

Bản án số: 37/2024/DS-ST

Ngày: 08-4-2024

V/v đòi tài sản; tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Xuân Nam.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Liêm

2. Ông Trương Hữu Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 312/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về việc “Đòi tài sản; Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 08/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Số 150/13, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh B.

- Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Tổ 8, khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã A, huyện D, tỉnh B.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Bị đơn bà Trần Thị L vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng ông Nguyễn Anh T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Mỹ D) trình bày:***

Thông qua người môi giới bất động sản nên giới thiệu biết bà Trần Thị L có nhu cầu nhận chuyển nhượng khu đất có diện tích 1.276,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp Hòa Lộc, xã Minh Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2020 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Ngày 07/5/2021, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trần Thị L có ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với nội dung là bên bán (bà Nguyễn Thị Mỹ D) đồng ý chuyển nhượng cho bên mua (bà Trần Thị L) phần đất có diện tích đất 1.276,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp Hòa Lộc, xã Minh Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2020 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), đồng thời cùng ngày 07/5/2021, phía bà Trần Thị L đã đặt cọc cho Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Trần Thị L tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã A, huyện D, tỉnh B. Do đó, theo yêu cầu của bà Trần Thị L thì ngày 15/5/2021, Nguyễn Thị Mỹ D đã ký “Hợp đồng ủy quyền” cho ông Nguyễn Thanh V được Văn phòng công chứng Võ Văn N, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 2919, quyển số: 02/2021/ TP/CCSCC/HĐGD với nội dung toàn quyền định đoạt phần đất trên theo quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên, sau đó phía bà Trần Thị L chỉ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D được tổng số tiền là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) chưa thanh toán.

Đối với chứng cứ “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 07/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trần Thị L đã bị hủy bỏ sau khi bà Nguyễn Thị Mỹ D ký “Hợp đồng ủy quyền” ngày 15/5/2021 đối với ông Nguyễn Thanh V. Vì vậy, ngày 28/5/2021, bà Trần Thị L làm giấy xác nhận nội dung còn nợ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và hẹn đến ngày 01/6/2021 sẽ thanh toán số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Văn bản này do bà Trần Thị L lập và ký tên xác nhận, đồng thời bà Nguyễn Thị Mỹ D cũng ký tên trên chứng cứ này.

Bên cạnh đó, ngày 23/11/2021 bà Nguyễn Thị Mỹ D hùn vốn chung số tiền 290.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị L là người lập văn bản thỏa thuận và được lập tại nhà của bà L thể hiện tại chứng cứ “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ngày 23/11/2021 có chữ ký tên của bà Trần Thị L. Hiện nay các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đối với thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương do bà L cứ hứa hẹn nhiều lần.

Vì vậy, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện bị đơn bà Trần Thị L tại Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương yêu cầu:

1. Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Hủy “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ký ngày 23/11/2021 giữa bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Buộc bà Trần Thị L trả lại số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

**- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn (bà Trần Thị L) trình bày:** Do phía bị đơn không có mặt tham gia buổi hòa giải, xét xử nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của bị đơn.

**- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thanh V) trình bày:**

Ông Nguyễn Thanh V đang sinh sống tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh B. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Thanh V không có mối quan hệ gì.

Thông qua người môi giới bất động sản nên giới thiệu biết bà Trần Thị L có nhu cầu chuyển nhượng khu đất có diện tích 1.276,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03378 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/4/2020 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Giá trị chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Sau khi hai bên thống nhất nội dung thỏa thuận về giá trị, phương thức chuyển nhượng nên các bên bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Thanh V thống nhất lập hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Võ Văn N, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 2919, quyển số: 02/2021/ TP/CCSCC/HĐGD với nội dung toàn quyền định đoạt phần đất trên theo quy định của Luật đất đai.

Hiện nay phía ông V đã thanh toán cho bà Trần Thị L toàn bộ số tiền 1.700.000.000 đồng này và không còn liên quan gì đối với bà Trần Thị L nữa và ông V cũng không có thanh toán tiền gì cho bà Nguyễn Thị Mỹ D liên quan đến

phần đất chuyển nhượng. Sau khi lập hợp đồng ủy quyền xong thì ông Nguyễn Thanh V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác nhưng không nhớ rõ là ai. Chứng cứ “Giấy nội dung xác nhận nợ 250.000.000 đồng ngày 28/5/2021” phía ông Nguyễn Thanh V không biết ai lập văn bản này. Nội dung số tiền 250.000.000 đồng này không liên quan gì đến ông Nguyễn Thanh V và đây là thỏa thuận giữa bà D và bà L.

Hiện nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D yêu cầu bà Trần Thị L thanh toán số tiền 250.000.000 đồng liên quan đến thửa đất nêu trên thì ông Nguyễn Thanh V có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 18/3/2024, người làm chứng (ông Nguyễn Anh T) trình bày:**

Hiện nay ông Nguyễn Anh T đang sinh sống tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B. Ông Nguyễn Anh T không có mối quan hệ gì đối với bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trần Thị L.

Ông T hoàn toàn không có thực hiện giao dịch dân sự gì đối với bà L hay bà D liên quan đến phần đất thuộc thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Phú, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Diện tích đất 838m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 400 (được hợp từ thửa đất số 346, 395), tờ bản đồ 9 tọa lạc tại ấp Tân Phú, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc năm 1995-1996 thì ông Phùng Văn Đ, sinh năm 1938 (chết năm 2014) quan hệ là cha vợ của ông T có tặng con gái là bà Phùng Thị A, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B (vợ của ông T) phần đất nêu trên, sau đó bà Phùng Thị A được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình. Đến ngày 24/02/2022 thì đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Anh T. Sau khi được ông Phùng Văn Đ tặng cho quyền sử dụng đất thì hai vợ chồng tiến hành xây dựng nhà ở, trồng cây ăn trái sử dụng ổn định cho đến nay không ai tranh chấp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D yêu cầu bà Trần Thị L trả lại số tiền góp vốn 290.000.000 đồng liên quan đến phần đất này thì ông T khẳng định hoàn toàn không có việc giao dịch dân sự đối với bà L, bà D. Đây là nội dung tranh chấp giữa các bên đương sự và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:** Quan hệ pháp luật của vụ kiện là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án:

Ngày 24/01/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Trần Thị L trả 250.000.000 đồng là số tiền còn thiếu trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.276,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Hòa Lộc, xã Minh Hòa, huyện Dầu Tiếng, tỉnh

Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/4/2020 cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

Ngày 17/10/2023, bà Nguyễn Thị Mỹ D làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L trả số tiền 290.000.000 đồng là số tiền bà D góp với bà Liên để nhận chuyển nhượng thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ, nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị Mỹ D là chủ sử dụng QSDĐ thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42. Bà D chuyển nhượng thửa đất trên cho bà L với giá 1.400.000.000 đồng. Hai bên không làm thủ tục sang tên. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà D, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh V. Các bên thỏa thuận bà D sẽ ủy quyền thửa đất nêu trên cho ông V, ông V thanh toán tiền cho bà L. Ngày 28/5/2021, bà L viết giấy xác nhận nợ với nội dung: ông V còn nợ bà D 250.000.000 đồng trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42, giấy xác nhận có bà D và bà L ký, không có chữ ký xác nhận của ông Việt. Bà D khai nhận bà Liên đã trả 1.150.000.000 đồng, còn nợ 250.000.000 đồng. Từ chứng cứ này có cơ sở đánh giá lời khai của bà D là đúng sự thật, bà L còn nợ bà D 250.000.000 đồng đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo Điều 440 Bộ luật dân sự.

Bà D trình bày: Do bà D đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông V nên bà đã để thất lạc giấy đặt cọc giữa bà và bà L nên không cung cấp cho Tòa án được.

Đối với số tiền 290.000.000 đồng. Ngày 23/11/2021, bà D và bà L hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09, bà D hùn 290.000.000 đồng. Hiện nay, thửa đất trên do ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D đứng tên chủ sử dụng, nguồn gốc thửa đất là của cha vợ ông T cho vợ chồng ông T, không liên quan đến bà L và bà D. Như vậy, bà D yêu cầu bà L trả số tiền 290.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà L không chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có lời khai nhưng Tòa án đã tiến hành giám định chữ ký, chữ viết họ tên Trần Thị L trên tờ giấy kê ngang có ghi nội dung bà D hùn 290.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 346, tờ bản đồ số 09 và nội dung ông V nợ bà D 250.000.000 đồng có chữ ký của bà D và bà L.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định của pháp luật tại Điều Điều 166, 440 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D.

**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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 24/02/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Đồng thời ngày 17/10/2023, bà Nguyễn Thị Mỹ D khởi kiện bổ sung về việc hủy “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ký ngày 23/11/2021 giữa bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và buộc bà Trần Thị L trả lại số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu) đồng. Do đó, xác định tư cách tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và phần đất liên quan tranh chấp tọa lạc tại xã M và xã M, huyện D, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi số tiền 250.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Nguyễn Thị Mỹ D là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp số CS03378 ngày 17/4/2020 đối với diện tích đất 1.276,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 395, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B. Thông qua người môi giới bất động sản nên giới thiệu biết bà Trần Thị L có nhu cầu nhận chuyển nhượng khu đất này nên ngày 07/5/2021, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trần Thị L có ký “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), đồng thời cùng ngày 07/5/2021, phía bà Trần Thị L đã đặt cọc cho Nguyễn Thị Mỹ D số tiền 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Trần Thị L tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã A, huyện D, tỉnh B. Do đó, theo yêu cầu của bà Trần Thị L thì ngày 15/5/2021, Nguyễn Thị Mỹ D đã ký “Hợp đồng ủy quyền” cho ông Nguyễn Thanh V được Văn phòng công chứng Võ Văn N, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 2919, quyển số 02/2021/TP/CCSCC/HĐGD với nội dung toàn quyền định đoạt phần đất trên theo quy định của Luật đất đai. Tuy nhiên, sau đó phía bà Trần Thị L chỉ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D được tổng số tiền là 1.150.000.000 đồng (một tỷ

một trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) chưa thanh toán.

Đối với chứng cứ “Hợp đồng đặt cọc chuyên nhượng quyền sử dụng đất” ký ngày 07/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Trần Thị L đã bị hủy bỏ sau khi bà Nguyễn Thị Mỹ D ký “Hợp đồng ủy quyền” ngày 15/5/2021 đối với ông Nguyễn Thanh V. Vì vậy, ngày 28/5/2021, bà Trần Thị L làm giấy xác nhận nội dung còn nợ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và hẹn đến ngày 01/6/2021 sẽ thanh toán số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Văn bản này do bà Trần Thị L lập và ký tên xác nhận, đồng thời bà Nguyễn Thị Mỹ D cũng ký tên trên chứng cứ này.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn bà Trần Thị L, làm việc, đồng thời tiến hành niêm yết công khai và tổng đạt chứng cứ “Giấy nội dung xác nhận nợ 250.000.000 đồng” ngày 28/5/2021. Ngày 19/7/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký tên của bị đơn và Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 13/2023/QĐ-TCGD ngày 03/8/2023 giám định chữ ký tên của bị đơn tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Tại Kết luận giám định số 370/KL-KTHS(TL) ngày 23/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị L” trên các tài liệu giám định là do cùng một người ký ra. Sau đó, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đảm bảo quyền lợi của mình nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt, tự ý từ bỏ quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét ý kiến của bị đơn. Mặc dù “Giấy nội dung xác nhận nợ 250.000.000 đồng” ngày 28/5/2021 thể hiện nội dung “*Tôi: Trần Thị L xác nhận anh Nguyễn Thanh Vt 1987 An Lập, Dầu Tiếng, Bình Dương còn thiếu lại 250.000.000 đồng. Đến ngày 01/6/2021 thanh toán cho chị Nguyễn Thị Mỹ D...*”, tuy nhiên phía ông Nguyễn Thanh V khẳng định ngày 15/5/2021 sau khi bà Nguyễn Thị Mỹ D đồng ý lập hợp đồng ủy quyền toàn phần đối với khu đất trên thì ông V đã thanh toán đầy đủ số tiền 1.700.000.000 đồng cho bà L và hiện nay không còn liên quan gì với nhau nữa. Còn nội dung số tiền 250.000.000 đồng này không liên quan gì đến ông Nguyễn Thanh V vì ông V hoàn toàn không có ký tên xác nhận vào chứng cứ này và đây là thỏa thuận riêng giữa bà D và bà L. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định bà L còn nợ lại bà D số tiền 250.000.000 đồng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn có thật nhưng thỏa thuận đến ngày 01/6/2021 không thanh toán số tiền trên đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 440 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đối với số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 23/11/2021 bà Nguyễn Thị Mỹ D hùn vốn chung số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng với bà Trần Thị L để chuyển nhượng thửa 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương với giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Bà Trần Thị L là người lập văn bản thỏa thuận thể hiện tại chứng cứ “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ngày 23/11/2021 có chữ ký tên của bà Trần Thị L. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với mẫu chữ so sánh tại Kết luận giám định số 370/KL-KTHS(TL) ngày 23/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận chữ ký, chữ viết họ tên “Trần Thị L” trên các tài liệu giám định là do cùng một người ký ra. Tuy nhiên trong quá trình thu thập chứng cứ tại biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2024 đối với người làm chứng ông Nguyễn Anh T thể hiện hiện nay diện tích đất 838m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 400 (được hợp từ thửa đất số 346, 395), tờ bản đồ 9 tọa lạc tại ấp Tân Phú, xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04877 ngày 24/02/2022 cho ông Nguyễn Anh T. Ông T hoàn toàn không có thực hiện giao dịch dân sự gì đối với bà Trần Thị L hay bà Nguyễn Thị Mỹ D liên quan đến phần đất thuộc thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B. Như vậy, việc bà Trần Thị L cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất trên với giá 700.000.000 đồng là hoàn toàn không có thật, gây nhầm tưởng cho nguyên đơn đã tự nguyện xác lập việc hùn chung vốn đặt cọc số tiền 290.000.000 đồng mà không xác định được chủ thể, đối tượng của giao dịch dân sự nên không có khả năng thực hiện. Do đó, cần hủy bỏ hợp đồng “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ngày 23/11/2021 và giải quyết hậu quả của hợp đồng là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên bà Liên đã nhận số tiền cọc hùn vốn 290.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Mỹ D nên cần trả lại cho bà D số tiền này là phù hợp với quy định tại Điều 423, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] + [4] Từ những phân tích nêu trên, phía bị đơn bà Trần Thị L phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D tổng số tiền 540.000.000 đồng (năm trăm bốn mươi triệu đồng) nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Số tiền 2.040.000 đồng (hai triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) theo phiếu thu ngày 28/8/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương.

- Chi phí đi lại 02 lần: Số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng).

Hiện tại nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng số tiền 3.240.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng). Vì vậy, buộc bị đơn bà Trần Thị L phải hoàn trả số tiền 3.240.000 đồng cho nguyên đơn.



[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 166, 328, 423, 425, 427, 440 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào 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.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc “Đòi tài sản”.

Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền còn nợ 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với bị đơn bà Trần Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “Giấy xác nhận nội dung hùn tiền mua đất 290.000.000 đồng” ký ngày 23/11/2021 giữa bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với thửa đất 346, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B.

- Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền hùn vốn đặt cọc 290.000.000 (hai trăm chín mươi triệu) đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị L không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Trần Thị L còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

**3.** Chi phí giám định: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 3.240.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng). Vì vậy, buộc bị đơn bà Trần Thị L phải hoàn trả số tiền 3.240.000 đồng cho nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ D.

**4.** Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị L phải nộp số tiền 27.300.000 đồng (hai mươi bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D 13.500.000 đồng (mười ba triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007168 ngày 10/02/2022 và biên lai thu số AA/2021/0009527 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 08/4/2024).

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Phan Xuân Nam**