TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ PHÚ MỸ** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **46**/2023/DS – ST
Ngày: 15-11– 2023
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Nhung
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Phan Thị Sơn
2. Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hồng Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2023/TLST – DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc:*"Đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐXXST – DS ngày 10/10/2023, Quyết định hoãn phiên toà số 50/2023/QĐST – DS ngày 11/11/2023 giữa:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Thế P, sinh năm 1965
Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968
Cùng địa chỉ: Tổ 16, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh B(vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn A, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số 76 đường B, phường 1, thành phố V, tỉnh B(vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

***Bị đơn*:** Ông Võ Thành T, sinh năm 1955
Bà Phạm Thị Mộng X, sinh năm 1964
Địa chỉ: Tổ 16, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh B (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn:

Vợ chồng ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X có mối quan hệ quen biết lâu năm. Ngày 04/04/2022, ông P, bà T thoả thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 540m^2, thuộc một phần thửa 717, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường M, thị xã P của ông T bà

X với giá là 1.350.000.000đ (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng), thanh toán gồm 02 lần:

Lần thứ nhất: Ngày 04/4/2022, ông P, bà T phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà Xsố tiền 350.000.000 đồng.

Lần thứ 2: Sau khi vợ chồng ông T, bà T hoàn thiện thủ tục tách thửa, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông P, bà T sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại.

Ông T, bà X cam kết đất không bị tranh chấp và sẽ làm thủ tục tách thửa cho ông P, bà T. Hai bên đã ký "giấy cam kết" lập ngày 04/4/2022. Ông P, bà T đã giao cho ông T, bà X số tiền 350.000.000 đồng như thoả thuận.

Do diện tích đất nêu trên không tách thửa được nên ngày 01/5/2022 ông P, bà T và ông T, bà X thỏa thuận, thống nhất hủy thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung tại giấy cam kết đề ngày 04/4/2022. Đồng thời, vợ chồng ông T, bà T đồng ý trả lại cho vợ chồng ông P, bà T số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn trả tiền hẹn đến hết tháng 10 năm 2022 thể hiện tại "giấy hẹn" lập cùng ngày 01/5/2022 có chữ ký xác nhận của ông Võ Thành T.

Tuy nhiên, đến hẹn ông T, bà X không trả tiền cho ông P, bà T. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ giấy cam kết lập ngày 04/4/2022 giữa ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T với ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X.

- Buộc vợ chồng ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X phải trả lại cho ông P, bà T số tiền 350.000.000đ *(*Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy hẹn đề ngày 01/5/2022.

Tại biên bản lấy lời khai của ông Võ Thành T ngày 14/6/2023, ông T trình bày:

Ngày 04/4/2022 vợ chồng ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X thoả thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 717 (chiều ngang 9m, chiều dài 60m) tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh B cho vợ chồng ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T với giá 1.350.000.000 đồng. Cùng ngày ông P, bà T đã đặt cọc cho ông T, bà X100.000.000 đồng.

Do diện tích thoả thuận chuyển nhượng (khoảng 540m^2) chưa tách thửa nên hai bên đã lập giấy cam kết ngày 04/4/2022. Ông T, bà X đồng ý khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho tách thửa sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà T.

Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông T, bà X đã thông báo (bằng lời nói) cho ông P, bà T biết đất chưa tách thửa được, khi nào tách thửa được ông T, bà X mới chuyển nhượng nhưng phía ông P, bà T tha thiết muốn mua, do hai bên có quan hệ thông gia với nhau (em ruột ông T kết hôn với em ruột ông Thanh) nên ông T, bà X đồng ý chuyển nhượng và giao việc làm thủ tục tách thửa cho ông P,bà T tự thực thiện.

Sau ngày 04/4/2022, ông P, bà T tiếp tục thanh toán cho ông T, bà X số tiền 250.000.000 đồng. Đến cuối tháng 4/2022 ông P thông báo cho ông T, bà Xbiết thửa đất số 717 không tách thửa được nên đề nghị huỷ bỏ việc chuyển nhượng. Ông T, bà X đồng ý huỷ thoả thuận chuyển nhượng đất nhưng số tiền 350.000.000 đồng ông, bà đã chi tiêu hết nên hai bên thoả thuận cho ông T, bà X

thời hạn 05 tháng sẽ trả tiền lại cho ông P, bà T. Ngày 01/5/2022, bà X viết "giấy hẹn" đồng ý trả lại cho ông P, bà T số tiền 350.000.000 đồng thời hạn đến tháng 10/2022, ông T đã ký giấy hẹn. Tuy nhiên, đến tháng 10/2022, ông bà chưa chuyển nhượng được đất nên không có tiền trả cho ông P, bà T như đã hẹn.

Tại phiên hoà giải ngày 14/6/2023, ông Võ Thành T xác nhận nội dung hai bên đồng ý huỷ thoả thuận chuyển nhượng đất theo "giấy cam kết" lập ngày 04/4/2022. Ông T đồng ý trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho ông P, bà T theo nội dung "giấy hẹn" đã ký ngày 01/5/2022. Toà án đã tiến hành lập biên bản hoà giải thành, ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các bên. Tuy nhiên, đến ngày 16/6/2023, ông T đến Toà án yêu cầu thay đổi nội dung thoả thuận tại phiên hoà giải ngày 14/6/2023 với lý do khi nào gia đình ông chuyển nhượng được đất, ông sẽ trả tiền cho ông P, bà T. Toà án đã tiến hành mở phiên hoà giải lại nhưng ông T, bà X vắng mặt không lý do.

Tại phiên toà:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông T, bà X vắng mặt tại phiên toà không có lý do.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ giấy cam kết lập ngày 04/4/2022 giữa ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T với ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X. Buộc vợ chồng ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X phải trả lại cho ông P, bà T số tiền 350.000.000đ *(*Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy hẹn đề ngày 01/5/2022. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy cam kết lập ngày 04/4/2022 giữa ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T với ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X. Buộc vợ chồng ông T, bà Xphải trả lại cho ông P, bà T số tiền 350.000.000đ *(*Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy hẹn đề ngày 01/5/2022. Xét thấy, giữa các bên đã tự nguyện thoả thuận huỷ giao dịch chuyển nhượng một phần thửa đất số 717 tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh B, bên chuyển nhượng (ông T, bà Xuân) đồng ý trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho bên nhận chuyển nhượng (ông P, bà T) theo thoả thuận tại "giấy hẹn" ngày 01/5/2022. Vì vậy, Toà án xác định quan hệ tranh chấp

là *"Tranh chấp đòi lại tài sản"* theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo nội dung biên bản xác minh ngày 04/8/2023 của Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ tại Công an phường Mỹ Xuân xác định: Ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X có đăng ký hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống tại tổ 16, khu phố M, phường M, thị xã P, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và diểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo luật định.

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

[3.1] Tại phiên hoà giải ngày 14/6/2023, các đương sự xác nhận ngày 04/4/2022 vợ chồng ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X đồng ý chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T diện tích 540m^2 thuộc thửa đất 717 tờ bản đồ số 16 toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh B với giá 1.350.000.000 đồng theo nội dung *"*giấy cam kết*"* lập cùng ngày 04/4/2022. Ông P, bà T đã trả cho ông T, bà X350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi hoàn thiện thủ tục tách thửa, ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông P, bà T sẽ trả số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) còn lại. Do thửa đất không tách thửa được nên ông T, bà X đồng ý trả lại số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 01/5/2022 theo nội dung "giấy hẹn" lập ngày 01/5/2022. Vì vậy, Hội đồng xét xử đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Theo thoả thuận tại "giấy hẹn" lập ngày 01/5/2022, đến ngày 01/10/2022 ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên khi đến thời hạn thanh toán, ông T, bà T không trả được số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) theo thoả thuận là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 275, Điều 280 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X hoàn trả số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Võ Thành T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí nên miễn nộp phần án phí dân sự có giá ngạch của ông Võ Thành T tính trên ½ giá trị tranh chấp.

Bà Phạm Thị Mộgng X phải nộp án phí dân sự có giá ngạch tính trên ½ giá trị tranh chấp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 275, 280 của Bộ luật dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản" với ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X.

Huỷ "giấy cam kết" lập ngày 04/4/2022 giữa ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T và ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X.

Buộc ông Võ Thành T, bà Phạm Thị Mộng X phải trả lại cho ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T số tiền 350.000.000đ *(*Ba trăm năm triệu đồng) theo giấy hẹn đề ngày 01/5/2022.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Huỳnh Thế P, bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm năm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007120 ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Võ Thành T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí nên miễn nộp phần án phí dân sự có giá ngạch của ông Võ Thành T.

Bà Phạm Thị Mộng X phải nộp số tiền 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

3. Về quyền kháng cáo đối với Bản án: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án (Riêng đối với những người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày bản án được niêm yết công khai hoặc được tống đạt hợp lệ) để yêu cầu Tòa án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.