

Bản án số: **19/2020/DSST**

Ngày: 29/9/2020

V/v “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”
và “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY PHONG - BÌNH THUẬN

-Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Văn Lầy

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trọng Di

2. Bà Nguyễn Thị Lai

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Văn Hồng Lễ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: Ông Lư Ngọc Quý- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 175/2019/TLST-DS ngày 19/6/2019 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2020/QĐST-DS ngày 24/8/2020 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1953, bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1967; Địa chỉ: số Xóm 2, xã P, huyện T, tỉnh Bình Thuận; Người đại diện theo ủy quyền ông **Nguyễn Trường D**, sinh năm 1982; Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Xóm 1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập: Bà **Lê Thị Y**, sinh năm 1952; Địa chỉ: Xóm 1, xã P, huyện T, tỉnh Bình Thuận (có mặt)

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Ph** (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 29/5/2019 và những lời trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông xác nhận có kết hôn với bà Lê Thị Y vào năm 1972 và sinh sống tại Long An, đến năm 1977 vợ chồng không sống chung với nhau nữa tự bỏ nhau và cũng chưa làm thủ tục ly hôn. Đến năm 1984 thì ông chính thức lấy bà Phạm Thị B làm vợ và đăng ký kết hôn tại UBND xã P.

Vào ngày 15/12/2006 ông và vợ ông (Phạm Thị B) có nhận chuyển nhượng đất ruộng từ bà Võ Thị Bích P diện tích 4.653m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558910. Đến khoảng năm 2010 ông không nhớ cụ thể vợ chồng ông có cho Nguyễn Thành N là con trai của vợ trước (bà Lê Thị Y) mượn số ruộng trên với mục đích để N canh tác giữ ruộng, kiếm thêm thu nhập, không nói thời hạn giao trả và chỉ nói miệng chứ không có lập hợp đồng gì cả.

Ông thừa nhận có giữ tiền của bà Lê Thị Y 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) đây là tiền ông bán đất ở dưới quê (Long An) hơn 2.000m² vào năm 2010 với giá 230.000.000đ ông cho ông N 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), con gái ông tên Nguyễn Thị Hoa 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và cho bà Lê Thị Y 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), ông đồng ý hoàn trả cho bà Y 80.000.000đ mà ông giữ của bà Y và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ năm ông nhận giữ tiền. Ông xác định không có việc ông chủ động đòi đưa cho mẹ con bà Y 400.000.000đ để lấy lại mảnh đất trên, vì ông không có bán đất cho mẹ con bà Y, ông chỉ có ý đưa thêm nhưng mẹ con bà Y không chịu nhận rồi ông mới tranh chấp yêu cầu lấy đất. Nay vợ chồng ông có nhu cầu lấy lại diện tích đất trên thì N không chịu giao trả mà còn yêu cầu vợ chồng ông chia cho ông N một nửa trong tổng diện tích đất này. Nguyên vọng của vợ chồng ông là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N phải giao trả toàn bộ diện tích đất trên. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

Bà Phạm Thị B trình bày tại phiên tòa: Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T. Đối với số tiền 80.000.000đ ông T đang giữ của bà Y từ năm 2010 không liên quan gì đến đất mà vợ chồng bà cho N canh tác, tại tòa hôm nay nếu như bà Y đồng ý nhận 400.000.000đ và tiền lãi thì vợ chồng bà sẽ giao cho bà Y, còn đất thì phải trả lại toàn bộ diện tích cho vợ chồng bà.

Ông Nguyễn Trường Duy đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B trình bày: Việc ông T và bà B yêu cầu ông N giao trả diện tích 4.653m² mà ông bà cho canh tác từ năm 2010 là có căn cứ. Bởi, do chỗ cha con nên khi cho làm thì không lập giấy tờ, còn 80.000.000đ ông T giữ của bà Y, bà Y và ông N cho rằng tiền ông T, bà B bán đất là không có sở, vì không có chứng cứ chứng minh. Tại Tòa ý nguyện của bà B cũng như ông T nếu như bà Y đồng ý nhận 400.000.000đ và tiền lãi thì ông bà sẽ giao cho bà Y, còn ông N và bà Y phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N trình bày : ông là con ông Nguyễn Văn T và con bà Lê Thị Y, ông bà sinh được 02 người con ông (Nguyễn Thành N) và chị ông là bà Nguyễn Thị Hoa. Năm 1987, cha mẹ ông bất hòa trong cuộc sống không sống chung với nhau nữa và ly thân, đến nay cũng chưa làm thủ tục ly hôn. Trong quá trình sống chung thì được ông bà nội cho 02 công ruộng (2.000m²) tại xã Mỹ Lệ, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, đến năm 1993 ông T kêu mẹ ông bán 1.000m² trị giá 6.500.000đ đưa cho ông để ông làm ăn, ông T dùng số tiền này mua lại chiếc xe tải hiệu Mazda của chú ông (Nguyễn Thành Lợi) đem về P làm ăn cùng mẹ ông. Sau nhiều năm sinh sống ông T có mua 01 mảnh đất tại Bình Thuận là đất hiện đang tranh chấp, đất này do ông T và bà B đứng tên. Đến năm 2007 mẹ ông bán luôn 1.000m² đất còn lại và đưa thêm cho ông T và bà B 80.000.000đ để mua lại mảnh đất diện tích 4.653m² tại xã P, sau khi giao đất cho ông canh tác từ năm 2008 ông T và bà B có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho mẹ con ông đứng tên nhưng nhiều năm liền ông bà đều hẹn, lấy lý do sổ còn đang thế chấp Ngân hàng. Vì chỗ tình nghĩa vợ chồng, con cái nên mẹ con ông tin tưởng ông bà không làm khó gì. Đến năm 2018 ông bà chủ

đồng đòi đưa cho mẹ con ông 400.000.000đ để lấy lại 4.653m², mẹ con ông không đồng ý trả lại nên ông bà làm đơn khởi kiện. Việc mẹ ông bán đất giao 80.000.000đ có cô chú ruột là các em của ông T ở Long An đều biết rõ. Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T và bà B, đề nghị giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà B với mẹ ông (Lê Thị Y) để mẹ con ông được sử dụng diện tích 4.653m². Nếu ông T, bà B không chấp nhận thì ông và mẹ ông chỉ yêu cầu xin nhận ½ diện tích đất trên, nửa còn lại giao cho ông T và bà B. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập (bà Lê Thị Y) trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn T là vợ chồng hôn nhân hợp pháp và sinh được 02 người con Nguyễn Thành N và Nguyễn Thị H. Trong quá trình sống chung thì được cha mẹ chồng cho 02 công ruộng (2.000m²) tại xã M, huyện C, tỉnh L, đến năm 1993 ông T và bà bán 1.000m² trị giá 6.500.000đ đưa cho ông T để ông làm ăn, ông T dùng số tiền này mua lại chiếc xe tải hiệu Mazda của chú Nguyễn Thành L đem về huyện T làm ăn. Đến năm 2008 bà bán luôn 1.000m² đất còn lại và đưa thêm cho ông T và bà B 80.000.000đ để mua lại mảnh đất tại T diện tích 4.653m² đất tranh chấp cho con là Nguyễn Thanh N làm ruộng, bà đưa tiền có em ruột ông T làm chứng. Sau đó ông hứa làm thủ tục sang tên cho bà nhưng sau đó ông nói lý do sổ còn thế chấp Ngân hàng vay vốn làm ăn. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T và bà B, đề nghị giải quyết công nhận 01 phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với bà giao kết vào năm 2008 để bà được sử dụng 01 trong 03 thửa đất có trong tổng diện tích 4.653m². Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến về việc kiểm sát tuân theo pháp luật: Các bước của quá trình chuẩn bị xét xử, việc thu thập chứng cứ và trình tự thủ tục tại phiên tòa của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 494, 499 Bộ Luật dân sự; Nghị quyết số 326/2009/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Giao cho bà Lê Thị Y được sử dụng diện tích **1.200m²/4.653m²** đất, thửa số 554 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc Châu;

- Giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B được sử dụng thửa đất số 590 có diện tích **1.781m²/4.653m²** và thửa đất số 573 có diện tích **1.672m²/4.653m²** tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc Châu;

Giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị B được sở hữu số tiền **80.000.000đ** (Tám mươi triệu đồng) mà ông T giữ của bà Y.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thành N phải giao trả toàn bộ diện tích 4.653m² tọa lạc tại xóm 1, xã P, huyện T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558910 mà ông bà đã cho ông Nguyễn Thành N mượn canh tác từ năm 2010 và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông T và bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu; Ông N không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà B cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn và cho rằng vợ chồng ông T đã chuyển nhượng diện đất trên cho bà Lê Thị Y mẹ ông từ năm 2008; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập bà Y không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà B và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận một phần diện tích đất mà giữa bà với ông T đã giao kết từ năm 2008. Chứng tỏ, đây là việc kiện dân sự “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” và “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là quan hệ pháp luật thuộc trường hợp tranh chấp giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, được giải quyết theo quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 và được điều chỉnh bởi Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung vụ án:

Để chứng minh cho yêu cầu của các đương sự là có căn cứ và hợp pháp, tại giai đoạn giải quyết vụ án cũng tại phiên tòa phía nguyên đơn có xuất trình cho Tòa án Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc C đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký cho ông bà ngày 15/12/2006; Phía bị đơn xuất trình tài liệu, chứng cứ như bản sao trích lục hôn nhân giữa ông T và bà Y và một số người biết sự việc liên quan đến quá trình sử dụng đất tranh chấp. Ngoài ra tại phiên tòa các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình.

[3] Căn cứ pháp lý: Xét các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc C đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T) đăng ký sang tên cho ông T, bà B ngày 15/12/2006. Xuất phát từ quan hệ vợ chồng, con cái nên các bên đều tin tưởng nhau trong quá trình giao dịch, như bên nguyên đơn giao đất cho vợ con ông canh tác không lập văn bản hay hợp đồng gì cả; Còn bên bị đơn cho rằng có việc mua bán đất nhưng cũng không lập văn bản hay hợp đồng chuyển nhượng gì cả. Chỉ duy nhất bằng chứng bên nguyên đơn đưa ra là quyền sử dụng đất đứng tên mình và bằng chứng bên bị đơn đưa ra là hiện nay ông T đang giữ tiền của bà Lê Thị Y vợ cũ của ông số tiền 80.000.000đ từ năm 2008. Xét về mặt pháp lý quyền sử dụng đất hiện đứng tên ông T và bà B do mua lại từ người khác nhưng sau khi nhận chuyển nhượng thì năm 2008 ông T giao cho ông N (con ruột) canh tác từ đó đến giờ gần 12 năm. Ông T cho rằng vì tình cha con nên không lập văn bản gì nhưng ông T lại giữ số 80.000.000đ tiền của bà Y từ thời gian đó với mục đích gì, có phải chôn đây là tiền sang nhượng đất không?. Cả hai bên đều thể hiện bằng lời nói. Nhưng theo quy định của Bộ Luật dân sự thì giao dịch bằng miệng cũng là hợp đồng dân sự nhưng giao dịch về chuyển nhượng đất theo luật đất đai thì bắt buộc phải có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền mới có giá trị về mặt pháp lý nhưng cả hai bên không thực hiện việc này, coi như là giao dịch không hợp pháp.

Tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận với nhau, đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý giao thừa số 554 diện tích 1.200m² đất cho bà Lê Thị Y sử dụng, các thửa đất còn lại giao cho ông T và bà B sử dụng và sở hữu số tiền

80.000.000đ hiện ông T đang giữ của bà Y. Bà Y đồng ý theo nguyện vọng của đại diện bị đơn. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh P, Bình Thuận do không yêu cầu xem xét quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B thế chấp tại Ngân hàng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Giao cho bà Lê Thị Y được sử dụng thửa đất số 554 có diện tích 1.200m²/4.653m². Thửa đất số 590 có diện tích 1.781m² và thửa đất số 573 có diện tích 1.672m² giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B sử dụng; Giao cho ông T, bà B được sở hữu số tiền 80.000.000đ mà ông T giữ của bà Y.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2009/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí khác: Ông Nguyễn Văn T đã nộp 5.000.000đ và ông Nguyễn Thành N đã nộp 4.000.000đ tạm ứng chi phí đo đạc và thẩm định giá. Trong đó chi phí cho đo vẽ theo hợp đồng dịch vụ là 7.650.000đ (bảy triệu, sáu trăm, năm mươi ngàn đồng) và chi bồi dưỡng cho Hội đồng định giá là 1.350.000đ. Do các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên các đương sự phải chịu chung chi phí trên. Số tiền tạm ứng đã chi đủ nên miễn hoàn trả cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

Hội đồng xét xử;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2009/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Giao cho bà Lê Thị Y được sử dụng diện tích **1.200m²**/4.653m² đất, thửa số 554 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc Châu (*kèm bản vẽ*);

- Giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B được sử dụng thửa đất số 590 có diện tích **1.781m²**/4.653m² và thửa đất số 573 có diện tích **1.672m²**/4.653m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 558916 mang tên Võ Ngọc Châu (*kèm bản vẽ*).

- Giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị B được sở hữu số tiền **80.000.000đ** (Tám mươi triệu đồng) mà ông T giữ của bà Y.

Các bên tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

[3] Về án phí:

Bà Phạm Thị B phải nộp **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà B đã nộp 300.000đ tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0026263 ngày 21/6/2019 của Chi cục Thi hành án huyện T, bà B đã nộp đủ án phí.

Ông Nguyễn Văn T thuộc diện miễn án phí nên không xem xét.

Bà Lê Thị Y thuộc diện miễn án phí. Hoàn trả cho bà Y **300.000đ** (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu số 0029627 ngày 23/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[4] Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập, báo cho họ biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận hoặc niêm yết công khai bản án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh;
- VKS ND (tỉnh + huyện);
- THA Huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Lý Văn Lấy