

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST

Ngày 16/01/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tư

Bà Trần Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Truyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 01 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2019/QĐXXST-DS ngày 18/12/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐST-DS, ngày 08/01/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Phan Văn C**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1940.

Đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 15, xã L, huyện C, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã Cai Lay - Phòng giao dịch Long Tiên.

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn C (xin vắng mặt).

Chức vụ: Giám đốc.

Anh **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1975 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 11, xã L, huyện C, tỉnh T.

Anh **Nguyễn Hoài T**, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Chị **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 15, xã L, huyện C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Phan Văn C trình bày: Năm 2003 bà X có chuyển nhượng cho anh phần đất diện tích 600m² (ngang giáp lộ 7,8m, dài hết phần đất, chiều ngang phía sau 6,5m), nằm trong phần đất diện tích 3.000m², tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T do bà Nguyễn Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, phần đất này liền kề với phần đất của anh. Do chỗ mẹ vợ nên anh tin tưởng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã giao đủ tiền cho bà X, bà X cũng đã giao phần đất trên cho anh quản lý, sử dụng. Năm 2004 - 2005 anh yêu cầu bà X làm thủ tục sang tên thì bà X nói số đỏ đã đem thế chấp ngân hàng, nếu muốn làm thủ tục sang tên thì anh phải đưa cho bà X hơn 10.000.000 đồng để tách thửa, sang tên nhưng anh không đưa. Đến năm 2006 anh bán cho bà L phần đất chiều ngang 4m x dài 50m, với giá 60 chỉ vàng 24kr, bà L có đưa tiền cho bà X hai lần (lần đầu đưa cọc 20 chỉ vàng 24kr, lần sau hết số vàng còn lại) nhưng bà X chỉ đưa cho anh 50 chỉ vàng 24kr và 5.000.000 đồng, phần đất còn lại anh có cắm ranh trồng sầu riêng, bưởi, tắc, chuối,... Năm 2012 bà X cho người chặt hết cây trên phần đất anh trồng, đến năm 2014 thì anh không còn quản lý, sử dụng phần đất này nữa.

Năm 2003 anh có gửi cho bà X một số tiền nhưng đã lấy lại còn 3.000.000 đồng. Đến năm 2007 vợ anh là chị H có cho bà X hai lần mượn tiền, lần đầu là 50.000.000 đồng, lần sau 2.000.000 đồng. Năm 2007 nhà nước có đền bù tiền công là 13.000.000 đồng nhưng bà X chỉ đưa cho anh 10.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng. Đến năm 2008 bà X có mượn của anh 10.000.000 đồng. Năm 2009 bà X mượn của anh 5.000.000 đồng và 20.000.000 đồng. Đến tháng 6/2012 sau khi anh ly hôn khoảng 02 tháng thì bà X kêu con đánh anh lấy số tiền 700.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24kr (anh không có báo chính quyền địa phương để lập biên bản).

Nay anh yêu cầu bà X trả lại cho anh hiện trạng ban đầu đối với phần đất diện tích 434,6m² (theo bản đồ địa chính khu đất), tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T. Yêu cầu bà X trả lại số tiền mượn là 44.000.000 đồng; Số tiền 700.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24kr đã lấy của anh, yêu cầu trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thanh T trình bày: Trước đây bà X có cho 05 người con gái, mỗi người một phần đất có chiều ngang 5 mét, dài hết phần đất, trong đó có chị Nguyễn Ánh H là vợ của anh C, năm 2004 chị H và anh C có mua lại phần đất của chị H (chị ruột của chị H) với giá 50.000.000 đồng. Sau đó chị H và anh C bán lại cho bà Nguyễn Thị Lê phần đất ngang 5m, dài 50m, để liền canh liền cư nên bà X đồng ý hoán đổi phần đất còn lại phía sau giáp ranh với phần đất bà X cho chị H. Đến năm 2006 thì anh C mượn bằng khoán của bà X thế chấp ngân hàng để vay số tiền 15.000.000 đồng, đóng lãi được một năm, đến năm 2008 thì anh C cần phần nợ vay ngân hàng cho bà X và giao lại phần đất phía sau cho bà X quản lý, canh tác. Do đó, năm 2008 bà X đã giao lại phần đất này cho anh Nguyễn Văn N quản lý, canh tác trồng sầu riêng đến nay. Do phần đất thuộc quyền sử dụng của bà X nên bà không đồng ý

trả lại phần đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với số tiền thì bà X không có mượn và lấy tiền của anh C nên cũng không ý trả theo yêu cầu của anh C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại lời khai ngày 13/11/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài T thống nhất với lời trình bày của chị Nguyễn Thanh T.

Anh Nguyễn Văn N trình bày: Năm 2008 bà X giao cho anh quản lý, canh tác trồng sầu riêng trên phần đất cho đến nay nên đối với yêu cầu trả đất của anh C anh không đồng ý, trường hợp Tòa án giao lại phần đất tranh chấp cho anh C thì anh yêu cầu anh C phải bồi thường giá trị cây trồng trên phần đất trên cho anh.

Ngân hàng N, chi nhánh Thị xã Cai Lậy - Phòng giao dịch Long Tiên không có ý kiến gì và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Phan Văn C yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại cho anh phần đất diện tích 434,6m², tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T. Yêu cầu bà X trả lại số tiền mượn là 44.000.000 đồng ; Số tiền 700.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24kr đã lấy của anh, nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” theo qui định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Do bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Cai Lậy, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N, Nguyễn Hoài T và Ngân hàng N - Chi nhánh thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang - Phòng giao dịch Long Tiên có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Anh Phan Văn C xác định vào năm 2003, anh có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X phần đất diện tích khoảng 600m² (chiều ngang giáp lộ có số đo là 7,8m, dài hết phần đất, chiều ngang phía sau có số đo là 6,5m), nằm trong phần đất có tổng diện tích là 3.000m², tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T, với giá 50.000.000 đồng. Năm 2006 anh bán một phần đất cho bà L có chiều ngang 4m và chiều dài 50m, với giá 60 chỉ vàng 24kr, phần đất còn lại anh có cắm ranh và trồng sầu riêng, bưởi, tắc, chuối,... Đến năm 2012, bà X

cho người chặt hết cây trên phần đất này và anh không còn quản lý, sử dụng từ năm 2014 đến nay. Theo bản đồ địa chính khu đất thì phần đất tranh chấp có diện tích là 434,6m² nên anh yêu cầu bà X trả lại, đồng thời làm thủ tục sang tên chuyển quyền phần đất tranh chấp cho anh. Xét thấy, yêu cầu này của anh Phan Văn C là không có cơ sở, bởi lẽ anh C không có chứng cứ hay giấy tờ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà X không thừa nhận. Mặc dù, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thừa nhận rằng trước đây bà X có cho 5 người con gái (trong đó có chị Nguyễn Ánh H là vợ của anh C và Nguyễn Thúy Hằng) mỗi người một phần đất có diện tích chiều ngang 5 mét, dài hết thửa đất (trong tổng số diện tích 3.000m²), tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T.

Năm 2004, vợ chồng anh C, chị H có mua lại phần đất của chị H với giá 50.000.000 đồng, sau đó bán lại cho bà L một phần đất trên với chiều ngang 5 mét, dài 50 mét. Phần đất còn lại phía sau, do không có tiền trả nợ Ngân hàng nên anh C đã cầm trả lại cho bà X với số tiền 15.000.000 đồng và đã giao trả lại. Do lớn tuổi, mất sức lao động nên bà đã giao phần đất này lại cho anh Nghĩa quản lý, canh tác từ đó đến nay. Ngoài ra, anh C cho rằng lúc bán đất cho bà L, bà X còn giữ lại, không đưa cho anh số tiền 5.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24K. Từ năm 2003 đến năm 2009, bà X đã nhiều lần mượn của anh số tiền 44.000.000 đồng và năm 2012, bà X cho người đánh anh để lấy số tiền 700.000 và 1,5 chỉ vàng 24K. Tại phiên tòa, anh yêu cầu bà X trả lại cho anh số tiền 44.700.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24k, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy yêu cầu của anh C không có chứng cứ chứng minh, bà X không thừa nhận. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn C.

Do không có thông tin gì về những người liên quan mà anh C trình bày nên Hội đồng xét xử không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Án phí: Anh Phan Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Giá vàng tại thời điểm xét xử là 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm ngàn đồng)/chỉ vàng 24K.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo qui định pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 500 và 502 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 188 của Luật đất đai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn C.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại phần đất diện tích 434,6m² (theo bản đồ địa chính khu đất), tờ bản đồ 26, thửa số 221, tọa lạc Ấp 14, xã L, huyện C, tỉnh T.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại số tiền 44.700.000 (Bốn mươi bốn triệu, bảy trăm ngàn) đồng và 1,5 (Một phẩy năm) chỉ vàng 24kr.

2. Án phí: Anh Phan Văn C phải chịu 2.857.500 (Hai triệu, tám trăm năm mươi bảy ngàn, năm trăm) đồng án phí sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 1.555.000 (Một triệu, năm trăm năm mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 16859 ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên anh Phan Văn C phải nộp tiếp số tiền 1.302.500 (Một triệu, ba trăm lẻ hai ngàn, năm trăm) đồng.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND Cai Lậy;
- CCTHADS Cai lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Hồng Phượng