TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-ST
Ngày: 15 - 8 - 2023
V/v tranh chấp đòi lại tài sản và tiền cho thuê đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phi Hùng

2. Ông Lê Văn Phước

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:* Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 15/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2023/TLDS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp đòi lại tài sản và tiền cho thuê đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Văn B, sinh năm 1970 (có mặt).

Chị Hồ Kim Th, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Q, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Bà Đặng Thị N, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Q, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Kiều O, sinh năm 1991 (có mặt).

ĐKTT: Ấp Tân Q, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi làm việc: Số 520 khóm 2, thị trấn Trà Cú, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

2. Anh Trần Minh T, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Q, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th trình bày:

Vào ngày 24/01/2016 anh B, chị Th có nhận cố phần đất 2000m^2 của ông Trần Văn S, thời gian từ ngày 24/01/2016 đến ngày 24/01/2019 với giá 20 chỉ vàng 24Kr và đã đưa đủ cho ông S, chị O trực tiếp nhận. Các bên có làm tờ giao kèo cố đất có anh B, chị Th, ông S, chị O ký nhận. Sau đó anh B cho ông S thuê lại đất với thỏa thuận mỗi năm ông S phải đưa cho anh B 60 giạ lúa khô vụ đông xuân.

Đến năm 2019 thời gian cố đất đã hết thì chị O chỉ trả được số tiền 32.000.000 đồng (thời điểm này giá vàng khoảng 38.000.000 đồng một lượng). Như vậy ông S, chị O còn thiếu 1 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng. Anh B, chị Th Nhiều lần yêu cầu ông S, chị O trả số vàng còn thiếu nhưng đến nay không trả nên anh B đã khởi kiện tại Tòa án huyện Châu Thành. Tại buổi hòa giải chị Trần Kiều O là con của ông S tự nguyện đứng ra trả một mình nên giữa hai bên có viết cam kết ngày 21/3/2022, chị O hứa trả trong vòng 1,5 tháng. Từ khi cam kết thì chị O không thực hiện đúng nên ngày 10/5/2023 anh B, chị Th nộp đơn khơi kiện lại. Còn ông S chỉ đông lúa đến cuối năm 2019 thì ngưng cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện, anh B, chị Th yêu cầu ông S, bà N, chị O, anh T liên đới trả số vàng, tiền tiền còn thiếu nhưng nay anh B, chị Th thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th yêu cầu ông Trần Văn S, chị Trần Kiều O liên đới trả 1 lượng vàng 24K, thêm 6.000.000 đồng cho đủ phần 2 lượng vàng 24k cố đất và yêu cầu ông S, chị O trả thêm 12.000.000 đồng được quy ra từ 120 giạ lúa trong 02 năm từ năm 2020 – 2021 (giá mỗi giạ là 100.000đồng). Không yêu cầu bà Đặng Thị N, anh Trần Minh T liên đới trả số vàng và tiền này.

Bị đơn ông Trần Văn S vắng mặt nhưng theo biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2023 ông S trình bày: Ông S thừa nhận trước đây có cho chị O mượn phần đất 2.000m^2 của ông để cố cho anh B, chị Th với giá 2 lượng vàng 24K. Lúc anh B, chị Th giao vàng thì chị O nhận, có ông S thấy và ký tên vào tờ giao kèo cố đất ngày 24/01/2016. Thời hạn cố 03 năm từ năm 2016 – 2019, hết thời gian cố thì chị O có đưa cho anh B, chị Th được 32.000.000 đồng, còn thiếu lại 1 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng.

Sau khi cố phần đất thì ông S vẫn canh tác đất nhưng thỏa thuận mỗi năm giao cho anh B 60 giạ lúa. Ông S ngưng đông lúa từ đầu năm 2021 đến nay.

Nay anh B chị Thanh yêu cầu ông S và chị O có trách nhiệm trả 01 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng thì ông S không đồng ý vì vàng do chị O lấy và sử dụng.

Còn đối với việc anh B, chị Th yêu cầu ông S trả 120 giạ lúa, quy ra tiền 12.000.000 đồng thì ông S cũng không đồng ý. Ông S thống nhất giá 01 giạ lúa thời điểm hiện tại có giá 100.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kiều O trình bày:

Chị O xác định trước đây ông Trần Văn S có cho anh B, chị Th cố diện tích đất 2.000m^2 từ năm 2016 – năm 2019 với giá 02 lượng vàng 24Kr. Hai bên có làm tờ giao kèo cố đất, có ông S, chị O ký tên. Lúc nhận vàng thì ông S và chị O trực tiếp nhận. Sau đó ông S thuê lại phần đất này với giá 60 giạ lúa/năm.

Thời hạn cố đất đã hết chị O đã đưa trước cho anh B, chị Th với số tiền 32.000.000 đồng, còn thiếu 01 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng mới đủ 02 lượng vàng 24K. Còn ông S thì đông lúa cho anh B, chị Th từ khi cố phần đất đến cuối năm 2019 ngưng cho đến nay.

Trước đây chị O có viết tờ cam kết đồng ý trả cho anh Thanh, chị Bảy 01 lượng vàng 24K và 21.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó do chị O gặp khó khăn nên chưa thể trả đúng thời gian như cam kết.

Nay chị O cũng thống nhất theo yêu cầu của anh B, chị Th đồng ý liên đới cùng ông Trần Văn S trả cho anh B, chị Th tổng cộng 01 lượng vàng 24K và 18.000.000 đồng.

Chị O mong muốn được trả từ từ vì hiện hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th buộc ông Trần Văn S, chị Trần Kiều O liên đới trả 01 lượng vàng 24K và 18.000.000 đồng.

Án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật cần giải quyết: Anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th yêu cầu ông Trần Văn S, chị Trần Kiều O liên đới trả 1 lượng vàng 24K, thêm 6.000.000 đồng cho đủ phần 2 lượng vàng 24k cố đất và yêu cầu ông S, chị O trả thêm 12.000.000 đồng được quy ra từ 120 giạ lúa. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp đòi lại tài sản từ việc cố đất và tiền cho thuê đất theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 Về thẩm quyền giải quyết: Hiện ông Trần Văn S đang cư trú tại ấp Tân Q, xã Tân Phú Tr, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên căn cứ khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền.

1.3 Đối với ông S, bà N, anh T dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của anh B, chị Th đối với số vàng cố đất, Hội đồng xét thấy như sau:

Trên sơ sở lời khai của anh B, chị Th, ông S, chị O, Hội đồng xác định: Vào ngày 24/01/2016 anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th có ký hợp đồng cố đất diện tích 2.000m^2 của ông Trần Văn S, thời hạn từ ngày 24/01/2016 đến ngày 24/01/2019, giá cố đất là 20 chỉ vàng 24Kr. Anh B, chị Th đã giao đủ số vàng cho ông S, chị O nhận. Sau đó anh B vẫn để cho ông S canh tác đất với thỏa thuận mỗi năm ông S phải nộp cho anh B 60 giạ lúa khô vụ đông xuân.

Trong quá trình thực hiện thì có xãy ra tranh chấp như sau:

Khi hết thời gian cố đất chị O chỉ trả số tiền 32.000.000 đồng. Các đương sự thống nhất giá 01 lượng vàng thời điểm này là 38.000.000 đồng. Như vậy ông S, chị O còn thiếu 1 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng.

Anh B, chị Th nhiều lần yêu cầu gia đình ông S trả nhưng chỉ có một mình chị O đồng ý đứng ra trả, sau đó lại không thực hiện như cam kết. Còn ông S thì không đồng ý cùng chị O trả số vàng và tiền trên vì cho rằng số vàng cố đất là do chị O nhận nên chị O có trách nhiệm trả một mình, không liên quan ông S.

Đối với bà N và anh T thì Tòa án đã triệu tập để cho lời khai nhưng bà N và anh T không đến cũng không có văn bản trình bày ý kiến liên quan nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng nhận định:

Mặc dù ông S cho rằng, ông S chỉ cho chị O mượn 2000m^2 đất để cố cho anh B, chị Th và không trực tiếp nhận, sử dụng 02 lượng vàng 24K nhưng theo biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2023 ông S xác định ông có ký nhận vào tờ giao kèo cố đất. Bên cạnh đó chị O xác định: Trước đây ông Trần Văn S có cho anh B, chị Th cố diện tích đất 2.000m^2 với giá 02 lượng vàng 24K. Tờ hợp đồng giao kèo cố đất do chị O viết, trong nội dung hợp đồng ngay vị trí bên nhận vàng thì có chữ ký, chữ viết họ tên Trần Văn S, việc này ông S thừa nhận. Khi nhận vàng thì ông S, chị O cùng nhận và nay chị O đồng ý cùng ông S trả số vàng này.

Điều đó cho thấy ông S chính là người cố đất và cùng chị O nhận số vàng từ anh B, chị Th nên ông S, chị O phải có trách nhiệm trả số vàng còn thiếu cho anh B, chị Th.

Cả anh B, chị Th, ông S, chị O xác định chị O trả được số tiền 32.000.000 đồng, còn thiếu 6.000.000 đồng mới đủ 01 lượng vàng 24Kr nên xác định số vàng cố đất mà ông S, chị O còn thiếu là 01 lượng vàng 24K và 6.000.000 đồng. Nay anh B, chị Th yêu cầu ông S, chị O liên đới trả số vàng và tiền này là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà N và anh T do đương sự không cung cấp lời khai và chính anh B, chị Th, chị O xác định chỉ có ông S, chị O là người trực tiếp nhận vàng nên anh B, chị Th không yêu cầu bà N và anh T liên đới trả số vàng trên. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự và sự thay đổi về đối tượng yêu cầu không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với số tiền được quy ra từ 120 giạ lúa mà anh B, chị Th yêu cầu ông S, chị O trả, Hội đồng xét thấy:

Qua lời khai các bên thống nhất sau khi anh B, chị Th nhận cố phần đất từ ông S thì sau đó vẫn để cho ông S canh tác nhưng mỗi năm phải đưa cho anh B 60 giạ lúa vụ đông xuân. Ông S xác định, những năm đầu ông S đông lúa đầy đủ nhưng đến cuối năm 2021 thì ngưng. Ông S cho rằng lý do ông không đông lúa cho anh B, chị Th tiếp vì chị O đến hạn trả vàng cố đất nhưng không trả và anh B, chị Th lấy đất lại nhưng không làm nên ông S mới làm đất. Nay buộc ông S trả 120 giạ lúa, mỗi giạ 100.000 đồng, quy ra tiền 12.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Xét lý do ông S đưa ra là không phù hợp vì ông S cũng thống nhất là không đông lúa tiếp cho anh B, chị Th từ cuối năm 2021 ngưng, trong khi ông S thừa nhận là ông vẫn đang quản lý đất từ đó đến nay và hiện chị O, ông S cũng chưa trả xong số vàng còn thiếu cho anh B, chị Th để chuộc lại đất.

Chị O cũng thừa nhận từ khi nhận cố phần đất thì anh B, chị Th không có quản lý đất mà ông S quản lý đến nay và ngưng đông lúa cho anh B, chị Th từ cuối năm 2019.

Cho dù xác định thời gian ngưng đông lúa từ cuối năm 2021 theo như ông S trình bày thì khi anh B, chị Th yêu cầu ông S, chị O trả trong thời gian 02 năm là cũng phù hợp vì từ năm 2021 đến 2023 đã hơn 02 năm.

Nên cần buộc ông S và chị O có trách nhiệm trả số tiền 12.000.000 đồng tương ứng 120 giạ lúa (giá 100.000 đồng/giạ) trong thời gian 02 năm cho anh B, chị Th.

[2.3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, chị Th nên ông S, chị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định. Các đương sự thống nhất giá 01 lượng vàng 24K hiện có giá 55.000.000 đồng nên ông S, chị O phải chịu 3.650.000 đồng án phí của 01 lượng vàng 24K và 18.000.000 đồng.

[3] Qua nội dung phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 309, 310, 311, 312, 313, 314, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th.

Buộc ông Trần Văn S, chị Trần Kiều O liên đới trả cho anh B, chị Th 01 lượng vàng 24Kr và số tiền 18.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Trần Văn S, chị Trần Kiều O chịu 3.650.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Ngô Văn B, chị Hồ Kim Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.400.000 đồng theo biên lai thu số 0017423 ngày 10/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình