

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TÂN CHÂU
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 86/2017/DS-ST

Ngày: 15-8-2017

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

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

- Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thế Minh

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Lan

2. Ông Nguyễn Văn Cư.

Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: Bà Dương Thị Mộng Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Bảo Thịnh- kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 114/2016/TLST- DS ngày 23 tháng 12 năm 2016 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:136/2017/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. **Đồng nguyên đơn:** Ông Trần Văn T, sinh năm 1970 và Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Tổ 6, ấp 5, xã Vĩnh Xương, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Số 27, đường Trần Phú, tổ 2, khóm Long Thạnh C, phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2017 (có mặt);

2. **Bị đơn:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1935; địa chỉ cư trú: Tổ 5, ấp 4, xã Vĩnh Xương, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang (vắng mặt không lý do);

3. **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- 3.1. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1966 (vắng mặt không lý do);
- 3.2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1968 (vắng mặt không lý do);
- 3.3. Bà Trần Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt không lý do)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 5, ấp 4, xã Vĩnh Xương, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án thể hiện nội dung vụ án như sau:

Vào ngày 13/8/2009 giữa ông Trần văn T, bà Phan Thị Bích L với ông Phan văn T, bà Hồ thị R có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Xương. Nội dung hợp đồng, ông Phan văn T, bà Hồ thị R chuyển nhượng cho ông Trần văn T, bà Phan Thị Bích L với diện tích 5.150 m² bằng tổng số tiền 283.250.000 đ, tương đương 55.000đ/m². Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì phía ông T bà R đã nhận đủ toàn bộ số tiền chuyển nhượng do ông T bà L giao, bên cạnh đó ông T bà L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.150 m² do ông T bà L đứng tên đúng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa đôi bên. Đến năm 2012 bà Hồ Thị R là vợ ông T bệnh chết.

Trong quá trình canh tác thì ông T bà L phát hiện đất mình bị thiếu 150 m² có đến thương lượng, khi này thì con ông T là Lê Thanh V và Lê Văn B có làm tờ giấy trao đổi đất đề ngày 20/7/2009, nội dung là trao đổi lấy 150 m² với ông T để lấy đất làm mả ông bà;

Nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải giao đủ diện tích còn thiếu 150 m². Đến ngày 04/4/2017 thì đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Cụ thể là chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền mà vợ chồng ông T đã nhận khi chuyển nhượng với số tiền 8.250.000 đ ($55.000 \text{ đ/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 8.250.000 \text{ đ}$) và lãi suất kèm theo, kể từ ngày bị đơn nhận tiền theo mức lãi do nhà nước quy định, đồng thời đại diện nguyên đơn đồng ý UBND thị xã tân Châu, tỉnh An Giang điều chỉnh lại diện tích đất trong QSDĐ còn 5.000 m² cho đúng với thực tế.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay thì ông T, ông V, ông B và bà T đều vắng mặt không lý do. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã tân Châu thì ông Lê Thanh V là con ruột của

ông T bà R khai, đất chuyển nhượng cho ông T bà L là cha mẹ ông đã cho ông, ông canh tác khi đó ông là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng cho ông T bà L nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên của cha mẹ ông nên trong hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng mới do ông T bà R ký tên. Hiện thì gia đình ông không còn đất do đó, ông đồng ý trả lại cho ông T bà L 8.250.000 đ và hiện hoàn cảnh khó khăn ông xin trả mỗi tháng 350.000 đ cho đến khi hết nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu. Ông Phan Văn T khai: Ôn với với bà R có ký hợp đồng ngày 13/8/2009 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T bà L diện tích 5 công còn diện tích 150 m² thì vợ chồng ông không hề chuyển nhượng cho vợ chồng ông T mà do vợ chồng ông T thỏa thuận với ông V thế nào thì ông không biết, ông cũng không có nhận tiền nhượng đất mà do con ông là ông V nhận, vì vậy đối với số tiền 8.250.000 đ thì ông V phải chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông T, ông không chịu trách nhiệm.

Ông Phan Văn B và bà Trần Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn không có ý kiến trình bày quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến, về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử:

Về tố tụng, thẩm phán đã thực hiện đúng kể từ khi thụ lý vụ án, thẩm phán ra thông báo thụ lý và thông báo hòa giải, đương sự tự khai, ghi biên bản lấy lời khai, tổng đạt cho các đương sự đầy đủ. Ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa HĐXX gồm có 01 thẩm phán làm chủ tọa, 02 hội thẩm nhân dân, 01 thư ký ghi biên bản, HĐXX đã tiến hành thủ tục đúng theo trình tự quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, ngoài ra còn đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và vụ án được thẩm tra, công bố tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (sau đây gọi tắt HĐXX) nhận định vụ án:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng: Đây là vụ án “tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án xét xử vắng

mặt bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 bộ luật tố tụng dân sự;

- Tư cách tham gia tố tụng: Vào ngày 13/8/2009 giữa ông Trần văn T, bà Phan Thị Bích L với ông Phan văn T, bà Hồ thị R có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2012 thì bà R bệnh chết, nay phía nguyên đơn khởi kiện đòi lại số tiền còn thừa của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, theo biên bản xác minh ngày 18/4/2017 hiện chỉ còn có 03 người gồm ông Phan Văn T và hai người con là Lê Thanh V và Lê Văn B là hàng thừa kế thứ nhất của bà R nên phải gánh nghĩa vụ của bà R theo quy định tại Điều 613 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó Tòa án đưa ông V và ông B vào với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

Đối với bà Trần thị T là vợ ông B tức là con dâu ông T bà R nên không phải là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Sự kiện pháp lý xảy ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên xác lập ngày 13/8/2009 vì vậy cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai để giải quyết vụ án

Ông Nguyễn Văn M là người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần văn T bà Nguyễn Thị Bích L theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2017 là hợp pháp nên được Tòa án chấp nhận.

[3]. Về nội dung:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/3/2017 thì nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải giao diện tích còn thiếu là 150 m², do nhận thấy bị đơn không còn đất để giao nên, đến ngày 04/4/2017 đại diện nguyên đơn có đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 8.250.000 đ và lãi suất kèm theo. Việc thay đổi nội dung khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp với khoản 4 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn cho thấy: Phía bị đơn hoàn toàn có lỗi bởi vì, ông Phan Văn T thừa nhận ông với bà R có ký tên vào hợp đồng ngày 13/8/2009 chuyển nhượng cho ông T bà L diện tích 5.150 m² với tổng số tiền 283.250.000 đ và đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông T bà L, nhưng thực tế thì diện tích chỉ có 5.000 m², diện tích còn thiếu là 150 m² phía ông T đổ cho ông V chịu trách nhiệm với vợ chồng ông T. Tại biên bản hòa giải ở xã Vĩnh Xương ngày 11/7/2013 thì phía ông T, ông V và ông B đều thừa nhận và hẹn sẽ trả cho vợ chồng ông T 8.250.000 đ. Như vậy về chứng cứ nguyên đơn đã chứng minh được và bên cạnh

đó ông T và ông V cũng đã thừa nhận nên yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Được HĐXX chấp nhận.

[4]. Đối với phần lãi suất, theo quy định của pháp luật vụ án kiện đòi lại tài sản thì không được yêu cầu tính lãi suất. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông M xin rút lại yêu cầu tính lãi suất, xét thấy phần xin rút lại yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp pháp luật nên được HĐXX công nhận.

Xét về nghĩa vụ trả nợ: Do ông T với bà R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T. nên ông T bà R phải chịu trách nhiệm. Bà R đã chết năm 2012 nên phát sinh thừa kế, như nhận định phần trên. HĐXX nghĩ nên buộc ông V và ông B phải có trách nhiệm cùng với ông T trả cho vợ chồng ông T bà L 8.250.000 đ là hợp lý.

Ông T cho rằng ông V nhận Tiền của vợ chồng ông T bà L nên ông V phải chịu trách nhiệm trả cho vợ chồng ông T bà L. Xét thấy trình bày này của ông T là không có cơ sở bởi vì ông V là con của ông T bà R nên đây là vấn đề nội bộ của gia đình ông, ông T không thể đổ trách nhiệm cho một mình ông V được mà ông T phải có trách nhiệm như nhận định phần trên.

Đối với bà Trần Thị T không phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong bản án này.

Tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thì thực tế diện tích đất mà ông T bà L chỉ có 4.974 m² vậy thực tế còn thiếu 26 m² tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất giữ y hiện trạng và vẫn giữ nguyên yêu cầu, chỉ yêu cầu phía ông T cùng với ông B và ông V trả 8.250.000 đ, ngoài ra không còn yêu cầu nào thêm, do đó HĐXX không đặt ra xem xét.

Đối với diện tích đất hiện tại mà ông T bà L đang canh tác là 5.000 m² nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được cấp là 5.150 m² nhằm đảm bảo quyền lợi của đương sự và cho đúng với pháp luật và thực tế, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn thống nhất diện tích đất của ông T bà L thực tế chỉ còn lại 4.974 m² và điều chỉnh lại cho đúng với thực tế vì vậy, HĐXX đề nghị UBND thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ số: H03400hD, cấp ngày 26/8/2009 do ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên với diện tích từ 5.150 m² xuống còn 4.974 m² theo đúng diện tích thực tế hiện nay.

Đối với nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả một lần dứt nợ, phía ông V cho rằng hoàn cảnh khó khăn xin trả dần mỗi tháng 350.000 đồng đến khi hết số tiền trên. Việc thanh toán cụ thể thế nào HĐXX không đề cập giải quyết trong bản án này, mà khi án có hiệu lực pháp luật sẽ do Chi cục thi hành án dân sự Tân châu xem xét giải quyết.

[5]. Về án phí DSST: Ông Phan Văn T, Lê Thanh V và Lê Văn B liên đới phải chịu 200.000 đồng tiền án phí DSST do có lỗi. Hoàn lại cho ông Trần Văn T 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0008652 ngày 23/12/ 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 163, 164, 166 và Điều 614 Bộ luật dân sự năm 2015. Điểm p khoản 2 Điều 167, 203 Luật đất đai. Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 236/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

1. Buộc Ông Phan Văn T, Lê Thanh V và Lê Văn B phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 8.250.000 đ (tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)do ông Nguyễn Văn M làm đại diện theo ủy quyền;

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật,(đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015”.

2. Đề nghị UBND thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ số: H03400hD, cấp ngày 26/8/2009 do ông Trần Văn T bà Nguyễn Thị Bích L đứng tên với tổng diện tích từ 5.150 m² xuống còn 4.974 m² theo đúng diện tích đất thực tế hiện nay.

3. Về án phí DSST: Ông Phan Văn T, Lê Thanh V và Lê Văn B liên đới phải chịu 200.000 đồng. Hoàn lại cho ông Trần Văn T 200.000 đồng (hai trăm

ng nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0008652 ngày 23/12/ 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án, riêng ông T, ông V, ông B và bà T vẫn được quyền kháng cáo kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ, để yêu cầu tòa án xử phúc thẩm.

Trong 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.

Nơi nhận:

- TA tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND thị xã Tân Châu;
- THA thị xã Tân Châu;
- UBND thị xã Tân Châu
- Các đương sự;
- Lưu: Văn phòng; hồ sơ.

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

Ngô Thế Minh