

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 37/2024/DS - ST
Ngày 11 tháng 6 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thị Luyện

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Bằng

2. Bà Hoàng Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tùng –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Đặng Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/5/2024 và ngày 11/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2024/QĐXXST-DS ngày 18/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST-DS ngày 12/4/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 09/5/2024, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 619/TB-TA ngày 30/5/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Tô Văn Trường, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Nội, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang

Bị đơn: Anh Thân Văn Thắng, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Chị Đoàn Thị Hoài Thu, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Lô 29, đường Đào Toàn Mân, khu đất mới Song Khê, thôn Song Khê 2, xã Song Khê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Ong Văn Hạnh, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu Bách Việt, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Chị Phùng Thị Thuần, sinh năm 1985 (vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/5/2024, có mặt tại phiên tòa ngày 11/6/2024)

Địa chỉ: Thôn Nội, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn- anh Tô Văn Trường trình bày:

Do có quan hệ quen biết (là người cùng thôn) nên anh và vợ chồng anh Thắng chị Thu có thỏa thuận miệng về việc góp tiền mua chung lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang của anh Giáp Hải Quang, sinh năm 1987 – chị Nguyễn Thị Thắm, sinh năm 1988 ở thôn Chải, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang với giá 1.940.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận anh góp 1.300.000.000đồng, vợ chồng anh Thắng- chị Thu góp 640.000.000đồng, thỏa thuận nếu có lãi thì hai bên cùng hưởng, có rủi ro thì hai bên cùng chịu, tỷ lệ ăn chia theo tỷ lệ tiền góp. Việc thỏa thuận góp tiền mua chung đất không lập văn bản giấy tờ gì.

Thực hiện theo thỏa thuận nêu trên, ngày 16/4/2022, anh Thắng – chị Thu đã chuyển khoản cho anh số tiền 500.000.000đồng (chuyển khoản lần 1 là 300 triệu đồng, lần 2 là 200 triệu đồng), số tiền còn lại là 140.000.000đồng anh Thắng chị Thu đưa tiền mặt cho anh, khi đưa hai bên không viết giấy tờ gì.

Ngày 19/4/2022, anh cùng vợ chồng anh Thắng - chị Thu và anh Quang ký Hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 21 - N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với giá là 1.940.000.000đồng. Do mục đích nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên không phải để sử dụng mà là để chuyển nhượng lại cho người khác nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng các bên thống nhất chỉ điền tên bên chuyển nhượng là anh Giáp Hải Quang, sinh năm 1987 – chị Nguyễn Thị Thắm, sinh năm 1988 còn để trống bên nhận chuyển nhượng không ghi, anh Quang chị Thắm ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Để đảm bảo việc giao nhận tiền thì các bên có lập giấy giao nhận tiền thể hiện anh Quang chị Thắm đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 1.940.000.000đồng giao cho anh giữ (nhưng anh đã làm mất). Số tiền 1.940.000.000đồng anh là người trực tiếp trả cho anh Quang chị Thắm, trong đó chuyển khoản là 900.000.000đồng, số tiền còn lại là 1.040.000.000đồng trả tiền mặt. Sau khi trả đủ số tiền 1.940.000.000đồng anh Quang chị Thắm đưa cho anh bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản phô tô chứng minh nhân dân, bản phô tô sổ hộ khẩu, bản phô to giấy chứng nhận đăng ký kết hôn.

Khoảng tháng 7/2022, chị Thu gặp anh và trao đổi về việc có khách mua diện tích đất nêu trên nên bảo anh đưa toàn bộ giấy tờ của lô đất này cho chị Thu để mang cho khách xem nên anh đã đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ giấy tờ đã nhận của anh Quang cho chị Thu. Một thời gian sau, chị Thu thông tin cho anh là có khách mua, anh bảo với chị Thu khách mua thì bán. Tuy nhiên, một thời gian sau không thấy chị Thu phản hồi gì thì anh có hỏi lúc thì Thu nói là thế chấp tại Ngân hàng, lúc thì nói là cầm cố để vay tiền. Anh nghi ngờ nên khoảng tháng 10/2022 anh đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng hỏi thì mới biết vợ

chồng chị Thu đã chuyển nhượng lô đất trên cho anh Ong Văn Hạnh, sinh năm 1982, địa chỉ Khu Bách Việt, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Chị Thu bán vào thời điểm nào, bán được bao nhiêu tiền anh không biết vì trước và sau khi bán chị Thu không thông báo với anh. Chị Thu trình bày anh là người ký chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Hạnh là không đúng.

Sau khi biết được thông tin về việc anh Thắng chị Thu đã bán đất mà không trả tiền cho anh, anh đã nhiều lần đến yêu cầu anh Thắng chị Thu hoàn trả lại số tiền 1.300.000.000đồng đã góp mua đất. Anh Thắng chị Thu khát lần khát lượt chưa trả và viện lý do chưa có tiền. Do vậy, anh có yêu cầu anh chị viết giấy tờ về việc góp tiền mua đất. Vì thế, ngày 19/10/2022, anh Thắng lập hợp đồng góp vốn với nội dung: Anh và anh Thắng chị Thu có thỏa thuận góp tiền mua chung 01 lô đất ở phân lô (lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - KDDV xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang) của anh Giáp Hải Quang, sinh năm 1987 – chị Nguyễn Thị Thắm, sinh năm 1988 ở thôn Chải, xã Liên Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang với giá 1.940.000.000đồng. Hợp đồng góp vốn do anh Thắng viết vào các phần để trống, có chữ ký của anh và vợ chồng anh Thắng - chị Thu, được UBND xã Nội Hoàng chứng thực.

Số tiền 1.300.000.000đồng mua lô đất trên là của anh và vợ là Phùng Thị Thuần, sinh năm 1985, ngoài ra không có của ai khác.

Do đã nhiều lần yêu cầu anh Thắng chị Thu hoàn trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng không được nên anh khởi kiện yêu cầu anh Thắng chị Thu phải trả số tiền 1.300.000.000đồng, ngoài ra anh không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn chị Đoàn Thị Hoài Thu trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết (vợ chồng chị và anh Tô Văn Trường trước đây là người cùng thôn) nên khoảng tháng 4/2022 anh Trường và chị góp tiền mua chung thửa đất số 21 - N01 diện tích 72m², địa chỉ Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với giá 1.940.000.000đồng. Chị và anh Trường thỏa thuận chị góp 640.000.000đồng, anh Trường góp 1.300.000.000đồng. Việc thỏa thuận góp tiền mua chung đất không lập văn bản giấy tờ gì. Do là góp tiền mua chung nên việc thanh toán trả tiền, lập giấy tờ đều do anh Trường trực tiếp làm nên chị không biết cụ thể họ tên chủ đất, cũng không tìm hiểu thông tin về chủ đất là ai. Sau khi mua thửa đất nêu trên, anh Trường là người giữ toàn bộ giấy tờ đất (Hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Sau khi mua thửa đất nêu trên, chị và anh Trường còn góp tiền mua chung một số thửa đất khác. Tuy nhiên, do khi đó chị nói với anh Trường về việc chị không có đủ tiền để vào tiền cọc những thửa đất sau này thì anh Trường nói với chị là anh Trường cầm giấy tờ đất của thửa đất số 21 - N01 để mang đi vay tiền hộ chị. Chị đồng ý nhờ anh Trường vay hộ số tiền 1.300.000.000đồng. Chị được biết anh Trường vay của anh Ong Văn Hạnh ở phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang. Sau đó, anh Hạnh đã chuyển vào tài khoản 19033.1212.48044 của chị tại Ngân hàng

Techcombank số tiền 1.300.000.000đồng với nội dung ghi là “*chuyển tiền mua lô đất 21 -N01 Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang*”. Sau khi nhận vay số tiền nêu trên, hàng tháng chị vẫn trả 51 triệu đồng tiền lãi/ trên số tiền vay 1.300.000.000đồng cho anh Hạnh. Tuy nhiên, đến tháng 11/2022 do không có khả năng trả lãi cao như vậy nên chị có trao đổi với anh Hạnh về việc cho trả tiền lãi của khoản tiền vay 1.300.000.000đồng với mức lãi suất tiền vay của Ngân hàng nhưng anh Hạnh không đồng ý. Sau nhiều lần trao đổi, thỏa thuận để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này nhưng không thành thì chị nhận được thông tin từ anh Hạnh cho biết thửa đất này đã bán cho người khác.

Ngày 19/10/2022, anh Trường làm Hợp đồng góp vốn mua chung thửa đất số 21 - N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang và yêu cầu chị và chồng là Thân Văn Thắng ký vào Hợp đồng. Hợp đồng góp vốn được lập tại nhà chị, gồm có hai bản- chị và anh Trường mỗi người giữ một bản. Tại Tòa án chị đã được xem bản gốc hợp đồng góp vốn ngày 19/10/2022 do anh Trường giao nộp cho Tòa án. Chị xác định bản hợp đồng này là hợp đồng chị và anh Thân Văn Thắng đã ký, chữ viết tay vào phần trống trong mẫu Hợp đồng đánh máy sẵn là do anh Thân Văn Thắng viết.

Anh Tô Văn Trường yêu cầu vợ chồng chị trả số tiền 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng góp vốn ngày 19/10/2022, quan điểm của chị như sau: Việc vợ chồng chị và anh Trường góp tiền mua chung lô đất số 21 - N01 đất là có thật. Chị không phải là người bán lô đất này mà anh Trường là người ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 21 - N01 cho anh Hạnh và sang tên sổ đỏ cho anh Hạnh, anh Hạnh chuyển khoản vào tài khoản chị số tiền 1.300.000.000đồng. Do vậy, chị đồng ý trả cho anh Trường 700.000.000đồng theo thỏa thuận tỷ lệ góp tiền trong Hợp đồng góp vốn vì giá đất tại thời điểm hiện nay chỉ khoảng 1.100.000.000đồng.

Bị đơn anh Thân Văn Thắng trình bày:

Ban đầu việc vợ anh góp tiền mua chung đất với anh Trường thế nào anh không biết, chỉ đến ngày 19/10/2022 khi anh Trường đến nhà anh lập hợp đồng, bảo anh ký vào hợp đồng góp vốn anh mới biết. Tại Tòa án anh đã được xem bản gốc hợp đồng góp vốn ngày 19/10/2022 do anh Trường giao nộp cho Tòa án. Anh xác định bản hợp đồng này là hợp đồng vợ chồng anh đã ký, chữ viết tay vào phần trống trong mẫu Hợp đồng đánh máy sẵn là do anh viết.

Vợ chồng anh chỉ đồng ý trả anh Trường số tiền khoảng 700.000.000đồng vì chia theo tỷ lệ góp tiền theo Hợp đồng góp vốn, giá đất tại thời điểm hiện nay là khoảng 1.100.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Ông Văn Hạnh trình bày:

Anh có quan hệ quen biết với anh Thắng, chị Thu do có quan hệ làm ăn mua bán đất, sau đó anh cũng có quan hệ quen biết với anh Trường.

Ngày 17/5/2022, anh nhận chuyển nhượng của anh Thân Văn Thắng, sinh năm 1987 và chị Đoàn Thị Hoài Thu, sinh năm 1994 lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa

chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với giá 1.288.000.000đồng. Ngày 17/5/2022 anh đã chuyển khoản cho anh Thắng chị Thu toàn bộ số tiền nêu trên (chuyển làm 3 lần: từ tài khoản của anh 6060123688888 tại Ngân hàng MB đến tài khoản của chị Thu là 1903312124 8014 tại Ngân hàng Techcombank). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất nêu trên chị Thu, anh Thắng chưa đăng ký biến động, sang tên nên vẫn đứng tên chủ cũ (nhưng anh không nhớ tên cụ thể), hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Thu anh Thắng vẫn để trống tên người mua nên khi anh và chị Thu, anh Thắng lập hợp đồng chuyển nhượng thì thông tin người bán (bên chuyển nhượng) không phải ghi tên chị Thu- anh Thắng mà ghi tên chủ cũ (người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngay sau khi hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển nhượng, thanh toán tiền chuyển nhượng anh đã làm thủ tục đăng ký sang tên thửa đất này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền do anh đứng tên hợp pháp, lô đất này anh đã chuyển nhượng cho người khác.

Việc anh Trường, chị Thu, anh Thắng có chung tiền mua lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang thế nào anh không biết. Khi mua lô đất nêu trên anh chỉ trao đổi thỏa thuận với chị Thu (chị Thu là người trực tiếp gọi điện trao đổi với anh, khi làm hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền có mặt anh Thắng), anh không trao đổi thông tin gì với anh Trường, toàn bộ số tiền chuyển nhượng trả cho chị Thu.

Do có quan hệ quen biết làm ăn cùng nhau nên chị Thu có 2 lần vay tiền của anh. Chị Thu là người trực tiếp vay tiền của anh (không phải nhờ anh Trường vay hộ như chị Thu trình bày). Chị Thu đã nhiều lần vay tiền của anh, thời gian anh không nhớ chính xác chỉ nhớ 1 lần là 1.300.000.000đồng, một lần là 1.200.000.000đồng (số tiền 1.200.000.000đồng vay nhiều lần sau cộng lại thành khoản 1.200.000.000đồng) và đến nay chị Thu vẫn còn nợ anh số tiền là 500.000.000đồng. Khi vay tiền, chị Thu không đưa cho anh giấy tờ, đồ vật, tài sản gì, bản thân anh cũng không cầm giấy tờ, tài sản đồ vật gì của chị Thu. Do vậy, chị Thu trình bày khi vay tiền có đưa cho anh giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, sau đó do không có khả năng trả gốc và lãi nên anh đã bán lô đất này là không đúng.

Anh khẳng định chị Thu anh Thắng là người bán lô đất số 21-N01 diện tích 72m² cho anh, anh Trường không phải là người bán lô đất trên, anh không giao dịch thỏa thuận gì với anh Trường. Căn cứ chứng minh là giao dịch chuyển khoản tại Ngân hàng về việc anh chuyển trả chị Thu số tiền 1.288.000.000 đồng có ghi nội dung “Ông Văn Hạnh chuyển khoản tiền mua lô đất số 21 –N01 tờ bản đồ TKPL, Nội Hoàng, Yên Dũng, Bắc Giang”; khi làm hợp đồng chuyển nhượng chị Thu, anh Thắng là người có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Nội Hoàng để làm thủ tục chuyển nhượng và bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng của lô đất nêu trên.

Anh xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến việc tranh chấp giữa anh Trường với vợ chồng chị Thu, anh Thắng nên không yêu cầu gì.

Tại biên bản xác minh, chị Nguyễn Thị Thắm cung cấp:

Vợ chồng chị không có quan hệ gì với anh Tô Văn Trường, chị Đoàn Thị Hoài Thu. Khoảng tháng 7/2019 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của anh Tô Văn Trường, chị Phùng Thị Thuần lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với giá khoảng 900 triệu đồng. Việc mua bán chuyển nhượng có lập hợp đồng và đã được đăng ký biến động đứng tên vợ chồng chị Giáp Hải Quang – Nguyễn Thị Thắm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng một năm sau vợ chồng chị lại chuyển nhượng cho anh Tô Văn Trường lô đất nêu trên (thời gian chị không nhớ chính xác chỉ nhớ khoảng hè năm 2022), giá chuyển nhượng gần 02 tỷ đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Do là bên bán nên vợ chồng chị chỉ biết ký vào bên chuyển nhượng, không để ý, không biết ghi tên bên nhận chuyển nhượng là ai trong hợp đồng. Vợ chồng chị chỉ giao dịch với anh Trường, không chuyển nhượng, giao dịch với ai khác.

Tại phiên tòa ngày 12/4/2024: Bị đơn (anh Thân Văn Thắng), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất nên Tòa án hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày 09/5/2024:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả số tiền 1.300.000.000 đồng và trình bày: Khoảng tháng 11/2019 có nhận chuyển nhượng lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang của anh Nguyễn Duy Hùng- chị Đỗ Thị Thu Hạnh, sau khi mua đã làm thủ tục sang tên bì đỏ. Đến tháng 7/2019, anh chuyển nhượng lô đất nêu trên cho anh Giáp Hải Quang và chị Nguyễn Thị Thắm. Sau đó khoảng tháng 4/2022 anh và vợ chồng chị Thu anh Thắng góp tiền mua lại lô đất nêu trên của anh Quang chị Thắm. Khi mua có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng để treo (tức là không ghi tên người mua trong hợp đồng chuyển nhượng), có biên nhận tiền của anh Quang nhận 1.940.000.000đồng. Anh là người trực tiếp đứng ra giao dịch, thỏa thuận, trả tiền, chị Thu không tham gia nhưng có đi xem đất, có đi cùng trả tiền, việc trả tiền tại Ủy ban nhân dân xã Nội Hoàng. Anh Quang có biết chị Thu mua chung đất. Khoảng tháng 3, tháng 4/2022 do chị Thu nói có khách mua đất, anh tin tưởng nên đã đưa toàn bộ giấy tờ của lô đất gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng cho chị Thu. Việc các bên góp tiền mua chung đất, anh và chị Thu thỏa thuận có lãi cùng hưởng, lỗ cùng chịu theo tỷ lệ góp vốn (anh 65%/; chị Thu 35%). Việc thỏa thuận chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh không có yêu cầu gì. Anh chỉ biết do chị Thu bán đất và cầm tiền không được sự đồng ý của anh nên phải trả lại anh số tiền anh đã góp là 1.300.000.000đồng. Anh chưa khi nào đứng ra vay tiền anh Hạnh hộ chị Thu cũng không cầm cố lô đất này để vay tiền hộ chị Thu. Anh đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thẩm định, định giá lô đất này.

Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ là hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông tin đăng ký biến động của lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang theo văn bản ngày 18/01/2024 gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng; tiến hành thẩm định, định giá lô đất số 21-N01 nêu trên.

Kết quả thẩm định, định giá: Lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang phía đông giáp thửa đất số 20 tờ bản đồ thiết kế phân lô, phía tây giáp thửa đất số 22 tờ bản đồ thiết kế phân lô, phía nam giáp mương thoát nước của khu đất quy hoạch, phía bắc giáp với đường bê tông khu đất ở kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, trên đất không có tài sản công trình gì. Lô đất thuộc vị trí 1 khu đất dịch vụ Nội Hoàng có giá 2.800.000đồng/m²; giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm hiện tại là 20.200.000đồng/m².

Tại phiên tòa ngày 11/6/2024:

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với chi phí thẩm định định giá nguyên đơn nhận chịu cả, không đề nghị giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – chị Phùng Thị Thuần trình bày: Số tiền 1.300.000.000đồng anh Trường góp mua chung lô đất với vợ chồng chị Thu là tiền chung của vợ chồng. Chị thống nhất với trình bày của anh Trường, buộc chị Thu anh Thắng trả số tiền nêu trên cho vợ chồng chị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

-Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chấp hành chưa đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về việc giải quyết vụ án:

+Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị Đoàn Thị Hoài Thu – anh Thân Văn Thắng trả anh Tô Văn Trường – chị Phùng Thị Thuần số tiền 1.300.000.000 đồng.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Về chi phí tố tụng: Anh Tô Văn Trường nhận chịu cả 3.700.000đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Bị đơn đã được triệu tập họp lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Ong Văn Hạnh) vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 1.300.000.000 đồng là tiền nguyên đơn góp tiền mua chung lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với bị đơn theo thỏa thuận tại Hợp đồng góp vốn nhưng không được đảm bảo quyền lợi nên yêu cầu bị đơn hoàn trả. Đây là tranh chấp giữa cá nhân với cá nhân trong quan hệ dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể là tranh chấp hợp đồng góp vốn. Theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

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

[3.1] Căn cứ vào lời khai các đương sự, tài liệu thu thập được xác định tháng 4/2022 anh Tô Văn Trường và chị Đoàn Thị Hoài Thu- anh Thân Văn Thắng đã góp tiền mua chung lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang của anh Giáp Hải Quang và chị Nguyễn Thị Thắm trong đó anh Tô Văn Trường góp 1.300.000.000 đồng; chị Đoàn Thị Hoài Thu, anh Thân Văn Thắng góp 640.000.000 đồng. Đến ngày 19/10/2022 anh Tô Văn Trường và chị Đoàn Thị Hoài Thu- anh Thân Văn Thắng đã ký Hợp đồng góp vốn để ghi nhận sự thỏa thuận nêu trên. Quá trình giải quyết các đương sự không có ý kiến gì về Hợp đồng góp vốn ngày 19/10/2022.

[3.2] Theo hồ sơ tài liệu thu thập được tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang thể hiện: Thửa đất số 21- số ký hiệu khu đất N0-01 tờ bản đồ số TKPL, địa chỉ Khu quy hoạch đất ở và kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang ngày 25/9/2015 Ủy ban nhân dân huyện Yên Dũng cấp cho người sử dụng đất bà Đỗ Thị Thu Hạnh và ông Nguyễn Duy Hùng, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00801/454/QĐ-UBND. Bà Đỗ Thị Thu Hạnh và ông Nguyễn Duy Hùng đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Tô Văn Trường và chị Phùng Thị Thuần theo hồ sơ số 587/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đăng ký biến động ngày 23/4/2019 cho anh Tô Văn Trường và chị Phùng Thị Thuần đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/6/2019 anh Tô Văn Trường- chị Phùng Thị Thuần đã chuyển nhượng lô đất nêu trên cho anh Giáp Hải Quang – chị Nguyễn Thị Thắm. Ngày 09/7/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đăng ký biến động cho anh Giáp Hải Quang và chị Nguyễn Thị Thắm đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tiếp đó ngày 17/5/2022, anh Giáp Hải Quang - chị Nguyễn Thị Thắm đã lập hợp đồng

chuyển nhượng lô đất nêu trên cho anh Ong Văn Hạnh (hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng chứng thực ngày 17/5/2022), ngày 18/5/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đã đăng ký biến động cho anh Ong Văn Hạnh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/02/2023, anh Hạnh đã chuyển nhượng cho anh Ninh Quang Đăng và chị Nguyễn Thị Hiền. Các lần chuyển nhượng đều đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động theo quy định pháp luật.

[3.3] Mặc dù hồ sơ tài liệu thu thập được tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang không có thông tin nào thể hiện chị Đoàn Thị Hoài Thu – anh Thân Văn Thắng là người chuyển nhượng lô đất số 21 - N01 cho anh Ong Văn Hạnh. Tuy nhiên, theo lời khai của anh Ong Văn Hạnh thì chị Thu là người chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh Hạnh với chứng cứ là thông tin chuyển khoản anh Hạnh chuyển cho chị Thu số tiền 1.300.000.000đồng vào ngày 17/5/2022. Theo bản sao kê tài khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần quân đội – Chi nhánh Bắc Giang, sao kê tài khoản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam thì ngày 17/5/2022 anh Ong Văn Hạnh chuyển khoản cho chị Đoàn Thị Hoài Thu số tiền 1.288.000.000đồng, nội dung chuyển khoản ‘*Ong Văn Hạnh chuyển khoản tiền mua lô đất số 21 N01 từ bản đồ TKPL Nội Hoàng, Yên Dũng, Bắc Giang.*’ Quá trình làm việc tại Tòa án và tại Biên bản đối chất ngày 25/12/2023 chị Thu trình bày có nhận số tiền 1.300.000.000đồng do anh Hạnh chuyển khoản với nội dung nêu trên. Chị Thu cho rằng số tiền 1.300.000.000đồng anh Hạnh chuyển khoản cho chị Thu là tiền chị Thu vay anh Hạnh và phải thế chấp lô đất số 21-N01 diện tích 72m², địa chỉ lô đất: Khu đất ở - kinh doanh dịch vụ xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, việc thế chấp các bên thỏa thuận lập dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị Thu không cung cấp được giấy tờ, chứng cứ gì để chứng minh. Theo trình bày của chị Nguyễn Thị Thắm thì khoảng hè năm 2022 vợ chồng chị Thắm chuyển nhượng lại cho anh Trường lô đất số 21-N01, anh Trường là người thỏa thuận, trả tiền, chị Thắm không bán, liên hệ trao đổi với ai là Ong Văn Hạnh cũng như không giao dịch thỏa thuận bất cứ vấn đề gì liên quan đến thửa đất trên với chị Thu; khi chuyển nhượng cho anh Trường, chị Thắm chỉ biết ký vào hợp đồng, không để ý trong hợp đồng ghi bên nhận chuyển nhượng là ai. Lời trình bày của chị Thắm phù hợp với lời khai của anh Trường về việc khi nhận chuyển nhượng đất của chị Thắm - anh Quang các bên để trống không ghi tên người mua vào hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, lời khai của anh Trường, anh Hạnh về việc chị Thu anh Thắng là người chuyển nhượng lô đất số 21-N01 là có căn cứ.

[3.4] Chị Thu cho rằng anh Tô Văn Trường là người chuyển nhượng lô đất số 21-N01 nhưng chị Thu không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh ngoài lời trình bày. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thông tin biến động thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp không có tài liệu, giấy tờ nào thể hiện sau khi hai bên góp tiền mua chung lô đất số 21-N01 anh

Trường là người chuyển nhượng lô đất đất nêu trên cho anh Ong Văn Hạnh. Do vậy, lời khai của chị Thu là không có căn cứ.

[3.5] Căn cứ vào lời khai của anh Tô Văn Trường, anh Ong Văn Hạnh và tài liệu thu thập được như đã phân tích ở trên có căn cứ xác định chị Đoàn Thị Hoài Thu – anh Thân Văn Thắng là người đã chuyển nhượng lô đất số 21-N01 cho anh Ong Văn Hạnh. Mặc dù khi góp tiền mua chung đất hai bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ tiền góp nhưng chị Thu, anh Thắng là người đã tự ý chuyển nhượng lô đất số 21-N01 mà không bàn bạc, không được sự thống nhất đồng ý của anh Trường nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trường toàn bộ số tiền 1.300.000.000đồng anh Trường đã bỏ ra để góp mua lô đất số 21-N01 theo Điều 504, Điều 507, Điều 274, Điều 275 Bộ luật Dân sự.

[4] Về án phí:

[4.1] Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Cụ thể bị đơn phải chịu án phí của số tiền 1.300.000.000đồng là: 36.000.000đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000đồng là $(3\% \times 500.000.000\text{đồng}) = 51.000.000\text{đồng}$.

[4.2] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận chịu cả số tiền chi phí thẩm định, định giá là 3.700.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 504, Điều 507, Điều 274, Điều 275 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1. Buộc chị Đoàn Thị Hoài Thu - anh Thân Văn Thắng trả anh Tô Văn Trường – chị Phùng Thị Thuần số tiền 1.300.000.000đồng (*bằng chữ: Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) theo Hợp đồng góp vốn ngày 19/10/2022.

2. Về án phí:

- Chị Đoàn Thị Hoài Thu và anh Thân Văn Thắng phải chịu 51.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh Tô Văn Trường số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000 đồng theo biên lai số 0000107 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Tô Văn Trường chịu cả 3.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận anh Tô Văn Trường đã nộp đủ và thanh toán xong.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự.

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, 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.

5. Về quyền kháng cáo: 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 từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND tỉnh Bắc Giang.
- VKSND tp Bắc Giang;
- Chi cục THADS thành phố Bắc Giang .
- Các đương sự.
- Lưu HS, VP.

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

Triệu Thị Luyện

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

