

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DUYÊN HẢI
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 44/2022/DS-ST

Ngày: 19-9-2022

V/v “*Tranh chấp về đòi lại tiền
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tấn Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Văn Rô

2. Ông Hà Văn Quen

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Lâm, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa: Bà Kiên Thị Diệu Hiền, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2021/TLST- DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp về đòi lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 71/2022/QĐHPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Danh Văn S, sinh năm 1950 (Có mặt)

Địa chỉ: ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH, tỉnh Trà Vinh

2. Bị đơn:

- Ông Tiết Văn H, sinh năm 1964 (có mặt)

- Bà Dương Thị Y, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH, tỉnh Trà Vinh

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

- Công ty TNHH Sản xuất TH mại dịch vụ Vận tải Q (nay đổi thành Công ty TNHH vật liệu xanh Duyên Hải DGM) (Vắng)

Địa chỉ: ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH, tỉnh Trà Vinh

- Bà Bùi Thị H, sinh năm 1952 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Bà Tiết Thị NG, sinh năm 1986 (Vắng)
- Bà Tiết Thị N, sinh năm 1991 (Vắng)
- Ông Tiết Thanh H1, sinh năm 2000 (Vắng)

Cùng địa chỉ: ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2021 của nguyên đơn là ông Danh Văn S và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 08/6/2002, ông Danh Văn S có thoả thuận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y một phần đất làm đường nước từ đất của ông S ra đến sông Láng Cháo tại ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH với giá 9.000.000 đồng (ngang 2 x dài khoảng 180m). Phần đất này lúc mua chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất thì ông S không kê khai đăng ký mà chỉ sử dụng làm đường thoát nước. Sau khi vợ chồng ông H có bán đất cho Công ty TNHH Sản xuất TH mại dịch vụ Vận tải Q (gọi tắt là Công ty Q) phần đất giáp với đường nước của ông S thì ông S thấy công ty Q san lấp một phần đất làm đường nước của ông S nên ông S có hỏi lý do thì được người của Công ty Q cho biết là đất này vợ chồng ông H đã chuyển nhượng và sang tên cho công ty rồi. Từ đây ông S mới biết là phần đất đường nước của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và công ty Q có liên quan đến đường nước của ông S thì ông S cho rằng ông không biết. Theo ông S thì phần đất ông H chuyển nhượng cho công ty Q là 180.000.000 đồng/1.000m². Vì vậy, ông Danh Văn S yêu cầu ông H, bà Y phải trả lại cho ông số tiền mà ông H, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đường nước của ông cho công ty Q là 54.000.000 đồng. Ngoài ra, ông S không có yêu cầu gì khác.

Theo bị đơn ông Tiết Văn H trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa như sau:

Trước đây vợ chồng ông H có chuyển nhượng cho ông Danh Văn S một phần đất làm đường nước có chiều ngang là 2m từ đất của ông S ra tới sông. Việc chuyển nhượng đất cho ông S có làm giấy tay do thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2020, vợ chồng ông chuyển nhượng cho Công ty Q phần đất do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 254, tờ bản đồ số 6, tại ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH với giá là 2.500.000.000 đồng. Ông H cho rằng lúc chuyển nhượng đất cho Công ty Q ông có mời ông S ra cầm trụ xác định ranh đất rõ ràng. Sau khi thoả

thuận chuyển nhượng đất xong thì ông H giao hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Q làm thủ tục chuyển nhượng. Việc công ty Q có làm thủ tục sang tên phần đất làm đường nước của ông S hay không thì ông H không biết. Ông H cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất thực tế của ông cho công ty Q, chứ ông không có chuyển nhượng đất đường nước của ông S cho công ty Q. Vì vậy, ông H không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông S. Tại phiên tòa, ông H thống nhất giá đất chuyển nhượng cho Công ty Q tại thửa 254, tờ bản đồ số 6 là 180.000.000 đồng/1.000m².

Theo bị đơn bà Dương Thị Y trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa như sau:

Vợ chồng bà trước đây có chuyển nhượng đất cho ông Danh Văn S để ông S làm đường nước có chiều ngang là 2m, dài từ đất của ông S ra tới sông với giá 01 chỉ vàng 24K. Lúc chuyển nhượng đất cho ông S thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, chồng bà là ông Tiết Văn H mới xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 254. Phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng cho Công ty Q là không có nằm trong thửa 254. Và khi chuyển nhượng đất cho Công ty Q bà cũng có kêu ông S ra cặm ranh rõ ràng. Cho nên bà không có chuyển nhượng đất cho công ty Q phần đất đường nước của ông S. Còn ông S có thoả thuận chuyển nhượng phần đất đường nước cho công ty Q hay không thì bà không biết. Vì vậy, bà không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông S.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải thể hiện như sau:

- Phần đất đường nước theo yêu cầu của ông Danh Văn S có diện tích là 357,3m² thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6, tại tại ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH.
- Hiện trạng phần đất diện tích 357,3m² thuộc thửa 254 đã bị san lấp một phần.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: thửa 254, tờ bản đồ số 6, sau khi Công ty Q nhận chuyển nhượng từ hộ ông Tiết Văn H, sau đó bị thu hồi theo quy định và Ban Quản lý khu kinh tế Trà Vinh đã cho công ty Q thuê lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa 254 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý xỉ than đáy lò Trung tâm nhiệt điện Duyên Hải theo Hợp đồng thuê đất số: 05/HĐTĐ ngày 29/8/2017 giữa Ban Quản lý khu kinh tế Trà Vinh và Công ty Q. Hiện tại thửa Công ty TNHH Vật liệu xanh Duyên Hải DGM (được chuyển đổi từ Công ty Q) đang trực tiếp sử dụng đất tại thửa 254, tờ bản đồ số 6 này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự có mặt đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng đương sự vắng mặt chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về nội dung vụ án:

Trên cơ sở phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị như sau:

+ Chấp nhận yêu cầu của ông Danh Văn S. Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải trả lại cho ông S tiền chuyển nhượng đất liên quan đến phần đất làm đường nước của ông S tại thửa 254, tờ bản đồ số 6, đất tại ẤP L, XÃ D, THỊ XÃ DH theo yêu cầu của ông S là 54.000.000 đồng.

+ Về án phí và chi phí tố tụng, buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu theo quy định.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Tiết Thị NG, bà Tiết Thị N, ông Tiết Thanh H1, Công ty TNHH Sản xuất TH mại dịch vụ Vận tải Q (nay là Công ty TNHH Vật liệu xanh Duyên Hải DGM) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng; bà Bùi Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự đã vắng tại phiên tòa.

[2] Về chứng cứ trong vụ án: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn thống nhất không giao nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án xác minh, lấy lời khai ai. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh Văn S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Danh Văn S và ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y đều thống nhất có việc ông H, bà Y chuyển nhượng cho ông S phần đất để ông S làm đường nước từ đất của ông S ra đến Sông Láng Cháo. Theo giấy viết tay thì thời gian chuyển nhượng đất là ngày 08/6/2002. Tại phiên tòa cũng đã làm rõ, thời điểm ông S nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà Y thì phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, tại phiên toà ông Danh Văn Sen cho rằng phần đất đường nước của ông do ông H kê khai và ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 254, tờ bản đồ số 6. Đồng thời ông H bà Y đã chuyển nhượng cho công ty Q phần đất đường nước của ông. Còn ông H và bà Y thì cho rằng phần đất đường nước của ông S là ngoài phạm vi đất ông bà chuyển nhượng cho công ty Q, vì thực tế ông bà có cắm trụ làm ranh giữa đất của ông bà với đất đường nước của ông S và ông S có trực tiếp chứng kiến việc cắm ranh này. Do thủ tục chuyển nhượng ông bà giao cho phía công ty Q làm nên phần đất đường nước của ông S có sang tên cho Công ty Q hay không thì ông không biết. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì xác định phần đất ông S nhận chuyển nhượng từ ông H, bà Y để làm đường nước có diện tích là $357,3\text{m}^2$ thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải) cấp ngày 20/3/2004 thì thửa 254, tờ bản đồ số 6 do hộ ông Tiết Văn H đứng tên. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Tiết Văn H và Công ty Q được chứng thực ngày 24/3/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Dân Thành thì hộ ông H chuyển nhượng cho công ty Q hết phần đất thuộc thửa 254, tờ bản đồ số 6, với diện tích là 13.229m^2 . Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định được phần đất đường nước của ông S thuộc thửa 254 và hộ ông H đã chuyển nhượng cho công ty Q phần đất đường nước của ông S.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Tiết Văn H và Công ty Q được chứng thực ngày 24/3/2017 thì tổng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 13.229m^2 là 3.900.000.000 đồng nhưng theo ông H, bà Y thì thực tế giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng, trong đó có tiền hỗ trợ nhà trọ của ông H. Tại phiên toà, ông S, ông H, bà Y đều thống nhất giá đất thực tế ông H chuyển nhượng cho công ty Q là 180.000.000 đồng/ 1.000m^2 . Vì vậy, ông H, bà Y có nghĩa vụ phải trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng đất với diện tích $357,3\text{m}^2$, tính ra là $357,3\text{m}^2 \times 180.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 64.314.000$ đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà ông S chỉ yêu cầu ông H, bà Y trả số tiền 54.000.000 đồng nên ghi nhận. Vì vậy, ông H, bà Y có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền là 54.000.000 đồng là phù hợp với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà.

[4] Về án phí: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu án phí là 2.700.000 đồng.

Nguyên đơn ông Danh Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về tiền tạm ứng án phí: Ông S đã được Tòa án xét miễn nộp toàn bộ tạm ứng án phí nên không xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.118.050 đồng chi phí cung cấp thông tin địa chính: 389.000 đồng.

Ông Danh Văn S được Hn trả lại tiền tạm ứng cho phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Trong đó, Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải Hn trả lại cho ông Danh Văn S số tiền: 3.492.950 đồng. Ông Danh Văn S được Hn trả số tiền 1.507.050 đồng sau khi ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng trong giai đoạn thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Danh Văn S.

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải Hn trả lại cho ông Danh Văn S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 54.000.000 đồng.

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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chịu án phí là 2.700.000 đồng.

Nguyên đơn ông Danh Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về tiền tạm ứng án phí: Ông S đã được Toà án xét miễn nộp toàn bộ tạm ứng án phí nên không xét.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y phải chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 1.118.050 đồng chi phí cung cấp thông tin địa chính: 389.000 đồng.

Ông Danh Văn S được Hn trả lại tiền tạm ứng cho phí tố tụng là 5.000.000 đồng. Trong đó, Toà án nhân dân thị xã Duyên Hải Hn trả lại cho ông Danh Văn S số tiền: 3.492.950 đồng. Ông Danh Văn S được Hn trả số tiền 1.507.050 đồng sau khi ông Tiết Văn H và bà Dương Thị Y thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng trong giai đoạn thi hành án.

4. Nguyên đơn ông Danh Văn S, ông Tiết Văn H, bà Dương Thị Y có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Bùi Thị H, bà Tiết Thị NG, bà Tiết Thị N, ông Tiết Thanh H1, Công ty TNHH Sản xuất TH mại dịch vụ Vận tải Q (nay là Công ty TNHH Vật liệu xanh Duyên Hải DGM) vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai 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, 7a, 7b 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 Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- Chi cục THADS TX. Duyên Hải;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (9 bản)

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

Dương Tấn Thanh