

Bản án số: 48/2022/DS-ST  
Ngày 12 - 4 - 2022  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Dũng Liêm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Hiên.

Bà Phạm Thị Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2021/TLST - DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 385/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Vũ P, sinh năm 1976. Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bà Lữ Hồng L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Lữ Hoàng K, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã Tân T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Lê Vũ P và bà Lữ Hồng L trình bày:*

Khoảng cuối năm 2003 ông bà có góp 2,5 cây vàng 24k với ông Lữ Hoàng K để mua phần đất gần cầu Lương Thế Trân (nay là xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau) và thỏa thuận sau khi mua sẽ phân chia nền, cắt 01 phần thửa đất ra để ông bà

đứng tên. Đến năm 2004 bà L có giao cho ông K 2,5 cây vàng 24k (khi giao vàng có mặt ông P) để mua đất như thỏa thuận. Theo thỏa thuận thì phần đất của ông bà có diện tích 138m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 806, tờ bản đồ số 18, tọa lạc xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y401678 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/3/2004. Sau đó ông K có báo với ông bà đã hoàn tất thủ tục giấy tờ tách thửa riêng phần đất cho ông bà đứng tên, giấy tờ liên quan ông K đang giữ khi nào cần thì ông bà qua lấy. Do thời điểm đó, nhà ông bà cất tạm, mưa gió dột ướt, sợ hư hỏng giấy tờ và tin tưởng ông K (ông K là anh ruột bà L) nên giao toàn bộ giấy tờ sang nhượng cho ông K quản lý. Đến khoảng năm 2018, 2019 do có nhu cầu sử dụng nên ông bà yêu cầu ông K giao giấy tờ và phần đất nói trên nhưng ông K nhiều lần hứa hẹn để cố tình né tránh không giao giấy tờ và đất cho ông bà. Đến nay ông bà biết được ông K đã ký thỏa thuận “Thanh toán tiền đất bồi hoàn – Thay cho hợp đồng bồi thường” với Công ty thương mại địa ốc Hoàng T (Công ty Hoàng T) nhằm mục đích nhận số tiền bồi hoàn đất là 27.562.000 đồng. Tại biên bản thanh toán tiền đất bồi hoàn – Thay cho hợp đồng bồi thường ngày 04/9/2014 thể hiện rõ phần đất mà Công ty Hoàng T thỏa thuận bồi hoàn cho ông K là của 04 người: Lữ Văn K, diện tích 197,5m<sup>2</sup>; Lữ Yến N, diện tích 138,4m<sup>2</sup>; Lữ Hồng T, diện tích 138,3m<sup>2</sup>; Lê Vũ P, diện tích 138m<sup>2</sup>. Tuy nhiên chỉ có một mình ông K tham gia buổi làm việc, thỏa thuận với Công ty Hoàng T và nhận tiền bồi hoàn nói trên. Ông bà không biết thỏa thuận này, không thỏa thuận việc bồi hoàn và cũng không nhận được số tiền bồi hoàn nói trên, mặc dù trên biên bản thanh toán tiền bồi hoàn ngày 04/9/2014 có thể hiện ông P là chủ sở hữu phần đất nói trên nhưng ông không được thông báo về sự việc này, hiện nay phần đất này Công ty Hoàng T đã thu hồi.

Nay ông P, bà L yêu cầu ông K trả lại 2,5 cây vàng 24k đã nhận theo thỏa thuận góp vốn ban đầu.

*Bị đơn ông Lữ Hoàng K trình bày:*

Ông thống nhất có việc năm 2004 vợ chồng ông P có đưa vàng cho ông nhưng chỉ đưa 02 cây vàng 24k để mua đất dùm diện tích đất khi mua ngang 04m, dài 35m, ông là người trực tiếp nhận vàng từ ông P. Khi mua đất ông đưa vàng cho ông Diệp Văn N, địa chỉ: Phường 8, thành phố Cà Mau để chuyển nhượng đất gồm của ông P 01 phần, của ông 02 phần, sau khi mua ông đứng tên toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 612,5m<sup>2</sup> (trong đó đất của ông P có diện tích 138m<sup>2</sup>, đất của ông là 138,3m<sup>2</sup> và 138,4m<sup>2</sup>; đất của ông N là 197,5m<sup>2</sup>). Đến khi Công ty Hoàng T thu hồi, tại biên bản thanh toán tiền đất bồi hoàn – Thay cho hợp đồng bồi thường ngày 04/9/2014 thể hiện thỏa thuận bồi hoàn 04 người: Lữ Văn K, diện tích 197,5m<sup>2</sup> (là phần đất của ông N), Lữ Yến N, diện tích 138,4m<sup>2</sup>, Lữ Hồng T, diện tích 138,3m<sup>2</sup> (là phần đất của ông); Lê Vũ P, diện tích 138m<sup>2</sup>, khi đó ông có ký nhận tiền bồi hoàn nhưng ông Nhi là người nhận toàn bộ tiền vì giữa ông Nhi và ông có thỏa thuận nếu sau này Công ty Hoàng T có bồi thường đất lân cận giá cao hơn thì ông Nhi sẽ hoàn lại cho ông số tiền theo giá cao, nếu không thì sẽ hoàn lại theo giá bồi hoàn đã nhận. Đối với việc kê tên chủ sở hữu không đúng với thực tế là do khi làm thủ tục bồi hoàn có cán bộ nói với ông kê ra nhiều hộ có thể nhận nhiều tiền hơn, ông chỉ kê khai tên và đưa giấy chứng minh nhân dân của những người được

kê khai sau đó cán bộ ban bồi hoàn tự ghi các thửa đất và tờ bản đồ. Khi Công ty Hoàng T thu hồi đất thì ông có thông báo cho ông P biết, ông P có nói đất ông làm sao thì Phong cũng vậy nên ông mới đại diện luôn phần đất của ông P.

Nay ông P, bà L yêu cầu ông trả lại 2,5 cây vàng, ông không đồng ý vì ông có nhận vàng nhưng chỉ nhận 02 cây và có mua đất trên thực tế nhưng do Công ty Hoàng T thu hồi nên không còn đất, ông đồng ý trả lại số tiền theo giá bồi hoàn là 45.000 đồng/m<sup>2</sup> tương ứng với diện tích đất của ông P sở hữu là 138m<sup>2</sup> và số tiền lãi theo quy định của nhà nước tính từ ngày ông nhận tiền ngày 04/9/2014 đến nay.

Tại phiên tòa:

Ông P trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vợ chồng ông đưa cho ông K 2,5 cây vàng 24k nhưng ông K nói chỉ nhận 02 cây thì ông chấp nhận theo ông K nên ông thay đổi yêu cầu ông K trả 02 cây vàng 24k, còn việc mua đất thì ông K nói mua chứ thực tế không có, nếu có mua đất thì không có mức giá 02 cây vàng cho diện tích đất là 138m<sup>2</sup>, các giấy tờ thủ tục bồi hoàn đều do ông K tự làm, khi bồi hoàn cũng tự nhận tiền và tự kê tên của ông vô, bị đơn có ý kiến trả cho ông 01 cây vàng, ông không đồng ý.

Bà L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông P, yêu cầu ông K trả 02 cây vàng 24k, khi đưa vàng bà là người trực tiếp đưa cho ông K, khi mua có nói hùn mua 02 công với giá 10 cây vàng, nên bà đưa 2,5 cây để mua 0,5 công.

Ông K trình bày: Thực tế ông có mua đất, do sau khi mua bị thu hồi ngay nên không chuyển tên được, ông có thông báo cho ông P biết là mua đất rồi, sau đó ông thực hiện các thủ tục thu hồi, nhận bồi hoàn thì không cho ông P biết. Khi mua đất do thông qua cò đất nên ông không biết giá, diện tích và vị trí cụ thể, khi thủ tục xong thì ông lên cơ quan địa chính ký giấy tờ và nhận quyền sử dụng, khi mua ông đưa cò đất tổng là 08 cây vàng 24k, hiện không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc này. Nay sự việc xảy ra ông thống nhất trả lại cho vợ chồng ông P 10 chỉ vàng 24k và ông là người có nghĩa vụ với vợ chồng ông P, không đặt ra trách nhiệm gì đối với ông Nhi liên quan đến số tiền bồi hoàn đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 166 Bộ luật Dân sự, 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 một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 10 chỉ vàng 24k, không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu trả 10 chỉ vàng 24k. Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số vàng đã hùn mua đất nên xác định đây là tranh chấp đòi lại tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 02 cây vàng 24k, do đó được xác định là nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, việc thay đổi không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất nhau có việc thỏa thuận hùn mua đất, thống nhất số vàng nguyên đơn đưa cho bị đơn là 02 cây vàng 24k, như vậy tranh chấp trong vụ án là có hay không việc bị đơn đã chuyển nhượng đất dùm cho nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng sau khi đưa vàng cho bị đơn, bị đơn có thông báo đã mua đất và sang tên cho nguyên đơn nhưng thực tế không có. Bị đơn cho rằng đã mua đất cho nguyên đơn nhưng đất đã bị thu hồi.

Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cung cấp thì năm 2004 ông K có chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị G và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 401678, diện tích 612,5m<sup>2</sup>, thửa số 806, tờ bản đồ số 18, do ông K đứng tên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 4 năm 2004 thì đến tháng 8 năm 2004 phần đất nêu trên bị thu hồi, tại phiên tòa ông K xác định khi thực hiện thủ tục thu hồi ông đã phân chia phần đất thành 04 thửa trong đó có phần đất của vợ chồng ông P, diện tích 138m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn xác định sau khi đưa vàng một thời gian thì bị đơn có thông báo là đã mua đất và chuyển tên cho nguyên đơn, bị đơn cũng xác định là có thông báo cho nguyên đơn biết việc đã mua đất. Đến tháng 8 năm 2004 khi thực hiện thủ tục thu hồi bị đơn cũng chia phần đất có tên ông P với diện tích 138m<sup>2</sup>, như vậy thời điểm từ khi biết được việc mua đất, nguyên đơn không có yêu cầu nhận đất mặc nhiên thừa nhận bị đơn đã mua đất cho mình, đối với bị đơn sau đó tự thực hiện các thủ tục liên quan đến đất, trong đó tự kê khai phần đất cho nguyên đơn với diện tích 138m<sup>2</sup>. Do đó về mặt ý chí các đương sự đã thống nhất việc bị đơn đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn chấp nhận sự việc này, trong thời gian dài hai bên không có yêu cầu hay phát sinh tranh chấp gì nên có cơ sở xác định bị đơn đã thực hiện việc chuyển nhượng đất dùm cho nguyên đơn.

Xét về giá chuyển nhượng: Theo bà L xác định khi mua đất có thỏa thuận mua nửa công giá 2,5 cây vàng; bị đơn cho rằng không có thỏa thuận mua bao nhiêu nên ông mua cho nguyên đơn một nền ngang 04m, dài 35m với giá 05 chỉ 01 mét ngang và tổng giá trị phần đất khi chuyển nhượng là 08 cây vàng 24k, tương đương diện tích 612,5m<sup>2</sup>.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K thể hiện loại đất trồng lúa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với ông S, bà G không thể hiện giá chuyển nhượng nên cơ quan thuế căn cứ

giá hợp đồng theo giá nhà nước quy định  $01\text{m}^2 = 10.000$  đồng, giá trị chuyển nhượng là 6.125.000 đồng. Qua xác minh giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm ông K chuyển nhượng đất thể hiện: giá đất chuyển nhượng đất nông nghiệp mỗi công tằm lớn ( $1.296\text{m}^2$ ) từ 01 đến 05 chỉ vàng, việc chuyển nhượng có chênh lệch giá nhưng không vượt quá 05 chỉ vàng.

Như vậy giá chuyển nhượng đất mà ông K trình bày là chưa phù hợp với các chứng cứ nêu trên, do đó cần xác định lại giá trị chuyển nhượng đối với phần đất mà bị đơn đã mua cho nguyên đơn, tại phiên tòa bị đơn xác định khi mua ông không ký trực tiếp mà thông qua người trung gian và đưa hết 08 cây vàng cho người này, ông chỉ đến ký giấy tờ tại cơ quan địa chính, khi mua cũng không xác định được diện tích, giá và vị trí đất. Lời trình bày này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ ông là người trực tiếp ký tên trong hợp đồng, là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi giao dịch không biết diện tích, giá chuyển nhượng và vị trí đất đồng thời nếu theo giá của ông xác định phần đất  $612,5\text{m}^2$  là 08 cây vàng 24k thì 01 công ( $1.296\text{m}^2$ ) đất trồng lúa tại địa phương thời điểm này có giá chuyển nhượng hơn 16 cây vàng, giá trị này là không phù hợp với giá trị đất thực tế. Tại phiên tòa bị đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh đã chuyển nhượng đất với giá 05 chỉ vàng/01 mét ngang.

Do các bên không xác định được diện tích khi thỏa thuận mua đất, đồng thời bị đơn cũng không chứng minh được đã mua đất cho nguyên đơn với giá bao nhiêu nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức giá cao nhất theo kết quả xác minh là 05 chỉ vàng trên diện tích mà bị đơn xác định đã mua cho nguyên đơn là  $138\text{m}^2$ , giá trị này phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và có lợi cho ông K.

Như vậy chấp nhận việc bị đơn có mua đất cho nguyên đơn và số vàng dùng để mua đất là 05 chỉ vàng 24k. Đối trừ 02 cây vàng mà bị đơn đã nhận thì bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1,5 cây vàng 24k.

Đối với số tiền bồi hoàn đất bị đơn đã nhận, căn cứ biên bản về việc thanh toán tiền đất bồi hoàn – Thay cho hợp đồng bồi thường ngày 04/9/2014 thể hiện giá đất bồi hoàn là 45.000 đồng/ $\text{m}^2$ . Do chấp nhận việc bị đơn có mua đất cho nguyên đơn nên bị đơn phải hoàn lại số tiền bồi hoàn tương ứng với diện tích đất của nguyên đơn là  $138\text{m}^2 \times 45.000\text{đ}/\text{m}^2 = 6.210.000$  đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 15 chỉ vàng 24k và 6.210.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu 05 chỉ vàng 24k.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được chấp nhận một phần như nhận định, phân tích nêu trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo khoản 1 Điều 147 của 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 thì ông K phải chịu là: 4.443.000 đồng.

Ông P, bà L phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: 1.377.500 đồng.

Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 5.510.000 đồng/chỉ.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Vũ P và bà Lữ Hồng L. Buộc ông Lữ Hoàng K trả cho ông Lê Vũ P, bà Lữ Hồng L 15 (mười lăm) chỉ vàng 24k và số tiền 6.210.000 đồng (Sáu triệu hai trăm mười nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Vũ P và bà Lữ Hồng L về việc yêu cầu ông Lữ Hoàng K trả 05 (năm) chỉ vàng 24k.

Kể từ ngày ông P, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K chậm thi hành khoản tiền 6.210.000 đồng thì hàng tháng ông K còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Vũ P và bà Lữ Hồng L phải chịu 1.377.500 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.456.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011760 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, ông P được nhận lại số tiền chênh lệch là: 2.078.500 đồng (Hai triệu không trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Ông Lữ Hoàng K phải chịu 4.443.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) (chưa nộp).

3. 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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

**Hồ Dũng Liêm**

