

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 15-01-2025

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí.

2. Ông Đặng Minh Lý.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Cao Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 832/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp kiện đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Mạnh H, sinh năm 2000; địa chỉ: E, Khu đô thị T, tổ H, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị Ánh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số B, tổ H, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Mạnh H trình bày:

Ông Trần Mạnh H và bà Lê Thị Ánh T có quan hệ quen biết. Khi nghe bà T nói rằng bà T đã đặt cọc tiền cho ông Trần Việt H1 và bà Nguyễn Thị N (vợ ông H1) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.075m² thuộc thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông Trần Việt H1 đứng tên quyền sử dụng đất (ông Trần Việt H1 đã chuyển nhượng thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 cho ông Huỳnh Minh P ngày 28 tháng 5 năm 2021; đến ngày 27 tháng 7 năm 2021, ông Huỳnh Minh P ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền

định đoạt đối với thửa đất trên cho bà Lê Thị Ánh T). Đồng thời, bà Lê Thị Ánh T có rao bán thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 trên mạng xã hội Facebook. Ông Trần Mạnh H thấy bà T rao bán đất nên nảy ý hợp tác với bà T. Bà T chào giá bán là 630.000.000 đồng, nếu ông Trần Mạnh H tìm được người mua đất thì sẽ được hưởng tiền hoa hồng và nếu kê giá cao hơn thì được hưởng tiền chênh lệch. Sau khi trao đổi với bà T, ông Trần Mạnh H chào bán đất cho nhiều người nhưng chỉ có ông Nguyễn Chí H2, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương đồng ý mua với giá 630.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Chí H2 yêu cầu ông Trần Mạnh H ghi giá đất tại hợp đồng đặt cọc là 650.000.000 đồng để ông Nguyễn Chí H2 lấy tiền chênh lệch là 20.000.000 đồng.

Ngày 26 tháng 6 năm 2021, ông Trần Mạnh H đã ký thay bà T hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Chí H2 để ông Trần Mạnh H nhận cọc thay bà T đối với phần đất nêu trên. Ngay sau khi ông Trần Mạnh H và ông Nguyễn Chí H2 ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Chí H2 đã đặt cọc cho ông Trần Mạnh H số tiền 80.000.000 đồng, ông Trần Mạnh H giữ lại 20.000.000 đồng tiền công môi giới và chuyển khoản cho bà T số tiền 60.000.000 đồng theo số tài khoản 65110002466667-Ngân hàng B, chủ tài khoản Lê Thị Ánh T. Nội dung chuyển khoản có ghi rõ ông Trần Mạnh H chuyển khoản cho bà T “tiền đặt cọc lo đất thửa 444 tờ bản đồ số 38 40 ngay công chung”.

Ông Trần Mạnh H, bà T và ông Nguyễn Chí H2 thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04 tháng 8 năm 2021 nhưng do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid 19 nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà T và ông Nguyễn Chí H2 có thỏa thuận ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27 tháng 9 năm 2021. Tuy nhiên, ông Nguyễn Chí H2 không thực hiện đúng hợp đồng.

Ông Nguyễn Chí H2 có khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 6 năm 2021 với ông Trần Mạnh H tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng; bà T có tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã quyết định:

“...Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 6 năm 2021 giữa ông Trần Mạnh H với ông Nguyễn Chí H2 liên quan đến phần đất có diện tích 1.075m² thuộc thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 tại ấp B, xã D, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Buộc ông Trần Mạnh H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Chí H2 số tiền 80.000.000 đồng.

...”

Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật; ông Trần Mạnh H đã thi hành xong.

Do sau khi ông Nguyễn Chí H2 đặt cọc cho ông Trần Mạnh H số tiền 80.000.000 đồng thì ông Trần Mạnh H đã chuyển khoản cho bà T số tiền 60.000.000 đồng nên nay ông Trần Mạnh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị Ánh T có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Mạnh H số tiền 60.000.000

đồng mà ông Trần Mạnh H đã chuyển khoản cho bà Lê Thị Ánh T vào ngày 26 tháng 6 năm 2021.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản sao Bản án số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, bản chính sao kê tài khoản ngân hàng của ông Trần Mạnh H; bản photocopy (đã đối chiếu với bản chính) Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 461/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 12 năm 2023, Quyết định thi hành án chủ động số 462/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát.

Bị đơn bà Lê Thị Ánh T vắng mặt và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, bị đơn không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đại diện Viện Kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Mạnh H yêu cầu bà Lê Thị Ánh T trả lại số tiền đã nhận nên đây là vụ án “tranh chấp kiện đòi tài sản” theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Nguyên đơn ông Trần Mạnh H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà T được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa vào các ngày 03 tháng 01 năm 2025 và ngày 15 tháng 01 năm 2025 nhưng bà T vắng mặt không lý do.

Căn cứ các Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Sao kê tài khoản tiền gửi của ông Trần Mạnh H, số tài khoản 6502672193 (số tài khoản cũ 65010002672193) – Tài khoản Ngân hàng B, chủ tài khoản Trần Mạnh H thể hiện ngày 26 tháng 6 năm 2021, ông Trần Mạnh H đã chuyển khoản số tiền 60.000.000 đồng vào số tài khoản 65110002466667-Ngân hàng B, chủ tài khoản Lê Thị Ánh T. Nội dung chuyển khoản có ghi “tien dat coc lo dat thua 444 to ban do so 38 40 ngay cong chung”.

[2.2] Mặc dù bà T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án nhưng lời khai của bà T thể hiện tại Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thể hiện bà T thừa nhận ngày 26 tháng 6 năm 2021, bà T có nhận tiền của ông Trần Mạnh H thông qua hình thức chuyển khoản tại ngân hàng với số tiền 60.000.000 đồng. Mục đích ông Trần Mạnh H chuyển tiền là chuyển tiền cọc mà ông Nguyễn Chí H2 đã đặt cọc (theo hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 6 năm 2021 giữa ông Nguyễn Chí H2 và ông Trần Mạnh H; ông Trần Mạnh H thay mặt bà Lê Thị Ánh T ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc thay cho bà T) cho bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[2.3] Như vậy số tiền ông Trần Mạnh H chuyển cho bà T và nội dung chuyển tiền, các đương sự khai thông nhất với nhau. Việc các đương sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 6 năm 2021 giữa ông Nguyễn Chí H2 và ông Trần Mạnh H (ông Trần Mạnh H thay mặt bà Lê Thị Ánh T ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc thay cho bà T) để ông Nguyễn Chí H2 đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 444 tờ bản đồ 38 tại ấp B, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng. Theo đó, Bản án sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã buộc ông Trần Mạnh H trả lại cho ông Nguyễn Chí H2 số tiền 80.000.000 đồng. Do sau khi ông Trần Mạnh H nhận tiền cọc từ ông Nguyễn Chí H2 thì ông Trần Mạnh H chuyển khoản tiền cho bà Lê Thị Ánh T số tiền 60.000.000 đồng nên nay ông Trần Mạnh H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền 60.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án, bị đơn bà T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho

nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ các Điều 26, 27 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh H.

Buộc bà Lê Thị Ánh T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Mạnh H số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 các Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Mạnh H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An trả lại cho ông Trần Mạnh H số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000921 ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An.

Bà Lê Thị Ánh T phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

3. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng