TAND TỈNH ĐỒNG NAI **TÒA ÁN NHÂN DÂN** **HUYỆN XUÂN LỘC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ---------- -------

Bản án số: 30/2022/DS-ST
Ngày: 20/7/2022
V/v: *"Tranh chấp đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tùng
Các Hội thẩm nhân dân:
+ Ông Hồ Văn Tài
+ Ông Nguyễn Xuân Tùng
- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Hải – Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diến – Kiểm sát viên

Trong ngày 20/7/ 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2021/TLST-DS ngày 17/6/2021 về: "Tranh chấp kiện đòi tài sản (quyền sử dụng đất)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2022/QĐXXST-DS ngày 13/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2022/QĐST-DS ngày 30/6/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Bá Đ - 1988
TQ: ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
- Bị đơn: Nguyễn Chí L - 1961, Lê Ngọc T - 1961
TQ: ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Trần Quang V - 1973, Nguyễn Thị L1 - 1977
TQ: 499, tổ 7, ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
2. Đinh Mạnh H - 1970, Đặng Thị V1 - 1967
TQ: 900, tổ 7, ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
3. Đặng Quốc L2 - 1971
4. Nguyễn Thanh P - 1990
5. Nguyễn Thị Anh T1 - 1987
6. Nguyễn Thị Ngọc N - 1984
7. Nguyễn Thị L3 - 1992
Cùng TQ: ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.
- Người làm chứng: Nguyễn Thị T2 - sinh năm 1959
TQ: ấp TH, xã XT, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Tất cả các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

---

* Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai tại Tòa án của nguyên đơn ông Lê Bá Đ thể hiện:

Ngày 23/3/2020 ông Đ có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 528m^2 đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành với hộ bà Lê Ngọc T. Số tiền giao dịch là 1.600.000.000 đồng và ông Đ đã giao đủ số tiền trên cho hộ bà T. Ông Đ đi đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất và đến ngày 10/12/2020 thì được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận số CS075259. Tại thời điểm giao tiền cho hộ bà T, ông L có đề nghị cho gia đình ông được tiếp tục được ở trên căn nhà gỗ có trên đất để chờ ngôi nhà mới xây dựng xong thì sẽ dọn đi, giao trả tài sản. Do chưa có nhu cầu sử dụng căn nhà này nên ông Đ đã đồng ý cho hộ bà T được tiếp tục ở lại trên đất. Đến khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có liên hệ với phía hộ bà T yêu cầu hộ bà T giao trả lại tài sản nhưng hộ bà T không trả lời, cố tình tránh né. Do đó ông Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu hộ bà T phải trả lại cho ông thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành cùng các tài sản gắn liền trên đất như: 01 cây me, 03 cây bàng, 01cây chanh, 01 căn nhà gỗ mái ngói có diện tích 5m x 8m, 01 mái che gồm 04 cọc gỗ tạp, phía trên lợp tôn cũ có diện tích 4m x 5m.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông Đinh Mạnh H, bà Đặng Thị V1 để một số tài sản trên đất: 01 xe máy cày, 02 con bò, 01 con chó becgie, 01 con heo rừng; ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 để một số tài sản trên đất: 01 đống củi khô, 02 cái lồng gà bằng sắt. Ông Đ1 yêu cầu những người này phải di dời hết tất cả các tài sản trên ra khỏi đất của ông.

Về chi phí tố tụng ông tự nguyện chịu, không yêu cầu ông L, bà T phải thanh toán lại. Do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

* Tại các biên bản lấy lời khai của bị đơn ông Nguyễn Chí L, bà Lê Ngọc T thể hiện:

Ông bà thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Đ. Do trong thời gian qua, các con của ông bà đi làm ăn xa, ông L bị bệnh, bà T phải đi nuôi dưỡng, mà không báo cho ông Đ biết nên ông Đ không liên hệ được. Nay ông Đ làm đơn khởi kiện, ông L, bà T đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do lớn tuổi nên vợ chồng ông L, bà T xin miễn tiền án phí và đề nghị được xét xử vắng mặt.

* Tại các bản tự khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Anh T1, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị L3 thể hiện:

Các ông bà là thành viên hộ gia đình bà Tuyết, các ông bà không có tranh chấp gì và thống nhất toàn bộ với lời trình bày của ông L, bà T. Do làm công nhân, khó có thể thu xếp thời gian nên các ông bà đề nghị được xét xử vắng mặt.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1, Đặng Quốc L2 mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không hợp tác, không có lời trình bày. Tuy nhiên, qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Đặng Quốc L2 cho rằng đất đang tranh chấp giữa ông Đ và hộ bà T là của ông nhưng ông từ chối cung cấp chứng cứ để chứng minh và không làm đơn đến cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu giải quyết. Còn các đương sự Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1 xác định ông L2 cho họ

để tài sản trên đất nên họ mới để, khi nào ông L2 yêu cầu dời đi thì họ mới thực hiện, còn việc tranh chấp giữa ông Đ và hộ bà T, họ không có liên quan.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tòa án còn tổng đạt chậm Thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và đương sự. Tuy nhiên việc giao chậm có lý do khách quan nên không có kiến nghị gì.

- Về đường lối giải quyết vụ án: ông Đ có đầy đủ căn cứ để chứng minh diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành cùng các tài sản khác gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng của ông. Ông Đ cho hộ bà T mượn sử dụng nhưng cố tình không trả nên làm đơn khởi kiện. Hộ bà T đồng ý giao trả nên ghi nhận. Ông Đặng Quốc L2 cho rằng tài sản đang có tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông nhưng từ chối cung cấp chứng cứ, không làm đơn khởi kiện đến các cấp có thẩm quyền nên không xem xét. Ông Đinh Mạnh H, bà Đặng Thị V1, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 có để một số tài sản có thể di dời được trên đất của ông Đ do ông L2 cho để, đây là tài sản hợp pháp của ông Đ nên các ông bà phải di dời ra khỏi đất là phù hợp.

Căn cứ vào các điều 155, 158, 163, 164 và điều 166 Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

+ Buộc hộ bà T phải giao trả cho ông Đ diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành cùng các tài sản khác gắn liền trên đất.

+ Buộc gia đình ông Đinh Mạnh H, bà Đặng Thị V1 phải di dời các tài sản 01 xe máy cày, 02 con bò, 01 con chó becgie, 01 con heo rừng đang có trên diện tích 528m^2 đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành.

+ Buộc gia đình ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 phải di dời 01 đống củi khô, 02 lồng nhốt gà bằng sắt đang có trên diện tích 528m^2 đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:** ông Lê Bá Đ có đơn khởi kiện ông Nguyễn Chí L, bà Lê Ngọc T để đòi lại QSD đất và các tài sản gắn liền với đất đã cho ở nhờ , nên đây là vụ kiện: "Tranh chấp đòi lại tài sản (QSD đất)" và thuộc thẩm quyền của TAND huyện Xuân Lộc.

- Về tư cách tham gia tố tụng: HĐXX xác định ông Đ là nguyên đơn; ông L - bà T là bị đơn. Hộ gia đình bà T còn có thêm các thành viên: Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Anh T1, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị L3 nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Các ông bà: Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1 (để tài sản trên đất) và Đặng Quốc L2 (cho rằng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình) nên cũng được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về thủ tục tố tụng: ông Đ, ông L, bà T, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Anh T1, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị L3 có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt. Riêng các đương sự: Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1, Đặng Quốc L2 mặc dù được Toà án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng theo quy định của điều 227, 228 BLTTDS.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Bá Đạt nhận thấy:

* Đối với yêu cầu hộ bà T giao trả lại diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành cùng các tài sản khác gắn liền trên đất:

Ông Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành từ hộ bà T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/3/2020, đến ngày 10/12/2020 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Xuân Lộc đã cập nhật biến động, chỉnh lý trang 4 thể hiện ông Đạt là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS075259 do Sở tài nguyên môi trương tỉnh Đồng Nai cấp. Trên đất còn có một số tài sản gắn liền với đất như: 01 cây me, 03 cây bàng, 01cây chanh, 01 căn nhà gỗ mái ngói có diện tích 5m x 8m, 01 mái che gồm 04 cọc gỗ tạp, phía trên lợp tôn cũ có diện tích 4m x 5m. Ông Đ xác định cho hộ bà T mượn để sử dụng, nay yêu cầu hộ bà Tuyết trả lại toàn bộ. Hộ bà T gồm: ông L, bà T và các con: Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Anh T1, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị L3 cùng thống nhất với lời trình bày của ông Đ và đồng ý giao trả các tài sản trên lại cho ông Đ. Xét thấy đây là sự thỏa thuận của đôi bên, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ghi nhận.

* Đối với yêu cầu Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H Đặng Thị V di dời các tài sản ra khỏi đất:

Như đã đề cập, diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Đ. Ông Đ có quyền sử dụng, quản lý, định đoạt trong phần quyền sử dụng đất này. Các đương sự Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1 để tài sản trên đất mà chưa thông qua ông Đ, không được sự đồng ý của ông Đ là không phù hợp. Các ông bà cho rằng ông Đặng Quốc L2 cho các ông bà để tài sản trên đất, khi nào ông L2 yêu cầu di dời thì mới di dời. Điều này là vô lý, không thể chấp nhận. Cần buộc các ông, bà: Trần Quang V, Nguyễn Thị L1, Đinh Mạnh H, Đặng Thị V1 di dời tất cả các tài sản ra khỏi quyền sử dụng đất của ông Đ.

- Xét lời trình bày của ông Đặng Quốc L2 nhận thấy: ông cho rằng đất đang có tranh chấp giữa ông Đ và hộ bà T thuộc quyền sử dụng của ông nhưng ông không chịu cung cấp bất cứ giấy tờ nào để chứng minh, không chịu làm đơn đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết, được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng cố tình không hợp tác. Diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành đã được Sở tài nguyên môi trương tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07 cho ông Đ ngày 10/12/2020 theo đúng trình tự luật định nên lời trình bày của ông không có cơ sở xem xét.

* Về chi phí tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ đã tạm ứng trước, ông tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này, không yêu cầu ông L, bà T phải thanh toán lại. Do vậy không đặt ra giải quyết nữa.

* Về án phí: do yêu cầu của ông Đ được chấp nhận nên hoàn trả lại cho ông Đ toàn bộ tiền tạm ứng án phí.

Ông L, bà T là người cao tuổi, có đơn đề nghị được miễn án phí nên miễn án phí cho ông L, bà T.

* Xét ý kiến của vị đại diện VKSND huyện Xuân Lộc:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án có tống đạt chậm Thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự, tuy nhiên từ ngày 11/5/2021 đến ngày 08/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đang thực hiện Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid -19 và Công văn số 125/2020/CT-CA ngày 11/5/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên Tòa án không tổ chức phiên tòa, phiên họp tập trung trên 20 người; tạm dừng việc nhận đơn khởi kiện, đơn yêu cầu, tài liệu, chứng cứ và tiếp công dân trực tiếp tại Trụ sở Tòa án mà thông qua dịch vụ bưu chính; từ đó dẫn đến việc tống đạt muộn. Nhưng đây là lý do khách quan.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự

- Áp dụng điều 106, 158, 161, 163, 164 và điều 166 Bộ luật Dân sự

- Áp dụng điều 97 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bá Đ.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Lê Ngọc T (gồm các thành viên: Lê Ngọc T, Nguyễn Chí L, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Thị Anh T1, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị L3) về việc giao trả cho ông Lê Bá Đ diện tích đất 528 m^2 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành và một số tài sản gắn liền với đất như: 01 cây me, 03 cây bàng, 01cây chanh, 01 căn nhà gỗ mái ngói có diện tích 5m x 8m, 01 mái che gồm 04 cọc gỗ tạp, phía trên lợp tôn cũ có diện tích 4m x 5m.

2. Buộc gia đình ông Đinh Mạnh H, bà Đặng Thị V1 phải di dời các tài sản 01 xe máy cày, 02 con bò, 01 con chó becgie, 01 con heo rừng đang có trên diện tích 528m^2 đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành.

3. Buộc gia đình ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị L1 phải di dời 01 đống củi khô, 02 lồng nhốt gà bằng sắt đang có trên diện tích 528m^2 đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ 38 - xã Xuân Thành.

4. Về án phí: Hoàn lại ông Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004686 ngày 22/01/2021 và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 000483110/3/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Xuân Lộc. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông L, bà T.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh,
- VKS ND huyện, tỉnh,
- Các ĐS,
-THA huyện,
-Lưu, HS.

TM.**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Tùng