “*Tranh chấp yêu cầu xác định
quyền sở hữu, quyền sử dụng tài
sản để thi hành án và hủy hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Văn Cười

2. Bà Huỳnh Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hữu Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Tuấn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 181/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án và hủy hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 310/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hiền E, sinh năm xxxx, có mặt

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

2. Bị đơn: Nguyễn Văn H1, sinh năm xxxx, xin vắng

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đang chấp hành án tại Trại Giam P- Bộ Công an.

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

Anh Trương Bảo T, sinh năm xxxx, có mặt.

Địa chỉ: B, ấp H, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Thị S, sinh năm xxxx, vắng mặt

Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm xxxx, vắng mặt

Anh Nguyễn Thanh Đ, sinh năm xxxx, vắng mặt

Anh Nguyễn Hoàng N, sinh năm xxxx, xin vắng

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm xxxx, xin vắng

Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm xxxx, xin vắng

Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm xxxx, xin vắng

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm xxxx, xin vắng

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn yêu cầu giải quyết việc dân sự đề ngày 31 tháng 01 năm 2024, Đơn yêu cầu bổ sung và quá trình xét xử, nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày: Theo bản án số 277/2021/HSPT ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định thi hành án số 15/QĐ-CCTHA ngày 21/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang: Buộc ông Nguyễn Văn oangàng H1 phải bồi thường cho đại diện của bị hại tiền tổn thất tinh thần, tiền mai tang phí, tiền ứng lương, tiền trực vớt tàu là 224.000.000 đồng. Được căn trừ số tiền 20.000.000 đồng đã nộp theo Biên bản giao nhận vật chứng Chi cục Thi hành án tỉnh Tiền Giang lập ngày 05/01/2021, nên ông H1 còn phải bồi thường tiếp số tiền 204.000.000 đồng. Buộc ông H1 phải cấp dưỡng nuôi cháu Huỳnh Thị Thùy D, sinh ngày 05/8/2006 và cháu Huỳnh Thành C, sinh ngày 16/02/2012 mỗi tháng 1.490.000 đồng/cháu, 03 tháng thực hiện một lần là 8.940.000 đồng. Thời gian thực hiện từ tháng 01/2021 đến ngày 30/9/2022. Kể từ ngày 21/12/2021 nếu ông H1 chậm thi hành án thì phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự. Nhưng đến nay ông H1 chưa thực hiện theo Bản án và Quyết định nêu trên. Ông H1 có tài sản chung là: Quyền sử dụng đất thửa số 2984, tờ bản đồ số TPC3, diện tích 39m² đất trồng cây hàng năm, quyền sử dụng đất thửa số 2983, tờ bản đồ số TPC3, diện tích 1.067,3m² đất ở và trồng cây hàng năm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 và căn nhà tại ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà E yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông H1 trong khối tài sản chung là 02 thửa đất và căn nhà nêu trên để thi hành án.

* Trong đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 7 năm 2024 và quá trình xét xử anh Trương Bảo T trình bày: Ngày 07/8/2019 ông H1 có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho anh T, diện tích 1.050m², thửa đất số 2983 với giá 600.000.000 đồng. Anh T đã giao cho ông H1 nhận tiền cọc là 300.000.000 đồng. Ông H1 có giao cho anh T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06057 ngày 16/9/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Thỏa thuận trong thời gian 60 ngày hộ ông H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Trong thời gian chờ hộ ông H1 làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định thì xảy ra vụ án hình sự, ông H1 bị Tòa án xét xử đưa đi chấp hành án phạt tù cho đến nay chưa ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Anh T nhận thấy không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất vì hiện nay tài sản của ông H1 phải thi hành án, nên anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2019, yêu cầu ông H1, bà S1, anh L, anh Đ và anh N trả lại anh T số tiền đã nhận 300.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật; anh T giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khi ông H1, bà S1, anh L, anh Đ và anh N trả đủ số tiền 300.000.000 đồng.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Thống nhất yêu cầu của bà H và yêu cầu của anh T. Ông H1 không có yêu cầu khác. Ông H1 đang chấp hành án tại Trại Giam P- Bộ C2, nên xin vắng mặt.

* Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị S trình bày: Hiện nay bà S và các con là anh L, anh Đ, anh N quản lý, sử dụng 02 thửa đất và căn nhà nêu trên. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông H1 sử dụng. Đến ngày 07/8/2019 ông H1 có làm Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho anh T, đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng của anh T và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T giữ. Bà S xác định 02 thửa đất trên là tài sản chung của hộ ông H1, căn nhà là tài sản chung của vợ chồng và các con ông H2. Bà S yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà S có nguyện vọng xin được quản lý căn nhà để ở và thờ cúng ông bà.

* Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Hoàng L trình bày: Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị S2 là mẹ ông H1. Bà S2 đã chết. Căn nhà được xây cất năm 2018 là tài sản chung của vợ chồng và các con ông H1. Anh L thống nhất yêu cầu của bà E và yêu cầu của anh T. Anh L không có yêu cầu khác.

* Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Thanh Đ trình bày thống nhất yêu cầu như anh L. Anh Đ không có yêu cầu khác.

* Trong bản tự khai ngày 22 tháng 7 năm 2024, anh Nguyễn Hoàng N trình bày không đồng ý yêu cầu của bà Phạm Thị Hiền E. Anh N có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị S1 trình bày: Ông Q, bà Đ1, bà T1 và bà Nguyễn Thị S1 là con của bà Nguyễn Thị S2. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị S2 đã tặng cho ông H1 sử dụng. Nay bà S2 đã chết ông Q, bà Đ1, bà T1 và bà Nguyễn Thị

S1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. ông Q, bà Đ1, bà T1, bà Nguyễn Thị S1 có đơn xin vắng mặt.

* Ý kiến của Viện kiểm sát: Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục luật định. Về yêu cầu của đương sự, căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 219, Điều 328, Điều 388 Bộ luật dân sự, đề nghị:

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Hiền E về việc yêu cầu T2 án xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, phân chia tài sản chung để thi hành án. Xác định ông Nguyễn Văn H1 có 1/5 quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất trong khối tài sản thuộc sở hữu chung với bà Phạm Thị S, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Thanh Đ, anh Nguyễn Hoàng N là 02 thửa đất số 2983, 2984 cùng tờ bản đồ số TPC3, tổng diện tích 1.089m² (1.050m² + 39m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03803 và H03802 ngày 20/02/2008 do UBND huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1, tại ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trương Bảo T, hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh T và ông Nguyễn Văn H1. Ông H1, bà S, anh L, anh Đ, anh N hoàn trả lại cho anh T số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, anh Trương Bảo T đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H1 sau khi ông H1, bà S, anh L, anh Đ, anh N thực hiện xong việc trả số tiền 300.000.000 đồng cho anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Việc nộp đơn yêu cầu, khởi kiện, thụ lý đơn và thẩm quyền giải quyết của Tòa án đúng quy định; Việc thu thập tài liệu chứng cứ, thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Hoàng N, ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị S1 có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông H1, anh N, ông Q, bà Đ1, bà T1 và bà Nguyễn Thị S1.

Bà Phạm Thị S, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Thanh Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Phạm Thị S, anh L và anh Đ.

Quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn yêu cầu, đơn khởi kiện, lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp về xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án và hủy hợp đồng đặt cọc.

Theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 9 Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 219, Điều 328, Điều 425 Bộ luật dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Phạm Thị Hiền E về xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản để thi hành án.

Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Tuy nhiên, nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn C1, thửa số 2058, diện tích 1089m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00065 ngày 18/9/1997. Đến năm 2002 ông C1 chết, ngày 11/11/2002 bà Nguyễn Thị S2 là vợ ông C1 có Đơn khurót từ thừa kế, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00566 ngày 13/11/2002. Đến năm 2008 ông H1 làm thủ tục tách thửa 2058 thành thửa 2984, diện tích 39m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03802 ngày 20/02/2008 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1) và thửa 2983, diện tích 1050m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03803 ngày 20/02/2008 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1). Quá trình sử dụng đất, ông H1 cùng vợ là bà Phạm Thị S và các con là anh L, anh Đ và anh N cùng sử dụng đất. Xét nguồn gốc hình thành, quá trình sử dụng đất, yêu cầu của đương sự, theo quy định khoản 2 Điều 219, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định quyền sử dụng đất của ông H1 là ½ diện tích đất thửa 2983 và thửa 2984.

Đối với căn nhà trên thửa đất 2983 và thửa 2984, ông H1, bà Phạm Thị S, anh L, anh Đ và anh N thống nhất căn nhà là tài sản chung của ông H1, bà Phạm Thị S, anh L, anh Đ và anh N, nên xác định ông H1 có quyền sở hữu 1/5 giá trị căn nhà. Nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Hiền E về việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản của ông Nguyễn Văn H1 để thi hành án.

[2.2] Xét yêu cầu của anh Trương Bảo T về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2019. Ông H1, bà Phạm Thị S, anh L, anh Đ và anh N thống nhất có nhận số tiền 300.000.000 đồng của anh T đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 2983, diện tích 1050m², nhưng đến nay chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Hiện nay thửa đất 2983 có căn nhà bà Phạm Thị S, anh L, anh Đ và anh N đang ở. Các bên nhận thấy không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, giao trả lại số tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy việc thống nhất hủy hợp đồng, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không có yêu cầu khác, là quyền tự định đoạt của đương sự, phù hợp Điều 328, 425, 427 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu của bà Phạm Thị Hiền E và yêu cầu của anh Trương Bảo T được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ, nên ông H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hiện nay ông H1 đang chấp hành án tại Trại Giam P- Bộ C2, có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông H1.

Đề nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328, 425, 427, 288, khoản 2 Điều 219 Bộ luật dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận đơn yêu cầu của bà Phạm Thị Hiền E. Xác định ông Nguyễn Văn H1 có quyền sử dụng đất là 1/2 diện tích thửa số 2984 (Diện tích 39m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03802 ngày 20/02/2008 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1) và 1/2 diện tích thửa số 2983 (Diện tích 1050m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03803 ngày 20/02/2008 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1). Ông Nguyễn Văn H1 có quyền sở hữu 1/5 giá trị căn nhà trên thửa đất 2984 và thửa 2983, tại ấp D, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Bảo T hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn H1 và anh Trương Bảo T. Ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị S, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Thanh Đ và anh Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ liên đới trả anh Trương Bảo T số tiền 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng. Anh Trương Bảo T có nghĩa vụ giao trả ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị S, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Thanh Đ và anh Nguyễn Hoàng N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06057 ngày 16/9/2019 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của Trương Bảo T cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Văn H1, bà Phạm Thị S, anh Nguyễn Hoàng L, anh Nguyễn Thanh Đ và anh Nguyễn Hoàng N 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.

3. Án phí sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn H1. Bà Phạm Thị Hiền E được nhận lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013242 ngày 01/3/2024. Anh Trương Bảo T được nhận lại số tiền 7.500.000 đồng theo biên lai số 0013522 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện GCD;
- Chi cục THADS huyện GCD;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV

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

Trần Văn Dũng