TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIỂU CẦN** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2024/DSST
Ngày: 11-9-2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Mỹ Chấm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Nguyễn Minh Nhiễm**;

Ông **Lê Văn Bài.**

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Minh Châu- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Hoàng Danh**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 581/TLST–DS ngày 02-3-2023; về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 194/2024/QĐXXST-DS, ngày 12-8-2024; giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc D, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh;

Người đại diện ủy quyền của anh D, chị L: Anh Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp Phú Phong A, xã Bình Ph, huyện Càng L, tỉnh Trà Vinh (Có mặt);

Bị đơn: Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

2. Ông Huỳnh Văn L2, sinh năm 1938, Địa chỉ: Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

3. Bà Thái Thị U, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Tháng 5 năm 2022, anh D, chị L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Lê Thị Đ tổng diện tích 2.948,4m^2, thửa đất 1008, tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng bằng 294.800.000 đồng (tương đương 100.000.000 đồng/1.000m^2). Anh D, chị L đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho chị Đ, anh D, chị L nhận đất sử dụng từ lúc chuyển nhượng đến nay, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất.

Qua đo đạc thực tế đất anh D, chị L sử dụng còn lại diện tích 2.292,5m^2 (gồm 03 phần: (Phần A) diện tích 407,1m^2, thửa 1008, (phần B) diện tích 1.285,6m^2 thửa 966 tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L và (Phần C) diện tích 599,8m^2 thửa 275 tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L.

Còn (Phần A1), diện tích 2.541,3m^{2,} thuộc thửa 1008 tên chủ sở hữu Nguyễn Quốc D, nhưng vị trí đất là do Huỳnh Văm L2 là người sử dụng.

Như vậy anh D, chị L sử dụng đất thực tế so với quyền sử dụng đất chuyển nhượng thiếu diện tích 655,9m^2, tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích 800m^2, tương đương 80.000.000 đồng nay đại diện cho nguyên đơn xin rU lại một phần yêu cầu khởi kiện.

Nay đại diện cho anh D, chị L **yêu cầu:**

1. Buộc bà Lê Thị Đ trả lại diện tích đất chuyển nhượng thiếu diện tích 655,9m^2, thành tiền bằng 65.590.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

2. Anh D, chị L không yêu cầu công nhận diện tích 1.285,6m^2 (phần B), thuộc thửa 966 và diện tích 599,8m^2 (phần C), thuộc thửa 275, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L, để giải quyết sau.

3. Diện tích 2.541,3m^2 (Phần A1), thuộc thửa 1008, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh tên chủ sỡ hữu là anh Nguyễn Quốc D, vị trí đất ông Huỳnh Văm L2 đang sử dụng, không tranh chấp để giải quyết sau.

Trong quá trình giải quyết bà Lê Thị Đ có ý kiến trình bày:

Bà có lập hợp đồng chuyển nhượng tổng diện tích 2.948,4m^2, thửa đất 1008, tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn D với chị Nguyễn Thị L, giá chuyển nhượng bằng 294.800.000 đồng (100.000.000 đồng/1.000m^2), bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và giao đất cho anh D, chị L sử dụng đến nay, hiện tại anh D, chị L đã được cấp quyền sử dụng thửa đất 1008 xong.

Lúc lập hợp đồng chuyển nhượng đất bà có nói với bên anh D, đo đạc lại thực tế thì đo rồi hả làm hợp đồng chuyển nhượng đất, anh D, chị L không có đo đạc lại mà lập hợp đồng chuyển nhượng đất từ tên bà qua tên anh D, chị L đứng tên trọn thửa đất số 1008 và nhận đất sử dụng đất từ lúc chuyển nhượng đến nay.

Trước khi chuyển nhượng thửa đất 1008 cho anh D, chị L, bà cũng có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L diện tích 3,5 công đất nằm cặp với đất anh D, chuyển nhượng của bà, bà L với anh D sử dụng đất có trụ ranh riêng. Lúc bà chuyển nhượng đất cho bà L bà cũng đưa quyền sử dụng đất cho bà L tự liên hệ làm thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất, sau khi bà L được đứng tên đất chuyển nhượng xong, Nhà nước cấp lại cho bà thửa đất 1008, diện tích 2.948,4m^2 bà sử dụng đất được vài năm mới chuyển nhượng lại cho anh D, chị L, lúc chuyển nhượng đất cũng không có nói diện tích đất đủ hay thiếu, nay anh D, chị L yêu cầu bà trả lại diện tích đất chuyển nhượng thiếu so với quyền sử dụng đất bằng 655,9m^2, thành tiền bằng 65.590.000 đồng bà không đồng ý trả. Còn các vấn đề khác bà không có ý kiến để các bên tự giải quyết.

Bà Nguyễn Thị L có ý kiến trình bày: Bà có chuyển nhượng 3,5 công đất của bà Lê Thị Đ, hai bên có căm trụ ranh rõ ràng, bà Lê Thị Đ có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để liên hệ làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà, văn phòng đất có xuống đo diện tích đất mà bà chuyển nhượng của bà Đ rồi bà được cấp thành 02 quyền sử dụng gồm: Thửa đất số 966, diện tích 1.285,6m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh và thửa đất số 275, diện tích 2.216,8m^2, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh đất do bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bà được đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích còn lại cấp cho bà Đ, đất bà Đ sử dụng cặp ranh đất của bà, sau đó bà Đ chuyển nhượng đất lại cho anh D, đất hiện nay anh D đang quản lý và sử dụng.

Qua đo đạc thực tế đất anh D, chị L sử dụng tổng diện tích 2.292,5m^2 (gồm 03 phần: (phần A) diện tích 407,1m^2, thuộc thửa 1008, (phần B) diện tích 1.285,6m^2 thuộc thửa 966 tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L và (phần C) diện tích 599,8m^2 thuộc thửa 275 tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L.

Còn diện tích đất bà sử dụng thực tế gồm: (phần C1) diện tích 1.617m^2, thuộc thửa 275 tên Nguyễn Thị L và (phần D) diện tích 1.969m^2, thuộc thửa 784 tên chủ sỡ hữu Huỳnh Văn Khện.

Bà đồng ý công nhận (phần B) diện tích 1.285,6m^2, thuộc thửa 966 và (phần C) diện tích 599,8m^2, thuộc thửa 275, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L lại cho anh D, chị L cho đúng vị trí đất 02 người đang sử dụng, bà không tranh chấp.

Còn (Phần D) diện tích 1.969m^2, thuộc thửa 784 tên chủ sỡ hữu Huỳnh Văn Khện, nay bà với gia đình ông Khện thống nhất để bên ông Khện yêu cầu cơ quan chuyên môn kiểm đạc lại đất của ông Khện còn nằm vị trí giáp (phần D) bà đang sử dụng, bà với bên ông Khện tự giải quyết sau, không tranh chấp chung vụ kiện này.

Bà Thái Thị U có ý kiến trình bày: Bà là vợ ông Huỳnh Văn Khện (đã chết), qua sơ đồ đo đạc thì (Phần D) diện tích 1.969m^2, thửa 784 tên chủ sở hữu Huỳnh Văn Khện, tọa lạc tại ấp Ngãi Trung, nhưng vị trí đất là do bà Nguyễn Thị L canh tác. Nay bà với bà L thống nhất tự liên hệ cơ quan chuyên môn kiểm đạc

lại đất của ông Khện còn nằm vị trí giáp (phần D) với bà L, mọi người sẽ giải quyết sau, không tranh chấp chung vụ kiện này.

Ông Huỳnh Văn L2 có ý kiến trình bày: Qua sơ đồ đo đạc thì (phần A1) diện tích 2.541,3m^{2,} thuộc thửa 1008, tọa lạc tại ấp Ngãi Trung, xã Tập Ngãi, huyện Tiểu Cầu, tỉnh Trà Vinh tên chủ sỡ hữu Nguyễn Quốc D, nhưng vị trí đất là gia đình ông canh tác từ trước cho đến nay, anh D, chị L không có canh tác đất. Nay ông với anh D, chị L cùng thống nhất sẽ liên hệ cơ quan chuyên môn kiểm đạc lại đất của ông đang canh tác rồi yêu cầu anh D, chị L làm thủ tục tách quyền sử dụng đất lại cho ông, không tranh chấp chung vụ kiện này.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có cung cấp tài liệu chứng cứ gồm: 01 đơn khởi kiện (bản chính); 01 hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2022 (photo); Giấy chứng nhận QSD đất thửa 1008, chứng nhận kết hôn; CCCD (đều photo); Bị đơn không có cung cấp tài liệu chứng cứ; bà Nguyễn Thị L cung cấp Giấy chứng nhận QSD đất (photo);

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại diện tích 655,9m^2 thành tiền bằng 65.590.000 đồng.

2. Về án phí, chi phí thẩm định đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

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 thủ tục tố tụng:* Tại đơn khởi kiện anh D, chị L yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại tiền chuyển nhượng diện tích đất còn thiếu 800m^2, anh D, chị L thống nhất theo giá chuyển nhượng ban đầu bằng 100.000.000 đồng/m^2 thành tiền bằng 80.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết anh D, chị L chỉ yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại diện tích đất còn thiếu 655,9m^2 thành tiền bằng 65.590.000 đồng. Tòa án xác định quan hệ "Tranh chấp đòi tài sản". Bị đơn cư trú tại huyện Tiểu Cần theo quy định tại Đ 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần; Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Bà Lê Thị Đ, bà Nguyễn Thị L, ông Huỳnh Văn L2 và bà Nguyễn Thị U có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Đ 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án.

[2] Bà Lê Thị Đ được UBND huyện Tiểu Cần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 769772 ngày 29/12/2020 với diện tích 2.948,4m^2, thuộc thửa đất 1008, tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh, sau đó bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1008 cho anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L với diện tích 2.948,4m^2, thửa đất 1008, tờ bản đồ số 8, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh chủ sở hữu Nguyễn Quốc D được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp vào ngày 07/9/2022 vào sổ số DH 415958, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 100.000.000 đồng/m^2, hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và giao tiền.

[3] Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày, tại thời điểm chuyển nhượng và bàn giao đất, do tin tưởng lẫn nhau nên anh D, chị L không đo đạc cụ thể để xác định đúng diện tích đất chuyển nhượng, lúc chuyển nhượng anh D, chị L có xem xét hiện trạng đất, không tranh chấp với ai. Sau khi chuyển nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục diện tích đất đã được sang tên và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Quốc D, đất anh D, chị L sử dụng ổn định cũng không chuyển nhượng lại cho ai, không có ai tranh chấp với ai. Quá trình canh tác đất anh D, chị L có thuê người khác lên liếp, sau khi lên liếp làm xong đo lại để trả tiền công mới biết diện tích đất chỉ có hơn 2.200m^2, lúc này anh D, chị L cũng lấy thước dây ra đo hạo thử lại thì phát hiện diện tích đất chuyển nhượng của bà Đ bị thiếu cho nên anh D, chị L khởi kiện đến nay. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định, do nhầm lẫn diện tích đất 2.948,4m^2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh D, chị L tin tưởng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ nên mới thỏa thuận giao dịch dân sự với bà Đ, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất và giao nhận tiền xong, bà Đ giao diện tích đất thực tế cho anh D, chị L sử dụng không đúng, nên vô hiệu một phần, ở phần nhầm lẫn này các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho nên yêu cầu của anh D, chị L buộc bà Đ hoàn trả số tiền tương ứng với diện tích đất bị thiếu theo giá trị hợp đồng (diện tích 655,9m^2 thành tiền bằng 65.590.000 đồng) là có căn cứ.

[4] Đối với diện tích đất gồm: Diện tích 1.285,6m^2 (Phần B), thuộc thửa 966 và diện tích 599,8m^2 (phần C), thuộc thửa 275, tọa lạc ấp Ngãi Tr, xã Tập Ng, huyện Tiểu C, tỉnh Trà Vinh tên chủ sở hữu Nguyễn Thị L, vị trí đất anh D, chị L sử dụng, anh D chị L không yêu cầu công nhận đất, nếu vị trí đất cấp sai chủ sử dụng thì các đương sự sẽ yêu cầu kiểm đạc để cấp lại, không yêu cầu giải quyết chung vụ kiện này.

[5] Xét thấy, thửa đất 1008 tổng diện tích 2.948,4m^2, theo sơ đồ đo đạc thì thửa đất 1008 gồm 02 phần (A, A1), nếu cộng chung 02 (phần A, A1) là đúng diện tích 2.948,4m^2 ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa anh D với bà Đ, còn vị trí đất là do anh D, chị L với ông L2 đang sử dụng thực tế là sai so với quyền sử dụng đất được cấp, quá trình thực hiện hợp đồng không có nội dung thỏa thuận diện tích đất tăng, giảm, cho nên không có căn cứ cho rằng bà Đ chuyển nhượng thửa đất 1088 cho anh D, chị L bị thiếu diện tích 655,9m^2, bà Đ không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất với anh D, chị L, cho nên yêu cầu khởi kiện của anh D, chị L không được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc nguyên đơn anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7] *Về chi phí thẩm định*: Buộc nguyên đơn anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L phải chịu chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

[8] Xét thấy, đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là có căn cứ theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Đ 26, điểm a khoản 1 Đ 35, các Đ 39, 93, 147, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L yêu cầu bà Lê Thị Đ trả lại giá trị diện tích đất 655,9m^2 thành tiền bằng 65.590.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L phải chịu 3.279.500 đồng án phí, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0014946 ngày 02-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh, anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L còn phải nộp tiếp số tiền 1.279.500 đồng.

3. Về chi phí thẩm định là 5.388.000 đồng: Buộc anh Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị L phải chịu, số tiền này anh D và chị L đã nộp và chi xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để xin Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Tiểu Cần;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Mỹ Chấm