

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 169/2020/DS-ST
Ngày: 18-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Diệu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Phước Công
2. Ông Huỳnh Tấn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hòa là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:
Ông Tôn Văn Xuyên- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 15/2013/TLST-**DS** ngày 11 tháng 01 năm 2013 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 407/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 08 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 395/2020/QĐST-DS ngày 27/8/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tổng Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp Kinh Đào, xã Phú Thuận, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn: Bà Tổng Thị N, sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp An Khương, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (vắng mặt);
 2. Ông Tổng Văn B, sinh năm 1927; địa chỉ: ấp Kinh Đào, xã Phú Thuận, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang (vắng mặt).
 3. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1976 (vắng mặt).
 4. Bà Huỳnh Ngọc N, sinh năm 1979 (vắng mặt).
- Địa chỉ: số 14/7, Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;
5. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1959 (vắng mặt).
 6. Bà Hồ Thị Bích H, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 40, Thoại Ngọc Hầu, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

7. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp An Thạnh, xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp An Khương, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Tổng Thị H trình bày:

Nguồn gốc diện tích 1758,7m² đất tranh chấp là của cụ Tổng Văn B (là cha của bà Tổng Thị H và Tổng Thị N) cho bà Tổng Thị H và bà Tổng Thị N mỗi người ½ diện tích, nhưng thực tế bà Tổng Thị N quản lý, sử dụng. Năm 1988, bà N và bà H có thỏa thuận bà N đổi cho bà H 3000m² đất nông nghiệp ở huyện Thoại Sơn trị giá 10 chỉ vàng để bà Nga được quản lý toàn bộ 1758,7m² nêu trên, đất tọa lạc ấp An Mỹ, xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Vì vậy vào ngày 10/11/1996, cụ B và các con của cụ B, trong đó có bà H, ký giấy ủy quyền cho bà N được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 1758,7m² có sự xác nhận của chính quyền địa phương, nên vào ngày 14/3/1999 bà N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, thỏa thuận nêu trên giữa bà H và bà N không được thực hiện, nên vào ngày 18/7/2002, bà N và bà H có thỏa thuận với nội dung: Bà N đồng ý giao cho bà H diện tích 879m² đất trên, việc thỏa thuận này bà N cũng không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp. Nay bà Tổng Thị H yêu cầu buộc bà Tổng Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Đức Q và bà Huỳnh Ngọc N phải trả lại diện tích đất 879m², với lý do, khi ông Q, bà N nhận sang nhượng đất của bà N thì ông Q cũng biết diện tích đất 879m² là của bà H.

2. Bị đơn bà Tổng Thị N trình bày: Bà N thống nhất việc thỏa thuận chia diện tích đất 879m² như bà H trình bày. Tuy nhiên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, diện tích đất 1.758,7m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Q, bà Huỳnh Ngọc N toàn bộ với giá 220.000.000 đồng. Hiện, không còn đất giao trả cho bà H. Đối với công sức đóng góp, tôn tạo phần đất tranh chấp bà Tổng Thị N không yêu cầu xem xét giải quyết.

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

Ông Nguyễn Đức Q và Huỳnh Ngọc N trình bày: Ngày 24/11/2003, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức Q, bà Huỳnh Ngọc N. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ông Q, bà N được UBND huyện Chợ Mới cấp quyền sử dụng đất số H0336/oB diện tích 1.003,6m² và số H0335/oB diện tích 755,1m², ngày 13/11/2006. Sau đó, ngày 07/12/2010, ông Q, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị Bạch H. Ông T, bà H được UBND huyện Chợ Mới cấp quyền sử dụng đất số CH00335, CH00336 cùng ngày 14/12/2010, đến năm 2014 ông T,

bà H đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim T. Nay, ông Q và bà N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Tống Văn B, ông Nguyễn Văn X, ông Nguyễn Đình T, bà Hồ Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Kim T, Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án nhưng vẫn không gửi văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã triệu tập các ông, bà đến tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đến lần thứ hai và triệu tập đến tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông, bà có tên như nêu trên vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và không giao nộp thêm tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa bà H xác định yêu cầu bà N, ông Q, bà Huỳnh Ngọc N có trách nhiệm giao trả lại phần diện tích đất 879m². Còn đối với ông Nguyễn Văn X thì bà H không yêu cầu có trách nhiệm trong vụ án này.

Bị đơn bà Tống Thị N vắng mặt tại phiên tòa.

3. Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Vụ án đã được các cấp xét xử nhiều lần và đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới thi hành xong. Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 581 ngày 30/10/2009 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy hai bản án sơ thẩm, phúc thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết theo thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nga đã chuyển nhượng cho ông Q, bà N đã chuyển nhượng cho ông T, bà H. Kế tiếp, ông T, bà H đã chuyển nhượng cho bà T. Đối với những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là người thứ ba ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong các giao dịch trên.

Theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới đo vẽ và kết quả diện tích đất 1003,6m² thuộc thửa 5304 không đủ điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận QSDĐ, và theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản vào ngày 17/7/2020, xác định diện tích đất 1.758,7m² được tách thành 02 thửa, cụ thể: Diện tích 755,1m² có giá 500.000 đồng/m² = 377.550.000 đồng. Diện tích đất 1.003,6m² có giá 300.000 đồng/m² = 301.080.000 đồng. Tổng cộng 678.630.000 : 2 = 339.315.000 đồng.

Việc bà H yêu cầu bà Nga giao trả đất, nhưng thực tế bà Nga không còn đất để giao trả cho bà H. Do đó, buộc bà N hoàn trả giá trị đất là có căn cứ.

Đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tống Thị H. Buộc bà Tống Thị N hoàn trả giá trị diện tích đất 879m² với giá 339.315.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Bà Tống Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tống Thị N trả lại diện tích đất 879m², đất tọa lạc ấp An Mỹ, xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang, nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Về sự vắng mặt của đương sự: Sau khi Tòa án thụ lý, đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án xác định nguồn gốc diện tích 1758,7m² đất tranh chấp là của cụ Tống Văn B (là cha của bà Tống Thị H và Tống Thị N), cho bà Tống Thị H và bà Tống Thị N mỗi người ½ diện tích, nhưng thực tế bà Tống Thị N quản lý, sử dụng. Năm 1988, bà N và bà H có thỏa thuận bà N đổi cho bà H diện tích 3000m² đất nông nghiệp ở huyện Thoại Sơn trị giá 10 chỉ vàng để bà N được quản lý toàn bộ 1758,7m² nêu trên, đất tọa lạc ấp An Mỹ, xã Hòa An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Vì vậy vào ngày 10/11/1996, cụ B và các con của cụ B, trong đó có bà H, ký giấy ủy quyền cho bà N được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 1758,7m² có sự xác nhận của chính quyền địa phương, do đó, vào ngày 14/3/1999 bà N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, thỏa thuận nêu trên giữa bà H và bà N không được thực hiện, nên vào ngày 18/7/2002, bà N và bà H có thỏa thuận lại với nội dung: Bà N đồng ý giao trả lại cho bà H diện tích 879m² đất trên, việc thỏa thuận này bà N cũng không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp. Bà Tống Thị H yêu cầu bà Tống Thị N, ông Nguyễn Đức Q và bà Huỳnh Ngọc N phải giao trả lại diện tích đất 879m², bà H yêu cầu nhận đất, không đồng ý hoàn giá trị đất.

[2.1] Bà N thống nhất: Bà N xác nhận việc thỏa thuận chia diện tích đất 879m² như bà H trình bày. Tuy nhiên, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, diện

tích đất 1.758,7m², bà N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Q và bà Huỳnh Ngọc N toàn bộ với giá 220.000.000 đồng vào năm 2006, đến năm 2010 ông Q, bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Hồ Thị Bích H, năm 2014 ông T, bà H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim T. Hiện, không còn đất giao trả cho bà H.

[3] Xét thấy, vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hồng và bà Nga đã được các cấp xét xử nhiều lần và đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới thi hành xong. Tuy nhiên, tại Quyết định giám đốc thẩm số 581/2009/DS-GĐT, ngày 30/10/2009 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy 02 bản án sơ thẩm, phúc thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết theo thẩm quyền.

Sau khi thụ lý vụ án, để đảm bảo việc giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật Tòa án đã đưa ông Nguyễn Đình T, Hồ Thị Bích H, Nguyễn Thị Kim T vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, ông T, bà H, bà T không có ý kiến phản hồi. Xét, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Q, bà N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông T, bà H, kể đến là bà T. Như vậy, ông T, bà H, bà T thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là người thứ ba ngay tình trong các giao dịch trên, nên được pháp luật bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, được quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015;

Bên cạnh đó, theo sơ đồ hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới đo vẽ ngày 15/9/2020 thể hiện như sau:

Đất ở có diện tích 755,1m², thuộc thửa 5303 trong đó có các điểm mìa 1,2,5,6 có diện tích 377,5m²; điểm mìa 2,3,4,5 có diện tích 377,6m²

Đối với đất sản xuất kinh doanh các điểm mìa 1,2,3,4,5,6 diện tích 1003m² thuộc thửa 5304 trong đó điểm mìa 1,2,5,6 có diện tích 501,8m² không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 08/2020/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ và các điểm mìa 2,3,4,5 có diện tích 501,8m² không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 08/2020/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích như trên, xét thấy, bà H yêu cầu bà N, ông Q, bà N giao trả lại diện tích 879m², phía bà N cũng xác nhận phần đất của bà H, bà N đã sang nhượng cho ông Q và bà N vào năm 2006, sau đó đã chuyển nhượng lại cho người khác. Bên cạnh đó, việc giao trả đất cho bà H thì theo quy định pháp luật không đủ điều kiện tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ngoài ra, đối với hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, với ông Q và bà N đã được thực hiện khi án có hiệu lực pháp. Sau đó ông Q và bà N đã sang nhượng cho người khác. Do đó, Hội đồng xét xử nên buộc bà Tống Thị N có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất đối với diện tích 879m² cho bà Tống Thị H là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Đối với công sức của vợ chồng bà N trong việc quản lý, tôn tạo đất do đương sự không yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 17/7/2020, xác định diện tích đất 1.758,7m² được tách thành 02 thửa, diện tích đất không có vị trí, nên thuộc khu vực còn lại cụ thể như sau:

+ Diện tích 755,1m² có giá 500.000 đồng/m² = 377.550.000 đồng.

+ Diện tích đất 1.003,6m² có giá 300.000 đồng/m² = 301.080.000 đồng.

Như vậy: 678.630.000 đồng : 2 = 339.315.000 đồng. Do đó, buộc bà Tổng Thị N có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất số tiền là 339.315.000 đồng cho bà Tổng Thị H là phù hợp.

[4] Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật về quan điểm giải quyết vụ án nên được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bà Tổng Thị H đã tạm ứng là 800.000 đồng, buộc bà Tổng Thị N hoàn trả chi phí tố tụng cho bà Tổng Thị H là 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Bà Tổng Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 16.966.000 đồng, nhưng do bà Tổng Thị N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166; 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 105; 166; 203 Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 1 Điều 12; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tổng Thị H.

2. Buộc bà Tổng Thị N có trách nhiệm hoàn trả giá trị diện tích đất 879m² với số tiền là 339.315.000 (Ba trăm ba mươi chín triệu ba trăm mười lăm nghìn) đồng cho bà Tổng Thị H.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Tổng Thị N hoàn trả chi phí tố tụng cho bà Tổng Thị H số tiền là 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tổng Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng được sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

Trần Ngọc Diệu