TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LẠNG GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh P**

Bản án số: 25/2018/DS-ST
Ngày: 10/9/2018
V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngữ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Thanh Xuân

Ông Trần Thành Đô

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Cường – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hiên - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 9 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2017/TLST-DS ngày 20/10/2017 về tranh chấp "Kiện 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 13/2018/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 128/2018/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: 1. Chị Vũ Thị V, sinh năm 1984; (có mặt)

2. Anh Phạm Văn P, sinh năm 1982; (vắng mặt)

(anh Phạm Văn P ủy quyền cho chị Vũ Thị V theo văn bản ủy quyền ngày 24/10/2017)

+ Bị đơn: Chị Dương Thị M, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Các đương sự đều trú tại: Thôn N, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Nguyễn Thị M1, sinh ngày 30/4/2000; trú tại: Thôn N, xã Q, huyện L, Bắc Giang. (vắng mặt)

2. Cháu Nguyễn Giang Th, sinh ngày 06/6/2001; trú tại: Thôn N, xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang do chị Lành Thị Ng – Phó chủ tịch hội Phụ nữ xã Q, huyện L, tỉnh Bắc Giang giám hộ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/10/2014 chị Vũ Thị V và anh Phạm Văn P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 91m^2 đất ở và tài sản gắm liền với đất là ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m^2 của chị Dương Thị M tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang, Tỉnh Bắc Giang. Cùng ngày hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã Q chứng thực số 93/Quyển số 01/TP/SCT/HĐGD. Ngày 12/11/2014 vợ chồng chị Vũ Thị V và anh Phạm Văn P đã được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 254698.

Sau khí ký hợp đồng chuyển nhượng, do chị M và các con chưa có chỗ ở mới nên hai bên thỏa thuận miệng với nhau là cho chị M cùng các con được ở lại trong ngôi nhà đến hết tết nguyên đán năm 2014 (tức là đến hết tháng 2/2015 dương lịch) sẽ bàn giao nhà. Tuy nhiên, đến hết tháng 2/2015 chị M và các con không chịu di dời để trả lại nhà và đất. Đến nay chị M bỏ đi đâu không rõ, chỉ có 2 con của chị M sinh sống trên ngôi nhà.

Nay chị khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chị Dương Thị M cùng các con đang sinh sống trong căn nhà trên phải di dời đi nơi khác, trả nhà và đất để chị quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang về việc giải quyết vụ án:

* Về việc thuân theo pháp luật:

-Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa;

- Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật;

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

* Về hướng giải quyết vụ án: Xét thấy, việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với với 91m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định. Hợp đồng giữa các bên đã được thực hiện xong, vì vậy bị đơn phải có nghĩa vụ giao nhà cho nguyên đơn quản lý và sử dụng. Căn cứ Điều 256, 283 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra đại diện VKS còn đề nghị xử lý về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

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:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ việc: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có căn cứ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp dân sự về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án; bị đơn có hộ khẩu thường trú, bất động sản tranh chấp tại thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Lạng Giang theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2].Về thời hạn chuẩn bị xét xử:

Ngày 10/7/2015 Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang thụ lý vụ án, qua xác minh tại địa phương thì được biết chị Dương Thị M đã đi xuất khẩu lao động tại Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia. Ngày 24/7/2015, Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ công an có công văn số 8183 cho biết chị Dương Thị M xuất cảnh ngày 17/6/2015, chưa có thông tin nhập cảnh. Do chị M đi nước ngoài trước ngày thụ lý vụ án nên Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang ra quyết định chuyển vụ án số 01/2015/QĐ-TA ngày 28/9/2015, chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 05/12/2016, Cục quản lý xuất nhập cảnh – Bộ công an có công văn số 1552 cho biết chị Dương Thị M nhập cảnh về Việt Nam ngày 20/8/2015, chưa có thông tin xuất cảnh. Ngày 29/9/2017 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ra quyết định chuyển vụ án số 09/QĐ-TA, chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang giải quyết theo thẩm quyền.

[1.3]. Xét hợp đồng ủy quyền số chứng thực 39/2017 quyển số 01/2017 – SCT/CK, ĐC ngày 24/10/2017 tại UBND xã Q, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang của anh Phạm Văn P ủy quyền cho chị Vũ Thị V đại diện tham gia tố tụng tại Toà là hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.4]. Xét việc đăng ký giám hộ: Cháu Nguyễn Thị M1 sinh ngày 30/4/2000 và Nguyễn Giang Th sinh ngày 06/6/2001 chưa đủ 18 tuổi, không có người giám hộ đương nhiên. Ngày 27/3/2018 UBND xã Q cử bà Lành Thị Ng – Phó chủ tịch hội Phụ Nữ xã Q giám hộ cho cháu M1 và cháu Th đúng theo quy định tại các Điều 54 Bộ luật dân sự 2015.

Ngày 30/4/2018, cháu Nguyễn Thị M1 đủ 18 tuổi nên việc giám hộ của bà Lành Thị Ng đối với cháu M1 đương nhiên kết thúc theo Điều 62 Bộ luật dân sự 2015.

[1.5]. Xét sự vắng mặt của bị đơn: Sau khi hết thời hạn ở nhờ lại ngôi nhà đã chuyển nhượng nhưng chị M không giao trả nhà mà đi xuất khẩu lao động tại các tiểu vương quốc Ả rập. Đến ngày 20/8/2015 chị M nhập cảnh về nước nhưng không về địa phương, hiện không rõ địa chỉ.

Ngày 05/5/2016 Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã ra quyết định giải quyết việc dân sự thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú số 05/2016/QĐ-VDS đối với chị Dương Thị M nhưng đến nay vẫn không có tin tức gì.

Ngày 04/01/2018 Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã nhắn tin trên Đài tiếng

nói Việt Nam và Báo Công lý theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng chị Dương Thị M vẫn không đến Tòa án để làm việc, cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn gửi cho Tòa án.

Chị M vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/8/2018 và phiên tòa hôm nay không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị M theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.6]. Xét sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cháu Nguyễn Thị M1 sinh ngày 30/4/2000 đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, vắng mặt trong tất cả các phiên toà; cháu Nguyễn Giang Th sinh ngày 06/6/2001 do bà Lành Thị Ng giám hộ có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Toà tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên.

[2]. Về yêu cầu của đương sự: Diện tích 91m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m^2 tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang trước đây thuộc sở hữu của chị Dương Thị M. Ngày 02/10/2014 chị M chuyển nhượng căn nhà và đất trên cho vợ chồng chị Vũ Thị V và anh Phạm Văn P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng thực hợp lệ tại UBND xã Q, huyện Lạng Giang. Bên mua đã làm thủ tục và đã được UBND huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 254698 mang tên đồng sở hữu là chị Vũ Thị V và anh Phạm Văn P.

Mặc dù giao dịch hợp pháp và đã hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn là chị Dương Thị M và cháu Nguyễn Thị M1 và Nguyễn Giang Th không giao trả tài sản cho nguyên đơn quản lý và sử dụng, đã vi phạm Điều 256, 283 Bộ luật dân sự 2005.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn chị Vũ Thị V, anh Phạm Văn P là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn là chị Dương Thị M và các cháu Nguyễn Thị M1 sinh ngày 30/4/2000 và Nguyễn Giang Th sinh ngày 06/6/2001 có trách nhiệm bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cho chị Vũ Thị V, anh Phạm Văn P ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên chị Dương Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39,

Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 256; Điều 283 Bộ luật dân sự năm 2005, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Vũ Thị V, anh Phạm Văn P.

Buộc chị Dương Thị M, cháu Nguyễn Giang Thanh, cháu Nguyễn Thị Mơ (do chị Lành Thị Nga giám hộ) cùng có trách nhiệm giao 91m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 134, tờ bản đồ số 27 địa chỉ thôn N, xã Q, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang cho vợ chồng chị Vũ Thị V, anh Phạm Văn P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 254698. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Dương Thị M phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Vũ Thị V, anh Phạm Văn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho chị Vũ Thị V số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu số AA/2015/01365 ngày 10/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

[3]. Quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:
- *VKSND huyện LG;*
- *TAND tỉnh BG;*
- *Chi cục THADS huyện LG;*
- *Các đương sự;*
- *Lu HS, VP.*

TM .HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà