TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TỊNH BIÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày: 08-8-2023
" V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Thanh Hoàng.

- Ông Nguyễn Lâm Tới.

Thư ký phiên tòa: Ông Châu K Sol – Thư ký tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị K Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 149/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc*" Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2023/QĐST – DS ngày 17/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1984;

- Bà Võ Thị Hoàng M, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp M, xã V, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Bị đơn:

- Ông Chau S, sinh năm 1990;

- Bà Neàng K *(Neáng K),* sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp M, xã V, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Ông Trần Phước Tài là Trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước (theo quyết định số: 64/QĐ-TGPL ngày 22/3/2021)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Neàng K, sinh năm 1934;
- Em Neàng P, sinh năm 2005;
- Em Chau Sg, sinh năm 2007;
- Em Neàng Chanh Đ1, sinh năm 2011;
- Em Neàng Chanh Th, sinh năm 2012;
- Em Neàng Kunh Th1, sinh năm 2017;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp Mằng Rò, xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho Chau S, Neàng Chanh Đ1, Neàng Chanh Th, Neàng Kunh Th1 có ông Chau S và bà Neàng K *(là cha, mẹ ruột).*

Người phiên dịch: Ông Lục Tà Dung - Cán bộ đài truyền thanh thị xã Tịnh Biên.

(Ông Đ, bà M, bà K, ông Tài, ông Dung có mặt, những người còn lại văng mặt tại phiên tòa không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 9 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M trình bày:

Khoảng đầu tháng 3 năm 2019 ông Đ, bà M có thỏa thuận và nhận sang nhượng 275m^2 đất của bà Neàng K với giá thỏa thuận là 140.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên, *(thị xã Tịnh Biên),* An Giang chứng thực ngày 26/3/2019 đến ngày 19/4/2019 ông được Sở tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận trên bà Neàng K ngỏ ý thuê lại để ở với giá 1.200.000 đồng/tháng để làm nơi ở tạm trong thời giang tìm chổ ở mới và được ông, bà đồng ý, thỏa thuận là bà K trả góp mỗi ngày là 40.000đồng; thời hạn là 01 năm từ ngày 26/3/2019 đến 26/3/2020. Tuy nhiên đến tháng 7/2019 bà Neàng K không đóng tiền thuê đất nữa cho đến nay. Ông, bà nhiều lần gặp trực tiếp bà K yêu cầu đóng tiền thuê đất như hợp đồng nhưng bà K hứa nhưng không thực hiện. Nay ông, bà yêu cầu bà Neàng K, ông Chau S và những người trong gia đình bà K di dời nhà, vật kiến trúc trên đất, trả lại diện tích 275m^2 .

Đối với cây trồng: Hiện tại trên phần đất có 03 cây dừa ông Đ, bà M

đồng ý mua lại với giá 3.000.000 đồng; như biên bản thỏa thuận giá cây trồng trên đất ngày 07/6/2023 giữa vợ chồng ông với bà Neàng K.

Đối với việc hỗ trợ tiền cho bà Neàng K và gia đình bà K di dời trả lại đất vợ chồng ông, bà sẽ căn nhắc trong quá trình thi hành án, bởi lẽ hiện tại bà Neàng K đòi tiền chi phí di dời nhà, trả lại đất là 1.000.000.000 đồng; là quá phi lý và không thực tế.

Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa bị đơn bà Neàng K trình bày:

Về nguồn gốc đất là của bà, khoảng đầu năm 2019 do bà gặp khó khăn trong kinh tế, nợ Ngân hàng chính sách đến hạn phải trả, con bệnh không tiền bà cần tiền nên bà hỏi vay tiền của bà M. Ngày nhận tiền bà không nhớ rõ chỉ nhớ là bà có đến Ủy ban nhân dân xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên *(thị xã Tịnh Biên),* An Giang làm thủ tục chuyển nhượng và có sự chứng kiến của cán bộ xã Văn Giáo; bà có lăn tay điểm chỉ sau đó bà và ông Đ, bà M cùng về nhà bà địa chỉ Tổ 1, ấp Mằng Rò, xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, An Giang; ông Đ kêu con bà là Neàng Pâu viết biên nhận số tiền 140.000.000 đồng, bà và chồng bà là ông Chau S, Neàng Pâu cùng lăn tay vào biên nhận rồi nhận tiền, thực chất bà chỉ nhận có 70.000.000 đồng; còn số tiền còn lại 70.000.000 đồng trước đó bà M cùng với bà đi ra Ngân hàng chính sách huyện Tịnh Biên *(thị xã Tịnh Biên)* An Giang trả nợ do bà vay số tiền 30.000.000 đồng và sau đó đến nhà bà Neàng Ny trả 20.000.000 đồng tiền vay do bà thế chấp chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy ra để làm giấy sang nhượng cho ông Đ, bà M, số tiền còn lại cấn trừ vào việc trước đó bà có vay mượn, mua đồ (gạo, dầu ăn…) do ông Đ bà M nhà bán tiệm tập hóa. Tổng số tiền trên là 140.000.000 đồng.

Tại phiên Tòa, bà Neàng K cho rằng phần đất 275m^2 đất nói trên bà chỉ là thế chấp cho hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng, thừa nhận có lăn tay trong biên nhận số tiền 140.000.000 đồng, nhưng bà M chỉ giao cho bà 70.000.000 đồng, bà xin trả dần số tiền trên cho ông Đ, bà M.

Nay ông Đ, bà M yêu cầu bà, ông S và những người trong gia đình bà di dời nhà vật kiến trúc trả lại đất bà không đồng ý. Hiện nay bà là hộ nghèo của xã Văn Giáo, ngoài chỗ ở hiện tại bà không còn chỗ ở nào khác. Do vậy bà không đồng ý di dời trả lại đất. Nếu ông Đ, bà M hỗ trợ 1.000.000.000 đồng bà đồng ý di dời.

Về cây trồng trên đất: Hiện tại trên phần đất có 03 cây dừa, bà thống nhất giá trị 03 cây dừa trên đất có giá 3.000.000 đồng; như biên bản thỏa thuận giá ngày 07/6/2023.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Bà Neàng K, ông Chau S có ông Trần Phước Tài trình bày:

Do ông S, bà K là hộ nghèo của xã, ngoài chỗ ở hiện tại đang tranh chấp, ông S và bà K, còn có mẹ già trên 80 tuổi và 05 người con, ngoài chỗ ở hiện tại

gia đình ông S, bà K không có chỗ ở nào khác, do vậy đề nghị phía nguyên đơn hỗ trợ một phần nhằm đảm bảo cuộc sống sau khi di dời nhà, trả lại đất.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/3/2019 ông không có ý kiến.

Về cây trồng: Thống nhất theo biên bản thỏa thuận giá ngày 07/6/2023.

Xem xét cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được lưu trú 06 tháng đến 09 tháng.

Tại phiên Toà Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật, quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- *Thẩm phán:* Được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tổ chức hòa giải, thu thập chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa*: Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa sơ thẩm đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử; thư ký ghi biên bản phiên tòa đúng chức năng nhiệm vụ.

- *Người tham gia tố tụng*: Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật đất đai năm 2013 xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà M buộc Bà K, ông S và những người trong gia đình di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất. Ông Đ, bà M được quyền quản lý 03 cây dừa trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Đ, bà M hoàn giá trị 03 cây dừa số tiền 3.000.000 đồng cho bị đơn.

Xem xét cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được lưu trú 03 tháng đến 06 tháng.

Tại phiên Tòa các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại tổ 1, ấp Mằng Rò, xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, An Giang. Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Toà án nhân dân thị xã Tịnh Biên thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tòa án tống đạt hợp lệ cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan *(ông S, bà Ky, Pâu, Sang, Đa, Tha, Thia)* quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên Tòa lần thứ nhất và giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời nhà và vật kiến trúc trả lại đất; đây là yêu cầu đòi lại tài sản được quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung:

Xét nguồn gốc đất, diện tích đất 275m^2 tại thửa 224, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại tổ 1, ấp Mằng Rò, xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, An Giang được được Sở tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04031, thửa đất số 224, tờ bản đồ số 12, diện tích 275m^2 đất, cấp ngày 19/4/2019 cho ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M đây là tài sản được ông Đ, bà M nhận chuyển nhượng từ bà Neàng K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Văn Giáo, huyện Tịnh Biên *(thị xã Tịnh Biên)* An Giang chứng thực; do đó ông Đ, bà M có đầy đủ quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật đất đai.

[4] Về căn nhà và vật kiến trúc:

Tại biên bản thẩm định tại chổ ngày 27/4/2021cũng như bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 09/6/2021 trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên Tòa các bên xác nhận trên phần diện tích đất 275m^2 đất có vật kiến trúc, cây trồng gồm:

+ 01 căn nhà ngang 4,23 m, dài 8,19 m, kết cấu căn nhà vách tường, nền lót gạch tàu, M tôn, trước căn nhà có mái hiên che mát, kết cấu cột gỗ, sắt, mái tôn ngang 5m, dài 4m.

+ Sau căn nhà có vật kiến trúc phụ ngang 4,23m, dài 7,54m, kết cấu khung gổ tạp, mái tôn, vách tôn, nền đất.

Do đó ông Huỳnh Anh Đ, bà Võ Thị Hoàng M yêu cầu bà Neàng K, ông Chau S và những người trong gia đình bà K di dời nhà, vật kiến trúc trả lại đất là có căn cứ.

[5] Về cây trồng trên đất:

Trên phần đất 275m^2 hiện tại có 03 cây dừa khoảng 20 năm tuổi, do bà K trồng và đang quản lý, việc di dời 03 cây dừa trên là kho khăn, ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà M hoàn giá trị 03 cây dừa trên với giá là 3.000.000 đồng cho bị đơn. Ông Đ, bà M được quyền quản lý 03 cây dừa trên.

Trong quá trình tố tụng có những lúc bà Neàng K cho rằng số tiền 140.000.000 đồng bà nhận của ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M là tiền vay, những lúc bà cho rằng là hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời bà yêu cầu ông Đ, bà M hỗ trợ 1.000.000.000 đồng bà mới đồng ý di dời nhà, trả lại đất. Ngày 22/5/2023 Tòa án ra thông báo số: 78/TB-TA ngày 22/5/2023 yêu cầu bà Neàng K làm đơn phản tố gửi Tòa án yêu cầu trên để Tòa án xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2019 được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Văn Giáo và số tiền thực nhận nếu có yêu cầu để xem xét giải quyết, tuy nhiên bà K không có làm đơn yêu cầu, do đó xem như bà Neàng K từ bỏ quyền yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa, bà Neàng K cho rằng bà chỉ nhận từ ông Đ, bà M số tiền 70.000.000 đồng trong khi biên nhận tiền thể hiện là 140.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày trên của bà Neàng K là không khách quan, không có căn cứ bởi lẽ trong quá trình tố tụng, hòa giải, đối chất ngày 07/6/2023 bà Neàng K thừa nhận ngoài số tiền 70.000.000 đồng bà thực nhận từ ông Đ, bà M, bà còn đi cùng bà M đến Ngân hàng chính sách Tịnh Biên trả nợ do bà vay số tiền 30.000.000 đồng, sau đó bà và bà M đến nhà bà Neàng Ny trả 20.000.000 đồng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã vay thế chấp trước đó và 20.000.000 đồng bà nợ bà M do bà mua gạo, dầu ăn...

[6] Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 09/6/2021 xác định:

+ Tại thửa đất số 224, tờ bản đồ số 12.

Về đất: Từ các điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 19 về 6 diện tích 275 m^2 thuộc giấy chứng nhận số CS04031, cấp ngày 19/4/2019 do ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M đứng tên.

Về nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà:

+ Nhà 01 được xác định từ các điểm 1, 2, 3, 17 về 1 diện tích 34,6m^2.

+ Nhà 2 được xác định từ các điểm 3, 4, 5, 18, 17 về 3 diện tích 40,6m^2.

Do vậy ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M yêu cầu bà Neàng K, ông Chau S và những người trong gia đình di dời nhà và vật kiến trúc trả lại diện tích 275m^2 đất là có căn cứ chấp nhận theo Điều 166 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với hợp đồng cho thuê nhà số tiền cho thuê do ông Đ bà M không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết, trường hợp nếu có tranh chấp thì ông Đ, bà M khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[7] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định 1.000.000 đồng, chi phí đo đạt 1.568.600 đồng, tổng cộng 2.568.600 đồng; ông Đ, bà M tự nguyện chịu, không yêu cầu bà K và ông S trả lại đây là sự tự nguyện của đương sự nên được ghi nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ, bà M khởi kiện và được Tòa án chấp nhận yêu cầu, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Neàng K và ông Chau S do là hộ nghèo; là người dân tộc thiểu số cư trú vùng có điều kiện kinh tế khó khăn nên thuộc trường hợp không phải phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 164, Điều 166 và Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Huỳnh Anh Đ, bà Võ Thị Hoàng M đối với bị đơn bà Neàng K, ông Chau S.

Buộc bà Neàng K, ông Chau S, bà Neàng K, Neàng P, Chau S, Neàng Chanh Đ1, Neàng Chanh Th, Neàng Kunh Th1 có trách nhiệm di dời nhà, vật kiết trúc trả lại 275m^2 đất cho ông Huỳnh Anh Đ, bà Võ Hoàng M theo Bản trích đo hiện trạng khu đất, do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 09/6/2021 gồm:

Về đất:

Từ các điểm 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 19 về 6 diện tích 275m^2 thuộc giấy chứng nhận số CS04031, thửa 224, tờ bản đồ 12, do Sở tài nguyên và Môi trường An Giang, cấp ngày 19/4/2019 do ông Huỳnh Anh Đ và bà Võ Thị Hoàng M đứng tên.

Về nhà:

+ Nhà 01 được xác định từ các điểm 1, 2, 3, 17 về 1 diện tích 34,6m^2.

+ Nhà 2 được xác định từ các điểm 3, 4, 5, 18, 17 về 3 diện tích 40,6m^2.

(Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 09/6/2021)

Bà Neàng K, ông Chau S, bà Neàng K, Neàng P, Chau S, Neàng Chanh Đ1, Neàng Chanh Th, Neàng Kunh Th1 được lưu trú 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Về cây trồng:

Ông Huỳnh Anh Đ, bà Võ Thị Hoàng M được quản lý 03 cây dừa trên đất, ông Đ, bà M có trách nhiệm giao số tiền 3.000.000 *(ba triệu)* đồng cho bà Neàng K, ông Chau S.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng; cho ông Huỳnh Anh Đ, bà Võ Thị Hoàng M theo biên lai thu số: 0005905 ngày 10/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên *(thị xã Tịnh Biên),* An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Tịnh Biên;
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Lưu HS & VP;

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

Mai Văn Khánh