

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HOÀI AN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày 28-6-2024

V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI AN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Việt Nam.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Bích Hiền;

Bà Nguyễn Thị Liên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Y Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài An, tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài An, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 28/6/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài An, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 64/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023, về việc: Tranh chấp “đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 87/2024/QĐXXST-DS ngày 13/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình N, sinh năm 1992;

Nơi cư trú: Thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1948;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1948;

Cùng nơi cư trú: Thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Hồng Đ1, sinh năm: 1994;

2. Ông Đặng Minh C, sinh năm 1984;

3. Ông Trần Văn S, sinh năm 1965;

Cùng nơi cư trú tại thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định.

(Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 29/9/2023 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Đình N trình bày:

Vào khoảng đầu năm 2019 vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L, ở thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định một thửa đất có diện tích khoảng 360m<sup>2</sup> tại chân đồi Núi Một, thuộc Đ, thôn A, xã Á, huyện H với giá là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng (bán đất và bán cả các loại cây có trên đất là 01 cây dừa và 01 cây bạch đàn). Việc mua bán đất giữa ông và vợ chồng ông Đ có viết bằng giấy viết tay. Vợ chồng ông đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông Đ như đã thỏa thuận.

Tháng 10 năm 2019 thì vợ chồng ông có bán lại mảnh đất này cho ông Đặng Minh C với giá 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, đến năm 2020 thì giữa ông Đ và ông Đặng Đức H có xảy ra tranh chấp về phần đất đã bán nói trên nên ông H đã khởi kiện vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân để giải quyết. Vụ án đã được Tòa án giải quyết theo bản án Dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, theo đó thì thửa đất mà ông Đ đã bán đã được Nhà nước giao quyền sử dụng cho hộ gia đình ông Đặng Đức H, nên ông H là chủ sở hữu hợp pháp của mảnh đất chứ không phải là của ông Nguyễn Đ. Do đó, hợp đồng mua bán đất giữa ông, ông Đ và ông C không thực hiện được. Vì vậy, mà ông có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng, là số tiền mà ông đã mua mảnh đất 360m<sup>2</sup> của của vợ chồng ông Đ, bà L tại chân đồi Núi Một, thuộc Đ, thôn A, xã Á, huyện H.

Đối với 01 cây bạch đàn, 01 cây dừa có trên đất và phần diện tích đất còn lại sau khi trừ đi phần diện tích đất của ông Đặng Đức H thì vợ chồng ông không khai thác sử dụng các loại cây và phần đất còn lại nêu trên. Tuy nhiên, khi ông bán đất lại cho ông C thì ông C đã khai thác sử dụng 01 cây bạch đàn. Ông C đồng ý trả 1.000.000 đồng giá trị của cây bạch đàn như yêu cầu của vợ chồng ông Đ và yêu cầu vợ chồng ông có trách nhiệm trả 1.000.000 đồng cho vợ chồng ông Đ vì hiện nay vợ chồng ông đang còn nợ tiền ông C. Vợ chồng ông chấp nhận trả thay ông C số tiền này và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông số tiền là 29.000.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào khoảng tháng 7 năm 2019 thì vợ chồng bà có bán cho ông Trần Đình N 01 mảnh đất ở Chân đồi N, thuộc Đ, thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định, đất này không có giấy tờ và khi bán thì trên đất còn có 01 cây bạch đàn và 01 cây dừa. Lúc đầu, đất này là ông bán cho ông Trần Đình S1 (cậu ruột của ông Trần Đình N), ông S1 nói với vợ chồng ông bà là bán cho ông S1 đất này đi, giá vợ chồng ông và ông S1 thỏa thuận

là 30.000.000 đồng, ông S1 đã đưa trước số tiền là 10.000.000 đồng cho vợ chồng bà để cọc. Nhưng không biết sau đó ông S1 và ông N bàn bạc với nhau thế nào, ông N lại qua nhà vợ chồng bà giao thêm số tiền 20.000.000 đồng còn thiếu và đưa giấy mua bán đất đã viết sẵn qua nhà cho vợ chồng bà ký. Sau đó không lâu vợ chồng bà có nghe là ông N đã bán lại mảnh đất này cho ông Đặng Minh C, ở thôn A, xã A, huyện H. Khoảng năm 2022 thì ông Đặng Đức H khởi kiện ra Tòa án vì có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất mà vợ chồng bà đã bán cho ông N nêu trên. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đức H, yêu cầu ông Đặng Minh C phải trả lại phần đất thuộc sở Hữu của ông Đặng Đức H (vì lúc đó ông C là người đang sử dụng mảnh đất này). Vì vậy, mà việc mua bán đất giữa vợ chồng bà và ông Trần Đình N không thực hiện được.

Đối với yêu cầu của ông Trần Đình N yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền 30.000.000 đồng thì vợ chồng bà không đồng ý trả, vì hai vợ chồng đã già yếu và không làm ra tiền để trả lại cho ông N. Hơn nữa, lúc bán cho ông N đất là vợ chồng bà bán mảnh đất chứ không cụ thể diện tích bao nhiêu nên còn một mảnh đất nhỏ sau khi trừ đi phần đất của ông H thì ông N cứ sử dụng. Đối với 01 cây bạch đàn ông C đã khai thác thì ông bà cho rằng giá cây bạch đàn này trị giá là 1.000.000 đồng và ông Đ, bà L đồng ý trừ số tiền này vào số tiền 30.000.000 đồng mà vợ chồng ông, bà bán đất cho ông N.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/10/2023 và các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Đ1 trình bày: Thống nhất như ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đình N.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/03/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh C trình bày: Vào năm 2019 thì ông Trần Đình N và ông có thỏa thuận mua bán đất tại chân đồi Núi Một, thuộc Đ, thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định. Lúc bán đất thì trên đất vẫn còn 01 cây bạch đàn và 01 cây dừa, ông N bán đất và bán luôn cho ông những cây này kèm theo đất. Vì cây bạch đàn bóng to và chiếm nhiều diện tích dẫn đến không trồng được cây khác nên ông đã khai thác 01 cây bạch đàn này để trồng chuối. Đối yêu cầu của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L yêu cầu đền bù số tiền 1.000.000 đồng đối với cây bạch đàn mà ông đã khai thác thì ông chấp nhận bồi thường số tiền nêu trên và ông yêu cầu vợ chồng ông Trần Đình N và bà Võ Thị Hồng Đ1 chịu trách nhiệm trả số tiền trên cho ông Đ và bà L vì hiện nay ông N và bà Đ1 đang còn nợ tiền của ông.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày: Ông là cậu ruột của ông Trần Đình N. Ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L cho rằng ông ngờ ý muốn mua đất của bà L và ông Đ thì sự thật không phải như vậy, ông chỉ là chỉ chỗ cho ông N mua đất chứ ông không biết giữa vợ chồng ông Đ và ông N mua bán đất với nhau như thế nào thì ông không rõ. Việc đưa trước cho ông Đ và bà L số tiền 10.000.000 đồng cũng là tiền của ông N và ông không biết các bên cọc với nhau như thế nào cả. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N khởi kiện ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L thì ông

không có ý kiến gì, ông không liên quan gì đến việc mua bán nêu trên và việc khởi kiện của ông N và ông Đ, bà L thì để Tòa án giải quyết giữa các bên chứ ông không liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát huyện H, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: trong giai đoạn thụ lý hồ sơ, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đ phải trả cho nguyên đơn Trần Đình N số tiền còn nợ là 29.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Đình N có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L cùng ở thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định phải trả số tiền 29.000.000 đồng là tiền mà ông N đã mua đất của vợ chồng ông Đ và bà L nên Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp “Đòi lại tài sản” quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt của ông Trần Đình N, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Đ, ông Đặng Minh C và ông Trần Văn S. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại Tòa, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định vào ngày 10 tháng 7 năm 2019, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đ có chuyển nhượng cho ông Trần Đình N một thửa đất tại nơi có địa danh chân Đ, thuộc Đ, thôn A, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định. Do đất mà ông Đ và bà L chuyển nhượng cho ông Trần Đình N đã được Nhà nước giao quyền sử dụng cho hộ gia đình ông Đặng Đức H nên không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ, bà L. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đức H, buộc ông Đặng Minh C - Là người mua thửa đất nêu trên do ông Trần Đình N chuyển nhượng phải trả lại đất cho ông Đặng Đức H. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Đặng Minh C cũng đã khởi kiện ông Trần Đình N phải trả cho ông C số tiền 30.000.000 đồng. Nay ông Trần Đình N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả số 30.000.000 đồng mà ông N đã mua đất. Nhưng tại biên bản ngày 20/5/2024 thì ông N tự nguyện rút một phần yêu cầu và chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Đ phải trả cho ông 29.000.000 đồng (sau khi trừ số

tiền 1.000.000 đồng là giá trị cây Bạch Đàn). Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình N là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử căn tuyên buộc ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Trần Đình N số tiền là 29.000.000 đồng là khoản tiền mà ông N đã mua đất tại chân Đ, thuộc Đ, thuộc thôn A, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định.

[4] Đối với lời nại của ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L không đồng ý trả số tiền 29.000.000 đồng cho ông Trần Đình N với lý do hiện nay hai vợ chồng đã già yếu, không làm ra tiền để trả lại cho ông N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Ân là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trần Đình N.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

*Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;*

*Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định 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 nguyên đơn Trần Đình N.

Buộc ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Trần Đình N số tiền 29.000.000 (Hai mươi chín triệu) đồng.

2. Về án phí:

2.1. Ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho ông Trần Đình N số tiền 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006605 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Ân.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

3.1. Kể từ ngày án 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 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3.2. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Hoài Ân + Tỉnh;
- Các bên đương sự;
- CC THADS huyện Hoài Ân;
- UBND xã Ân Hậu;
- Lưu HSYVA, VPTA.

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

**Nguyễn Việt Nam**