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

Bản án số: 25/2021/DS-ST
Ngày: 16 – 9 - 2021
Về việc: "Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Thành Sơn

2. Ông Nguyễn Văn Trương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Truyền – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 9 năm 2021 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 230/2020/TLST-DS ngày 03/12/2020, về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2021/QĐXXST- DS ngày 02 tháng 7 năm 2021 giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Hữu T, địa chỉ: Đường H, tổ N, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Kan T, địa chỉ: 2/6 khu vực N, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang– là đại diện theo ủy quyền *(theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2020* (Vắng mặt)

Bị đơn: Ông Dương Văn P, địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thúy Y (Vợ của ông P), địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

2. Ông Quách Vũ L, địa chỉ: Ấp H, thị trấn B, huyện P, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

3. Ông Đoàn Phước D, địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Vắng mặt).

4. Ngân hàng T

Địa chỉ: Đường H, quận H, thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2020, các lời khai có trong hồ sơ vụ án đại diện cho nguyên đơn là ông Nguyễn Kan T trình bày:

Năm 2007, ông Lê Hữu T nhận chuyển nhượng đất tại ấp Đ, xã Đ để làm dự án đào ao nuôi thủy sản, trong đó có nhận chuyển nhượng phần đất trồng lúa của ông Dương Văn B gồm các thửa 2232; 2233 và 907 tổng diện tích 5004m^2, giá chuyển nhượng 47.000.000 đồng/1000m^2, ông T đã giao đủ với số tiền 235.188.000 đồng và phía ông B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tthực hiện việc tách chuyển tên diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng. Ngày 26/6/2007, ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00289; H 00288; H 00287. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T để đất cho người dân tạm sử dụng trồng cây ngắn hạn. Khi nào ông T có nhu cầu thì người dân phải trả đất mà không có quyền yêu cầu bồi thường. Khi ông T cần sử dụng đất và có đến yêu cầu ông B giao lại đất nhưng ông B cố tình lên vườn và không giao đất lại cho ông T. Hiện nay phần đất do anh P (là con của ông B và bà E) đang quản lý, canh tác. Vì vậy ông T khởi kiện yêu cầu anh P có trách nhiệm di dời cây trồng và tài sản có trên đất để trả lại đất cho ông T.

Bị đơn ông Dương Văn P cùng vợ là bà Trần Thị Thúy Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mặc dù có mặt tại địa phương nhưng không đến Tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Quách Vũ L tại đơn tường trình thừa nhận ông Lê Hữu T bảo lãnh cho anh vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ bằng biện pháp thế chấp 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số H 00289; H; 00288; H 00287 do ông Lê Hữu T đứng tên. Nay do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên anh xin được Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại văn bản gửi Tòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho biết ông T đã trả nợ, Ngân hàng đã xóa đăng ký giao dịch bảo đảm và trả lại tài sản cho ông T nên không còn liên quan đến phần đất tranh chấp và đề nghị không tham gia vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn ông P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Y không chấp hành theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điều 166; 168 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tuyên xử chấp nhận yêu cầu cho nguyên đơn. Buộc bị đơn phải di dời cây trồng và tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Dương Văn P phải trả lại diện tích đất đã được nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn B. Do đó trong vụ án xác định quan hệ tranh chấp "Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn anh P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Y vắng mặt lần thứ hai không có lý do, đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ và anh Quách Vũ L tại thời điểm xét xử không còn liên quan đến vụ án xin không tham gia tố tụng và xin được vắng mặt, đối với ông Đoàn Phước D đã có yêu cầu xin được giải quyết vắng mặt vụ kiện. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét về yêu cầu của ông Lê Hữu T yêu cầu ông Dương Văn P phải trả lại diện tích đất 5.004m^2 Hội đồng xét xử thấy rằng nguồn gốc đất do ông T chuyển nhượng của ông B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông B đã chết, ông Dương Văn P là con trai của ông B đang quản lý, canh tác đất. Ông T khởi kiện yêu cầu anh P là người đang quản lý đất phải trả lại phần đất cho ông T, về phía anh P không có yêu cầu xem xét về hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên để làm rõ toàn diện nội dung vụ án, Hội đồng xét xử cần thiết phải đề cập và làm rõ về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông B, cụ thể:

Vào năm 2007, ông T có ký hợp đồng với ông B để nhận chuyển nhượng phần đất gồm diện tích hết thửa 907 và một phần diện tích thuộc thửa 905; một phần diện tích thuộc thửa 906 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000350 cấp cho ông B. Tổng diện tích đo đạc chuyển nhượng là 5.004m^2, mục đích ông T làm dự án đào ao nuôi cá. Ngày 26/6/2007 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 907 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00287; thửa 2232 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00288; thửa 2233 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00289. Theo lời khai của bà E và ông B được Tòa án thu thập trước đây thì bà E và ông B thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T diện tích 5.004m^2 đất tuy nhiên bà E và ông B cho

rằng giá trị chuyển nhượng là 195.000.000 đồng/1000m^2. Do ông T chưa giao đủ tiền nên ông bà không giao đất . Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập thấy rằng có 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có 01 hợp đồng chuyển nhượng đất viết trên giấy ô kẻ ngang có nội dung thỏa thuận về giá trị chuyển nhượng 47.000.000 đồng/1000m^2, thỏa thuận chi tiết về nhận cọc, về thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thỏa thuận thời hạn giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông B và ông T được làm theo mẫu quy định lưu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành có giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng/1000m^2; 01 hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu nhưng là bản pho to được công chứng tại phần ghi giá trị nhận chuyển nhượng có nét chữ khác với các nét chữ đã được viết trong hợp đồng và có dấu hiệu được chỉnh sửa lại.

Qua ý kiến của cán bộ ấp Đ xác định thời điểm năm 2007 giá chuyển nhượng đất theo giá Nhà nước là 27.000.000 đồng/1000m^2 còn giá thị trường còn thấp hơn chỉ 1 lượng đến 1,2 lượng vàng 24k (vàng có giá 1.000.000 đồng/chỉ). Ông Đoàn Phước D trong bản tự khai, ông khai rằng vào năm 2007 ông T có đến nhờ ông mua đất dùm cho ông T. Ông được ông T giới thiệu ông B và bà E bán đất với giá 47.000.000 đồng/1000m^2 nên ông đã làm thủ tục mua cho ông T. Theo Công văn số 878/TC – KH của phòng Tài chính Kế hoạch huyện Châu Thành xác định giá đất tại ấp Đ tại thời điểm năm 2007 thì loại đất trồng cây lâu năm là 30.000.000 đồng/1000m^2 còn đất trồng cây hàng năm là 25.000.000 đồng/1000m^2. Đối với bản pho to hợp đồng được thể hiện giá 195.000 đồng/1000m^2, qua lời khai của ông K lúc đó là cán bộ, địa chính xã cho rằng sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng đất của ông B, ông T nhờ ông sửa nâng cao giá trị trong bản hợp đồng lưu tại Ủy ban xã Đ để ông T vay tiền Ngân hàng, khi sửa xong hợp đồng thì xã không chịu công chứng hợp đồng sửa. Ông có để các hợp đồng sửa trong ngăn bàn làm việc và bị người khác lấy phát tán ra cho người dân đi thưa. Từ những cơ sở nêu trên xác định giá đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau là 47.000.000đồng/m^2 theo hợp đồng viết tay thể hiện là phù hợp. Ông T đã giao đủ tiền cho ông B và làm thủ tục tách phần đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B và cấp sang giấy mới cho ông T. Suốt thời gian dài cho đến khi ông T khởi kiện, phía ông B, bà E không có bất kỳ khiếu nại gì. Mặt khác, qua Công văn số 628/UBND của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành xác định việc cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đúng quy định. Từ đó, xác định phần đất tranh chấp đã được ông T nhận chuyển nhượng hợp lệ từ ông B, ông T đã trả đủ tiền và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là tài sản của ông T. Nay ông P đang quản lý đất của ông T thì phải có trách nhiệm giao trả lại diện tích đất cho ông T gồm các thửa 907 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00287; thửa 2232 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00288; thửa 2233 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00289, tổng diện tích trên giấy chứng nhận 5.004m^2, diện tích đo đạc thực tế 4.312m^2 là có căn cứ.

[2.2] Đối với cây trồng và tài sản trên đất: Tại hợp đồng chuyển nhượng đất các bên không đề cập đến cây trồng và tài sản trên đất, mặt khác tại lời khai của bà E được Tòa án thu thập ngày 12/6/2014, bà E xác định "*Bán 5.000m^2 đất lúa, hiện nay đất đã lên vườn trông cam được 06 tháng*". Căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 26/4/2021 xác định tài sản trên đất gồm có 01 chòi lá tình trạng dột nát xuống cấp không còn khả năng sử dụng; cam trồng trên đất trước đây hiện nay không còn mà trồng thêm các loại cây Cóc, Táo, Mít Thái, Chanh không hạt hầu hết loại B và loại C. Từ đó xác định cây trồng và tài sản trên đất được thực hiện sau khi đất đã được chuyển nhượng xong cho ông T và trong giai đoạn tranh chấp. Do đó buộc bị đơn ông P có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất trong thời hạn được ấn định để trả lại đất cho ông T là phù hợp. Hết thời hạn ấn định, bị đơn không di dời thì nguyên đơn có quyền định đoạt toàn bộ tài sản trên đất.

[3] Do phần đất tranh chấp trước đây được nguyên đơn thế chấp cho Ngân hàng Đ để bảo lãnh cho khoản vay của anh Quách Vũ L, quá trình giải quyết phía nguyên đơn đã trả tất nợ và Ngân hàng xóa thế chấp trả lại tài sản cho nguyên đơn và không yêu cầu tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) bị đơn phải chịu để hoàn trả cho nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông P phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 166 , Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, điều 203 Luật đất đai; Các Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu T đối với bị đơn ông Dương Văn P về việc tranh chấp "Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)".

2. Buộc ông Dương Văn P giao tổng diện tích diện tích đo đạc thực tế 4.312m^2 tại các thửa 907 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00287; thửa 2232 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00288; thửa 2233 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00289, do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 26/6/2007 cho ông Lê Hữu T (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc ông Dương Văn P có trách nhiệm di dời toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất để giao đất lại cho ông T. Trong thời hạn 06 (Sáu tháng) nếu ông P

không di dời cây trồng và tài sản trên đất thì ông T có quyền định đoạt đối với các cây trồng và tài sản trên.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản: 1.600.000 đồng (Một triệu sáu trăm nghìn đồng) bị đơn phải chịu để hoàn trả cho nguyên đơn.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông P phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004385 ngày 03/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành..

"Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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".

6. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân T. Hậu Giang
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục thi hành án huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

LÊ THỊ THỌ