

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH THẠNH  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Bản án số: 12/2017/DS-ST*  
*Ngày 10/08/2017*  
*V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản từ*  
*hợp đồng có đất”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh;

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Ngô Thị Phương Trang;

2/ Ông Lê Trọng Nghĩa;

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thạch – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Kim Loan, Kiểm sát viên sơ cấp – Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ.

Ngày 10 tháng 08 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2016/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2016 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2017/QĐXX-ST ngày 10 tháng 07 năm 2017 giữa:

Nguyên đơn: Ông Ngô Minh S

Địa chỉ: ấp D, xã G, huyện T, Thành phố Cần Thơ

Bị đơn:

1/ Ông Đoàn Xuân V;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim L;

Cùng địa chỉ: ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thành K;

2/ Bà Nguyễn Thị Kim P;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã T, huyện B, Thành phố Cần Thơ.

3/ Ông Trần Văn K;

4/ Bà Nguyễn Thị Tuyết H;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện B, Thành phố Cần Thơ

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày như sau:*

Vào ngày 26/6/2013 bị đơn ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L có làm tờ hợp đồng cổ đất cho ông Ngô Minh S phần đất tại thửa 136, tờ bản đồ 07, diện tích 12.887m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ với số tiền là 270.000.000đ. Ông S đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ tháng 6/2013, thời hạn cổ đất là 02 năm.

Hết hạn hợp đồng cổ đất ngày 26/6/2015, bị đơn không có tiền chuộc lại đất nên ông S tiếp tục canh tác đến tháng 9/2016 thì ông S phát hiện cán bộ địa chính của Ủy ban ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ, đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, tìm hiểu thì ông mới biết phần đất trên do ông Nguyễn Thành K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông yêu cầu ông V và bà L trả lại tiền cổ cho ông, ông trả lại đất cho ông V và bà L.

Đến ngày 04/11/2016 tại buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ, mời các bên đến hòa giải thì ông Đoàn Xuân V cam kết đến ngày 10/12/2016 sẽ trả lại cho ông số tiền 270.000.000đ, ông K cam kết là không ai được khai thác và sử dụng phần đất cầm cố cho ông S đến khi ông V trả đủ số tiền 270.000.000đ cho ông S, nên cũng trong ngày 04/11/2016 ông S trả lại đất cho ông K và ông V, nhưng đến ngày 10/12/2016 ông V vẫn không trả số tiền 270.000.000đ cho ông S, đến ngày 17/11/2016 ông K tiếp tục chuyển nhượng phần đất thửa 136 này cho ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị Tuyết H. Hiện tại thì ông K và bà H đã được đứng tên quyền sử dụng.

Nay ông Ngô Minh S yêu cầu ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L cùng có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền từ hợp đồng cổ đất là 270.000.000đ, không yêu cầu lãi.

*Phần trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L tại biên bản ghi lời khai ngày 26/04/2017 và ngày 28/06/2017:*

Bà là vợ của ông Đoàn Xuân V, vào năm 2013 bà và ông Đoàn Xuân V có cổ cho ông Ngô Minh S phần đất tại thửa 136, tờ bản đồ 07, diện tích 12.887m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ và nhận số tiền là 270.000.000đ.

Lúc nhận tiền thì có bà L và ông V cùng nhận đủ số tiền 270.000.000đ. Việc có đất này thì ông S và ông V có làm tờ hợp đồng cổ đất ngày 26/3/2013.

Nguồn gốc đất thửa 136 này do mẹ ruột của bà cho bà mượn, khi bà và ông V có đất cho ông S thì ông Nguyễn Thành K (em ruột của bà L) là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng ý nên bà mới có cho ông S.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L cũng đồng ý cùng có trách nhiệm với ông Đoàn Xuân V trả lại cho ông Ngô Minh S số tiền 270.000.000đ từ hợp đồng cổ đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành K tại biên bản lấy lời khai ngày 26/04/2017 trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị Kim L là chị em ruột, còn ông Đoàn Xuân V là anh rể. Trước đây ông có cho ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L thuê quyền sử dụng đất tại thửa 136, tờ bản đồ 07, diện tích 12.887m<sup>2</sup> đất ở ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ. Việc ông Đoàn Xuân V có đất cho ông Ngô Minh S thì ông không hay biết gì. Phần đất tại thửa 136, tờ bản đồ 07, hiện nay ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị Tuyết H.

Qua việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông không có ý kiến gì và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P tại biên bản lấy lời khai ngày 14/06/2017 trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Thành K, trước đây bà và ông K có cho ông V và bà L thuê quyền sử dụng đất tại thửa 136, việc ông V và bà L có đất cho ông S thì bà và ông K không hay biết gì. Phần đất tại thửa 136 hiện nay bà và ông K đã chuyển nhượng cho ông K và bà H.

Qua việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn bà không có ý kiến gì và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị Tuyết H thống nhất trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/04/2017:*

Phần đất tại thửa 136, tờ bản đồ 07, diện tích theo giấy là 12.887m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp V, thị trấn A, huyện B, Thành phố Cần Thơ hiện nay do ông và bà Nguyễn Thị Tuyết H đứng tên chủ sử dụng và trực tiếp quản lý canh tác. Phần đất này là ông chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành K, đã thanh toán đủ tiền.

Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn thì ông không có ý kiến gì và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

Phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa: ông S giữ nguyên yêu cầu và lời trình bày, không bổ sung gì thêm. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai không rõ lý do, các đương sự khác vắng mặt nhưng có yêu cầu vắng mặt nên đề nghị tiếp tục xét xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp đòi lại tài sản từ hợp đồng cổ đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đối chất, nhưng bị đơn ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L đều vắng mặt, nên không thể tiến hành được, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông V và bà L tiếp tục vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét thấy, hợp đồng cổ đất lập ngày 26/6/2013 được xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn là vi phạm pháp luật, không thuộc các trường hợp cho phép người sử dụng đất thực hiện giao dịch này đối với tài sản là đất đai, nên khi có phát sinh tranh chấp cần hủy hợp đồng này, buộc các bên phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu trao trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, các đương sự đã tự thỏa thuận chấp dứt hợp đồng vào ngày 04/11/2016, nguyên đơn ông S đã trả lại đất cho ông K và ông V, đồng thời ông V cam kết đến ngày 10/12/2016 sẽ trả lại số tiền 270.000.000đ cho ông S, nhưng ông V không trả, nguyên đơn ông S khởi kiện yêu cầu ông V và bà L cùng có trách nhiệm trả lại số tiền 270.000.000đ cho ông S là có căn cứ chấp nhận.

[3] Bà L và ông V là vợ chồng, quá trình cổ đất và nhận tiền bà L biết và cùng với ông V nhận số tiền 270.000.000đ từ ông S nên phải cùng với ông V có trách nhiệm trả số tiền 270.000.000đ từ hợp đồng cổ đất cho ông S là có căn cứ.

[4] Về án phí và chi phí thẩm định:

Về án phí: Lỗi làm phát sinh vụ kiện là của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Vụ án được xác định là tranh chấp đòi lại số tiền từ hợp đồng cố đất nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong, lỗi là của bị đơn nên phải chịu để chuyển trả cho nguyên đơn.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về thủ tục tố tụng, cũng như đề xuất về giải quyết nội dung là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vi các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 4, 5, 6, 11, 14, 26, 35, 147, 155, 165, 227, 228, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Các Điều 116, 117, 166, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 166, 167, 170 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Minh S

Buộc ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L cùng có trách nhiệm trả lại số tiền 270.000.000đ (*Hai trăm bảy mươi triệu đồng*), từ hợp đồng cố đất cho ông Ngô Minh S.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên thì phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu là 13.500.000đ (*Mười ba triệu năm trăm ngàn đồng*).

Ông Ngô Minh S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 6.750.000đ (*Sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai số AB/2013/009166 ngày 28/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ.

Về chi phí thẩm định: ông Đoàn Xuân V và bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 2.000.000đ để chuyển trả cho ông Ngô Minh S.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc trích sao án, để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

“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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Nơi nhận:**

- TAND TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**Nguyễn Cương Lĩnh**