

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỚI LAI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 64/2021/ DS – ST
Ngày: 29 - 4 - 2021
V/v: “Đòi lại tài sản
theo hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phan Tấn Lạc**

2. Ông **Lý Văn Tìl**

- Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên tòa:

Bà Huỳnh Thị Bích Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 và ngày 29 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2014/TLST- DS ngày 03 tháng 10 năm 2014 về: “Tranh chấp đòi lại tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142A/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1947. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường K, xã Trường X, huyện TL, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Lê Thị Cẩm V**, sinh năm 1972. (Có mặt)

2/ Ông **Nguyễn Văn T**(Vắng mặt)

3/ Bà **Hồ Thị S** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Trường K, xã Trường X, huyện TL, thành phố C.

4/ Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1969 (Vắng mặt)

5/ Bà **Lê Thị H**, sin năm 1965 (Có mặt)

6/ Ông **Trần Thanh B** (Xin xét xử vắng mặt)

7/ Bà **Nguyễn Thị H** (Vắng mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp Trường T, xã Trường X, huyện TL, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn bà Lê Thị S yêu cầu ông Lê Văn H trả cho bà diện tích 460,1 m² đất trồng lúa, tại một phần thửa 293, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ là đất bà chuyển nhượng cho ông Lê Văn H còn dư, đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất theo giá H đồng định giá định.

Bà Lê Thị S trình bày: Trước đây vào năm 1991, bà có hỏi vay của ông H 05 chỉ vàng 24 kara, đến năm 1992 tiền vốn và lãi là 10 chỉ vàng 24 kara, bà không có khả năng trả nên bà đồng ý chuyển nhượng cho ông H phần đất tại thửa 293, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc hiện nay thuộc ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai do bà đứng tên sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng có chiều ngang 6 tầm 2m, chiều dài là 94 tầm 3m, diện tích là 3,5 công tầm 3m đất ruộng và còn dư lại 01 công tầm 3m, bà thỏa thuận để cho ông H canh tác luôn khi nào bà có vàng chuộc thì ông H sẽ cho bà chuộc lại đất. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay là “Tờ nhượng đất ngày 09/10/1992” Tuy nhiên, đến năm 1996 thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà yêu cầu được chuộc lại đất thì ông H không đồng ý vì cho rằng bà đã chuyển nhượng đất cho ông H. Một công có diện tích 1.296 m², giá trị chuyển nhượng 3,5 công đất bằng 10 chỉ vàng 24 kara. Khi chuyển nhượng có làm tờ sang nhượng viết tay do ông H viết, bà và con gái của bà Võ Thị Thủy cùng ký tên. Năm 1996 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cá nhân bà đứng tên và không có ai tranh chấp. Bà xác định chuyển nhượng với ông H chỉ làm 01 tờ sang nhượng ngày 09/10/1992 ngoài ra không còn giấy tờ nào khác. Nay bà xác định không có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông H mà chỉ đòi lại đất dư theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu ông Lê Văn H có trách nhiệm trả lại diện tích dư tại thửa 293 là 460,1 m², tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai. Nay theo mảnh trích đo địa chính thì phần thửa 293 có diện tích 4.996,1 m² trong khi bà chuyển nhượng 3,5 công (một công tính 1.296 m²) thì dư 460,1 m² thì yêu cầu ông H trả lại, đối với thửa 292, diện tích 810 thì bà xác định có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà H với giá 2 chỉ vàng 24 kara có làm giấy tay do người khác viết và bà ký tên. Có thỏa thuận bên ngoài không lập giấy tờ là khi nào bà H không ở nữa thì bà trả lại 02 chỉ vàng và bà H trả lại phần đất này, ông H đã chết. Đến khi tranh chấp thì bà mới biết bà H chuyển nhượng cho ông H phần đất này. Nay bà xác định không còn tranh chấp tại thửa 292.

Phía bị đơn ông Lê Văn H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Xác định có làm đơn yêu cầu phản tố nhưng không nộp tạm ứng án phí.

Ông Lê Văn H trình bày: Ông không thống nhất, không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà Lê Thị S. Vào năm 1992, ông có nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị S phần đất có chiều ngang 06 tầm 2m, chiều dài từ kinh Thủy Lợi lung lớn đến Kinh Thủy Lợi số 01, diện tích là 3,5 công tầm 3m, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ với giá 10 chỉ vàng 24 kara, đã giao nhận vàng đầy đủ chứ hoàn toàn không có việc thỏa thuận vay vàng như bà S trình bày. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay là “Tờ nhượng đất ngày 09/10/1992”, lập một bản và hiện ông đang giữ bản chính. Ông xác định là khi chuyển nhượng là ông nhận chuyển nhượng hết khuôn đất của bà S từ kinh Thủy Lợi lung lớn đến Kinh Thủy Lợi số 01, ông sang đất của bà S là sang mảo không có đo đạc. Ngoài ra, vào năm 2002 ông có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 292, có chiều ngang 6 tầm 2m, dài 10 tầm từ ông Nguyễn Văn H (trú tại khu vượt lũ chợ Bà Đầm – xã Trường Xuân, nay ông Hiến đã chết), việc chuyển nhượng có lập giấy tay. Về nguồn gốc đất thửa 292 là do bà S đứng tên sử dụng nhưng bà S đã chuyển nhượng cho ông H, bà H và sau này ông H, bà H chuyển nhượng lại cho ông. Nay ông xác định ông có yêu cầu phản tố trong vụ án để yêu cầu bà S tách cho ông quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 4.996,1 m² và diện tích 810 m² thuộc thửa 292 để ông được đứng tên quyền sử dụng đất theo “Tờ thỏa thuận ngày 09/10/1992” và tờ nhượng đất giấy tay với bà Hồng, ông Hiến (chồng bà Hồng đã chết), đất tọa lạc hiện nay tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ hiện do bà S đứng tên sử dụng. Khi bà H chuyển nhượng cho ông phần diện tích tại thửa 292 thì không có thông qua bà Lê Thị S.

Bà Lê Thị Cẩm V trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông H, không trình bày bổ sung gì thêm. Xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Nguyễn Văn T có lời khai: Ông là con rể của bà S (chồng bà T) ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà S. Xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Trần Thanh B có lời khai: Ông là con của bà Lê Thị H, ông có ký tên vào tờ sang nhượng đất của mẹ ông cho ông Lê Văn H. Ông xác định không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án mà giao cho mẹ ông là bà Lê Thị H quyết định toàn bộ. Ông có yêu cầu hòa giải, đối chất và xét xử vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Bà Lê Thị H trình bày: Vào ngày 20/3/1994 bà có sang của bà Hồ Thị S ở ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai miếng đất để canh tác, chiều dài một trăm tầm, chiều ngang là 6 tầm 2 thước. Đất này của cha mẹ chồng cho bà S nhưng chưa tách quyền sử dụng vì quyền sử dụng đất là em chồng của bà S là bà Lê Thị S đứng tên quyền sử dụng. Khi bà sang thì bà có hỏi bà S là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đâu đưa cho coi, thì bà S nói đất này bà S đứng tên chừng nào

sang xong thì bà S nói bà S đưa quyền sử dụng cho bà tách. Đến năm 2003 gia đình túng thiếu không thể để miếng ruộng làm được, buộc bà phải sang nhượng lại cho ông Lê Văn H ở ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai. Khi bà sang cho ông H thì bà nói đất chưa có quyền sử dụng đất, chỉ xài giấy biên nhận bằng tay, ông H đồng ý sang; Bà có nói bây giờ chưa có quyền sử dụng đất thì tính là 4 công, khi có giấy đo đạc chính xác rồi sẽ tính sau, cho tới nay tranh chấp giữa bà S với ông H vẫn chưa tách được. Khi sang ông H vẫn còn thiếu lại bà 04 chỉ vàng 24 kara. Hiện nay đất này dư khoảng 500 m². Tại phiên tòa bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp có tranh chấp với ông Lê Văn H sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà Võ Thị T có lời khai: Đất của mẹ của bà tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai. Trong khi sang đất là 3,5 công, còn lại 01 công mẹ của bà cho ông Lê Văn H canh tác cho tới nay, ông H có hứa với mẹ của bà khi nào có vàng thì cho mẹ của bà chuộc lại nên bà có ký tên trong tờ nhượng đất, ông H hứa mà không cho mẹ của bà chuộc lại nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn H trả lại 01 công đất mà ông đã canh tác trên 22 năm.

Đối với bà Hồ Thị S và bà Nguyễn Thị H không có mặt theo triệu tập của Tòa án nên không có lời khai.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận (kèm theo bài phát biểu của Kiểm sát viên).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Hồ Thị S, bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị T được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Ông Trần Thanh B có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “Tranh chấp đòi lại tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[3] Tại phiên tòa phía bà Lê Thị S và ông Lê Văn H đều thống nhất có việc chuyển nhượng đất tại thửa 293. Tuy nhiên phía nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng 3,5 công đất tại thửa 293 và còn dư lại theo kết quả đo đạc thẩm định thực tế là 460,1 m² nay yêu cầu trả lại hoặc thanh toán bằng giá trị. Phía ông H thì cho rằng chuyển nhượng hết thửa 293 nên không đồng ý trả lại đất dư hoặc giá trị. Vấn đề này H đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện thì phía nguyên đơn có yêu

cầu ông H trả lại đất dư tại thửa 292 và thửa 293 đồng thời yêu cầu tính tiền mất thu nhập của 22 năm là 440 gia lúa. Nay bà S xác định rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là chỉ còn yêu cầu ông H trả lại đất hoặc trả giá trị bằng tiền phần diện tích 460,1 m², loại đất trồng lúa thuộc một phần thửa 293, tờ bản đồ số 08 đất tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa bà S cũng không tranh chấp phần diện tích còn lại ngoài thửa 293, tờ bản đồ 08 với diện tích 460,1 m²; Ông H không yêu cầu xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà ông chỉ cần sử dụng thực tế và ông H cũng không cung cấp bản chính của tờ nhượng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác. Đối với bà S đòi lại phần diện tích dư 460,1 m² thuộc một phần thửa 293 với lý do bà chuyển nhượng 3,5 công đất (một công đất tính là 1.296 m²) bằng 4.536 m² thì dư 460,1 so với diện tích đo đạc thực tế. Khi nhận chuyển nhượng các bên không có đo đạc thực tế và cũng chưa thực hiện đúng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông H là người đang trực tiếp quản lý canh tác phần đất nhận chuyển nhượng và phần diện tích có tranh chấp nêu trên nên yêu cầu đòi lại đất dư của bà S là có cơ sở để chấp nhận. Bà S cũng đồng ý giao cho ông H ổn định sử dụng phần diện tích 460,1 m² thuộc một phần thửa 293 và đồng ý nhận thanh toán giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định nên ghi nhận. Cần cho ông Lê Văn H tiếp tục sử dụng phần diện tích 460,1 m² LUC, thuộc một phần thửa 293, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ và buộc ông H có trách nhiệm thanh toán cho bà S giá trị quyền sử dụng đất là 41.409.000 đồng là đúng thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S liên quan đến thửa 292 và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[5] Ông Lê Văn H có yêu cầu phản tố nhưng không nộp tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cần buộc ông Lê Văn H chịu nộp theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Cần buộc ông Lê Văn H chịu nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

Điều 164, 500 và Điều 357 của Bộ Luật Dân sự;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, 91, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S.

Cho ông Lê Văn H được quản lý sử dụng diện tích đất 460,1 m² (LUC), tờ bản đồ số 08, thuộc một phần thửa 293, đất tọa lạc tại ấp Trường Khương, xã Trường Xuân, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: 778/2017 ngày 22/6/2017 và trích lục bản đồ địa chính ngày 04/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Buộc ông Lê Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị S giá trị quyền sử dụng đất dư ngoài diện tích nhận chuyển nhượng là 41.409.000 đồng.

Do ông Lê Văn H xác định không yêu cầu bà Lê Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa 292 và 293 mà chỉ cần sử dụng đất thực tế nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Dành cho bà Lê Thị Huệ một vụ kiện dân sự khác với ông Lê Văn H (nếu có).

Dành cho ông Lê Văn H một vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị S.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S liên quan đến thửa 292 và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đối với số tiền mà ông Lê Văn H có trách nhiệm phải thi hành thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc ông Lê Văn H có trách nhiệm chịu nộp 2.070.450 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị S 1.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 005907 ngày 03/10/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Về chi phí đo đạc thẩm định, định giá: Buộc ông Lê Văn H chịu nộp 4.000.000 đồng. Bà Lê Thị S đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng và đã chi thực tế xong. Buộc ông Lê Văn H có trách nhiệm nộp lại 4.000.000 đồng để trả lại cho bà Lê Thị S.

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 Điều 6, 7 và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận :

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên