

Bản án số: 15/2017/DS-ST

Ngày: 22-8-2017

V/v “T/c quyền đòi lại tài
sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Viết Xuân**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phạm Thị Tư**
2. Ông **Ngô Xuân Bồng**

-Thư ký phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Anh Đào** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên tòa: Ông **Đặng Xuân Hùng** - Kiểm sát viên.

Hôm nay ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2016/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2016, về việc “Tranh chấp quyền đòi lại tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2017/QĐXX-ST, ngày 07 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1984;

Trú tại: Thôn A, xã Q, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Đặng Phước S**, sinh năm: 1956;

Và vợ là bà **Văn Thị Phương L**, sinh năm 1967;

Trú tại: Xóm B, thôn C, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

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

+ Ông **NLQ1**, sinh năm 1958; trú tại: Nhà số A, đường B, phường C, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Ông **NLQ2**, sinh năm 1971; Trú tại: Nhà số C, đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** trình bày:

Vào năm 2011 ông H có mua của ông **NLQ1** một mảnh đất diện tích 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 8, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vào ngày 17/02/2011 ông H và ông **NLQ1** làm thủ tục chuyển nhượng sang cho ông

H, sau khi chuyển nhượng ông H tiến hành canh tác thì bị ông Đặng Phước S cản trở, đe dọa không cho canh tác diện tích đất nêu trên. Hiện nay diện tích đất trên đã bị ông S sử dụng một phần để trồng cây cà phê. Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L trả lại diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cho ông H. Đối với giá trị cây cà phê mà ông S đã trồng trên phần đất 1.305m². Nay ông H đồng ý thanh toán trả số tiền là 14.820.000đ theo kết quả định giá ngày 10/01/2017.

* Ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L trình bày: Vào năm 2005 ông S có cho ông NLQ2 diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 8 thuộc thôn 14 xã Đ, thành phố B, trong diện tích đất mà gia đình ông S nhận khoán của nông trường K. Khi cho giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau và cho với 02 điều kiện: Thứ nhất: Ông NLQ2 phải làm thủ tục kê khai để ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.640m² thửa số 142+143 (cũ) tờ bản đồ số 08, tại thôn 14, xã Đ, thành phố B. Thứ hai: Ông NLQ2 phải nộp toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận khoán cho diện tích đất 4.640m² của gia đình ông S (việc này ông NLQ2 đã nộp thay cho ông S số tiền là 4.200.000đ). Đến năm 2007 ông NLQ2 sang nhượng lại diện tích đất trên cho ông NLQ1, sau đó ông NLQ1 đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; còn lại phần đất của ông S thì ông NLQ2 không làm giấy tờ gì. Đến năm 2011 ông NLQ1 lại bán diện tích đất trên cho ông H. Nay ông NLQ2 phải có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, còn ông H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị cây cà phê trên đất trả cho vợ chồng ông S số tiền là 50.000.000đ. Ngoài ra ông S và bà L không có yêu cầu gì khác.

* Ông NLQ2 trình bày: Vào năm 2005 ông NLQ2 cùng với ông Đặng Phước S, ông NLQ1 đến tại công ty cổ phần K làm thủ tục thanh lý đất nhận khoán của nông trường. Khi làm thanh lý ông NLQ2 nộp toàn bộ số tiền 4.200.000đ cho diện tích 4.640m² của hộ ông S. Riêng diện tích 1.305m² khi làm thủ tục ông NLQ2 là người đại diện cho ông Đ đứng ra làm thủ tục nhưng trên giấy tờ thể hiện là tên của ông Nguyễn Duy Đ. Đến năm 2007 ông Nguyễn Duy Đ lại chuyển nhượng lại cho ông NLQ1, sau đó ông NLQ1 đã làm thủ tục kê khai và được ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Đến năm 2011 ông NLQ1 lại chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn H. Thời gian qua ông H đến canh tác diện tích đất trên thì bị ông S cản trở không cho làm. Nay ông NLQ2 cam kết sẽ có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.640m² thửa số 142+143 (cũ) tờ bản đồ số 08 tại thôn 14, xã Đ, thành phố B đứng tên ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L trong thời gian sớm nhất và yêu cầu ông S bà L giao trả lại phần diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố Bảo Lộc cho ông H. Việc tính toán giá trị cây trồng trên đất thì giữa ông H và ông S sẽ tự tính toán với nhau ông NLQ2 không liên quan.

* Ông NLQ1 trình bày: Vào năm 2007 ông NLQ1 có chuyển nhượng từ ông Nguyễn Duy Đ diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố Bảo Lộc. Đến năm 2011 thì ông NLQ1 bán cho ông Nguyễn Văn H ở xã Q, huyện B. Còn nguồn gốc đất mua bán giữa ông Đ và ông S thì ông NLQ1 hoàn toàn không hay biết.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông H, bị đơn ông S, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét về tố tụng: Ông NLQ1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt ông NLQ1 theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Văn H khởi kiện để đòi ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L phải trả cho ông H diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14 xã Đ, thành phố B được xác định là quan hệ “Tranh chấp về quyền đòi lại tài sản” được quy định tại Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3]. Xét về chứng cứ: Ông NLQ1 và bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thị xã Bảo Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 021880 cấp ngày 09/11/2007. Đến ngày 17/02/2011 ông NLQ1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn H. Qua tài liệu, chứng cứ phản ánh trong hồ sơ cho thấy: Diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B có nguồn gốc là đất do ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L nhận khoán của nông trường K thành phố B. Đến năm 2005 ông Đặng Phước S bán diện tích đất này cho ông NLQ2 bằng hình thức là ông NLQ2 trả thay cho ông S số tiền 4.200.000đ để thanh lý hợp đồng nhận khoán cho diện tích 4.640m² của hộ ông S. Ngoài ra ông NLQ2 cam kết sẽ có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông S và bà L; cam kết này hiện nay ông NLQ2 đã làm và ông S đang chờ để được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007 ông NLQ2, ông Đ, ông NLQ1 mua bán với nhau và sau đó làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông NLQ2 và sau đó ông NLQ2 bán cho ông H. Các đương sự khai thông nhất về việc các bên mua bán với nhau, sau đó đã xác lập quyền sử dụng đất đứng tên ông NLQ2 và nay thì không tranh chấp gì về diện tích đất nêu trên. Như vậy ông H và vợ chồng ông S, bà L chỉ còn tranh chấp với nhau về phần giá trị cây trồng trên diện tích đất nêu trên. Cụ thể là ông S và bà L đòi ông H phải thanh toán số tiền 50.000.000đ thì mới giao trả đất; còn ông H đòi ông S, bà L trả đất và chỉ đồng ý thanh toán cho ông S và bà L số tiền là 16.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng Tòa án xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp; việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, của hội đồng xét xử, của các đương sự đều chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung vụ án Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L phải trả lại cho ông H diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B và buộc ông H phải thanh toán trả cho ông S và bà L giá trị cây trồng trên đất là 16.000.000đ. Đề nghị nêu trên của đại diện Viện kiểm sát, của các đương sự được hội đồng xét xử chấp nhận như sau:

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc đòi bị đơn ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L trả diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08 thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng:

Ông H là người mua bán đất ngay tình và việc sang tên đổi chủ từ ông NLQ2 sang ông H đều đúng các quy định của pháp luật; diện tích đất nêu trên đứng tên chủ

sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H, nay ông H khởi kiện đòi lại đất (đòi lại tài sản) là có căn cứ pháp luật. Do đó căn cứ Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005 xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L người chiếm giữ tài sản không có căn cứ pháp luật phải có trách nhiệm trả cho ông H diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng là có cơ sở và đúng pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu của ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L về việc đòi ông H phải thanh toán giá trị cây trồng trên diện tích đất nêu trên là 50.000.000đ:

Ngày 10/01/2017 Hội đồng định giá tài sản xác định số cây cà phê mà ông S và bà L trồng trên một phần của diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 8 thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B có trị giá là 14.820.000đ. Quá trình hòa giải ông H đồng ý thanh toán cho ông S và bà L 16.000.000đ; tại phiên tòa hôm nay ông H đồng ý hỗ trợ thêm cho ông S và bà L số tiền là 10.000.000đ nữa, nhưng ông S và bà L vẫn không đồng ý. Nay ông S và bà L vẫn yêu cầu ông H phải thanh toán số tiền là 50.000.000đ nhưng ông S và bà L lại không đưa ra được những căn cứ thuyết phục cho yêu cầu này của mình, nên không có căn cứ để hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Do đó chỉ có căn cứ buộc ông H phải thanh toán trả cho ông S, bà L số tiền 16.000.000đ như ông H tự nguyện là có căn cứ pháp luật.

-Về án phí: Ông S, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền trị giá tài sản tranh chấp 1.305m² là 79.866.000đ x 5% = 3.993.000đ. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền phải thanh toán trả cho ông S, bà L là 16.000.000đ x 5% = 800.000đ theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H ứng ra số tiền là 3.300.000đ để định giá tài sản tranh chấp. Nay nguyên đơn ông H được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện, còn bị đơn ông S và bà L là người bị thua kiện thì phải chịu toàn bộ chi phí định giá tranh chấp này. Do đó căn cứ Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc ông S và bà L phải thanh toán trả lại cho ông H toàn bộ số tiền nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 165, 166, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 256, 258 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

-Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H như sau:

+ Buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L phải trả cho ông Nguyễn Văn H diện tích đất 1.305m² tại thửa số 259, tờ bản đồ số 08, thuộc thôn 14, xã Đ, thành phố B có trị giá là 79.866.000đ.

+ Buộc ông Nguyễn Văn H phải thanh toán trả cho Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L trị giá cây trồng trên diện tích đất 1.305m² với số tiền là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng); ông H đã thanh toán đủ số tiền trên cho ông S vào ngày 25/3/2017. Buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L phải thanh toán trả cho

ông Nguyễn Văn H số tiền chi phí định giá tài sản là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm ngàn đồng).

“Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi xuất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự”.

-Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 800.000đ, nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí trước đây là 2.000.000đ tại biên lai số AA/2015/0000708 ngày 04/10/2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả lại cho ông H số tiền dư là 1.200.000đ (một triệu hai trăm ngàn đồng). Buộc ông Đặng Phước S và bà Văn Thị Phương L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.993.000đ (Ba triệu chín trăm chín mươi ba ngàn đồng).

-Về quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Đối với đương sự vắng kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản sao bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi người đó cư trú theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Tp.B;
- THA Tp.B;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ Tọa phiên tòa

Nguyễn Viết Xuân

