

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN S-TP ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 23/DSST

Ngày: 07-5-2024

V/v: “Tranh chấp kiện đòi tiền”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Đức

2. Bà Vũ Thị Lệ Thủy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lã Phú Huy - Cán bộ Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S: Bà Nguyễn Thị Ngọc Quyên – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp kiện đòi tiền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐST-DS ngày 04/4/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 45 ngày 23/4/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Minh Đ** – sinh năm: 1962 – Địa chỉ: F P, tổ I phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N** - sinh năm 1981; Địa chỉ: tổ I phường T, quận S, Đà Nẵng. Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị Quế M** – sinh năm: 1980 – HKTT: 02 L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Chỗ ở hiện nay: E H, phường H, quận C, Đà Nẵng. có mặt

- Người làm chứng:

Ông **Đặng Quang T1** – sinh năm: 1984- Địa chỉ: F P, tổ I phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. có mặt

Ông **Võ Thanh H1**, sinh năm: 1976, Địa chỉ: G T, phường H, quận C, Đà Nẵng. có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/06/2023; bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà **Đỗ Thị Minh Đ** trình bày:

Vào tháng 12/2019 bà gặp sự cố về tiền bạc nên đã mượn tiền ông **Nguyễn Văn Nghĩa L** hàng xóm thân quen của bà 370.000.000 đồng để xóa thế chấp vay tại **Ngân hàng N1** và **P** chi nhánh quận S. Sau đó, bà đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông **N**

tại Văn phòng C vào ngày 24/12/2019 với số tiền là 3.270.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng). Ông N còn nợ bà số tiền 2.900.000.000 đồng. Ông N cam kết sẽ mua cho bà một ngôi nhà khác trong kiệt hoặc 1 lô đất tương đương với giá trị tiền mà ông N còn nợ bà. Trong quá trình bán nhà cho ông N thì bà vẫn là người quản lý sử dụng căn nhà đó. Bà thường xuyên liên lạc cho ông N về tình hình ngôi nhà thì ông N có đưa bà đi coi một số ngôi nhà nhưng những ngôi nhà ông N dẫn bà đi coi đều là những ngôi nhà nhỏ không tương ứng với số tiền ông N còn nợ bà và không hợp hướng sinh sống của bà. Ngày 22 tháng 02 năm 2023 thì có hai người lạ, cùng ông N và công an khu vực T, phường T đến nhà bà thông báo trong vòng 10 ngày gia đình bà phải dọn đi nơi khác và trả nhà cho họ. Trong đó, người phụ nữ đi theo tên Trần Thị Quế M giải thích sổ đỏ, nhà và đất của bà đã được ông N sang tên cho bà M. Vào ngày 08/3/2023 bà và bà M ký hợp đồng thuê nhà với thời gian thuê là 03 tháng (từ 08/3/2023 đến 08/6/2023) vì ông N có ghi cam kết trong vòng 03 tháng kể từ ngày 08/3/2023 sẽ trả tiền cho bà hoặc mua cho bà một căn nhà tương ứng với khoản nợ ông còn thiếu bà. Đến nay ông N vẫn không trả nợ cho bà nên bà đã làm đơn đến Công an thành phố Đ để yêu cầu ông N trả tiền, ngày 19/9/2023 tại Công an thành phố Đ ông N có viết giấy cam kết trong vòng 01 năm sẽ mua nhà hoặc trả tiền cho bà nhưng đến nay bà không đồng ý vì lời nói của ông N đã nhiều lần hứa rồi nên bà không tin tưởng nữa.

Bà Đ không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2019 tại Văn phòng C, Đà Nẵng đối với nhà và đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 118 với diện tích 61,8m² địa chỉ tại số F đường P, tổ I phường T, quận S, Đà Nẵng.

Nay bà Đ có yêu cầu buộc ông N phải trả số tiền 2.900.000.000 đồng mà không có nhu cầu đòi lại căn nhà trên hoặc ông N phải mua cho bà một căn nhà khác tương đương với số tiền ông N nợ bà.

*** Tại bản tự khai và các biên bản hoà giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:**

Năm 2019, ông có mua nhà và đất tại địa chỉ F P, phường T, quận S của bà Đỗ Thị Minh Đ với số tiền 3.270.000.000 đồng. Thời điểm đó bà Đ có thể chấp tài sản trên tại Ngân hàng N1 và P chi nhánh quận S. Ông có đưa cho bà Đ số tiền 100.000.000 đồng để bà làm thủ tục xóa thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N1 và P chi nhánh quận S sau đó ông có đưa thêm cho bà Đ 270.000.000 đồng như vậy tổng số tiền ông đã đưa cho bà Đ là 370.000.000 đồng và nợ bà Đ số tiền là 2.900.000.000 đồng. Đến 31/12/2019 ông có thể chấp căn nhà trên tại Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh Đ1 số tiền 2.900.000.000 đồng lấy tiền để kinh doanh. Đến tháng 02/2022 ông có bán ngôi nhà trên cho bà Trần Thị Quế M thời điểm này tài sản trên ông đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP P1 – Chi nhánh Đ1. Bà M trả tiền cho Ngân hàng để xóa thế chấp và ông N sẽ làm thủ tục mua bán sang tên cho bà M tại Văn phòng C1, Đà Nẵng với giá 3.050.000.000 đồng. Tháng 03/2023 ông thông báo cho bà Đ biết là tài

sản ông đã bán cho bà M nên bà Đ và bà M có ký hợp đồng thuê nhà. Trong thời gian ông còn nợ tiền của bà Đ, ông đã cố gắng tìm một ngôi nhà khác tương ứng với khoản nợ cho bà Đ tuy nhiên những ngôi nhà ông đưa bà Đ đi xem thì bà đều từ chối nhận do không ưng. Nay bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân quận Sơn Trà giải quyết buộc ông phải trả cho bà Đ số tiền 2.900.000.000 đồng. Tại Công an thành phố Đ ông đã viết giấy cam kết sẽ mua một căn nhà khác tương đương với số tiền đó cho bà Đ, hiện ông đang cố gắng thu xếp mua nhà khác cho bà Đ và xin thời gian đến tháng 09/2024 sẽ trả nợ 2.900.000.000 đồng cho bà Đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Quế M trình bày:**

Năm 2022, bà có mua lại nhà và đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 118 với diện tích 61,8m² tại số F đường P, tổ I phường T, quận S, Đà Nẵng từ ông Nguyễn Văn N với giá 3.050.000.000 đồng, ký kết tại Văn phòng C1 và được chỉnh lý biến động sang tên cho Trần Thị Quế M vào ngày 25/02/2022. Thời điểm mua nhà đất của ông N thì nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP P1 vì thế bà phải đưa tiền cho ông N đi xóa thế chấp để chuyển nhượng qua tên cho bà. Khi xuống mua nhà thì bà có gặp bà Đ đang sinh sống trong ngôi nhà đó bà có hỏi bà Đ và bà Đ nói bà Đ đã bán nhà cho ông N và hiện chỉ là người thuê nhà của N, mọi việc mua bán đất thì cứ liên hệ với ông N. Sau khi mua nhà của ông N thì ông N có xin cho cô Đ tiếp tục ở lại nhà và ký hợp đồng thuê nhà.

Ngày 08/03/2023, bà và bà Đ ký hợp đồng thuê nhà, thời hạn cho thuê là 03 tháng kể từ ngày 08/03/2023 đến ngày 08/6/2023, giá thuê là 3.000.000 đồng/1 tháng, không bao gồm các chi phí khác, hai bên thỏa thuận tiền thuê nhà giao hàng tháng vào ngày 10 hàng tháng. Tiền đặt cọc thuê nhà là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) giao ngay sau khi ký hợp đồng và được hoàn trả khi chấm dứt hợp đồng thuê.

Đến ngày 10/06/2023, do nhu cầu giải quyết chỗ ở nên bà đã trao đổi với bà Đ về việc lấy lại nhà và cũng đã hết thời hạn hợp đồng. Bà Đ lấy lý do ông N chưa thanh toán số tiền mua nhà còn lại cho bà Đ nên bà Đ chưa giao nhà cho tôi. Việc mua bán nhà giữa bà Đ, ông N và việc bà Đ cho ông N nợ tiền mua nhà trước đó bà hoàn toàn không hề biết. Đối với việc mua bán nhà giữa bà và ông N thì bà đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ của mình đối với ông N. Nay bà đề nghị bà Đ phải giao nhà lại cho bà vì đó là tài sản hợp pháp của bà. Bà xác định những tài sản trong nhà bà Đ đang sinh sống không có tài sản nào thuộc quyền sở hữu của bà.

*** Người làm chứng ông Đặng Quang T1 có ý kiến trình bày tại phiên tòa:** Ông xác định ông hoàn toàn không biết gì về việc mua bán nhà đất giữa bà Đ và ông N vào năm 2019 do đó không biết việc ông N mua nhà đất mà còn nợ tiền của bà Đ 2.900.000.000 đồng. Đến khi bà M thông báo việc đã mua lại nhà đất trên từ ông N thì ông mới biết thông tin. Ông xác định có ký làm chứng trong giấy xác nhận nợ ngày 08/3/2023 mà ông N viết nợ bà Đ 2.900.000.000 đồng. Ông đề nghị ông N phải có trách nhiệm trả nợ cho bà Đ để đảm bảo quyền lợi cho bà Đ.

Người làm chứng ông Võ Thanh H1 trình bày ý kiến: Ông xác định ông có ký làm chứng trong giấy xác nhận nợ ngày 08/3/2023 của ông N với bà Đỗ Thị Minh

Đ với số tiền 2.900.000.000 đồng. Thời điểm đó, ông **N** cam kết trong 3 tháng sẽ trả số tiền trên hoặc mua ngôi nhà có giá tương đương với số tiền nợ.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S phát biểu về sự tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự. Theo đó: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ và mở phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng.

Về nội dung: đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 280, Điều 463, Điều 466, điều 469, điều 471 Bộ luật dân sự 2015

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp kiện đòi tiền*" của bà **Đỗ Thị Minh Đ** đối với ông **Nguyễn Văn N**.

Buộc ông **Nguyễn Văn N** phải trả cho bà **Đỗ Thị Minh Đ** một lần toàn bộ số tiền nợ 2.900.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **N** phải chịu theo quy định pháp luật.

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:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp kiện đòi tiền giữa nguyên bà **Đỗ Thị Minh Đ** với bị đơn ông **Nguyễn Văn N** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngày 24/12/2019, tại **Văn phòng C**, thành phố Đà Nẵng bà **Đỗ Thị Minh Đ** ký chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ **F P, tổ I phường T, quận S, Đà Nẵng** với số tiền là 3.270.000.000 đồng. Ông **N** đã trả cho bà 370.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 2.900.000.000 đồng. Ông **N** cam kết trả nợ cho bà **Đ** hoặc sẽ mua cho bà một ngôi nhà khác trong kiệt hoặc một lô đất có giá trị tương đương với số tiền nợ. Ông **N** đã tiến hành đăng ký chỉnh lý biến động sang tên tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh **quận S, Đà Nẵng** ngày 25/12/2019.

Vào ngày 23/02/2022, ông **N** ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà **Trần Thị Quế M** với giá 3.050.000.000 đồng tại **Văn phòng C1**, thành phố Đà Nẵng và được chỉnh lý biến động sang tên cho **Trần Thị Quế M** vào ngày 25/02/2022. Do gặp một số vấn đề trong kinh doanh nên sau khi nhận tiền mua nhà của bà **M**, ông **N** chưa trả số tiền còn nợ cho **Đ**. Tuy nhiên, ông cũng có đưa bà **Đ** đi xem 1 số ngôi nhà để bà **Đ** lựa chọn nhưng bà đều không ưng do đó đến nay ông vẫn chưa tìm được cho bà **Đ** một ngôi nhà hoặc lô đất như cam kết. Tại phiên tòa, bà **Đ** yêu cầu ông **N** trả cho bà **Đ** một lần toàn bộ số tiền 2.900.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Còn ông **N** xác nhận có nợ bà **Đ** số tiền là 2.900.000.000 đồng và xin trả số nợ vào tháng 9/2024. Các bên đương sự đều xác định ngoài những khoản nợ này thì ông **N** không còn nợ khoản vay nào khác.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Việc mua bán nhà đất tại F P, phường T, quận S, Đà Nẵng giữa bà Đỗ Thị Minh Đ và ông Nguyễn Văn N được thực hiện tại Văn phòng C, Đà Nẵng trên cơ sở tự nguyện, tuân thủ đúng quy định pháp luật do đó Hợp đồng chuyển nhượng trên có hiệu lực pháp luật. Khi tiến hành mua bán hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 3.270.000.000 đồng, ông N đã trả được 370.000.000 đồng và ông N nợ lại số tiền 2.900.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông N sẽ tìm cho bà Đ một căn nhà hoặc 01 lô đất có giá trị tương đương với số tiền ông N còn nợ. Tuy nhiên đến nay ông N chưa thực hiện đúng theo cam kết. Hội đồng xét xử thấy: Việc nợ tiền của ông N đối với bà Đỗ Thị Minh Đ là có thật, thể hiện qua nhiều giấy cam kết trả nợ vào ngày 19/9/2023, giấy thỏa thuận hẹn trả nợ ngày 27/02/2023, giấy xác nhận nợ ngày 08/3/2023. Việc ký và viết giấy này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc do đó các quyền lợi và nghĩa vụ được phát sinh từ giấy xác nhận nợ trên. Căn cứ theo giấy xác nhận nợ trên đều có đầy đủ chữ ký, chữ viết của ông N thể hiện việc ông N còn nợ bà Đ số tiền 2.900.000.000 đồng có thể thấy ông Nghĩa L bên vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận đã ký làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Đ. Mặt khác, yêu cầu xin trả dần số nợ trên vào tháng 9/2024 của ông N không được bà Đ chấp nhận. Tại các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Đ đều xác định đã chuyển nhượng nhà đất cho ông N và không yêu cầu muốn trả lại nhà đất trên mà chỉ yêu cầu ông N phải trả cho bà số tiền 2.900.000.000 đồng còn nợ. Xét thấy, yêu cầu của bà Đ buộc ông N phải trả một lần số tiền 2.900.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với Điều 280, 463, 466 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[4] Về tiền lãi: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà Đ không yêu cầu tính tiền lãi do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[5] Đối với tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa bà Đ và bà M sẽ được xem xét bằng một vụ án khác. Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Đỗ Thị Minh Đ được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật trên số tiền 2.900.000.000 đồng còn nợ là: $72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 900.000.000 \text{ đồng}) = 90.000.000 \text{ đồng}$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 280; Điều 463, khoản 1 Điều 466, khoản 1 Điều 469, Điều 471 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của Ủy ban T2;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp kiện đòi tiền" của bà Đỗ Thị Minh Đ đối với ông Nguyễn Văn N.

Xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn N phải trả một lần cho bà Đỗ Thị Minh Đ số tiền 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng) ông **Nguyễn Văn N** phải chịu.

Bà **Đỗ Thị Minh Đ** là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, miễn nộp án phí, lệ phí.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND quận S, TP. ĐN;
- Chi cục THADS quận S, TP. ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh

