TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ HÒA THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2025/DSST
Ngày: 28 – 02 – 2025
"Tranh chấp đòi tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Lâm Thị Nguyện**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Bùi Dân An**

2. Bà **Lưu Thị Tuyết Mai**

- Thư ký phiên tòa: **Ông Ngô Vạn Thành –** Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Ông **Phan Thanh Nhã**, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 về "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Lê Quốc V**, sinh năm 1990; chị **Võ Thị Thuỳ Tr** sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: ấp N, xã Đ, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Anh **Lê Hoài Thái S,** sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố H, phường T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Chị **Ngô Thị Thu Th** sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp L, xã N, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Ngô Tuấn K**, sinh năm 1986;

địa chỉ: Ấp L, xã N, thị xã Hoà Thành. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ KIỆN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – anh Lê Hoài Thái S trình bày:

Ngày 22/11/2023 vợ chồng anh V, chị Tr có nhận chuyển nhượng của chị Ngô Thị Thu Th một phần đất thuộc thửa số: 317; tờ bản đồ số: 19; Địa chỉ: ấp A, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; Diện tích: 328m^2, trên đất hiện đang có căn nhà cấp 4. Giá trị nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là 800.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng). Số tiền đã được anh V, chị Tr thanh toán đầy đủ bằng tiền mặt cho chị Th tại văn phòng công chứng Trần Tất Duy. Việc chuyển nhượng giữa hai bên được thực hiện tại văn phòng công chứng Trần Tất Duy theo hợp đồng sổ công chứng 11833, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh V, chị Tr thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh Hòa Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 930008 ngày 09/4/2024. Do chị Th có xin anh V, chị Tr cho chị Th ở lại để chị Th có thời gian tìm kiếm nơi ở khác nên anh V, chị Tr đồng ý cho chị Th ở lại một thời gian, hết thời gian ở lại anh V, chị Tr có đến yêu cầu chị Th giao lại nhà thì không gặp chị Th mà gặp anh Ngô Tuấn K, sinh năm 1986 đang ở trên nhà đất này. Được biết anh K là anh ruột của chị Th và được chị Th cho ở nhờ trên phần nhà đất trên. Anh V, chị Tr có yêu cầu anh K liên hệ chị Th để giao lại nhà đất nhưng không liên hệ được chị Th, còn anh K thì không đồng ý giao nhà, đất cho vợ chồng anh V, chị Tr. Đến nay đã quá thời hạn cho ở lại nhà, anh V, chị Tr đã nhiều lần liên hệ yêu cầu chị Th bàn giao lại căn nhà theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 22/11/2023. Hành vi của hai anh em chị Th gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh V, chị Tr. Do đó anh V, chị Tr khởi kiện yêu cầu buộc chị Ngô Thị Thu Th và anh Ngô Tuấn K di dời bàn giao cho anh Lê Quốc V và chị Võ Thị Thùy Tr theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh V, chị Tr đã được cấp theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 19, có diện tích 328,0m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đối với bị đơn chị Ngô Thị Thu Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô K đã được Tòa án xác minh, triệu tập, tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ để thu thập chứng cứ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử lần 1 nhưng chị Th, anh K không đến cũng không có ý kiến bằng văn bản để gửi Tòa án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ Điều 27, Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng Dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr, buộc chị Ngô Thị Thu Th và anh Ngô Tuấn K di dời đồ đạc, trả lại nhà cho anh V, chị Tr, quy định về thời hạn lưu cư đối với chị Th, anh K.

Về án phí: Tính án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo đơn khởi kiện anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr yêu cầu chị Ngô Thị Thu Th, anh Ngô K di dời đi nơi khác trả lại nhà đất cho anh V, chị Tr vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh V, chị Tr đã đứng tên ngày 09/4/2024 nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp đòi tài sản". Bị đơn chị Th cư trú tại địa chỉ: Ấp L, xã N, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thị xã Hòa Thành theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Hoài Thái S có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn chị Ngô Thị Thu Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử trong trường hợp các đương sự vắng mặt là phù hợp với Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản thấy rằng:

Về nguồn gốc diện tích tranh chấp: Phần đất có diện tích với thửa đất số 317, tờ bản đồ số 19, có diện tích 328m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do chị Ngô Thị Thu Th đứng tên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Ngày 22/11/2023 chị Ngô Thị Thu Th ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr, ngày 09/4/2024 anh V, chị Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cấp giấy đất anh V, chị Tr tạo điều kiện cho chị Th ở lại một thời gian để chị Th tìm mua nhà mới, hết thời gian lưu cư nhưng chị Th không chịu trả nhà cho anh V, chị Tr mà để cho anh trai chị Th là anh Ngô K sử dụng nhà đất. Anh V, chị Tr nhiều lần đến gặp chị Th, anh K yêu cầu trả nhà, đất cho anh V, chị Tr nhưng chị Th cố tình lánh mặt, anh K xua đuổi không chịu di dời nên xảy ra tranh chấp. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11833, quyển số 01/2023TP/SCC/HĐGD ngày 22/11/2023 giữa chị Ngô Thị Thu Th với anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr thấy rằng: Thửa đất số 317, tờ bản đồ số 19, có diện tích 328m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của chị Ngô Thị Thu Th, sau đó chị Th đã kí hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị Tr tại Văn phòng công chứng Trần Tất Duy là đúng quy định và anh V, chị Tr đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất vào ngày 09/4/2024, theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 quy định *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này và luật khác có liên quan"*. Như vậy, đối chiếu quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì chị Th có quyền chuyển nhượng phần đất chị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V, chị Tr và anh V, chị Tr sẽ có các quyền của người sử dụng đất kể từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là ngày 09/4/2024. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thủ tục tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho chị Th, anh K để thu thập chứng cứ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử lần 1 nhưng chị Th, anh K không đến cũng không có ý kiến bằng văn bản để gửi Tòa án. Theo quy định tại Điều 70, 72, 91 của Bộ luật tố tụng Dân sự, chị Th, anh K đã được Toà án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không trình bày ý kiến, không cung cấp chứng cứ xem như từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Việc chị Th, anh K không chịu di dời tài sản để trả nhà, đất cho anh V, chị Tr là xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản của anh V, chị Tr nên anh V, chị Tr khởi kiện yêu cầu chị Th, anh K di dời đồ đạc, trả lại nhà, đất cho anh V, chị Tr là có căn cứ.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr về việc "Tranh chấp đòi tài sản" với chị Ngô Thị Thu Th đối với phần đất thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 19, có diện tích 328m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá phần đất tranh chấp chị Th phải chịu. Do anh V, chị Tr đã nộp tạm ứng là 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng), anh V, chị Tr yêu cầu chị Th có nghĩa vụ giao lại cho anh V, chị Tr chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ định giá 3.600.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại 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 Điều 27, Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 39, 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr đối với chị Ngô Thị Thu Th về "Tranh chấp đòi tài sản" đối với phần đất thuộc thửa số 317, tờ bản đồ số 19, có diện tích 328m^2, tọa lạc tại ấp A, xã T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN20636 ngày 09/4/2024 cấp cho anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr.

Buộc chị Ngô Thị Thu Th, anh Ngô Tuấn K có nghĩa vụ di dời đồ dùng sinh hoạt cá nhân, đồ dùng gia đình để giao trả phần nhà, đất nêu trên cho anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr. Thời hạn di dời là 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 3.600.000 đồng (ba triệu sáu trăm nghìn đồng), chị Ngô Thị Thu Th phải chịu. Anh V, chị Tr đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong, buộc chị Ngô Thị Thu Th có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.600.000 đồng cho anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Ngô Thị Thu Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Quốc V, chị Võ Thị Thuỳ Tr không phải chịu, hoàn trả cho anh V, chị Tr 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011433 ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS Thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Lâm Thị Nguyện