TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PT** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2018/DS-ST
Ngày: 23-5-2018
V/v "Tranh chấp dân sự về đòi tài sản (Đất nông nghiệp)"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PT, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

2. Ông Nguyễn Văn Ngân

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tuyết - Thư ký Toà án nhân dân huyện PT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PT tham gia phiên tòa: Ông Lê Hữu Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện PT, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2017/TLST- DS ngày 19 tháng 6 năm 2017 về *"Tranh chấp dân sự về đòi tài sản (Đất nông nghiệp)"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn Quánh B, sinh năm 1969

1.2 Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang

Đại diện theo ủy quyền cho bà H: Ông Nguyễn Văn Quánh B, sinh năm 1969. Trú tại: ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền số chứng thực: 97, quyển số 01, ngày 15/11/2017 của UBND xã HX.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp BT 1, xã PB, huyện PT, tỉnh An Giang

Đại diện theo ủy quyền cho ông T: Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1968. Trú tại: tổ 11, ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền số công

chứng 401/2017, quyển số 01 TP/CC-CSS/UQ, ngày 03/7/2017 của văn phòng công chứng Lục Văn Tiến.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Nguyễn Văn Quánh S, sinh năm 1970;

3.2 bà Nguyễn Thị Kim B.

Cùng địa chỉ: ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang.

3.3 Bà Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1968. Trú tại: tổ 11, ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang.

3.4 Ông Võ Văn C, sinh năm 1967. Hộ khẩu thường trú: ấp BT 1, xã PB, huyện PT, tỉnh An Giang. Tạm trú: tổ 11, ấp HH, xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang

(Bà Mỹ A, ông Quánh B có mặt, ông Quánh S, ông C có đơn xét xử vắng mặt, bà Kim B vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn ông Quánh B trình bày: Năm 2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích 3.698m^2 đất sản xuất nông nghiệp, tọa lạc tại ấp HH, xã HX của vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh S, bà Nguyễn Thị Kim B, giá chuyển nhượng 250.000.000đ nhưng vẫn để cho ông S và bà Kim B canh tác. Ngày 7/10/2015, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng PT, huyện PT, tỉnh An Giang. Vợ chồng ông bà được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02541 ngày 13/10/2015.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C trả lại diện tích đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Mỹ A đại diện cho bị đơn ông Võ Văn T trình bày: vào năm 2014, ông T và bà có cố diện tích khoảng 7.000 m^2 đất nông nghiệp của vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh S, bà Nguyễn Thị Kim B với giá 250.000.000 đồng, thời hạn cố 6 vụ lúa, đến tháng 10 năm 2016 là đến hạn chuộc, nếu không chuộc thì bà, ông T tiếp tục canh tác. Hiện nay, diện tích 7.000 m^2 đất cố của ông Quánh S, bà Kim B do ông T, bà Mỹ A và ông C đang canh tác. Bà đại diện cho ông T không đồng ý yêu cầu của ông Quánh B và bà Kim H, yêu cầu ông Quánh S, bà Kim B trả số tiền 250.000.000 đồng thì đồng ý sẽ trả lại đất.

Bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C thống nhất trình bày: Năm 2014, vợ chồng ông bà và T cùng cố diện tích khoảng 7.000 m^2 đất nông nghiệp của vợ chồng ông Quánh S, bà Kim B với giá là 250.000.000 đồng như bà trình bày trên. Tại biên bản công khai chứng cứ và hòa giải trước, bà có khai là bà đAg canh tác

đất để bà trực tiếp tham gia và để giải quyết nhanh và bà sẽ đưa 125.000.000đ cho ông T, bà sẽ sử dụng toàn bộ diện tích đất cố, nhưng hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà chưa đưa số tiền trên cho ông T và ông T cũng đã xác nhận hiện còn cố đất này.

Ông bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Quánh B và bà Kim H, nếu ông Quánh S, bà Kim B trả 250.000.000đ cho bà, ông T và ông C thì sẽ trả lại đất.

Ông Nguyễn Văn Quánh S trình bày: Trước đây, vợ chồng ông có cố cho ông Võ Văn T, bà Mỹ A diện tích 5.5 công tầm cắt tương đương khoảng 7.000m^2, đất tọa lạc tại xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang, với số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn chuộc: 6 vụ lúa, đến tháng 10 năm 2016 đến hạn, nhưng đến nay chưa chuộc đất vì làm ăn thất bại. Do hoàn cảnh kinh tế gặp khó khăn, nên đã chuyển nhượng một phần diện tích đất cố: 3.698m^2 trong 7.000m^2 cho ông Nguyễn Văn Quánh B và bà Nguyễn Thị Kim H dùng để trả các khoản nợ khác, diện tích đất còn lại khoảng trên 3.000m^2 để cho bà Mỹ A, ông T tiếp tục canh tác, khi nào có tiền sẽ trả 250.000.000đ chuộc lại đất.

Còn diện tích đất của vợ chồng Quánh B và bà Kim H đứng tên thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Các đương sự thống nhất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất, ngày 21/8/2017của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT lập.

Đại diện VKS nhân dân huyện PT tham gia phiên tòa phát biểu:

Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự và tại phiên tòa đương sự chấp hành tốt các qui định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên thể hiện ý thức chấp hành pháp luật chưa nghiêm.

Về mặt nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Quánh S, bà Nguyễn Thị Kim B có công chứng và được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02541 ngày 13/10/2015 cho ông B, bà H. Ông T, bà Mỹ A, ông C thừa nhận đang canh tác diện tích 3698m^2 toạ lạc tại xã HX do ông B, bà H đứng tên nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất là có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử vụ án dân sự thấy:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C trả 3.698m^2 đất nên xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp dân sự về đòi tài sản (đất nông nghiệp)" theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; đất tọa lạc tại xã HX, huyện PT theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện PT.

Ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Văn Quánh S, ông Võ Văn C có bản tự khai và đơn xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

Bà Nguyễn Thị Kim B được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn không có mặt, không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt đối với bà Kim B.

[2]*Về nội dung:*

Xét, yêu cầu của ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H yêu cầu ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C trả diện tích 3.698m^2 đất tọa lạc tại xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, bà Mỹ A đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Năm 2014, ông T và bà có cố diện tích đất 7.000m^2, tọa lạc tại ấp HH, xã HX, huyện PT với giá 250.000.000đ của vợ chồng ông Quánh S, bà Kim B, thời hạn chuộc đất đến tháng 10/2016 nhưng đến nay ông S, bà B không chuộc lại đất, nên ông bà tiếp tục canh tác. Theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 167 Luật đất đai 2013) thì người sử dụng đất có các quyền như: Thừa kế, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp…, nhưng không qui định người sử dụng đất có quyền cầm cố. Do đó, hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh S, bà Nguyễn Thị Kim B với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A bị vô hiệu toàn bộ kể từ khi giao kết hợp đồng. Khi có tranh chấp, Tòa án chỉ xem xét xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Quá trình giải quyết vụ án, bà Mỹ A đồng thời đại diện theo ủy quyền cho ông T có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng cầm cố đất với vợ chồng ông S, bà B. Mặc dù, Tòa án đã tống đạt thông báo số 25/TB-TA ngày 26/7/2017 về việc nộp tạm ứng án phí nhưng ông, bà không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án không thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, ông T, bà Mỹ A, ông C có quyền khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh S, bà Nguyễn Thị Kim B bằng một vụ kiện dân sự khác theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Mỹ A nêu ý kiến: nếu ông B, bà H trả 125.000.000đ thay cho ông S, bà Kim B thì bà mới đồng ý trả 3.698m^2 đất, đề xuất này không được ông B đồng ý nên không có cơ sở và cũng không có căn cứ pháp luật để Hội đồng xét xử xem xét.

Việc bà Mỹ A nêu ý kiến nếu ông S, bà B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại: 3.302m^2 thì ông bà trả đất, ý kiến này không thuộc phạm vi giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02541 ngày 13/10/2015 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp lập ngày 07/10/2015 được công chứng bởi Văn phòng công chứng PT. Tại phiên tòa, bà Mỹ A xác nhận bà, ông T, ông C đang canh tác 7.000m^2, trong đó có 3.698m^2 đất do vợ chồng ông B, bà H đứng tên, nên vợ chồng ông B, bà H yêu cầu ông T, bà Mỹ A, ông C trả diện tích 3.698m^2 (tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PT lập ngày 20/4/2017) thửa số 1239 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại xã HX, huyện PT, tỉnh An Giang là có căn cứ pháp luật được quy định tại các điều 168, 169 Luật đất đai 2013 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông T, bà Mỹ A, ông C trả diện tích 3.698m^2 cho vợ chồng ông B, bà H. Do ông B, bà H không yêu cầu ông T, bà Mỹ A, ông C bồi thường thiệt hại vì không trực tiếp sử dụng đất kể từ ngày được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đến nay nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Ông B, bà H yêu cầu được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T, bà Mỹ A, ông C phải chịu án phí không giá ngạch 300.000đ nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PT.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng: 400.000đ bà Mỹ A, ông T, ông C phải chịu, ông B, bà H đã tạm ứng số tiền này nên ông T, bà A, ông C phải hoàn trả 400.000đ cho ông B, bà H

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 131; Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166; 167; 168; 169 và Điều 179 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết 326 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H đối với ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C.

Buộc ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A và ông Võ Văn C phải trả diện tích đất 3.698m^2, thửa 1293, tờ bản đồ số 42 (tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PT lập ngày 20/4/2017) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02541 do UBND huyện PT cấp ngày 13/10/2015 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H đứng tên.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Quánh B, bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí, hoàn trả 300.000đ theo phiếu thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0015995 ngày 16 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT

+ Ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ A, ông Võ Văn C phải liên đới chịu án phí 300.000đ, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PT.

Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Mỹ A, ông T, ông C phải liên đới chịu 400.000đ, vì ông Quánh B, bà H tạm nộp nên ông bà phải hoàn trả 400.000đ cho ông B, bà H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thanh toán xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo qui đinh 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND huyện PT;
- Chi cục THADS huyện PT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo