TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN TRỤ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2022/DS-ST
Ngày: 29-6-2022
V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hoàng Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương.

2. Bà Mai Thị Bỉ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Luyến là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 và số 39/2022/QĐST-DS ngày 15/6/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng D, sinh năm 1973.

Địa chỉ cư trú: Số X, Quốc lộ Y, Phường Z, thành phố TA, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số Ô, Ấp XY, xã MT, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2022 tại Văn phòng Công chứng HTHL)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: Số XYZ, Ấp Y, xã LT, huyện T, tỉnh LA.

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

- Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1976.

Địa chỉ cư trú: Số XYZ, Ấp Y, xã LT, huyện T, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1998.

Địa chỉ cư trú: Ấp VB, xã VĐ, huyện TH, tỉnh LA.

(Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2022 tại Văn phòng Công chứng HTHL)

- Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: Số XYZ, Ấp Y, xã LT, huyện T, tỉnh LA.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam: Ông Đỗ Đức L, Chức vụ; Trưởng Phòng Kế hoạch Kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Trụ Đông Long An.

(Ông T1, ông M có mặt; ông Q, bà T2, ông L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2022, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hoàng D do ông Trần Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 26/11/2020, bà Nguyễn Thị Tuyết H đã chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng D quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CP 243591 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết H ngày 14/11/2018. Ngày 25/12/2020, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã điều chỉnh biến động trong GCNQSDĐ của bà H sang tên ông D. Như vậy, về mặt pháp lý ông D đã là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 265 nêu trên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hoàng M là chồng cũ của bà H vẫn còn đang sinh sống trên thửa đất số 265 nêu trên, ông D đã nhiều lần yêu cầu ông M di dời tài sản để giao nhà cho ông D nhưng cho đến nay ông M vẫn không dọn đi mà tiếp tục chiếm dụng trái pháp luật tài sản của ông D. Hiện tại, ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 đang ở nhà trên thửa đất số 265 nêu trên nên ông Phạm Hoàng D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 phải dọn đi để trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA cho ông Phạm Hoàng D.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng M có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Nguồn gốc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp 1, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và tài sản trên thửa đất là 01 căn nhà có nguồn gốc do ông bà nội ông để lại cho cha ông, đến năm 2007 thì cha ông đã tặng cho thửa đất 265 nêu trên và tài sản trên đất cho ông. Năm 2018, ông đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An để tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 265 và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/02/2020, ông và bà H ký kết văn bản thỏa thuận chia tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, giao bà H được toàn quyền sở hữu, định đoạt đối với thửa đất số 265 và căn nhà trên đất. Sau đó, ông và bà H đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 57/2020/QĐST-HNGĐ ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Sau khi ly hôn, bà H và con đã chuyển về CT sống, còn ông vẫn ở trên thửa đất số 265 cho đến hiện nay. Ông hoàn toàn không biết việc bà H chuyển nhượng thửa đất số 265 cho ông Phạm Hoàng D, đến khi ông nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì ông mới biết việc này. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và Văn bản thỏa thuận chia tài sản của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân ngày 28/02/2020 giữa ông và bà Nguyễn Thị Tuyết H tại Văn phòng Công chứng HTHL; cũng như không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tuyết H và ông Phạm Hoàng D lập ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Công chứng PTH. Hiện tại ông là người trực tiếp sử dụng thửa đất số 265 và tài sản trên đất cùng với bà Nguyễn Ngọc T2 là vợ của ông, chung sống với nhau như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn. Nay ông Phạm Hoàng D khởi kiện yêu cầu ông dọn đi để giao toàn bộ thửa đất 265 và tài sản trên thửa đất này cho ông D thì ông cũng đồng ý giao tài sản cho ông D. Tuy nhiên, ông yêu cầu bà H phải chia cho ông số tiền 300.000.000 đồng trong số tiền chuyển nhượng thửa đất 265 và được lưu cư 03 tháng để tìm nơi ở mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông Nguyễn Văn Quây đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà H và ông M. Tuy nhiên, ngày 28/02/2020, bà H và ông M đã cùng xác lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân tại Văn phòng Công chứng HTHL, theo đó bà H được chia toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 265 nêu trên. Vì vậy, tại thời điểm bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 265 cho ông D thì tài sản đã thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H. Bà H và ông M đã ly hôn theo Quyết định số 57/2020/QĐST-HNGĐ ngày 08/6/2020 của Tòa án nhân dân

huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Bà H và các con đã dọn đi về quê của bà H tại CT sống từ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông D, hiện tại chỉ có ông M ở căn nhà trên thửa đất số 265. Nay ông Phạm Hoàng D khởi kiện yêu cầu ông M dọn đi, giao trả tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA cho ông D, bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Theo biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022, ông M có yêu cầu bà H chia cho ông M số tiền 300.000.000 đồng là tiền bán tài sản nêu trên thì bà H không đồng ý với yêu cầu này của ông M. Bởi vì, ông M mắc nợ rất nhiều, bà H đã trả nợ cho ông M rất nhiều tiền, số tiền bán nhà cho ông D bà H cũng dùng một phần trả nợ cho ông M một phần còn lại để cho con của bà H và ông M làm ăn, phát triển kinh tế gia đình.

Bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/3/2022 như sau: Bà và ông Nguyễn Hoàng M chung sống với nhau như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn và đang cùng sinh sống trên thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Ấp 1, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Nay ông Phạm Hoàng D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng M dọn đi để giao lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 265 và tài sản trên đất thì bà đồng ý theo ý kiến của ông M, nếu ông M dọn đi thì bà cũng đồng ý dọn đi, nếu ông M không dọn đi thì bà cũng ở lại với ông M. Đồng thời, bà cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng.

Ông Đỗ Đức L là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Ngân hàng) trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/6/2022: Ông Phạm Hoàng D đã thế chấp thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, diện tích 428m^2, GCNQSDĐ số CP 43591 để làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 6602LAV2020101363 ngày 19/5/2021, thời hạn trả là ngày 15/10/2022, số tiền vay 800.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 800.000.000 đồng. Vì khoản vay của ông D vẫn chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết về khoản nợ vay này và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng D đối với ông Nguyễn Hoàng M. Đồng thời, ông là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết vụ án vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Vụ án đã được Tòa án công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Hoàng M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, các đương sự có mặt không thỏa thuận được với nhau về giải quyết tất cả các vấn đề của vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Đại diện nguyên đơn trình bày tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà H là hợp pháp, tại thời

điểm chuyển nhượng thì thửa đất 265 đã là tài sản riêng của bà H và ông M cũng không có yêu cầu gì đối với giao dịch này. Đối với yêu cầu của ông M được lưu cư 01 tháng thì ông D không đồng ý vì việc lưu cư được quy định tại Luật Hôn nhân và gia đình khi vợ chồng ly hôn, thì tính đến nay ông M cũng đã lưu cư quá thời hạn theo quy định. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng M vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày bổ sung tại phiên tòa: Ông yêu cầu được lưu cư 01 tháng để tìm nơi ở mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu quan điểm tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Năm 2018, ông M đã tặng cho tài sản là thửa đất số 265 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA và tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018. Ngày 28/02/2020, bà H và ông M ký kết Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân tại Văn phòng Công chứng HTHL, bà H được chia toàn bộ tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 265 và tài sản gắn liền với đất. Ông M cũng thừa nhận và không có yêu cầu gì đối với các giao dịch này. Như vậy, quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18 và tài sản gắn liền với đất được xác định là tài sản riêng của bà H. Ngày 26/11/2020, bà Nguyễn Thị Tuyết H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18 cho ông Phạm Hoàng D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Công chứng PTH và đã được chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2020. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, ông Nguyễn Hoàng M cũng không có ý kiến và yêu cầu gì đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D. Như vậy, giao dịch của bà H và ông D có giá trị pháp lý và các bên có trách nhiệm phải thực hiện theo thỏa thuận. Hiện tại, ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 265 nên ông D có quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng thửa đất 265 và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông M có yêu cầu bà H chia cho ông số tiền 300.000.000 đồng, Tòa án đã ra thông báo để ông làm thủ tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng ông M không làm đơn khởi kiện nên không xem xét. Đối với yêu cầu được lưu cưu

01 tháng của ông M thì ông D không đồng ý và pháp luật cũng không có quy định nên không chấp nhận.

Ông Phạm Hoàng D hiện đang thế chấp thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, diện tích 428m^2, GCNQSDĐ số CP 43591 để làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 6602LAV2020101363 ngày 19/5/2021, thời hạn trả là ngày 15/10/2022, số tiền vay 800.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 800.000.000 đồng. Vì khoản vay của ông Phạm Hoàng D vẫn chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết về khoản nợ vay này và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng D trong vụ án này nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 di dời các tài sản để trả lại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Hoàng D. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Hoàng D khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hoàng M phải di dời tài sản và trả lại cho ông thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA. Bị đơn ông Nguyễn Hoàng M hiện cũng đang cư trú tại: Số 219, Ấp 1, xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo xác nhận ngày 11/01/2022 của Công an xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất" thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án đã tiến hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và các đương sự có mặt không thỏa thuận được với nhau về giải quyết tất cả các vấn đề của vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ theo khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng D yêu cầu ông Nguyễn Hoàng M trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện TT, tỉnh LA, thấy rằng: Ông Nguyễn Hoàng M được Ủy ban nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 265, tờ bản đồ số

18 (thửa cũ là 3476, tờ bản đồ số 03), tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA vào ngày 29/12/2008. Năm 2018, ông M đã tặng cho tài sản là thửa đất số 265 nêu trên và tài sản gắn liền với đất cho vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lạc Tấn, huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và bà H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018. Ngày 28/02/2020, bà H và ông M ký kết Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân tại Văn phòng Công chứng HTHL, bà H được chia toàn bộ tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 265 và tài sản gắn liền với đất. Xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/10/2018 và Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Thị Tuyết H đã thực hiện đúng quy định về hình thức theo Điều 459, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167, Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013, về nội dung giao dịch không trái quy định pháp luật, ông M cũng thừa nhận và không có yêu cầu gì đối với các giao dịch này. Như vậy, bà Nguyễn Thị Tuyết H là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18 và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng D thửa đất 265 nêu trên.

[4] Ngày 26/11/2020, bà Nguyễn Thị Tuyết H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18 cho ông Phạm Hoàng D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Công chứng PTH và đã được chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2020. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, ông Nguyễn Hoàng M cũng không có ý kiến và yêu cầu gì đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D. Như vậy, giao dịch của bà H và ông D có hiệu lực, các bên gồm bà H và ông D có trách nhiệm phải thực hiện theo thỏa thuận. Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tuyết H chưa thực hiện việc giao đất trên thực tế cho ông D vì ông M vẫn còn trực tiếp sử dụng thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 25/12/2020 thì thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18 đã thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Hoàng D, việc ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 265 nêu trên là trái pháp luật. Vì vậy, ông Phạm Hoàng D có quyền yêu cầu ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Ngọc T2 trả lại tài sản là thửa đất số 265 và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2022 thì trên thửa đất số 265 có một căn nhà có nguồn gốc của ông bà nội ông M để lại. Trong nhà có một số tài sản khác của ông bà nội ông M để lại như tủ thờ, đi văng, bàn, ghế,... Các tài sản của bà H và ông M mua sắm thì bà H đã dọn đi hết sau khi ly hôn với ông M. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền của dụng đất thửa đất số 265

không thể hiện tài sản gắn liền với đất nhưng ông M, bà H và ông D đều thừa nhận trên thửa đất số 265 có một căn nhà có nguồn gốc của ông bà nội ông M để lại và các giao dịch giữa ông M - bà H và bà H - ông D đều có thể hiện tài sản gắn liền với đất. Ông D yêu cầu ông M di dời các tài sản trong nhà và giao lại cho ông thửa đất 265 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, không yêu cầu đối với các tài sản trong nhà. Như đã phân tích tại mục [3] và [4] thì giao dịch giữa ông D và bà H có giá trị pháp lý nên cần buộc ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 di dời để giao lại tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất 265 và căn nhà trên đất cho ông Phạm Hoàng D theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Ông Nguyễn Hoàng M yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết H chia cho ông số tiền 300.000.000 đồng từ tiền chuyển nhượng thửa đất số 265 nêu trên. Tòa án đã ra Thông báo về việc cung cấp chứng cứ số 16/TB-TA ngày 31/5/2022 yêu cầu ông M nộp đơn yêu cầu và thực hiện thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật nhưng đã hết thời hạn theo Thông báo, ông M không có đơn yêu cầu và bà H cũng không đồng ý với yêu cầu của ông M nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của ông M. Ông M yêu cầu được lưu cư 01 tháng để tìm nơi ở mới nhưng ông D không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu lưu cư 01 tháng của ông M.

[7] Ông Phạm Hoàng D hiện đang thế chấp thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, diện tích 428m^2, GCNQSDĐ số CP 43591 để làm tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 6602LAV2020101363 ngày 19/5/2021, thời hạn trả là ngày 15/10/2022, số tiền vay 800.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 800.000.000 đồng. Vì khoản vay của ông Phạm Hoàng D vẫn chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết về khoản nợ vay này và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng D đối với ông Nguyễn Hoàng M nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ.

[9] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng, ông Phạm Hoàng D đã nộp tạm ứng số tiền này nên ông M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông D số tiền 800.000 đồng.

[10] Về án phí: Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Phạm Hoàng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 94, Điều 97, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 177, Điều 235, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 459, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 95, Điều 100, Điều 103, Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 6, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hoàng D về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất" đối với ông Nguyễn Hoàng M.

Buộc ông Nguyễn Hoàng M và bà Nguyễn Ngọc T2 phải di dời để trả lại cho ông Phạm Hoàng D thửa đất số 265, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã LT, huyện T, tỉnh LA và tài sản gắn liền với đất.

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Hoàng D số tiền 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí:

Ông Nguyễn Hoàng M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Hoàng D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007142 ngày 21/01/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng

mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Huỳnh Thị Hoàng Dung