

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 79/2017/DS-ST

Ngày: 27-9-2017

*“V/v tranh chấp Đòi lại
tài sản”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Nhữ Khuyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Võ Tấn Liêm**

Ông **Bùi Hữu Khánh**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Văn Khải** là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hằng Mơ** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2016. Về việc “*Tranh chấp Đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 268/2017/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông **Hồ Đăng Kh** - Sinh năm 1965 (Có mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị L** - sinh năm 1970 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà **Cao Thị Ph** - Sinh năm 1960 (Có mặt).

Cư trú: ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Cao Thị Đ** - sinh năm 1968 (Có mặt).

2. Ông **Trương Văn Ph** - sinh năm 1958 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Hồ Đăng Kh và bà Nguyễn Thị L trình bày:** Vào ngày 19 – 3 – 2016 ông bà có chuyển nhượng cho bà Ph và bà Đ phần đất có diện tích là 4.194 m², tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Cao Văn Toàn, phía Tây giáp sông Cái Bát, phía Nam giáp ông Lâm Văn Phước, phía Bắc giáp ông Châu Văn Hải với giá 200.000.000 đồng, khi sang nhượng hai bên có làm hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã TP chứng thực vào ngày 21 – 3 – 2016. Hiện tại, phần đất này do bà Ph và bà Đ cùng đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Vào thời gian trên, ông Kh và bà L có sang nhượng cho bà Ph và ông Ph căn nhà cấp 4 trên phần đất đã chuyển nhượng, ngang 5m4 dài 15m với giá là 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận để cho vợ chồng ông Kh, bà L ở lại căn nhà cạnh bờ sông trên phần đất đã chuyển nhượng thêm 01 năm kể từ thời điểm sang bán nhà và đất thì ông Kh và bà L phải di dời nhà đi nơi khác. Hợp đồng đã thực hiện xong, ông bà cũng đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng. Tuy nhiên khi chuyển nhượng nhà thì ông bà không có chuyển nhượng đường dây điện sinh hoạt và giếng nước Khn cho bà Ph và ông Ph. Bởi lẽ, ông bà có thỏa thuận nếu ông Ph, bà Ph mua tất cả vật dụng trong nhà và căn nhà thì ông bà đồng ý bán với giá 250.000.000 đồng nhưng ông Ph bà Ph không đồng ý mua. Ông Ph, bà Ph chỉ đồng ý mua nhà với giá 200.000.000 đồng.

Nay ông bà không yêu cầu bà Ph và ông Ph trả giá trị công trình với số tiền 50.000.000 đồng mà ông bà yêu cầu bà Ph và ông Ph trả cho ông bà đường dây điện và giếng nước Khn để ông bà tháo dỡ và di dời đi nơi khác. Ông bà thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 19 – 3 – 2016 là của ông bà nhưng khi ký hợp đồng thì phần trống trong hợp đồng không có ghi chữ viết tay tại “Các thỏa thuận khác...”, ông bà cho rằng phần này do bà Ph và ông Ph tự ghi thêm vào hợp đồng. Việc di dời nhà thì vào ngày 19 – 3 – 2017 ông bà đã di dời nhà đi đúng như cam kết. Ông Kh và bà L trình bày thêm hiện tại những người ở trong căn nhà này bao gồm vợ chồng ông bà, hai người con Hồ Cẩm Giang – sinh năm 1990, Hồ Hương Giang – sinh năm 2000 và 01 đứa cháu tên Mai Hồ Kế Xuân – sinh năm 2010 là con của Hồ Cẩm Giang. Tài sản tranh chấp là của ông Kh, bà L không có liên quan gì đến các con của ông bà đang sống chung trong căn nhà này.

- **Theo bà Cao Thị Ph trình bày:** Bà thống nhất vào ngày 19 – 3 – 2016 bà có chuyển nhượng của ông Kh và bà L phần đất và căn nhà như thỏa thuận trong các hợp đồng với giá 400.000.000 đồng. Bà Ph cho rằng trước đây hai bên có thỏa thuận trong giấy chuyển nhượng nhà là có chuyển nhượng luôn điện và nước sinh hoạt thì bà mới đồng ý mua chứ không phải chỉ chuyển nhượng nhà và đất như phía nguyên đơn trình bày. Khi đó, hai bên cũng thỏa thuận là do phía nguyên đơn không có tuổi cất nhà nên xin ở lại căn nhà cạnh bờ sông (là căn nhà nằm trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Ph) và sau 01 năm kể từ ngày chuyển nhượng (19 – 3 – 2016) thì ông Kh và bà L phải di dời nhà đi nơi khác để trả lại phần đất cho bà.

Bà Ph cho rằng phần đất này là do bà và em bà là bà Cao Thị Đ hùn tiền mua, còn căn nhà, điện và cây nước là do bà và ông Ph mua không có liên quan đến bà Đ. Hiện tại phần đất này do bà Ph và bà Đ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và thực tế thì bà và bà Đ cùng quản lý canh tác. Đối với yêu cầu của ông Kh và bà L thì bà không đồng ý vì bà cho rằng trước đây hai bên đã thỏa thuận trong giấy tờ, phần thỏa thuận bán điện và cây nước là có ghi trong hợp đồng trước khi các bên ký tên.

- **Theo bà Cao Thị Đ trình bày:** Vào ngày 19 – 3 – 2016, bà Đ có hùn tiền cùng với chị ruột của bà là bà Cao Thị Ph để mua phần đất của ông Hồ Đăng Kh và bà Nguyễn Thị L có diện tích là 4.194 m², mua với giá là 200.000.000 đồng, bà bỏ ra số tiền 150.000.000 đồng. Ngoài ra bà Ph còn mua một căn nhà và các công trình khác của ông Kh và bà L như đường dây điện, giếng nước Khn, cầu vệ sinh với giá là 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền mua đất và nhà là 400.000.000 đồng, bà Ph bỏ ra 250.000.000 đồng, bà bỏ ra 150.000.000 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do bà Ph và bà cùng đứng tên. Việc tranh chấp giữa ông Kh, bà L với bà Ph không có liên quan đến phần đất chỉ liên quan đến phần công trình trên đất là đường dây điện và giếng nước Khn, tài sản này nằm trong căn nhà mà ông Kh, bà L đã chuyển nhượng cho ông Ph, bà Ph nên bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp nêu trên.

- **Theo ông Trương Văn Ph trình bày:** Vào ngày 19 – 3 – 2016, bà Ph là vợ ông và bà Đ là em vợ của ông có chuyển nhượng của ông Kh và bà L một phần đất có diện tích là 4.194 m², phần đất tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá là 200.000.000 đồng. Đồng thời ông và bà Ph có mua căn nhà và các công trình xây dựng khác trên đất như đường dây điện, giếng nước Khn và cầu vệ sinh với giá là 200.000.000 đồng, ông và bà Ph đã giao đủ tiền cho ông Kh và bà L. Sau khi mua đất và nhà của ông Kh và bà L thì các bên có thỏa thuận cho ông Kh và bà L ở lại trong căn nhà cạnh bờ sông 01 năm với lý do là ông Kh và bà L không có tuổi xây nhà. Sau đó, ông Kh và bà L yêu cầu bà Ph và ông phải trả thêm 50.000.000 đồng tiền đường dây điện và giếng nước Khn. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Kh và bà L vì đường dây điện và giếng nước Khn ông Kh và bà L đã bán cho ông và bà Ph cùng với căn nhà là 200.000.000 đồng, ông và bà Ph đã giao tiền đủ cho ông Kh và bà L. Ông không thừa nhận có ghi thêm trong hợp đồng mua bán nhà như ông Kh và bà L đã trình bày, khi ký hợp đồng thì hợp đồng đã ghi hoàn tất, ông Kh và bà L có đọc lại và ký tên, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước đề nghị: Do ông Kh và bà L không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông bà nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông Kh, bà L đối với bà Ph, ông Ph về việc đòi lại điện và giếng nước Khn sinh hoạt. Đối với chi phí định giá và án phí dân sự có giá ngạch buộc ông Kh, bà Ph phải chịu theo quy định pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là ông Hồ Đăng Kh, bà Nguyễn Thị L với bị đơn là bà Cao Thị Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Đ, ông Trương Văn Ph là “Tranh chấp đòi lại tài sản” được quy định tại Đ 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Đ 26 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, bị đơn có địa chỉ tại ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Đ 35, Đ 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp của vụ án: Vào ngày 19 – 3 – 2016, giữa ông Kh, bà L với bà Ph và bà Đ có lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do các bên ký. Đến ngày 21 – 3 – 2016, các bên có đến Ủy ban nhân dân xã TP, huyện Cái Nước ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có nội dung như sau: ông Hồ Đăng Kh và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà Cao Thị Ph và bà Cao Thị Đ phần đất có diện tích 4.194 m² tọa lạc tại ấp TĐ, xã TP, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau với giá 200.000.000 đồng. Cũng trong ngày 19 – 3 – 2016, ông Kh, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ph, ông Ph 01 căn nhà cấp 4, ngang 5m4 dài 15m với giá là 200.000.000 đồng. Căn nhà này xây dựng trên phần đất mà ông Kh và bà L đã chuyển nhượng cho bà Ph. Khi chuyển nhượng nhà hai bên có lập thành văn bản và có xác nhận của Ban nhân dân ấp TĐ, xã TP. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất thì phía bà Ph, ông Ph và bà Đ đã giao đủ số tiền 400.000.000 đồng cho ông Kh và bà L, ông Kh và bà L cũng đã giao đất cho bà Ph và bà Đ, đồng thời cũng đã giao nhà cho bà Ph, ông Ph. Tuy nhiên, do chưa có tuổi cất nhà để ở nên ông Kh, bà L có thỏa thuận với bà Ph, ông Ph và bà Đ là cho gia đình ông bà tiếp tục ở lại căn nhà cạnh bờ sông trên phần đất đã chuyển nhượng đúng 01 năm sau thì ông bà sẽ tháo dỡ nhà đi nơi khác là thực tế có xảy ra và được các bên thừa nhận.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông Kh, bà L cho rằng khi chuyển nhượng nhà cho bà Ph và ông Ph thì ông bà không có thỏa thuận bán đường dây điện và giếng nước Khn nên ông bà yêu cầu ông Ph, bà Ph trả lại tài sản nêu trên để ông bà di dời đi nơi khác. Ông Ph và bà Ph cho rằng trong hợp đồng mua bán nhà đã thể hiện rõ là ông Kh và bà Ph có thỏa thuận bán 01 căn nhà cùng với điện, nước và cầu (cầu vệ sinh) cho ông Ph và bà Ph với giá 200.000.000 đồng nên ông bà không đồng ý trả lại tài sản bao gồm điện và nước.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, đối với Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán nhà giữa ông Kh, bà L với ông Ph, bà Ph và bà Đ đã được các bên thừa nhận và đã thực hiện xong, các bên không có tranh chấp về hợp đồng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Tại phiên tòa, ông Kh và bà L chỉ yêu cầu ông Ph và bà Ph trả lại ông bà đường dây điện và giếng nước Khn sinh hoạt. Ông Kh, bà L thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 19 – 3 – 2016 là do ông bà trực tiếp ký nhưng không thừa nhận nội dung viết tay là có chuyển nhượng đường dây điện và giếng nước Khn sinh hoạt cho ông Ph và bà Ph. Ông bà cho rằng khi ông bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà thì không có nội dung viết tay, nội dung này do ông Ph, bà Ph tự ghi vào hợp đồng sau

khi ông bà đã ký tên nhưng ông bà không có chứng cứ gì để chứng minh vì khi đó ông bà không có giữ hợp đồng mua bán mà giao toàn bộ cho phía bà Ph, ông Ph giữ. Tại phiên tòa, ông Kh, bà L khẳng định là ông bà không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án để chứng minh đối với yêu cầu của ông bà.

Ông Ph, bà Ph cho rằng các bên đã thỏa thuận xong việc mua bán, nội dung của hợp đồng rồi mới ký tên vào hợp đồng. Đối với phần thỏa thuận viết tay là do các bên tự nguyện và có nhờ chị Châu Kiều Nhi viết hộ phần thỏa thuận này. Tại biên bản xác minh ngày 26 – 6 – 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước làm việc với chị Châu Kiều Nhi là người viết hộ vào hợp đồng chuyển nhượng nhà ngày 19 – 3 – 2017 thì chị Nhi cho biết, chị có viết vào hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa ông Kh, bà L với ông Ph, bà Ph và chữ viết trong hợp đồng ngày 19 – 3 – 2017 mà Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đưa cho chị xem là chữ viết của chị. Chị Nhi khẳng định khi chị viết hộ các bên phần thỏa thuận trong hợp đồng thì các bên chưa ký tên vào hợp đồng.

Tại Sơ đồ vị trí tranh chấp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vị trí giếng nước Khn (C) nằm trong căn nhà phụ phía sau căn nhà mà ông Kh, bà L chuyển nhượng cho ông Ph, bà Ph đến bờ sông Rạch Đường Cuốc là 48m, giếng nước Khn không có cần bơm tay, ống nhựa phi 42, sử dụng máy bơm hơi để bơm nước sinh hoạt gia đình; đường dây điện dài từ nơi mắc cầu dao điện đến trụ điện số 71 là 17m50, điện vẫn đang sử dụng bình thường. Toàn bộ giếng nước Khn và điện sinh hoạt do ông Ph, bà Ph sử dụng chung với ông Kh, bà L, hàng tháng hai bên cùng chịu chi phí tiền điện.

Tại chứng thư thẩm định giá số 17382/CT – EXIMVAS ngày 08 tháng 8 năm 2017 của Cty cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS thể hiện giá trị còn lại của tài sản tranh chấp là 2.804.000 đồng.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước là phù hợp nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông Kh, bà L đối với ông Ph, bà Ph về việc đòi lại giếng nước Khn và đường dây điện sinh hoạt là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với bà Cao Thị Đ xét thấy không có liên quan đến tài sản tranh chấp. Vì căn nhà mà ông Kh, bà L chuyển nhượng cho ông Ph, bà Ph không nằm trên phần đất bà Đ quản lý mà nằm trên phần đất của bà Ph và ông Ph quản lý, vấn đề này được thể hiện qua xem xét thẩm định thực tế và do các bên thừa nhận tại phiên tòa.

[5] Ông Kh, bà L cho rằng tài sản tranh chấp là do vợ chồng ông bà tạo lập cách đây trên 10 năm, lúc đó các con của ông bà còn nhỏ không có đóng góp gì nên không có liên quan. Xét thấy lời trình bày của ông bà là phù hợp nên chấp nhận.

[6] Đối với căn nhà mà gia đình ông Kh, bà L cất để ở tạm bên cạnh bờ sông trên phần đất đã chuyển nhượng cho bà Ph, hiện tại đã tháo dỡ di dời đi nơi khác và các bên thống nhất không có yêu cầu đối với căn nhà này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Do yêu cầu của ông Kh, bà L không được chấp nhận nên ông bà phải chịu chi phí định giá tài sản là 1.500.000 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng thẩm định giá và Phiếu thu ngày 16 tháng 8 năm 2017 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định EXIMVAS, ông Kh và bà L đã thanh toán xong.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Kh, bà L phải chịu là 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Các Đ 26; 35; 39; 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Đ 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu của ông Hồ Đăng Kh, bà Nguyễn Thị L đối với ông Trương Văn Ph, bà Cao Thị Ph về việc đòi lại giếng nước Khn và đường dây điện sinh hoạt (có sơ đồ vị trí kèm theo)

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Hồ Đăng Kh và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 200.000 đồng. Ông Kh và bà L có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 1.075.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010926 ngày 22 – 12 – 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Sau khi đối trừ, ông Kh, bà L được nhận lại số tiền 875.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Trương Văn Ph và bà Cao Thị Ph không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Đ 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 Đ 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Đ 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Phòng GD-KT TAT;
- Đường sự;
- Lưu VP-HS.

Trần Nhũ Khuyên