

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 108/2020/DS-ST
Ngày 16 - 9 - 2020
V/v Tranh chấp về đòi lại tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Phước.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Minh Hoàng.

Ông Mạc Hoàng Nhũ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2020/TLST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2020, về việc “Tranh chấp về đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2020/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Kim P, sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2020) (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Cẩm L, sinh năm 1978 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 04/9/2019 (dương lịch) ông (Nguyễn Văn L) có chuyển nhượng phần đất trồng cây lâu năm cho bà Nguyễn Kim T cư trú tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh C. Phần đất có diện tích ngang 13,3m dài 38m tổng diện tích 505m^2 phần đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Khi sang nhượng phần đất này chưa chuyển mục đích sử dụng thành đất ở. Phần đất toàn bộ tiếp giáp với phần đất còn lại của ông, chuyển nhượng với giá 650.000.000 đồng (có ghi giấy tay). Đến ngày 04/9/2019 ông cho rằng có đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thổ cư của ông nằm trong phần đất của ông bán cho bà T. Vào ngày 06/9/2019 ông có mời bà T và các con của bà Nguyễn Kim T thỏa thuận tách thửa xong có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Kim T sẽ trả lại tiền chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư là 300m^2 . Khi làm hồ sơ tách thửa 505m^2 cơ quan chuyên môn thông báo không tách được 505m^2 mà chỉ tách được 300m^2 lên đất thổ cư (phần này Nhà nước cấp đương nhiên mỗi hộ, phần này ông không phải đóng tiền, bà Nguyễn Kim T cũng không phải đóng tiền), lúc này bà Nguyễn Kim T đồng ý. Sau khi tách thửa và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Kim T tự ý lên Ủy ban nhân dân huyện P lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Ngày 26/10/2019, ông có đến nhà bà Nguyễn Kim T nói rằng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bà Nguyễn Kim T trả tiền tách thửa chuyển mục đích sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim T là 118.000.000 đồng nhưng bà Nguyễn Kim T không đồng ý và cho rằng đã trả xong toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Kim T trả lại số tiền 118.000.000 đồng.

Giá chuyển mục đích đất sử dụng đất ngày 06/9/2019 giá 360.000 đồng/ m^2 , thời điểm giá đất chuyển mục đích sử dụng hiện tại là 540.000 đồng/ m^2 (Giá này ông hỏi để tham khảo).

Thời điểm ông bán đất cho bà Nguyễn Kim T là ngày 06/9/2019 chứ không phải là ngày 04/9/2019 như trong đơn trình bày. Phần này ông thừa nhận sai sót ông yêu cầu điều chỉnh lại. Việc ông trình bày tất cả các giấy tờ, hợp đồng ông cung cấp không có nội dung nào ghi rõ về khoản tiền chuyển mục đích sử dụng đất (đất thổ cư) phải do phía bên mua chịu. Trước đây đất của ông là đất vườn, đất ruộng, sau khi bán đất cho bà Nguyễn Kim T thì đất đó mới nâng lên thổ cư. Phía bên ông chịu tiền chuyển mục đích sử dụng đất nên phía bà Nguyễn Kim T phải trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất lại cho ông. Ông yêu cầu Tòa án xem xét.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/6/2020, ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Kim T trả lại số tiền ($540.000 \text{ đồng} / \text{m}^2 \times 300 \text{ m}^2 = 162.000.000 \text{ đồng}$ (một trăm sáu mươi hai triệu đồng)). Ông khẳng định ông chỉ khởi kiện việc lên đất thổ cư diện tích 300m^2 , phần còn lại ông không có yêu cầu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Nguyễn Kim T) là bà Lê Kim P trình bày:

Bà Thúy và ông Nguyễn Văn L có quan hệ là bà con. Ông L vai lớn bà T kêu bằng dương. Vào ngày 06/9/2019 giữa bà Nguyễn Kim T và ông Nguyễn Văn L có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 06/9/2019. Phần đất có tổng diện tích là 510,6m² tọa lạc ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Giấy sang nhượng đất lập ngày 06/9/2019 bà Nguyễn Kim T có ký tên bên người mua là Nguyễn Kim T. Phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích và tứ cận như sau: Phần thứ nhất: ngang 13,3m dài 30m = 399m²; phần thứ hai: ngang 13,3m dài 9m, đuôi 11,5m. Toàn bộ phần đất các mặt đều giáp ông Nguyễn Văn L. Hai phần có tổng diện tích là 510,6m² đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C. Tổng diện tích đất nói trên bà Nguyễn Kim T nhận chuyển nhượng với giá 650.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt một lần. Phần làm sổ hồng là bên sang chịu, bên mua chịu phần chi phí. Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, làm giấy xong thì phía gia đình bà Nguyễn Kim T giao đủ số tiền 500.000.000 đồng, còn nợ lại 150.000.000 đồng, có viết biên nhận nợ cùng ngày 08/8/2019 (âm lịch) nhằm ngày 06/9/2019 (dương lịch). Đến ngày 18/8/2019 (âm lịch) nhằm ngày 16/9/2019 (dương lịch) bà Nguyễn Kim T trả đủ số tiền còn nợ là 150.000.000 đồng. Như vậy, sau hai lần giao tiền thì bà Nguyễn Kim T giao cho ông Nguyễn Văn L tổng số tiền là 650.000.000 đồng.

Trong giấy tờ giao dịch và qua các lần thỏa thuận thì không có đề cập đến phía bên bà Nguyễn Kim T phải chịu tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Phần đất bà Nguyễn Kim T nhận chuyển nhượng là phần bà Nguyễn Kim T chỉ nơi cần mua, ông Nguyễn Văn L chịu sang nhượng. Vì vậy, ông Nguyễn Văn L khởi kiện bà Nguyễn Kim T không đồng ý.

Việc thỏa thuận mua bán, giao tiền đều có mặt bà Cao Cẩm L là con gái bà Nguyễn Kim T biết rõ sự việc. Tòa án có thể làm việc với bà Cao Cẩm L để biết thêm thông tin sự việc được toàn diện hơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Cẩm L trình bày:

Về nội dung tranh chấp đúng như bà Lê Kim P là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim T trình bày. Ngoài vấn đề giao kết trong Giấy sang nhượng thì giữa các bên không có một sự thỏa thuận nào khác. Bà chứng kiến từ khi bắt đầu thỏa thuận mua bán cho đến khi bà Nguyễn Kim T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại giao dịch giữa các bên đã thực hiện xong, việc làm giấy tờ chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đi làm, ông Nguyễn Văn L làm xong mới kêu bà (L) là người nộp thay. Hiện tại các bên không còn sự ràng buộc nào về pháp lý và kinh tế nên bà không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành

pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về căn cứ pháp luật, áp dụng các điều 116, 126, 166, 385 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung do ông Nguyễn Văn L không chứng minh được thiệt hại của mình đã bị mất theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L về việc buộc bà Nguyễn Kim T trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là 162.000.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu đồng). Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án để miễn án phí đối với ông Nguyễn Văn L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Việc ông Nguyễn Văn L khởi kiện bà Nguyễn Kim T thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ việc bà Nguyễn Kim T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn L nhưng bà Nguyễn Kim T phải chịu tiền chuyển mục đích sử dụng đất nhưng bà Nguyễn Kim T không trả nên đây là tranh chấp khác về dân sự theo quy định tại khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Nguyễn Kim T vắng mặt bà Nguyễn Kim T có ủy quyền cho bà Lê Kim P tham gia tố tụng, căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Nguyễn Kim T.

[2]. *Về phạm vi khởi kiện*: Ông Nguyễn Văn L khởi kiện đối với bà Nguyễn Kim T liên quan đến số tiền chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư do ông Nguyễn Văn L cho rằng điều kiện ông được hưởng đương nhiên do chính sách nhà nước về đất đai quy định. Tuy nhiên, xuất phát từ khi bắt đầu phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn L chính là người viết Giấy sang nhượng đất. Bản thân ông chủ động ý thức được các thỏa thuận chi tiết ghi trong giấy sang nhượng. Cụ thể trong giao dịch chuyển nhượng là gia đình ông Nguyễn Văn L thống nhất “*nhượng một miếng đất*” cho bà Nguyễn Kim T. Gắn đoạn cuối Giấy sang nhượng có ghi “*Phần làm sổ hồng là bên sang, phần chi phí là bên mua chịu. Giấy này viết làm bằng bên nào sai phải chịu hoàn toàn trách nhiệm, phải bồi thường 100%*”. Phần đất toàn bộ tứ cận đều giáp với ông Nguyễn Văn L, quá trình chuyển nhượng đất, các bên còn làm văn bản thỏa thuận việc sử dụng lối đi chung.

[3]. Thực tế, giấy tay sang nhượng và hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và toàn bộ hồ sơ đều thể hiện không có việc thỏa thuận khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong phía bên bà Nguyễn Kim T phải chịu khoản tiền chuyển mục đích sử dụng 300m² đất thổ cư (ONT). Trong khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quy định tại Điều 1 “*Theo diện tích đo đạc thực tế phần đất có diện tích 300.0m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng: ONT*”. Rõ ràng khi xác lập hợp đồng, 300m² đất thổ cư này đã được các bên thống

nhất chuyển nhượng cho nhau mà trong hợp đồng không đề cập đến số tiền phải trả từ việc chuyển mục đích sử dụng đất. Mặt khác, toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Nguyễn Văn L làm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định ông Nguyễn Văn L rất thận trọng trong quá trình viết giấy sang nhượng. Để chứng minh người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định, khi làm Giấy sang nhượng đất, ghi số tiền 650.000.000 đồng, trả trước 500.000.000 đồng còn nợ 150.000.000 đồng ông Nguyễn Văn L còn yêu cầu bà Nguyễn Kim T phải ký tên vào giấy nhận nợ. Như vậy, ông Nguyễn Văn L ý thức được các điều khoản có lợi ghi trong giấy sang nhượng đất cũng như thông qua việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có việc thỏa thuận trả tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Quá trình làm việc, hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L xác định là chỉ thỏa thuận miệng liên quan đến yêu cầu của ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên ông Nguyễn Văn L phải tự chịu hậu quả về việc không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Vì vậy, toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Văn L không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ ngày 04/10/2019, ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CS720336, thửa số 123, tờ bản đồ 23 tọa lạc ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C diện tích 6.061.1m² trong đó có 300m² thổ cư với giá 400.000.000 đồng cho bà Nguyễn Kim T được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh C chứng thực. Sau khi ký kết xong ông Nguyễn Văn L là người làm thủ tục chuyển tên sang cho bà Nguyễn Kim T, đến ngày 23/10/2019 bà Nguyễn Kim T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp quyền sử dụng diện tích đất trên. Giao dịch dân sự được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không dối lừa, hợp đồng được lập thành văn bản và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh C chứng thực là đúng quy định của pháp luật. Vị trí mua bán đất đúng với vị trí các bên đã thỏa thuận, việc chuyển tên quyền sử dụng đất và thanh toán tiền đã thực hiện xong. Ông Nguyễn Văn L không chứng minh được thiệt hại của mình đã bị mất theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự. Vì các lẽ trên, áp dụng các điều 116, 126, 166 và 385 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Văn L là phù hợp.

[4]. Thửa đất theo diện tích đo đạc thực tế phần đất có diện tích 300.0m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng: ONT” được tách ra từ thửa đất số 123, tờ bản đồ số 23 (năm 2006). Ông Nguyễn Văn L tự yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp vào ngày 04/9/2019 đến ngày 04/10/2019 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T, ngày 23/10/2019 bà Nguyễn Kim T được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5]. Ông Nguyễn Văn L không cung cấp được các loại giấy tờ, hợp đồng có ghi nội dung về khoản tiền chuyển mục đích sử dụng đất mà phía bà Nguyễn Kim T phải trả lại cho ông. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L xác định phần tiền chuyển mục đích sử dụng giữa các bên thỏa thuận là bà Nguyễn Kim T phải trả cho ông Nguyễn Văn L khi chuyển mục đích sử dụng 300m² đất thổ

cư, còn số tiền cụ thể bao nhiêu thì không có, tất cả chỉ là thỏa thuận miệng với bà Nguyễn Kim T và bà Cao Cẩm L (con gái bà Nguyễn Kim T). Đối với người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim T trình bày trường hợp ông Nguyễn Văn L cung cấp được giấy tờ buộc bà Nguyễn Kim T trả số tiền chuyển mục đích sử dụng thì bà Nguyễn Kim T đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L và ngược lại.

[6]. Các bên không tranh chấp về giá trị chuyển quyền sử dụng đất nên không đặt ra xử lý.

[7]. Ông Nguyễn Văn L xác định giá đất chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm ngày 06/9/2019 giá là 360.000 đồng/m², thời điểm giá đất chuyển mục đích sử dụng là 540.000 đồng/m² (giá do ông Nguyễn Văn L hỏi để tham khảo). Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/6/2020, ông Nguyễn Văn L yêu cầu bà Nguyễn Kim T trả số tiền 162.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn L khẳng định chỉ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Kim T trả số tiền chuyển mục đích sử dụng đối với phần đất 300m², phần diện tích sang bán còn lại ông Nguyễn Văn L không có yêu cầu nên không đặt ra xử lý.

[8]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ để chấp nhận.

[9]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Yêu cầu của ông Nguyễn Văn L không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L phải chịu toàn bộ án phí. Do ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn án phí nên căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án xem xét miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 116, 126, 166 và 385 của Bộ luật Dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc buộc bà Nguyễn Kim T trả số tiền 162.000.000 đồng (một trăm sáu mươi hai triệu đồng) từ việc chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư đối với diện tích 300m² thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng: ONT tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện P, tỉnh C.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do ông Nguyễn Văn L là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí. Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp tiền tạm ứng nên không đặt ra xem xét.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Phòng KTNV&THA;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thành Phước