

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2019/DS-ST

Ngày: 28-8-2019

V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Phan Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lữ Thanh Tùng;

2. Bà Nguyễn Thị Liễu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm Nhân, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54A/2019/QĐXX- ST ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Công D, sinh năm: 1965; trú tại: Số 216, đường Bời Lời, khu phố NP, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: Số 56, đường số 24 BL, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn M, sinh năm: 1969; trú tại: Tổ 5, ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973, trú tại: Ấp NB, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019); vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Cụ Châu Thị P, sinh năm 1943; vắng mặt;

3.2. Ông Nguyễn Công D, sinh năm: 1968; vắng mặt;

3.3. Bà Nguyễn Thị Mộng N, sinh năm 1969; vắng mặt;

3.4. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1972; vắng mặt;

3.5. Ông Nguyễn Bình N, sinh năm 1974; vắng mặt;

Cùng trú tại: Khu phố HN, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-01-2019 của nguyên đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện anh Diệp Văn C trình bày:

Vào năm 2018 mẹ của ông Nguyễn Công D là cụ Châu Thị P có bán 01 phần đất là tài sản chung của cha mẹ (cha ông D đã chết) cho ông Trần Văn M, sau đó ông D không đồng ý bán đất, do ông D được quyền thừa kế một phần tài sản của cha chết để lại nên ông M có đến gặp ông D thương lượng, ngày 18-11-2018 ông M ký giấy cam kết khi ông D ký thừa kế giao cho cụ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M thì ngoài khoản tiền ông M đã trả cho cụ Phúc, ông M phải trả thêm cho ông D số tiền 120.000.000 đồng; sau khi ông M cam kết, ông D cùng các anh em ký tên giao toàn bộ tài sản thừa kế cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến nay không trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 18-11-2018.

Theo bản tự khai ngày 15-3-2019 của bị đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện anh Trần Vi Anh T trình bày:

Đồng ý thống nhất, vào năm 2018 ông Trần Văn M có mua 01 phần đất diện tích 9.280,4 m² thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đất của cụ Châu Thị P và các con là ông Nguyễn Công D, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Mộng N, Nguyễn Anh K, Nguyễn Bình N với giá 1.000.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tay, ông M có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, hẹn sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ đưa đủ số tiền 800.000.000 đồng còn lại; đến ngày 27-9-2018 ông M đưa cho gia đình cụ P số tiền 400.000.000 đồng, ngày 22-10-2018 đưa thêm số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu gia đình cụ P làm thủ tục sang tên cho ông M. Sau đó hai bên đã làm thủ tục sang tên, hiện ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M đang giữ không thể chấp cho ai, đất do ông M đang

quản lý sử dụng. Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng, ông M không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Châu Thị P trình bày:

Cụ có bán phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Văn M với giá 1.000.000.000 đồng, cụ cho 05 người con, mỗi người 100.000.000 đồng, khi bán đất thì cụ chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông M trả 1.000.000.000 đồng thì cụ mới làm thủ tục sang tên cho ông M, việc ông M và ông D viết giấy cam kết như thế nào cụ không biết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công D trình bày:

Mẹ ông là cụ Châu Thị P có bán đất cho ông Trần Văn M phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá 1.000.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tay do ông viết, sau khi ông M giao đủ tiền, mẹ ông đã cho 05 người con mỗi người 100.000.000 đồng và 04 anh em đồng ký tên làm thủ tục sang tên, chỉ riêng ông D không đồng ý ký tên nên ông M mới gặp ông D để thương lượng, việc ông M và ông D viết giấy cam kết như thế nào thì ông không biết. Theo ông số tiền 120.000.000 đồng là phát sinh ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K trình bày:

Mẹ ông là cụ Châu Thị P có bán phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Văn M với giá 1.000.000.000 đồng, trước khi bán thì cụ P có kêu các con về để hỏi ý kiến các anh em trong gia đình đồng ý thống nhất bán cho ông M, có lập giấy mua bán tay; sau khi ông M giao đủ tiền mẹ ông đã cho 05 người con mỗi người 100.000.000 đồng; sau đó khoảng 20 ngày ông D đòi ý không chịu bán, không đồng ý ký tên để mẹ ông làm thủ tục sang tên giấy đất cho ông M; việc cam kết giữa ông D và ông M như thế nào thì ông không biết.

Tại bản tự khai ngày 16-3-2019 của ông Nguyễn Bình N và bà Nguyễn Thị Mộng N trình bày:

Nguyên cha mẹ ông có 01 phần đất nông nghiệp diện tích 9280,40m² thửa số 100, tờ bản đồ số 31 tại ấp T T, xã TT, thành phố Tây Ninh; vào ngày 29-8-2018 gia đình đã thống nhất bán cho ông Trần Văn M với số tiền là một tỷ đồng, sau khi làm thủ tục sang tên gia đình đã nhận đủ tiền ngày 22-10-2018, ngoài ra không có thỏa thuận gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra

xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, tư cách pháp lý và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt Nội quy phiên tòa; Bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Hội đồng xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng và ông M phải chịu tiền án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 29-8-2018 cụ Châu Thi P cùng các con Nguyễn Anh K, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Mộng N, Nguyễn Bình N và Nguyễn Công D có làm giấy tay bán phần đất diện tích 9280,40m² thửa số 100, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh cho ông Trần Văn M với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, do cụ P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các con ủy quyền cho cụ P để làm thủ tục được cấp giấy; riêng ông D không đồng ý, vì ông D được quyền thừa kế một phần tài sản của cha chết để lại nên ông M có đến gặp ông D để thương lượng, ngày 18-11-2018 ông M ký giấy cam kết khi ông D ký giấy giao cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M thì ông M trả thêm cho ông D số tiền 120.000.000 đồng; nên sau đó ông D ký tên giao toàn bộ tài sản thừa kế cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng nhưng không trả tiền cho ông D. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 18-11-2018; ông M không đồng ý.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ tại biên bản hòa giải ngày 10-6-2019 ông Nguyễn Công D và ông Nguyễn Anh K trình bày việc mua bán đất giữa gia đình ông với ông M, mẹ ông cụ P và 04 anh em đồng ký tên làm thủ tục sang tên, chỉ

riêng ông D không đồng ý ký tên làm thủ tục nên ông M mới đến gặp ông D để thương lượng và ông M viết giấy cam kết trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng là số tiền phát sinh ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng và các bên xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông M; tại phiên tòa anh C là người đại diện cho ông D cũng xác định không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ông M ký giấy cam kết với ông D là vì ông D không đồng ý bán đất cho ông M, không ký tên giấy ủy quyền cho cụ Phúc, ngăn cản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M nên ông M mới đến gặp ông D để thương lượng, ông M cam kết trả cho D 120.000.000 đồng nên ông D mới đồng ý ký giấy ủy quyền cho cụ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông M ký giấy cam kết ngày 18-11-2018 với ông D là làm phát sinh giao dịch dân sự có điều kiện; ông D đã thực hiện, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M chưa thực hiện trả số tiền 120.000.000 đồng cho ông D. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Xét về chứng cứ: Căn cứ giấy cam kết ngày 18-11-2018, nội dung thể hiện ông Trần Văn M cam kết, sau khi ông D ký giao thừa kế cho cụ Châu Thị P (mẹ ông D) làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P đứng tên để làm giấy chuyển nhượng cho ông M thì ông M phải trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08-5-2019 anh Trần Vi Anh T là người đại diện cho ông M xác định tài liệu chứng nguyên đơn giao nộp cho Tòa án giấy cam kết ngày 18-11-2018 (bản chính) là đúng, chữ ký chữ viết của ông M trong giấy cam kết là đúng. Do đó có cơ sở xác định việc ông M cam kết trả cho ông D số tiền 120.000.000 là có thật.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả ông D số tiền 120.000.000 đồng và ông M phải chịu án phí theo luật định. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả ông D số tiền 120.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại 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; ông M phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Ông D không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0006533 ngày 23-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 166 của Bộ luật 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả Nguyễn Công D số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

2. Án phí: Ông M phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn trả cho ông D tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0006533 ngày 23-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Kể từ ngày Nguyễn Công D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn M chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho ông D số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Báo cho các đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Riêng đối các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại UBND xã (phường) nơi cư trú./.

Nơi nhận:

- PKTNV TA tỉnh;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Lê Phan Tuyền

