

Bản án số: 74/2023/DS-ST

Ngày: 16/5/2023.

V/v tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất;
Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư;
2. Ông Huỳnh Văn Thanh.

Thư ký phiên Tòa: Ông Phạm Minh Đăng – Thư ký tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang: Bà Nguyễn Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 599/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:36/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc V, sinh năm 1985. (có mặt)

Địa chỉ: 100/11A, Bùi Tư Toàn, p A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

* Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1962.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962. (có mặt)

Ông Nguyễn Ngọc H ủy quyền bà Nguyễn Thị C.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Bé N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: ấp 4, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1974. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ủy quyền bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 100/11A, Bùi Tư Toàn, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 02/12/2020, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn S là ông Trần Quốc V trình bày:

Ba tôi có nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn Bé N thửa đất số 343, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.011,0m² (qua đo đạc thực tế là 3891,4m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS379043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/7/2019. Hiện tại thửa đất này ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị C sử dụng không có căn cứ pháp luật, ba tôi đã nhiều lần yêu cầu bà C, ông H di dời tài sản trên đất để bàn giao lại đất cho ba tôi nhưng ông H, bà C không thực hiện.

Nguồn gốc đất này trước đây từ ông Lê Văn H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bé N và bà C, ông H vào năm 2019, giá chuyển nhượng không biết rõ, diện tích khoảng 4000m², lúc chuyển nhượng các bên làm giấy tay. Trong biên nhận thể hiện việc ông Bé N là người trực tiếp nhận tiền từ Ông H1, bởi giấy chứng nhận do ông Bé N đứng tên. Khi nhận chuyển nhượng thì bà C, ông H đã ở trên phần đất này, lúc đó bà C có hẹn 01 tháng sau sẽ chuyển đi nơi khác, thế nhưng từ đó đến nay bà C, ông H không chịu đi nơi khác. Sau đó ba tôi có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C hòa giải, tại buổi hòa giải bà C yêu cầu ông Bé N phải cho tiếp bà 1500m² đất nữa thì bà mới chuyển đi nơi khác. Do thời gian đã quá lâu bà C, ông H có nơi ở mới (tại xã P) và bà C được ông Bé N tặng cho thêm 200m² đất nhưng bà C, ông H cố tình không chịu di dời nhà đi nơi khác nên ba tôi có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc: ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C phải tháo dỡ di dời nhà và toàn bộ tài sản trong nhà trả lại cho ông S diện tích đất khoảng 400m², thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Tại đơn phản tố ngày 23/12/2020, bản tự khai bổ sung ngày 12/4/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị C đồng thời đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chúng tôi không đồng ý bởi vì vợ chồng chúng tôi có khoảng 1.500m² và căn nhà thô sơ nằm trên diện tích đất tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này chúng tôi đã xây nhà và quản lý sử dụng trên 30 năm, không có tranh chấp, hàng năm chúng tôi có đóng thuế sử dụng đất đầy đủ và các quỹ quốc phòng an ninh, nhưng chúng tôi chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc phần đất này là của ông Nguyễn Văn N (sinh năm 1905, chết năm 1988) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9767m², sau đó ông N chết, phần đất không ai canh tác, không ai thừa kế, để thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nên Nhà nước có chủ trương giao 01 phần thửa đất của ông Ngôn là 4000m² cho cha mẹ chúng tôi là ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị B quản lý sử dụng và nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước (việc giao đất không

có giấy tờ và ông Tài, bà B cũng chưa làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất), bà B là người đứng tên trong các biên lai thu thuế còn tiền thuế là của vợ chồng tôi đưa cho bà Ba nộp. Sau đó bà B và ông T có tặng cho vợ chồng tôi diện tích 1500m², diện tích đất này vợ chồng chúng tôi quản lý sử dụng và canh tác ổn định cho đến nay. Giáp ranh với phần đất của chúng tôi là phần đất của hộ ông Nguyễn Văn Bé N, hiện nay ông Bé N tự ý kê khai luôn diện tích đất của chúng tôi để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Năm đã được cấp hơn 9000m² đất trong đó có 1.500m² đất của chúng tôi, sau đó ông Năm chuyển nhượng 4011,0m² cho ông S và trong diện tích chuyển nhượng này có 1.500m² đất của chúng tôi, hiện ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi ông S yêu cầu chúng tôi di dời nhà để trả đất thì chúng tôi mới biết. Trong thời gian chúng tôi đang làm thủ tục khởi kiện ông Bé N thì được biết ông S khởi kiện chúng tôi để yêu cầu chúng tôi trả diện tích đất khoảng 400m². Nay chúng tôi yêu cầu phản tố: Xác định diện tích 1.500m² nằm trong thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích 4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn S đứng tên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng tôi (ông H, bà C); Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích 4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị H.

Năm 2018 tôi có bán cho Ông H1 diện tích 2000m², nằm trong tổng diện tích 9000m² mà ông Bé N đứng tên, giá chuyển nhượng 300.000.000đ/1000m² đất, nhưng tôi chỉ nhận được số tiền 210.000.000đ từ Ông H1 và có viết giấy tay cho Ông H1. Diện tích đất mà tôi bán cho Ông H1 2000m² thì hiện nay ông S đang đứng tên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thuận, chị Hòa trình bày tại phiên tòa như sau:

Ba tôi là ông Nguyễn Văn Bé N có tổng diện tích khoảng hơn 9000m², ba tôi có cho bà C, ông H diện tích 2000m². Sau đó bà C, ông H bán cho Ông H1 hết phần đất được ba tôi tặng cho. Thấy ông H, bà C đã bán hết đất không có chỗ ở nên ba tôi có cho tiếp 200m² đất của ba tôi nhưng ông H, bà C không chịu nhận. Hiện nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông S tôi không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu phản tố của bà C yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 1500m² nằm trong phần đất của ông S đứng tên thì chúng tôi thấy không đúng nhưng chúng tôi không có ý kiến gì, chỉ biết ông Bé N đã cho bà C đất và bà C đã bán hết cho Ông H1, Ông H1 bán lại cho ông S.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé N trình bày:

Từ nhỏ tôi sống chung với ông ngoại là Nguyễn Văn N, khi ông ngoại tôi chết có để lại cho tôi phần đất hơn 9000m² tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau đó tôi có tiến hành kê khai sổ mục kê 299 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên lần đầu vào năm 1997 đối với phần đất này. Sau đó do đổ vỡ hôn nhân nên tôi có về huyện B, tỉnh Tiền Giang để làm ăn và thấy em trai là Nguyễn Ngọc H không có chỗ ở nên tôi cho ở nhờ, sau đó tôi có cho H 2000m² đất (việc tặng cho bằng miệng). Sau đó ông H cùng vợ là bà C bán phần đất 2000m² cho ông Lê Văn H vào năm 2018. Thời điểm đó tôi cũng cho 03 con tôi là Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T phần đất 2000m² (tặng cho miệng), và 03 con tôi cũng chuyển nhượng đất cho Ông H1. Sau đó Ông H1 chuyển nhượng 4000m² đất cho ông S, do tôi còn đứng tên 4000m² đất này nên các bên có thỏa thuận tôi sẽ đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông S mà không phải chuyển qua trung gian là Ông H1, phần diện tích còn lại tôi đã tặng cho con tôi và tôi còn đứng tên diện tích còn lại khoảng 3000m² và tôi xác định diện tích đất này là sở hữu hợp pháp của tôi, không phải của ông H, bà C. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, nhưng ông H, bà C không di dời nhà đi để trả đất cho ông S. Tôi xác định phần đất này tôi đứng tên hợp pháp và chuyển nhượng cho ông S cũng hợp pháp nên tôi không

có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông S. Đối với yêu cầu phản tố của bà C, ông H là không có cơ sở. Do thấy em tôi đã bán hết phần đất tôi cho và không có chỗ ở nên tôi có cho tiếp 200m² đất để ở nhưng em tôi không chịu nhận.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày:

Năm 2019 tôi có mua của bà C, ông H diện tích 2000m², khi mua ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có lập giấy tay mua bán, tôi mua với giá 580.000.000đ, đặt cọc 210.000.000đ, sau đó trả tiếp 90.000.000đ còn lại 280.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào bà C nhận đủ số tiền này sẽ dọn nhà trả đất. Và tôi có mua tiếp của ông Bé N 2000m² cũng tiếp giáp với phần đất tôi mua của bà C với giá 750.000.000đ và trả tiền cho ông Bé N đầy đủ. Tôi có bán lại diện tích 4000m² đất này cho ông S với giá 2.120.000.000đ đã nhận của ông S đủ số tiền, do phần đất này của ông Bé N đứng tên nên các bên có thỏa thuận sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng từ ông Bé N qua cho ông S, hiện ông S đã được đứng tên đối với phần đất này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S tôi hoàn toàn đồng ý vì nghĩa vụ tôi và ông S đã xong. Còn đối với yêu cầu phản tố của bà C là không có cơ sở, bởi phần đất của bà C bà đã bán cho tôi hết và tôi đã bán lại cho ông S. Về số tiền tôi còn thiếu lại ông H, bà C tôi sẽ tự thỏa thuận về thời gian trả tiền, yêu cầu ông H, bà C phải di dời nhà trả lại đất cho ông S.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc V trình bày: Phần đất của ông S nhận chuyển nhượng từ hộ ông Bé N là do nguồn tiền của tôi nhưng để cho ông S đứng tên. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông S tôi hoàn toàn đồng ý. Yêu cầu ông H, bà C di dời nhà trả lại phần đất cho ông S.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân theo đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời nhà và toàn bộ tài sản trong nhà ra khỏi phạm vi thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Trần Văn S là có cơ sở để xem xét chấp nhận. Bởi lẽ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ ông Bé N và Ông H1 đều thống nhất trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là từ hộ ông Bé N chuyển nhượng cho ông S. Trong đó có 2000m² đất tặng cho thông qua thỏa thuận miệng cho em trai là ông H, nhưng ông H cùng vợ là bà C chuyển nhượng lại cho Ông H1, Ông H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông S diện tích 2000m²; 2000m² đất còn lại ông Năm tặng cho thông qua thỏa thuận miệng cho các con là Thảo, Thuận, Hòa và hộ ông Năm đồng ý chuyển nhượng cho Ông H1, sau đó Ông H1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông S diện tích đất này. Ông S đã nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích 4011,0m² từ hộ ông Bé N (do ông Bé N đứng tên nên các bên thỏa thuận thống nhất để hộ ông Bé N đứng ra chuyển nhượng trực tiếp cho ông S và ông S đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này).

+ Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ phía bị đơn cung cấp các tài liệu gồm: Đơn xin xác nhận, đơn làm chứng, đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất...nhưng tất cả đều là bản photo, không được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. kết quả đo đạc thực tế bị đơn xác định diện tích sử dụng là 5.453,9m² trong khi cho rằng được tặng cho 4000m²; Bà C cho rằng được tặng cho nhưng không được ông Bé N thừa nhận, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh bị đơn được sở hữu hợp pháp phần đất tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H, bà C phải trả lại diện tích đất tranh chấp theo biên bản định giá tài sản ngày 31/3/2021 gồm nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất 343, diện tích 4011,0m² tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C cho ông Trần Văn S; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà C yêu cầu công nhận diện tích 1500m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp;

Ghi nhận đại diện ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà cho bị đơn là 100.000.000đ và cho thời gian lưu cư là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông H, bà C phải di dời căn nhà có diện tích khoảng 106,48m² cùng các tài sản trong nhà, đồng ý hỗ trợ cho bà C, ông H số tiền 100.000.000đ để làm chi phí di dời và các cây chuối mà bị đơn đã trồng trên đất. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S xác định đây là quan hệ tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo quy định tại các Điều 158, 164, 166 Bộ luật dân sự; Căn cứ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc H xác định quan hệ tranh chấp là “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 158, 164, 166, Điều 500 Bộ luật dân sự; Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C và phần đất tranh chấp có địa chỉ tại Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé N, ông Lê Văn H, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H có đơn xin giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về yêu cầu của các bên đương sự:

[3.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc V khởi kiện yêu cầu: ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C phải di dời căn nhà thô sơ có diện tích 106,48m² nằm trong thửa 343, diện tích 4011,0m², tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng các tài sản trong nhà đi nơi khác trả lại đất cho ông S.

Xét về nguồn gốc đất: Theo những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn H, Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông Lê Văn H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bé N 2000m², ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C 2000m², việc chuyển nhượng giữa các bên lập giấy tay (Bút lục 200, 201). Sau đó Ông H1 chuyển nhượng phần đất 4000m² này lại cho ông S (giấy tay Bút lục 204) với giá 2.120.000.000đ đã thực hiện giao nhận đủ tiền. Do hộ ông Bé N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4000m² đất trên nên các bên thống nhất thỏa thuận sẽ chuyển tên trực tiếp từ ông Bé N qua cho ông S mà không cần thiết phải chuyển tên sang cho Ông H1 mới chuyển lại cho ông S. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được lập ngày 03/6/2019 được Ủy ban nhân dân xã Cẩm Sơn chứng thực cùng ngày giữa ông Trần Văn S với hộ ông Nguyễn Văn Bé N và ông S đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S vào ngày 19/7/2019 đối với thửa đất 343, diện tích 4011,0m² m² tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tại thời điểm ông S nhận chuyển nhượng, trên phần đất tranh chấp có tồn tại căn nhà của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C. Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé N thì trước đây do thấy ông H, bà C (ông H là em ông Bé N) không có nơi ở nên ông Bé N có cho diện tích 2000m² đất nằm trong tổng diện tích hơn 9000m² mà ông Bé N đứng tên quyền sử dụng đất (việc tặng cho bằng miệng, không có giấy tờ). Sau đó ông H, bà C chuyển nhượng phần đất được tặng cho này cho ông Lê Văn H tại thời điểm chuyển nhượng cho Ông H1, bà C, ông H có hứa sẽ chuyển nhà đi nơi khác nhưng đến nay ông H, bà C vẫn còn ở trên

phần đất tranh chấp mà ông S đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên các bên mới phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa hộ ông Bé N và ông S đã được Ủy ban nhân dân xã Cẩm Sơn chứng thực, nên đã tuân thủ đúng quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự và ông S đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé N với ông S là hợp pháp. Phía bà C có lời trình bày không thống nhất, lúc thì trình bày bà được ông ngoại chồng là ông Nguyễn Văn Ngôn tặng cho 4000m², lúc lại trình bày được ba mẹ chồng là ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị B tặng cho 1500m² đất. Đối với lời trình bày trên của bà C là hoàn toàn không có cơ sở, bởi theo Công Văn số 81/CNVPĐKĐĐ, công văn 43/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 20/01/2021, ngày 12/10/2022 (Bút lục 233-249) thì nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn Bé N đăng ký kê khai sổ mục kê 299 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 21/02/1997, sau đó đổi cấp lại vào năm 2018. Thế nhưng từ đó đến nay phía bà C cho rằng được tặng cho phần đất, nhưng không tiến hành thủ tục đăng ký kê khai và đứng tên hợp pháp đối với quyền sử dụng đất mà bà cho rằng mình được tặng cho. Mặt khác, phần đất này đã được kê khai cấp đổi cho nhiều người cụ thể ông Bé N đã đăng ký kê khai sổ mục kê 299 và được cấp đất lần đầu vào ngày 21/02/1997, sau đó đổi cấp lại vào năm 2018, kế tiếp ông Nguyễn Văn Bé N lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông S đến ngày 19/7/2019 ông Trần Văn S được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy, như vậy trong thực tế nếu đất thuộc quyền sử dụng của hộ bà C thì không lý do gì khi ông Bé N rồi đến ông S được đứng tên quyền sử dụng đất mà hộ gia đình bà C không phản đối hay đi khiếu nại. Ngoài các biên lai thu thuế, thông báo nộp thuế đứng tên ông H (diện tích 300m² đất ở nông thôn từ năm 2014 - 2020; biên lai thu thuế nông nghiệp bà Nguyễn Thị Ba đứng tên đóng thuế từ năm 1999 - 2001 và lời trình bày của những người làm chứng (bản photo), Hội đồng xét xử xét thấy đây là khoản thuế đối với nhà ở nông thôn và thuế đối với cây hàng năm, cây lâu năm không phải là căn cứ người được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tương tự như trường hợp ông H, bà Nguyễn Thị Ba nộp thuế nhà, thuế đất và bà Ba cũng không được đứng tên quyền sử dụng đất, do bà Ba sinh sống trên phần đất thì phải nộp thuế nhà ở chứ không phải thuế về quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà C không có chứng cứ nào khác để chứng minh vợ chồng bà sở hữu quyền sử dụng đất diện tích 1500m² và **không phù hợp** theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất Đai 2013. Mặt khác, tại phiên tòa Hội đồng xét xử có yêu cầu bà tạm dừng phiên tòa để mời những người làm chứng (những bản tự khai của người làm chứng bà C đã cung cấp trong hồ sơ là bản photo) làm rõ nội dung vụ án thì bà xác định không yêu cầu do những người làm chứng này hiện nay không có mặt tại địa phương, đã đi làm ăn xa, cũng như không chịu đến tòa để làm chứng cho bà. Tòa án đã ra thông báo về thời hạn và nội dung nộp đơn yêu cầu xác minh thông tin thửa đất bà và ông H được sở hữu hợp pháp, nhưng đã quá thời hạn quy định bà C không nộp đơn yêu cầu. Đồng thời tại sơ đồ địa chính khu đất trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy (Bút lục 213) bà C cho rằng bản thân bà quản lý sử dụng 1500m² trên 30 năm không tranh chấp, nhưng bà lại xác định diện tích là 5.453.9m². Bà C cho rằng vợ chồng bà được sở hữu diện tích 4000m² đất nhưng không có bất cứ giấy tờ gì để chứng minh mình được sở hữu hợp pháp diện tích 4000m² đất, nhưng lại mang 2000m² đất chuyển nhượng cho ông Lê Văn H. Thấy rằng lời trình bày của ông Bé N tặng cho ông H bà C 2000m² là có cơ sở. Ông H, bà C mang chuyển nhượng 2000m² đất của ông bà sang cho Ông H1 nên bà C, ông H đã chấm dứt quyền sử dụng đất từ thời điểm chuyển nhượng cho Ông H1. Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, cần được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông H, bà C phải di dời nhà, tài sản trong nhà đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất cho ông S.

Ghi nhận ông Trần Quốc V là đại diện ủy quyền của ông Trần Văn S tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông H, bà C là 100.000.000đ và cho thời gian lưu cư là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C: yêu cầu xác định diện tích 1.500m² nằm trong thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích 4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn S đứng tên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H, bà C; Ông H, bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích 4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được lập giữa ông Trần Văn S với hộ ông Nguyễn Văn Bé N. Lý do bị đơn phản tố là vì: bà cho rằng Ông H1 chưa giao đủ tiền cho bà còn thiếu lại số tiền 320.000.000đ (trong giao dịch chuyển nhượng 2000m² đất giữa bà C, ông H với Ông H1), ông Bé N tự ý đăng ký kê khai luôn phần đất của ông H, bà C được sở hữu và mang đi bán cho ông S và hiện tại bà cũng không có chỗ ở nào khác để chuyển đi. Xét thấy, các lý do bà C đưa ra là không có cơ sở. Bởi, việc Ông H1 thiếu tiền bà là trong một quan hệ giao dịch dân sự khác giữa bà và Ông H1, trường hợp Ông H1 không trả số tiền trên cho bà, nếu có căn cứ thì bà có quyền khởi kiện Ông H1 bằng một vụ kiện khác. Tương tự đó trường hợp bà cho rằng ông Bé N tự ý đăng ký kê khai phần đất của vợ chồng bà nếu có chứng cứ thì ông bà có quyền khởi kiện ông Bé N bằng một vụ kiện khác để đòi lại quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Hòa, bà Thuận thống nhất trình bày: sau khi ông Bé N thấy bà C, ông H đã mang phần đất được tặng cho đi chuyển nhượng cho Ông H1, không có đất ở nên ông Bé N có tặng cho thêm 200m² đất để xây nhà nhưng ông H, bà C không chịu nhận vì cho rằng phần đất ông Bé N tặng cho ở gần bờ sông không thuận tiện để xây nhà. Tại biên bản hòa giải xã Cẩm Sơn (Bút lục 27) bà C cho rằng khi nào ông Bé N giao thêm cho bà 1500m² đất nữa thì bà mới di dời nhà đi nơi khác. Như đã phân tích ở trên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bé N và ông S là hợp pháp, bà C, ông H cho rằng bản thân ông bà được sở hữu diện tích 1500m² đất nằm trong phần đất ông S được đứng tên, ngoài lời trình bày cũng như các tài liệu đã cung cấp trong hồ sơ, không đủ cơ sở để xác định ông H, bà C được sở hữu diện tích 1500m², nên yêu cầu phản tố của bà C, ông H là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng đất tổng cộng 4000m² (giấy tay hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 giữa ông H, bà C với Ông H1 diện tích 2000m² đất; giấy nhận tiền ngày 03/6/2019 Ông H1 giao tiền mua 2000m² đất của ông Bé N, giấy tay mua bán đất giữa Ông H1 và ông S), tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất không yêu cầu xem xét giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét đối với các giao dịch chuyển nhượng giấy tay này.

Đối với ông Võ Minh V là người cùng với Ông H1 đứng ra nhận chuyển nhượng 2000m² đất của ông H, bà C, do ông V có bản tự khai trước đây có hùn tiền với Ông H1 để mua đất của ông H, nhưng vì nhiều lý do nên ông V đã thỏa thuận với Ông H1 rút ra không tiếp tục hùn tiền mua đất nữa, nội dung vụ kiện không liên quan gì đến ông V, đồng thời có ý kiến từ chối tham gia tố tụng. Xét thấy, tại bản tự khai của mình Ông H1 trình bày một mình ông giao dịch chuyển nhượng đất với ông H, bà C và tại phiên tòa bà C cũng xác định mọi giao dịch chuyển nhượng, nhận tiền cũng như người còn thiếu số tiền chuyển nhượng đất còn lại là Ông H1, nên Hội đồng xét xử thấy không cần thiết đưa ông Võ Minh V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa bà C trình bày sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì bà có trồng vài cây chuối trên phần đất tranh chấp, tuy nhiên bà không có yêu cầu định giá nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá, thu thập chứng cứ là 2.100.000đ do nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 2.100.000đ xem như đã nộp xong.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, do ông H, bà C là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí, lệ phí Tòa án, nên được miễn toàn bộ 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.

Do nguyên đơn ông Trần Văn S, sinh năm 1953 là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí lệ phí Tòa án, nên ông S được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc V.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị Ngọc H phải di dời căn nhà nằm trong thửa đất thửa 343, diện tích 4011,0m² tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Văn S vào ngày 19/7/2019. Nhà có kết cấu cột gỗ tạp, đỡ mái gỗ tạp, mái tole $\frac{3}{4}$ xi măng + $\frac{1}{4}$ nền đất, vách lá + tre có diện tích 7,8m x 12,3m + 3,1m x 3,4m = 106,98m² và nhà vệ sinh kết cấu cột gạch, vách tường tô sơn, nền xi măng không mái diện tích 1,3m x 3m = 3,9m²; 01 hồ nước kết cấu móng gạch, thành xây gạch, nền xi măng thể tích 1,2m x 1,9m x 0,7m = 1.596m³ và các tài sản trong nhà.

Thời gian lưu cư đối với hộ ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Ngọc H là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận ông Trần Quốc V là đại diện theo ủy quyền của ông nguyên đơn Trần Văn S tự nguyện hỗ trợ hộ ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C làm chi phí di dời nhà là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Văn S chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu xác định diện tích 1.500m² nằm trong thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích

4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trần Văn S đứng tên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông H, bà C và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 343, tờ bản đồ số 3, diện tích 4011,0m², tọa lạc Ấp 1, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa ông Trần Văn S với ông Nguyễn Văn Bé N, Nguyễn Văn T, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thị H.

3/ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Ngọc H.

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Bé N, Lê Văn H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 án theo các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

(Án tuyên lúc 08 giờ 30 phút, ngày 16/5/2023, có mặt ông Vĩnh, bà C).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H. Cai Lậy;
- Chi cục THADS H. Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Kim Thoa