TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **299**/2019/DSST
Ngày: 25/9/2019
V/v tranh chấp: " đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lil;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Châu Vũ Bình.

2. Ông Nguyễn Hoa Kiều.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Bà Lý Nguyễn Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 và 25 tháng 9 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số: 211/2018/TLST-DS ngày 27/6/2018 về tranh chấp " đòi quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2019/QĐXXST-DS ngày 06/3/2019 và các quyết định hoãn phiên tòa số 82/2019/QĐST-DS ngày 17/4/2019 và số 277/2019/QĐST-DS ngày 28/8/2019giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Huỳnh Thị A**, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Khu phố M, Phường N, thành phố Y, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1963 (có mặt);
Địa chỉ: Khu phố M, Phường N, thành phố Y, tỉnh Tiền Giang.
2. Bị đơn: **Nguyễn Công B,** sinh năm 1980 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp M1, xã N1, huyện X, tỉnh Tiền Giang.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Nguyễn Thị C, sinh năm 1943;
Địa chỉ: Ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn H, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: khu phố M2, Phường N2, tp Y, tỉnh Tiền Giang;
3.2. Nguyễn Công D, sinh năm 1964 (vắng mặt);
3.3. Nguyễn Thị Thảo E, sinh năm 2000 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

3.4. Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố M, Phường N, thành phố Y, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Huỳnh Thị A trình bày: Vào ngày 04/7/2016 bà và anh Nguyễn Công B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 211m^2 loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang với giá 450.000.000 đồng; Trên đất bà mua có căn nhà cấp 4 kết cấu mái ngói, nền gạch tàu, vách gỗ, cột gỗ; Hai bên có lập văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất là sau khi bà được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng thì bà được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản nêu trên và được tiến hành thủ tục hợp thức hóa để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo đúng quy định.

Do giấy tờ có sai số về diện tích đất nên đến ngày 16/7/2017 bà mới được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 211m^2 loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà có đến yêu cầu anh B và những người sống chung anh B có nghĩa vụ di dời tài sản trong nhà để giao đất và nhà cho bà nhưng anh B và những người sống cùng anh B trên ngôi nhà gồm bà Nguyễn Thị C là mẹ ruột anh B, anh Nguyễn Công D là anh ruột anh B, cháu Nguyễn Thị Thảo E là cháu anh B phải di dời tài sản trong nhà để giao nhà và đất cho bà nhưng không giao. Do đó, nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh B và những người sống cùng anh B trên ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 211m^2 loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà có nghĩa vụ di dời tài sản để giao trả nhà và đất cho bà ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Tại biên bản hòa giải ngày 17/4/2019 bị đơn anh Nguyễn Công B trình bày: Anh thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà A, anh xin bà A cho anh chuộc lại nhà và đất đối với thửa đất đang tranh chấp số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 211m^2 loại đất ONT, địa chỉ thửa đất ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Huỳnh Thị A và các thửa đất khác anh đã bán cho bà A gồm thửa đất số 6, tờ bản đồ số 19, diện tích 3.389.9 m^2, thửa đất số 5, tờ bản đồ số 19, diện tích 583.2 m^2, thửa đất số 9, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.702 m^2 cả ba thửa đất trên tọa lạc tại ấp M3, xã N3, thành phố Y, tỉnh Tiền Giang; Anh yêu cầu chuộc với tổng số tiền các thửa đất trên là 3.650.000.000 đồng (ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn thực hiện vào ngày 17/5/2019 anh sẽ giao bà A 3.600.000.000 đồng; Ngày 31/5/2019 giao số tiền 50.000.000 đồng còn lại. Nếu đến hạn anh không thực hiện đúng thỏa thuận thì anh đồng ý giao nhà và đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị A;

Bà A đồng ý theo yêu cầu của anh B, cho anh B chuộc lại nhà và đất theo yêu cầu của anh B. Tuy nhiên đến hạn anh B không thực hiện theo thỏa thuận;

Ông Nguyễn Văn H là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà C thống nhất lời trình bày của bà A.

Nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Thảo E triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản ghi ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà A đối với các đương sự.

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân thủ pháp luật của thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, thẩm phán đã chấp hành đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa các đương sự có thực hiện đúng các qui định về quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, bởi vì giữa bà A và anh B có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, bà A và anh B có thỏa thuận với nhau về tài sản trên đất đo đó đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà A và ghi nhận sự tự nguyện của bà A hỗ trợ giá trị nhà trên đất cho anh B 40.000.000 đồng để anh B và những người sống chung có điều kiện định cư nơi khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Công B vắng mặt không lý do, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị C là ông Nguyễn Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác gồm Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Thảo E cũng vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh B, ông H, anh D, chị E.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Từ khi thụ lý đến có quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà và đất cho nguyên đơn ngay khi án có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh **chấp** " đòi quyền sử dụng đất " theo qui định tại Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 100 Luật đất đai mới đúng tính chất, nội dung tranh chấp;

[3] Thẩm quyền giải quyết: Phần đất tranh chấp tọa lạc tại ấp M1, xã N1, huyện Chợ Gạo nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai.

[4] Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu anh B và những người liên quan sống trên ngôi nhà chung anh Liên có nghĩa vụ giao trả lại nhà và đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 211,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS26531 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 16/6/2017 cho bà Huỳnh Thị A đứng tên.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 04/7/2016 bà A nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Công B phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế 211,5m^2 thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS26531 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 16/6/2017 cho bà Huỳnh Thị A đứng tên, trên đất có 01 ngôi nhà kết cấu nền gạch tàu, vách gỗ, mái ngói, cột gỗ, đỡ mái gỗ quy cách theo biên bản định giá có giá trị 38.251.655 đồng;

[5.2] Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, do trên thửa đất có ngôi nhà kết cấu nền gạch tàu, vách gỗ, mái ngói, cột gỗ, đỡ mái gỗ quy cách nên giữa bà A và anh B có lập văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất với nội dung là sau khi bà A được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, thì bà được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản nêu trên, được tiến hành thủ tục hợp thức hóa để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo đúng quy định, nhưng đến hạn phía anh B không giao nhà và đất cho bà A do đó phát sinh tranh chấp; Tại biên bản hòa giải giải ngày 17/4/2014 của Tòa án giữa bà A với anh B, và đại diện theo ủy quyền của bà C thống nhất thỏa thuận với nhau nội dung như sau: Bà A sẽ cho anh B chuộc lại nhà và đất tranh chấp và các thửa đất khác mà anh B đã bán cho bà A trước đây nhưng không có tranh chấp tại Tòa án Chợ Gạo, hiện bà A đang sử dụng với giá 3.650.000.000 đồng; Thỏa thuận vào ngày 17/5/2019 giao 3.600.000.000 đồng và 31/5/2019 giao số tiền còn lại 50.000.000 đồng; nếu thực hiện thì bà A sẽ rút đơn khởi kiện, nếu anh B không thực hiện thì anh B đồng ý giao nhà và đất trên cho bà A. Khi đến ngày thỏa thuận phía anh B không thực hiện và cũng không đến Tòa án để trình bày lý do, do đó hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A buộc anh B và những người cư trú trên ngôi nhà tranh chấp có nghĩa vụ giao cho bà A nhà và đất như đã thỏa thuận mới đảm bảo quyền và lợi ích cho bà A;

[5.3] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Công D, chị Nguyễn Thị Thảo E là người sống chung trên nhà và đất bà A tranh chấp, các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử nhưng vẫn vắng mặt và không phản đối về yêu cầu khởi kiện của bà A và không có yêu cầu gì nên hội đồng xét xử không xem xét mà cần buộc anh D và chị E có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân để giao nhà và đất cho bà A mới phù hợp;

[5.4] Về chi phí hỗ trợ khi anh B giao nhà: Tại phiên tòa bà A đồng ý hổ trợ cho anh B 40.000.000 đồng là giá trị ngôi nhà trên đất để tạo điều kiện cho anh B và những người sống trên ngôi nhà khi giao nhà có điều kiện thuê nhà khác sinh sống, đây là sự tự nguyện của bà A nên tòa ghi nhận;

[6] Về chi phí tố tụng: Bà A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá và đo đạc nên không đặc ra xem xét;

[7] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm;

[8] Xét đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 115, Điều 166, Điều 223 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị A.

Buộc anh Nguyễn Công B và bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Công D và chị Nguyễn Thị Thảo E là những người sống trên ngôi nhà tọa lạc trên thửa đất số 77, tờ bản đồ số 21, diện tích 211,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS26531 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 16/6/2017 cho bà Huỳnh Thị A đứng tên có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và giao lại cho bà Huỳnh Thị A căn nhà và thửa đất nêu trên.

Nhà và đất có tứ cận như sau:

Đông giáp đường huyện 24.nhựa;

Tây giáp kênh Lộ Xoài;

Nam giáp Lê Thị Búp;

Bắc giáp Lê Thị Nhiên;

(có sơ đồ vị trí khu đất kèm theo)

Ghi nhận sự tự nguyện của bà A hỗ trợ anh B giá trị nhà 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng);

Trường hợp bà A chậm thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

Án phí: Buộc anh Nguyễn Công B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Công D và chị Nguyễn Thị Thảo E liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Huỳnh Thị A

số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014782 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo;

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự xử vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án sơ thẩm.

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.

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

(đã ký)

NGUYỄN THỊ MỸ LIL

***Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.