TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 61/2018/DS-ST
Ngày: 22/5/2018
"V/v : Đòi lại tài sản là giá trị QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG
Với thành phần Hội Đồng Xét Xử Sơ Thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Như Tám**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Tú Trinh**

2. Ông **Phan Thanh Tòng**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Nguyễn Thị Thuỷ**– Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương - tỉnh Kiên Giang

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Kiên Lương tham gia phiên tòa: Bà ***Nguyễn Thị Cẩm Linh*** *– Kiểm sát viên*

Ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án Nhân Dân huyện K L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2017/TLST-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc *"Đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/QĐST - DS, ngày 18 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L, sinh năm 1952 (có mặt).** Địa chỉ: khu phố BH' thị trấn K, huyện K L, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: 1/ Ông **Lưu Văn G, sinh năm 1965 (có mặt)**

2/ Bà **Nguyễn Thị Th, sinh năm 1969 (có mặt)**

Cùng địa chỉ: ấp N, xã BT, huyện K L, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2009 ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th nhận chuyển nhượng 18 công của ông Lương Văn H tọa lạc tại khu phố X, thị trấn K, huyện K L, tỉnh Kiên Giang đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông G và bà Th sang nhượng lại cho bà 12 công bằng giấy tay và hứa chờ tách bộ làm giấy sang tên cho bà 12 công.

Đến năm 2012 ông G làm thủ tục giấy sang tên từ ông H qua ông G đứng tên, sau đó không làm thủ tục sang tên cho bà mà chuyển nhượng toàn bộ khu đất này cho bà Phạm Thị T với giá 19.000.000đ/công, bà phát hiện và yêu cầu trả lại đất thì ông G nói mua 12 công đất khác trả cho bà sau ba tháng việc này có làm giấy tay, nhưng đến nay đã hơn 01 năm ông G không thực hiện và bà có yêu cầu nhiều lần nhưng ông G bà Th đều cố tình lánh mặt. Theo bà biết giá đất là 360.000.000đ, nay thẩm định giá trị của 12 công đất là 240.000.000đ thì phải trả cho bà và phải trả một lần.

Bị đơn ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th trình bày: Trước đây giữa ông bà cùng với bà L có mua chung lô đất của ông Lương Văn H 18 công tọa lạc tại khu phố X, thị trấn K, huyện KL, tỉnh Kiên Giang, việc mua bán với ông H do ông bà đứng tên, còn phần bà L có làm giấy ký giữa ông bà sang bán lại cho bà L 12 công, số tiền 12 công đất bà L đã giao trả đủ tiền cho ông bà trả cho ông H và hai bên có thỏa thuận làm giấy sang tên cho ông bà đứng tên sau đó tách cho bà L.

Thời gian gần đây do nuôi tôm thua lỗ nên ông bà bán phần đất này cho bà Phạm Thị T 16.000.000đ/công, khi đo đạc thực tế thì chỉ còn lại 16 công, số tiền bán được bao nhiêu ông bà giữ không có trả cho bà L và ông bà có làm giấy hứa mua đất khác trả cho bà L nhưng cũng không thực hiện được.

Theo bà L khởi kiện đòi giá trị 12 công đất là 360.000.000đ, thì ông bà không đồng ý vì đất chỉ bán có 16.000.000đ/công, hiện nay giá thị trường cũng không đến giá 30.000.000đ/công. Còn theo giá thẩm định ông bà đồng ý trả 240.000.000đ cho bà L. Về cách thanh toán hiện tại không có khả năng trả một lần do làm ăn thua lỗ, các con đang đi học, vợ thì bệnh nên xin trả dần 3.000.000đ/tháng.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, việc tòa án thụ lý giải quyết, xác định quan hệ tranh chấp là đúng thẩm quyền. Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền cũng như nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ kiện, việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất là có cơ sở, qua giải quyết bị đơn thừa nhận đất của nguyên đơn 12 công đem bán không có ý kiến của nguyên đơn, nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đã được thẩm định. Tại phiên tòa các bên thỏa thuận với nhau về số tiền trả nên ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã 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: Nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết đòi lại tài sản, bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện K L. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đây là vụ về "Đòi lại tài sản" là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K L.

[2] Về nội dung vụ kiện: Quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa các bên đều thừa nhận ông G, bà Th là người nhận chuyển nhượng đất của ông Lương Văn , đất tọa lạc tại khu phố X, thị trấn K diện tích 18.000m^2 với giá 117.000.000đ hai bên có làm giấy sang nhượng đề ngày 03/12/2009, cùng ngày ông G làm giấy sang nhượng cho bà L 12.000m^2 với giá 78.000.000đ, bà L đã thanh toán tiền cho ông G và bà Th, qua đó ông G hứa làm giấy sang tên từ ông H qua ông Giỏi đứng tên sau đó sẽ làm giấy sang tên từ ông Giỏi cho bà Lan.

Theo thỏa thuận trên ông G đã làm giấy và đứng tên quyền sử dụng đất 15.300m^2 nhưng không làm thủ tục tách giấy sang tên cho bà L 12.000m^2. Ngày 24/10/2014 ông G, bà Th chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà Phạm Thị T với số tiền 290.000.000đ, từ đó bà T đã làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất việc này bà L hoàn toàn không biết. Ngày 18/7/2016 khi bà L phát hiện việc ông G bán phần đất này thì

ông G có viết giấy nợ hứa thời gian 3 tháng mua 12 công đất khác cho bà L nhưng sau đó không thực hiện. Nay bà L khởi kiện đòi lại tài sản là giá trị của 12.000m^2 đất mà trước đây ông G sang bán cho bà là có cở sở chấp nhận và buộc ông G, bà Thcó nghĩa vụ trả lại tài sản này là phù hợp với Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166 quy định như sau: *"1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.*

2……."

Tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn cũng đồng ý trả giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định 240.000.000đ nhưng xin trả chậm 3.000.000đ/tháng, nguyên đơn đồng ý 240.000.000đ, còn cách bị đơn xin trả chậm thì không đồng ý mà yêu cầu phải trả một lần hết số nợ. Việc các bên thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ cho nhau 240.000.000đ là phù hợp nên ghi nhận cho các đương sự. Riêng đối với việc bị đơn xin trả chậm, trong khi nguyên đơn không đồng ý, luật không có quy định, nên không xét, mà việc này được xem xét giải quyết trong quá trình thi hành án.

Chi phí thẩm định 2.021.000đ mỗi bên chịu ½, do nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do bị đơn bị buộc phải trả lại tài sản nên phải chịu án phí theo giá ngạch 5%. Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

1/. Ghi nhận việc ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền **240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng)** là giá trị của 12.000m^2 đất.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu phía bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm một khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/. Chi phí thẩm định giá 2.021.000đ mỗi bên chịu ½, do bà L đã tạm ứng trước theo đó phía ông G, bà Th còn phải trả cho bà L số tiền 1.010.500đ.

3/. Về án phí: áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Buộc ông Lưu Văn G và bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 12.000.000đ;

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị L số tiền 9.000.000đ theo lai thu số 0001843, ngày 30/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

4/. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/5/2018).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi Hành án Dân sự H. KL ;
- Những người TGTT;
- Lưu tập án, Hồ sơ;
- Lưu VP./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Như Tám