TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KHOÁI CHÂU** --***-- Bản án số: 14/2022/DS-ST Ngày: 28/9/2022	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc.** ----------

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KHOÁI CHÂU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*/ Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Bùi Văn T.**

*/ Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Quang T1**

Bà **Lê Thị O**

*/ Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà **Nguyễn Thị H** – Thư ký Toà án.

*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà **Đặng Thị H1** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022. Tại trụ sở Toà án nhân dân huyện K mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc "Kiện đòi tài sản" thụ lý số: 02/2022/TLST - DS ngày 07 tháng 01 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/DSST-QĐXX ngày 31/8/2022 của Toà án nhân dân huyện K, Quyết định hoãn phiên toà số: 10/QĐST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1975 (có mặt)

HKTT, TT: Xóm H3, thôn H4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, ngách B, hẻm C, ngõ D1, K1, quận H5, thành phố H6.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1973

Bà Lê Thị T3, sinh năm 1974 (đều có mặt)

Đều HKTT, TT: Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Ngọc A1, sinh năm 1968

Ông Đỗ Văn V, sinh năm 1964. (đều vắng mặt).

Đều HKTT, TT: Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án đồng nguyên đơn bà Đặng Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T3 trình bày như sau:

Bà làm nghề thợ may, bà Lê Thị T3, sinh năm 1974 ở Thôn T4, xã T2, huyện K là khách hàng của bà, bà và bà T3 không có quan hệ họ hàng gì chỉ là quen biết nhau do là người cùng xã. Bà không biết vợ chồng bà T3 và ông Đỗ Văn D cần tiền dùng vào mục đích gì nên vào ngày 21/3/2014 bà có nhận chuyển nhượng 01 nhà đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên của vợ chồng ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 với giá là 200.000.000 (hai trăm) triệu đồng và hợp đồng mua bán này được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Chẩn, theo số công chứng 0234/2014/HĐCNQSDĐ, quyển số 01 ngày 21/3/2014.

Thực tế số tiền mà bà phải trả cho ông D, bà T3 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên số tiền là 750.000.000 đồng. Theo thoả thuận miệng giữa bà và ông D, bà T3 thì hợp đồng chuyển nhượng này người bán sẽ phải nộp thuế thu nhập cá nhân trên tổng số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, vì vậy để trA1 phải nộp thuế với số tiền mà bà phải trả thực tế cho ông D, bà T3 là 750.000.000 đồng thì ông D, bà T3 đã thoả thuận cùng bà ghi vào hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù trong hợp đồng không ghi rõ trên đất có nhà hay công trình gì nhưng ý chí của cả hai bên đều thể hiện là việc bán nhà đất cùng các tài sản gắn liền trên đất.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà cùng vợ chồng ông D, bà T3 đã làm các thủ tục để sang tên đã Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 18/01/2016 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hưng Yên cấp GCNQSDD số BT708842 mang tên bà là Đặng Thị H2. Bà không biết được nguồn gốc đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông D, bà T3 trước đây là của ai, bà chỉ biết là đất này thuộc sở hữu của ông D, bà T3 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng là ông D, bà T3 và do ông D , bà T3 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông D và bà T3 vì bà chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông D, bà T3 xin bà tiếp tục được ở trong thời gian vợ chồng ông, bà chưa tìm được chỗ ở mới và khi nào bà cần sử dụng nhà đất thì vợ chồng ông D, bà T3 sẽ làm thủ tục bàn giao trả nhà đất cho bà. Tuy nhiên khoảng đầu năm 2017 bà có nhu cầu sử dụng nên bà đã thông báo yêu cầu ông D, bà T3 bàn giao trả bà nhà đất thì lúc này, ông D, bà T3 đã trở mặt, không chịu chuyển đi để bàn giao trả lại nhà đất cho bà, mà lại thương lượng với bà là xin thuê lại nhà đất với giá mỗi tháng là 2.000.000đ, tuy nhiên từ thời điểm đó cho đến nay ông D, bà T3 chưa trả cho bà khoản tiền tiền nào về việc thuê lại nhà đất nêu trên.

Ngày 16/11/2017, bà đã làm đơn đề nghị gửi đến Uỷ ban nhân dân xã T2 xem xét, giải quyết, yêu cầu vợ chồng ông D, bà T3 phải bàn giao trả lại nhà đất cho bà để tôi ổn định cuộc sống. Uỷ ban nhân dân xã T2 đã nhiều lần tiến hành hoà giải,

nhưng ông D, bà T3 đều trốn tránh không đến làm việc, nên dẫn đến việc không hoà giải được.

Ngày 14/12/2018, bà T3, ông D đã làm đơn tố cáo bà có hành vi cho vay lãi nặng, thuê xã hội đen đến siết nợ lấy nhà đất của ông, bà đồng thời tố cáo địa chính xã T2 đã có hành vi lợi dụng chức vụ quyền hạn tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất từ ông Đỗ Văn V (anh trai ông Đỗ Văn D) sang cho vợ chồng ông D, bà T3 rồi sau đó lại tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà. Bà xin khẳng định những lời tố cáo mà ông D, bà T3 tố cáo là hoàn toàn bịa đặt, không chính xác và không đúng bởi bà không cho vay nặng lãi để siết nhà đất, việc vay mượn trước kia không liên quan gì đến việc bà mua nhà đất của vợ chồng ông D, bà T3. Hơn nữa với những nội dung tố cáo nêu trên của ông D, bà T3 không có căn cứ và được ông Tạ Trung K2 cán bộ Công an huyện K là người được phân công giải quyết đơn tố cáo và đã được báo cáo về việc trả lời đơn đối với những nội dung mà bà T3 tố cáo là không có căn cứ.

Trước đây vào khoảng đầu năm 2018 bà có làm đơn khởi kiện ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 tại Toà án nhân dân huyện K nhưng vì sức khoẻ yếu nên bà lại phải đi nằm viện suốt nên không thể tham gia giải quyết được vụ án mặt khác thì bà T3, ông D cũng nói là chuyển nhượng đất cho bà nếu sau này ông, bà có tiền sẽ xin nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất (thời hạn là 05 năm kể từ ngày bán đất) nên bà nghĩ đến việc thoả thuận này vẫn còn trong thời hạn, chính vì vậy mà bà đã phải dừng lại việc khởi kiện. Đã hết thời hạn thoả thuận giữa bà và bà T3, ông D nhưng ông D bà T3 không bàn giao trả nhà đất nêu trên cho bà và bà đã yêu cầu rất nhiều lần nhưng ông D, bà T3 vẫn cố tình trốn tránh.

Vì vậy, bà làm đơn khởi kiện này yêu cầu Toà án nhân dân huyện K giải quyết:

- Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 21/03/2014 giữa bà và ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn D bà Lê Thị T3 phải bàn giao trả lại toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên cho Bà.

Bị đơn là ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 trình bày tại biên bản lấy lời khai như sau:

Vợ chồng ông bà và bà Đặng Thị H2 có mối quan hệ quen biết, vào năm 2009 do cần vốn làm ăn mà vợ chồng ông, bà không thể tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp phòng giao dịch Đ vì Ngân hàng họ nói đây sổ thời kỳ chủ tịch là ông Nguyễn D2 chủ tịch Uỷ ban nhân dân tỉnh Hải Hưng ký (sổ đỏ năm 1994; sổ đỏ lúc này vẫn mang tên ông Đỗ Văn V là anh trai của ông Đỗ Văn D), nên bà T3 có đến hỏi vay số tiền là 200.000.000 đồng của bà Đặng Thị H2, sinh năm 1975 trú tại Xóm H3, thôn H4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên, theo thoả thuận thời hạn vay không

xác định, lãi suất vay trong đó có 100.000.000 đồng thì lãi suất là 7000đ/1.000.000/ ngày; 100.000.000 đồng thì lãi suất là 5000đ/1.000.000 đồng/ ngày; khi vay vợ chồng ông, bà không cầm cố thế chấp tài sản gì. Số tiền vợ chồng ông bà vay của bà H2 thì vợ chồng ông, bà vay về để trả cho Ngân hàng và rút sổ đỏ về, từ thời điểm vay từ năm 2009 cho đến năm 2014 thì vợ chồng ông, bà đã trả được số tiền lãi là 806.000.000.000 đồng, trả lãi theo hàng tháng nhưng việc trả lãi không có giấy tờ, trong quá trình vay thì vợ chồng ông bà cũng chỉ trả được tiền lãi chứ chưa trả được số tiền nợ gốc, có những tháng vợ chồng ông bà không trả đủ tiền lãi nên tính đến năm 2014 vợ chồng ông bà còn nợ bà H2 tổng số tiền là 525.000.000 đồng. Sau đó bà H2 ép vợ chồng ông bà đến Phòng công chứng K2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2, khi đến ký kết hợp hợp đồng công chứng lúc này có nhân viên và công chứng viên là ông Lê Ngọc C, theo nội dung hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền chuyển nhượng ghi là 200.000.000 đồng, sau đó thì bà H2 đã bảo vợ chồng ông, bà ký tên vào các giấy tờ để bà H2 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, bà chuyển sang tên bà H2, bà H2 là người tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đi làm thủ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất mà hiện nay đang có tranh chấp thì trước đó quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn V, sinh năm 1964, trú tại Thôn T4, xã T2, huyện K là anh trai của ông Đỗ Văn D, sau đó ông V đã cho vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/01/2014. Đến năm 2016, thì bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 25/11/2017 (âm lịch) thì bà H2 kéo anh em đến nhà vợ chồng ông bà cùng 20 người lạ mặt (xã hội đen), vợ chồng ông bà không biết cụ thể là ai đến và đuổi vợ chồng ông, bà ra khỏi nhà, sự việc bà H2 đến nhà vợ chồng ông bà đuổi vợ chồng ông, bà ra khỏi nhà thì vợ chồng ông, bà không báo chính quyền địa phương nhưng hàng xóm có đến báo với Uỷ ban nhân dân xã và có sự chứng kiến của ông Hải – Bí thư Thôn T4, ông Trưởng – Trưởng công an xã, anh Duy Phó công an xã, ông D2 là an ninh xã.

Về giấy cam kết tặng cho quyền sử dụng đất của ông V lập năm 2007 mà Uỷ ban nhân dân xã T2 cung cấp cho Toà án có chữ ký của ông V, và ông D, cùng mẹ đẻ của ông V, ông D là cụ Hợp là đúng, giấy này đã có xác nhận của trưởng Thôn T4 và Uỷ ban nhân dân xã T2. Vợ chồng ông, bà đã dùng giấy này để vay vốn nhiều lần tại Ngân hàng.

Nguồn gốc đất mà ông V cho vợ chồng ông, bà thì đất này là của bố mẹ ông D là cụ Đỗ Văn Vang và cụ Hoàng Thị Hợp. Đất mà vợ chồng ông, bà nhận từ ông V chỉ là đất chưa có nhà, đất này trước đây là đất ao sau khi nhận từ ông V tặng cho vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà là người tôn tạo, ông bà xây dựng nhà vào

năm 2009, nhà đổ mái bằng một tầng có diện tích khoảng 100m^2, công trình phụ lợp mái ngói, tổng số tiền mà vợ chồng ông, bà bỏ ra xây dựng thì ông bà không nhớ là bao nhiêu tiền; khi xây dựng nhà thì vợ chồng ông V, bà A1 không có ý kiến gì.

Theo sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời ông Nguyễn Du thì thửa đất của vợ chồng ông,bà hiện nay đang ở có diện tích là 436,4m^2 (trước đây mang tên ông Đỗ Văn V); sau này cấp giấy chứng nhận mang tên quyền sử dụng đất vợ chồng ông, bà thì tổng diện tích là 466,4m$^{2.}$. Sở dĩ diện tích đất qua các năm tăng là do đất trước đây được đo bằng tay còn hiện nay đo bằng máy nên có sự tăng lên. Đất mà gia đình vợ chồng ông, bà đang ở cũng không có tranh chấp gì về mốc giới so với các hộ chung quanh.

Nay bà H2 có đơn khởi kiện vợ chồng ông, bà thì quan điểm của vợ chồng ông bà đề nghị bà H2 trả lại giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông, bà thì ông, bà sẽ trả lại bà H2 số tiền mà vợ chồng ông, bà nợ bà H2 là 200.000.000 đồng; ông, bà không đồng ý hợp đồng mua bán chuyền nhượng giữa vợ chồng ông, bà với bà H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn V, bà Đỗ Thị Ngọc A1 trình bày như sau:

Ông Đỗ Văn V là anh trai ruột của ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 là em dâu.

Về nguồn gốc đất mà vợ chồng ông D, bà T3 đang ở có nguồn gốc là của cụ ông V là cụ Vũ Thị Nhàn đã mất khoảng năm 1999-2000; bố ông mất năm 2000, mẹ ông mất năm 2016, ông chỉ biết đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 mang tên ông Đỗ Văn V, có diện tích là 463m^2. Vì ông và ông D có quan hệ anh em nên ông D có nhờ ông cho mượn sổ đỏ đi vay vốn ngân hàng. Ông xin xác định bản cam kết cho tặng quyền sử dụng đất vào ngày 19/8/2007 đây là chữ ký, chữ viết của ông, chữ ký của mẹ ông là bà Hoàng Thị Hợp, em trai ông là Đỗ Văn D, tuy nhiên ông không đến cơ sở thôn, xã để xin xác nhận về nội dung này nên ông không biết tại sao bản cam kết tặng cho của ông viết này lại có xác nhận của cấp cơ sở thôn, xã như Ủy ban nhân dân xã T2 cung cấp cho Toà án. Theo nội dung bản cam kết tặng cho thì ông chỉ cho ông D ở một phần đất, sau này con cái ông lớn, trưởng thành thì ông sẽ lấy lại một phần, còn cho chú D- cô T3 một phần để có chỗ ở, việc thoả thuận này ông không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng với nhau.

Sau khi ông cho đất, ông không nhớ rõ thời gian nào thì vợ chồng ông D, bà T3 xây dựng nhà mái bằng, một tầng, xây dựng hết bao nhiêu thì ông không rõ. Khi viết giấy tặng cho vợ chồng ông D thì ông không nói với vợ, con (vợ ông là Đỗ Thị Ngọc A1) nên vợ, con ông không biết, khi vợ chồng ông D, bà T3 xây nhà thì vợ, con ông cũng biết và không ý kiến gì.

Khoảng năm 2009 thì Uỷ ban nhân dân huyện có chính sách đi đo đạc lại ruộng, đo Vlap, nhà đất thì nhà đất mà ông hiện nay đang ở vẫn mang tên cụ Vũ Thị Nhàn

thì do ông đứng ra kê khai, còn phần đất vợ chồng ông D, bà T3 hiện đang ở thì ông D, bà T3 là người đứng ra kê khai.

Ông cũng không biết vợ chồng ông D, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào, mãi đến khi bà H2 đến đòi đất có thuê xã hội đen thì bà mới biết nhà đất của bà đã chuyền quyền sử dụng từ tên ông Đỗ Văn D, Lê Thị T3 chuyển tên sang cho bà Đặng Thị H2.

Sau khi xẩy ra sự việc bà H2 cho xã hội đen đến đòi nhà thì ông mới biết vợ chồng bà T3, ông D có vay 200.000.000 đồng của bà H2. Ông biết được vợ chồng nhà D, T3 đi vay tiền của bà H2 là để trả nợ tiền xây nhà.

Việc chuyển nhượng nhà đất mà hiện nay đang có tranh chấp giữa bà H2 với vợ chồng D T3 thì ông không biết và ông cũng không được chính quyền uỷ ban nhân dân xã thông báo gì.

Nay bà H2 có đơn khởi kiện vợ chồng D, T3 giao trả nhà đất là 463m2 tại Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên thì quan điểm của ông không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 với vợ chồng ông D, bà T3, vì thực tế đất này ông chỉ cho vợ chồng D, T3 một phần, còn một phần ông sẽ lấy lại để cho các con của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Ngọc A1 trình bày như sau: Bà là chị dâu của ông D, bà T3 là e dâu của bà A1

Nhà bà và nhà ông D, bà T3 hiện nay đang ở là trên cùng một thửa đất, chỉ cách nhau có bức tường hiện tại nhà chú D, cô T3 vẫn đang sinh sống trên đất này. Bà không biết việc vợ chồng cô chú D T3 vay tiền của bà H2 như thế nào. Mãi cho đến năm 2017 khi bà H2 đến đòi nhà thì bà mới biết việc ông D, bà T3 vay tiền của bà H2.

Về nguồn gốc đất mà vợ chồng ông D, bà T3 hiện nay đang ở là của các cụ để lại, đất mà vợ chồng cô chú D T3 đang ở thì trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà là ông Đỗ Văn V, chứ không mang tên bà. Sau đó, thì chồng bà đã làm giấy tặng cho ông D và vợ chồng ông D đã xây nhà trên đất này. Khi xây dựng nhà tôi cung biết và không có ý kiến gì vì chồng bà quyết như thế nào thì bà quyết như vậy.

Nay bà H2 có đơn khởi kiện yêu cầu ông D bà T3 giao trả lại nhà đất thì bà có quan điểm đề nghị Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 với vợ chồng ông bà D T3, vì đất này thực tế chồng bà nói cho vợ chồng D T3 một phần, còn 1 phần chồng bà sẽ lấy lại cho các con bà. Về việc chồng bà làm giấy tặng cho chú D thì bà không biết và bà không đồng ý về việc này. Do bà bận công việc nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Tại phiên toà hôm nay:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt và vẫn giữ nguyên như yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 21/03/2014 giữa bà và ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn D bà Lê Thị T3 phải bàn giao trả lại toàn bộ tài sản quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên.

- Đối với diện tích đất hiện nay ông V đang lấn chiếm sử dụng sang là 14,1m^2 thì không có yêu cầu buộc gia đình ông V phải giao trả lại phần đất lấn chiếm này.

Đồng bị đơn là ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 có quan điểm như sau:

Về việc bà H2 có đơn khởi kiện vợ chồng ông, bà thì quan điểm của vợ chồng ông bà đề nghị bà H2 trả lại giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông, bà thì ông, bà sẽ trả lại bà H2 số tiền mà vợ chồng ông, bà vay bà H2 là 200.000.000 đồng; ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà Đặng Thị H2 vì ông bà không bán đất cho bà H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Đỗ Văn V vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Bà Đỗ Thị Ngọc A1 có quan điểm xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật đã chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biên bản xác minh tại Uỷ ban nhân dân xã T2, Biên bản xác minh tại Phòng Công Chứng Lê Ngọc Chấn, biên bản lấy lời khai của người làm chứng, công văn phúc đáp của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhA1 huyện K cho thấy việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà T3 với bà H2 về mặt hình thức cũng như nội dung đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật đất đai về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về việc đồng bị đơn là ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 cho rằng không có việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên giữa vợ chồng ông bà D T3 với bà H2, mà thực tế là vợ chồng ông bà có vay 200.000.000 đồng của bà H2, do không trả được nợ nên bà H2 đã ép vợ chồng ông bà đến Phòng Công

chứng Kim Động để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên quyền sử dụng nhà đất cho bà H2 thì cho thấy: Đồng bị đơn không đưa ra được tài liệu nào chứng minh cho việc vay nợ tiền và bị ép buộc ký vào hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất tại Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Do đó về việc bị đơn cho rằng không có việc mua bán là không có căn cứ.

Về việc vợ chồng ông Đỗ Văn V và bà Đỗ Thị Ngọc A1 cho rằng nhà đất hiện nay đang có tranh chấp có nguồn gốc là của ông, và ông đã tặng cho ông D, nhưng chỉ là tặng cho một phần còn phần còn lại ông sẽ lấy lại để cho các con ông, căn cứ vào giấy tặng cho quyền sử dụng đất năm 2007, cũng như việc vợ chồng ông bà D T3 làm nhà trên đất mà ông V tặng cho ông D, và việc ông D, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông V bà A1 không có ý kiến gì do đó xác định bà A1 và ông V đã thể hiện rõ ý chí là tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà T3.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H2.

Buộc ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 phải giao trả lại toàn bộ diện tích là 466,4m^2 (trừ đi 14,1m2 mà ông V lấn chiếm, do bà H2 không có yêu cầu xử lý đối với phần đất này) tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên cho bà Đặng Thị H2, cùng toàn bộ tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là quyền sử dụng đất có địa chỉ tại xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Đồng bị đơn là ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 có địa chỉ tại Thôn T4, xã T2, huyện K nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Hưng Yên. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng họ có đơn và quan điểm xin vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về quan hệ tranh chấp:

Trong vụ án này đối tượng tranh chấp là nhà đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đặng Thị H2, nhưng thực tế thì hiện nay bà Lê Thị T3 và ông Đỗ Văn D là người đang ở trên đất này, bà H2 đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà T3 giao trả lại diện tích đất nêu trên nhưng bà T3, ông D không giao trả do đó xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Kiện đòi tài sản" theo quy định tại điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang có tranh chấp:

Diện tích 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29**,** thửa đất số 187 thuộc Thôn T4, xã T2 huyện K, tỉnh Hưng Yên trước đây có nguốc gốc là của ông Đỗ Văn V (ông V là anh

trai của ông Đỗ Văn D là bị đơn), năm 1994 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành D 06556745, cấp ngày 30/11/1994 được đăng ký tại thửa số 229, tờ bản đồ 05, diện tích là 389m^2, sau đó đến năm 2007 ông Đỗ Văn V lập bản cam kết tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn D, được uỷ ban nhân dân xã T2 xác nhận trên giấy chứng nhận ngày 31/8/2007 và được Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện K xác nhận ngày 13/02/2012. Đến năm 2014, ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BO 949016 cấp ngày 24/01/2014 cho ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 được thể hiện tại thửa số 187, tờ bản đồ số 29, diện tích là 466,4m^2.

Đến ngày 21/3/2014 ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên cho bà Đặng Thị H2, về mặt hình thức các bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về việc công chứng chứng thực, sau đó các bên đã làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Ngày 31/3/2014 bà Đặng Thị H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05912.

Năm 2016 bà Đặng Thị H2 đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 708842 cấp ngày 18/01/2016, số vào sổ CS 06067.

Xét nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tuy không ghi đúng thực trạng là trên đất có nhà 1 tầng đổ mái bằng được thể hiện trong hợp đồng. Nhưng do trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện có ngôi nhà này trên đất và ý chí của các bên là khi tham gia giao dịch này là tự nguyện. Đồng thời trong quá trình giao kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện và tài sản trên đất đang tồn tại mà ý chí của các bên đều nhận thức được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả tài sản gắn liền trên đất do vậy cần xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Căn cứ quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì ông D, bà T3 có quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, Hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, đã được công chứng và đã được đăng ký biến động và được cấp đổi quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3 với bà Đặng Thị H2 là đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 các Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 0234/2014/HĐCN, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất nêu trên đã giao kết phù hợp với quy định của

pháp luật nên hợp pháp và đã có hiệu lực từ thời điểm các bên thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện K vào ngày 31/3/2014.

Kể từ ngày 31/3/2014 đến nay bà T3, ông D không thực hiện việc bàn giao đối với thửa đất nêu trên cho bà H2 như đã thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy quyền sử dụng đất nêu trên của bà H2 đã bị chiếm hữu bất hợp pháp, việc bà H2 khởi kiện buộc bà T3, ông D phải di dời đi nơi khác để trả lại cho bà H2 diện tích đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp theo quy định tại Điều 163, Điều 166 Bộ luật dân sự.

Về việc ông D, bà T3 cho rằng thực chất không có việc mua bán chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa số 187 thuộc Thôn T4, xã T2 là do vợ chồng ông bà nợ bà H2 số tiền là 200.000.000 đồng nên bà H2 đã ép vợ chồng ông, bà đến phòng công chứng Kim Động để làm hợp đồng chyển nhượng thửa đất nêu trên, tuy nhiên về việc này ông D, bà T3 không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc vay mượn tiền giữa bà H2 với vợ chồng ông, bà có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các tài liệu chứng cứ mà bà D, ông T3 xuất trình về việc vay tiền, trả lãi cho bà H2 đều là tài liệu do ông bà viết không có chữ ký của người nhận tiền là bà H2. Mặt khác việc bà D, ông T3 cho rằng có vay tiền nhưng thời điểm vay năm 2009. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/3/2014 Do đó, không có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Trong quá trình xác minh thu thập chứng cứ còn xác định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà D, ông T3 còn có thời gian thuê lại nhà, đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho bà H2 và chính ông D, bà T3 kê khai là có trả tiền thuê nhà cho bà H2.

Tại biên bản xác minh Phòng Công Chứng Lê Ngọc Chẩn (trước đây là Phòng công chứng Kim Động) thì thể hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, các đương sự khi giao dịch hoàn toàn minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng công chứng, được công chứng trước mặt công chứng viên.

Căn cứ biên bản xác minh tại uỷ ban nhân dân xã T2, Công văn phúc đáp của Chi nhA1Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đều thể hiện rõ sự biến động về chủ sở hữu thửa đất hiện nay đang có tranh chấp được thực hiện việc điều chỉnh biến động theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy không đủ cơ sở chấp nhận đối với yêu cầu của ông D, bà T3 là sẽ trả lại bà H2 số tiền mà vợ chồng ông, bà vay bà H2 là 200.000.000 đồng và không công nhận hợp đồng chuyển nhượng mua bán quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với bà Đặng Thị H2 vì ông bà không bán đất cho bà H2.

Về việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn V và bà Đỗ Thị Ngọc A1 cho rằng nhà đất hiện nay đang có tranh chấp có nguồn gốc là của ông V, và ông đã tặng cho ông D, nhưng chỉ là tặng cho một phần còn phần còn lại ông sẽ lấy lại để cho các con ông, theo giấy tặng cho quyền sử dụng đất lập năm 2007, cũng như việc vợ chồng ông bà D T3 làm nhà trên đất mà ông V tặng cho ông D, và việc ông D, bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông V, bà A1 không có ý kiến gì do đó xác định bà A1 và ông V đã thể hiện rõ ý chí là tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông D, bà T3, hơn nữa việc ông V tặng cho quyền sử dụng đất cho ông D được lập thành văn bản được uỷ ban nhân dân xã T2 xác nhận, theo nội dung của văn bản tặng cho đã thể hiện rõ việc tặng cho toàn bộ diện tích đất, không có nội dung nào thể hiện việc ông V tặng cho một phần cho ông D, do đó yêu cầu của ông V về việc cho ông D một phần đất là không có căn cứ để xem xét.

Từ các căn cứ phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H2 khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn D, bà Lê Thị T3, phải giao trả lại diện tích là 466,4m^2 tại tờ bản đồ số 29, thửa số 187 thuộc Thôn T4, xã T2, huyện K, tỉnh Hưng Yên là có cơ sở để chấp nhận.

Về việc áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao dịch vào ngày 21/3/2014, các giao dịch này được xác lập sau ngày luật Đất đai 2013. Do đó, cần áp dụng Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 có một số điểm tương đồng với Bộ luật dân sự năm 2005 nên căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 để áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án.

Về án phí: Xét quan hệ tranh chấp trong vụ án này là Kiện đòi tài sản nên đương sự trong vụ án này phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 phải chịu án phí dân sự theo quy định là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà Đặng Thị H2 khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí trả lại số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng mà bà Đặng Thị H2 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007632 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hưng Yên.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 163, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự Nghị quyết số: 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H2.

Buộc ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 phải giao trả lại diện tích đất là 466,4m^2 (trừ đi 14,1m^2 mà ông V hiện đang lấn chiếm, do bà H2 không có yêu cầu xử lý phần diện tích đất này). Vị trí đất tại thửa số 187, tờ bản đồ số 29 thuộc Thôn T4, xã T2 huyện K, tỉnh Hưng Yên, cùng toàn bộ công trình, cây cối, tài sản gắn liền trên đất.

(Có sơ đồ nhà đất kèm theo)

Về án phí:

Ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị T3 phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự.

Trả lại cho bà Đặng Thị H2 số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng mà bà Đặng Thị H2 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007632 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Hưng Yên.

***Về quyền kháng cáo*:** Án xử công khai sơ thẩm báo cho nguyên đơn, đồng bị đơn có mặt biết có quyền được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Cơ quan, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết nơi người vắng mặt thường trú./.

Nơi nhận

- Phòng KTNV –THA.TAND tỉnh;
- VKSND huyện K;
- Các đương sự;
-THADSH.Khoái Châu;
- Lưu Hồ sơ vụ án .

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bùi Văn T