TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THANH BÌNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2021/DS-ST
Ngày: 10 – 5 – 2021
V/v tranh chấp về dân sự đòi quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bạch Phiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh.

2. Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Thanh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chí Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng dân sự mua bán tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 1, xã 2, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1963. Có mặt.

+ Bà Trương Thị U, sinh năm 1967. Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trần Thị N, sinh năm 1968. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Công Nh, sinh năm 1993. Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

+ Cháu Nguyễn Công Đ, sinh năm 2016.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Công Đ: Anh Nguyễn Công Nh; là người đại diện theo pháp luật (là cha của cháu Đ). Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã 2, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, diện tích 900m^2, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, hộ gia đình ông C gồm:

- Ông Nguyễn Văn C.

- Bà Trần Thị N.

- Anh Nguyễn Công Nh.

- Cháu Nguyễn Công Đ.

Ngày 16/7/2018 âm lịch, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị N với ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị U có thỏa thuận như sau: Vợ chồng ông C, bà N bán cho vợ chồng ông T và bà U 01 căn nhà với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ tài sản trong nhà gồm: Nhà chính, nhà sau và mái che: có kết cấu nhà sàn, khung và vách bằng gỗ tạp, mái ton sóng vuông, nóng tán, diện tích 142,2m^2 (gồm nhà chính diện tích 80,1m^2, mái che diện tích 34,2m^2 và nhà sau diện tích 27,9m^2) được xác định từ mốc 1, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 về mốc 1; Cầu thang: bằng xi măng, diện tích 4,1m^2, được xác định từ mốc 10, 13, 14, 9 về mốc 10; Nhà tắm: sàn lót dal, vách ton sóng vuông, diện tích 05m^2 được xác định từ mốc 6, 15, 16, 17 về mốc 6; 02 cái giường (chỏng): bằng gỗ thao lao, ngang 1,65m, dài 02m; 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu; 01 tivi 17inch, không rõ nhãn hiệu; 01 tủ chén bằng gỗ tạp: ngang 1,2m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 tủ bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 0,8m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 cái bàn bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 1,1m, rộng 0,9m, cao 0,9m, không còn giá trị sử dụng (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản, sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình); nhà tọa lạc trên phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018; với số tiền là 25.000.000 đồng. Vợ chồng ông C, bà N đã nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng. Việc mua bán nhà nêu trên hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Nhưng vợ chồng ông C, bà N có làm biên nhận nhận tiền bán nhà 25.000.000 đồng, tiền thuê đất 10.000.000 đồng, tiền bán máy bơm nước lúa và tiền bán phân xạ lúa, tổng cộng là 39.852.000 đồng.

Cùng ngày này, vợ chồng ông C, bà N có làm hợp đồng cho vợ chồng ông T, bà U thuê đất với diện tích 05 công nhỏ (gồm 900m^2 đất thổ nêu trên và 04 công đất ruộng giáp với 900m^2 đất thổ) với số tiền thuê là 10.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê từ ngày 16/7/2018 âm lịch đến ngày 16/7/2019 âm lịch.

Khi thỏa thuận việc mua bán nhà, vợ chồng ông C, bà N có thỏa thuận bằng lời nói với vợ chồng ông T, bà U khi nào họ không thuê đất nữa hoặc hết thời hạn thuê mà ông C, bà N có nhu cầu sử dụng đất thì phải di dời nhà trả đất cho vợ chồng ông C, bà N. Sau khi hết thời hạn thuê đất nêu trên, ông T, bà U nói thuê đất làm bị lỗ, nên không thuê đất của vợ chồng ông C, bà N nữa; Do có nhu cầu sử dụng đất, ông C, bà N đã yêu cầu ông T, bà U di dời nhà trả đất nhiều lần và có cho thêm thời gian mấy tháng để ông T, bà U di dời nhà và tài sản khác đi; Trường hợp ông T, bà U không đồng ý di dời nhà thì ông C, bà N sẽ trả lại tiền mua nhà và hỗ trợ cho ông T, bà U thêm số tiền 5.000.000 đồng, nhưng họ không đồng ý mà tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đến nay.

Việc ông T cho rằng: Đồng thời với việc thỏa thuận mua bán nhà nêu trên, vợ chồng ông C, bà N có thỏa thuận bán luôn phần đất gắn liền với nhà là phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, với giá 144.000.000 đồng (giá bán 160.000.000 đồng/1.000m^2 đất thổ cư). Sau đó, ông T, bà U đã trả tiền mua nhà xong, thì vợ chồng ông C, bà N nói với ông T, bà U là con của họ không chịu bán đất cho ông T, bà U, nên không bán đất nền nhà nữa; là không đúng. Do trong Hợp đồng cho thuê đất ngày 16/7/2018 âm lịch, thì hai bên có thỏa thuận rõ là sau này nếu như vợ chồng ông C, bà N có bán phần đất thổ thì sẽ ưu tiên cho vợ chồng ông T, bà U hay trước, nếu không thỏa thuận được với họ mới bán cho người khác, nhưng vợ chồng ông C, bà N không có nhu cầu bán đất.

Phần đất gắn liền với nhà, căn nhà và toàn bộ vật dụng trong nhà nêu trên do ông T, bà U đang quản lý, sử dụng. Đối với phần đất ruộng và phần đất thổ còn lại thì do vợ chồng ông C, bà N đang quản lý, sử dụng.

Nay ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U tháo dỡ, di dời: 01 căn nhà với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ tài sản trong nhà gồm: Nhà chính, nhà sau và mái che: có kết cấu nhà sàn, khung và vách bằng gỗ tạp, mái ton sóng vuông, nóng tán, diện tích 142,2m^2 (gồm nhà chính diện tích 80,1m^2, mái che diện tích 34,2m^2 và nhà sau diện tích 27,9m^2) được xác định từ mốc 1, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 về mốc 1; Cầu thang: bằng xi măng, diện tích 4,1m^2, được xác định từ mốc 10, 13, 14, 9 về mốc 10; Nhà tắm: sàn lót dal, vách ton sóng vuông, diện tích 05m^2 được xác định từ mốc 6, 15, 16, 17 về mốc 6; 02 cái giường (chõng): bằng gỗ thao lao, ngang 1,65m, dài 02m; 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu; 01 tivi 17inch, không rõ nhãn hiệu; 01 tủ chén bằng gỗ tạp: ngang 1,2m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 tủ bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 0,8m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 cái bàn bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 1,1m, rộng 0,9m, cao 0,9m, không còn giá trị sử dụng và trả lại cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện

tích 151,3m^2, thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, diện tích 900m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản, sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U trình bày:*

Ngày 16/7/2018, vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Trương Thị U với vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị N có thỏa thuận như sau: Vợ chồng ông C, bà N bán cho vợ chồng ông T, bà U 01 căn nhà với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ tài sản trong nhà gồm: Nhà chính, nhà sau và mái che: có kết cấu nhà sàn, khung và vách bằng gỗ tạp, mái ton sóng vuông, nóng tán, diện tích 142,2m^2 (gồm nhà chính diện tích 80,1m^2, mái che diện tích 34,2m^2 và nhà sau diện tích 27,9m^2) được xác định từ mốc 1, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 về mốc 1; Cầu thang: bằng xi măng, diện tích 4,1m^2, được xác định từ mốc 10, 13, 14, 9 về mốc 10; Nhà tắm: sàn lót dal, vách ton sóng vuông, diện tích 05m^2 được xác định từ mốc 6, 15, 16, 17 về mốc 6; 02 cái giường (chỏng): bằng gỗ thao lao, ngang 1,65m, dài 02m; 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu; 01 tivi 17inch, không rõ nhãn hiệu; 01 tủ chén bằng gỗ tạp: ngang 1,2m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 tủ bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 0,8m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 cái bàn bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 1,1m, rộng 0,9m, cao 0,9m, không còn giá trị sử dụng (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản, sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình), với số tiền là 25.000.000 đồng. Ngày 16/7/2018, vợ chồng ông T, bà U đã giao tiền cho vợ chồng ông C, bà N đủ số tiền 25.000.000 đồng.

Việc mua bán nhà nêu trên hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Đồng thời, với việc mua bán nhà nêu trên, vợ chồng ông C, bà N có thỏa thuận bán luôn phần đất gắn liền với nhà là phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018. Do lúc mua nhà vợ chồng ông T, bà U có nói với vợ chồng ông C, bà N là bán nhà cho vợ chồng ông T, bà U thì phải bán đất thổ luôn, vợ chồng ông T, bà U mới mua. Vợ chồng ông C, bà N cũng đồng ý bán phần đất thổ cư 900m^2 nêu trên với giá 144.000.000 đồng (giá bán 160.000.000 đồng/1.000m^2 đất thổ cư). Sau đó, vợ chồng ông T, bà U đã trả tiền mua nhà xong, thì vợ chồng ông C, bà N nói là con của họ không chịu bán đất, nên không đồng ý bán đất cho vợ chồng ông T, bà U. Việc thỏa mua đất thổ cư nêu trên giữa vợ chồng ông C, bà N và vợ chồng ông T,

bà U cũng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản.

Ngoài ra, ông C và bà N có thỏa thuận cho vợ chồng ông T, bà U thuê 5.000m^2 (05 công) đất ruộng, phía sau căn nhà vợ chồng ông T, bà U mua với giá thuê 10.000.000 đồng/năm, trả tiền thuê hàng năm, thời gian từ ngày 16/7/2018 âm lịch đến ngày 16/7/2019 âm lịch. Đối với hợp đồng thuê này hai bên không có tranh chấp. Việc thỏa thuận này có lập thành văn bản là "Hợp đồng cho thuê đất" ngày 16/7/2018 (âm lịch), vợ chồng ông T, bà U và vợ chồng ông C, bà N thống nhất và ký tên vào hợp đồng này. Trong hợp đồng có thỏa thuận *"Trong thời gian sau này có bán đất thì cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U hay trước nếu không xong tôi có quyền bán cho người khác"*. Thỏa thuận này là thỏa thuận đối với phần đất ruộng. Đối với hợp đồng thuê đất ruộng này đã hoàn thành, hiện nay vợ chồng ông T, bà U đã trả đất và thanh toán tiền thuê đất xong cho vợ chồng ông C, bà N, không có tranh chấp gì.

Việc ông C, bà N cho rằng không có việc thỏa thuận bán phần đất thổ cư cho vợ chồng ông T, bà U, mà họ cho rằng chỉ khi nào họ có nhu cầu bán phần đất thổ cư nêu trên, sẽ ưu tiên cho vợ chồng ông T, bà U hay trước, nếu vợ chồng ông T, bà U và họ không thỏa thuận việc mua bán đất thổ cư được thì mới bán cho người khác; Việc trình bày này của họ là không đúng. Mà vợ chồng ông C, bà N kêu vợ chồng ông T, bà U nếu muốn mua phần đất thổ cư này phải mua luôn phần đất ruộng (05 công) với giá 160.000.000 đồng/1.000m^2 (bằng giá với đất thổ cư), nên vợ chồng ông T, bà U không đồng ý mua, vì phần đất ruộng bán với giá như vậy là rất cao, vợ chồng ông T, bà U không mua với giá đó được.

Hiện nay, quyền sử dụng đất, căn nhà và các vật dụng trong nhà nêu trên do vợ chồng ông T, bà U đang quản lý, sử dụng.

Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U không thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C nêu trên. Mà ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U yêu cầu được tiếp tục sử dụng căn nhà, các tài sản trong nhà nêu trên và yêu cầu vợ chồng ông C, bà N phải chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà U phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, vì họ đã bán cho vợ chồng ông T, bà U. Tuy nhiên, vợ chồng ông T, bà U không nộp đơn khởi kiện, nộp tiền tạm ứng án phí và nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh kèm theo để yêu cầu Tòa án giải quyết, vì vợ chồng ông T, bà U là nông dân, không biết việc khởi kiện như thế nào; Vợ chồng ông C, bà N đã đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà U phần đất này thì họ phải chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà U.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N vắng mặt có ý kiến trình bày:*

Bà Trần Thị N thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C nêu trên.

Bà Trần Thị N không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công Nh, đồng thời là*

người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Công Đ vắng mặt có ý kiến trình bày:

Anh Nguyễn Công Nh chỉ biết bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn C có thỏa thuận bán căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018 và có thỏa thuận cho thuê 04 công đất ruộng giáp với phần đất thổ này cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U. Nhưng nội dung thỏa thuận giữa họ như thế nào thì anh không rõ.

Anh Nguyễn Công Nh thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C nêu trên.

Anh Nguyễn Công Nh không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS01226 ngày 19/10/2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C.

- Trích Biên bản họp hội đồng hòa giải "tranh chấp mua bán cái nhà" ngày 27/3/2020 của UBND xã 4.

- Hợp đồng cho thuê đất ngày 16/7/2018.

- Xác nhận nơi cư trú người bị kiện.

- Đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn C, được UBND xã 4 xác nhận ngày 10/8/2020.

- Văn bản trả lời ngày 19/6/2020 của ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U.

- Hợp đồng cho thuê đất ngày 16/7/2018.

- Biên nhận tiền ngày 16/7/2018.

- Trích lục khai sinh của cháu Nguyễn Công Đ.

- Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Đức T ngày 28/5/2020.

- Biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Đức T ngày 07/8/2020.

- Biên bản lấy lời khai bà Trương Thị U ngày 04/9/2020.

- Công văn số: 06/XN-CAH-HC ngày 07/01/2021 của Công an huyện Thanh Bình.

- Biên bản lấy lời khai bà Trần Thị N ngày 04/3/2021.

- Biên bản lấy lời khai anh Nguyễn Công Nh ngày 04/3/2021.

- Sơ đồ đo đạc, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện ngày 26/5/2020 của ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U tháo dỡ, di dời 01 căn nhà sàn, khung và vách gỗ tạp, mái ton, gồm nhà chính, mái che, nhà sau, nhà tắm, cầu thang với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ vật dụng trong nhà để trả lại phần đất diện tích 151,3m^2, thuộc thửa số 6, diện tích 900m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên xác định không có tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà; nên quan hệ pháp luật đang tranh chấp là tranh chấp về dân sự đòi quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nhà và phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, anh Nguyễn Công Nh vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N và anh Nh là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên đều xác định: Ngày 16/7/2018 âm lịch, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị N có thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U 01 căn nhà sàn, khung và vách gỗ tạp, mái ton, gồm nhà chính, mái che, nhà sau, nhà tắm, cầu thang, với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ vật dụng trong nhà gồm: 02 cái giường (chõng), 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu, 01 tivi không rõ nhãn hiệu, 01 tủ chén bằng gỗ tạp, 01 tủ gỗ để thờ cúng, 01 cái bàn để thờ cúng (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản,

sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình), với số tiền là 25.000.000 đồng. Vợ chồng ông C và bà N đã nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng của vợ chồng ông T và bà U giao cùng ngày. Căn nhà và toàn bộ các vật dụng trong nhà nêu trên thuộc sở hữu của ông T, bà U và nằm trên phần đất diện tích 151,3m^2, thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018. Việc ông T, bà U cho rằng do lúc mua nhà vợ chồng ông C, bà N đồng ý bán phần đất thổ cư 900m^2 nêu trên với giá 144.000.000 đồng, nên vợ chồng ông T, bà U mới mua nhà, việc thỏa thuận mua bán nhà và đất đều thỏa thuận bằng lời nói. Sau đó, vợ chồng ông T, bà U đã trả tiền mua nhà xong, thì ông C, bà N không đồng ý chuyển nhượng phần đất này. Việc ông T và bà U trình bày không có cơ sở chấp nhận, vì không được ông C và bà U thừa nhận và không có chứng cứ chứng minh. Vì vậy, giữa vợ chồng ông C, bà N và vợ chồng ông T, bà U không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên như ông T, bà U trình bày. Vợ chồng ông C, bà N nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T, bà U di dời nhà và tài sản trong nhà ra khỏi đất nhiều lần và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho vợ chồng ông T, bà U nhưng vợ chồng ông T, bà U không đồng ý di dời. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn C. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn C buộc ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời những tài sản của ông T, bà U trên phần đất của hộ ông C gồm: 01 căn nhà với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ tài sản trong nhà gồm: Nhà chính, nhà sau và mái che: có kết cấu nhà sàn, khung và vách bằng gỗ tạp, mái ton sóng vuông, nóng tán, diện tích 142,2m^2 (gồm nhà chính diện tích 80,1m^2, mái che diện tích 34,2m^2 và nhà sau diện tích 27,9m^2) được xác định từ mốc 1, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 về mốc 1; Cầu thang: bằng xi măng, diện tích 4,1m^2, được xác định từ mốc 10, 13, 14, 9 về mốc 10; Nhà tắm: sàn lót dal, vách ton sóng vuông, diện tích 05m^2 được xác định từ mốc 6, 15, 16, 17 về mốc 6; 02 cái giường (chỏng): bằng gỗ thao lao, ngang 1,65m, dài 02m; 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu; 01 tivi 17inch, không rõ nhãn hiệu; 01 tủ chén bằng gỗ tạp: ngang 1,2m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 tủ bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 0,8m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 cái bàn bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 1,1m, rộng 0,9m, cao 0,9m, không còn giá trị sử dụng và trả lại cho

ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 151,3m^2, thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp (Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản, sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định không có tranh chấp đối với hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra Thông báo số 88/TB-TA ngày 10/8/2020, về việc yêu cầu ông T, bà U nộp đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện, khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà N phải chuyển nhượng cho ông T, bà U phần đất thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, nhưng ông T và bà U không nộp đơn khởi kiện và nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh kèm theo để yêu cầu Tòa án giải quyết. Nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết yêu cầu của ông T và bà U là phù hợp.

[3] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, nên ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 600.000 đồng và 1.771.000 đồng, tổng cộng là 2.371.000 đồng, ông C đã nộp và chi xong. Ông C không phải chịu chi phí tố tụng, ông T và bà U phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 2.371.000 đồng. Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông C chi phí tố tụng là 2.371.000 đồng.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 166 của Luật đất đai; Điều 164 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U tháo dỡ, di dời: 01 căn nhà với tổng diện tích 151,3m^2 và toàn bộ tài sản trong nhà gồm: Nhà chính, nhà sau và mái che: có kết cấu nhà sàn, khung và vách bằng gỗ tạp, mái ton sóng vuông, nóng tán, diện tích 142,2m^2 (gồm nhà chính diện tích 80,1m^2, mái che diện tích 34,2m^2 và nhà sau diện tích 27,9m^2) được xác định từ mốc 1, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2 về mốc 1; Cầu thang: bằng xi măng, diện tích 4,1m^2, được xác định từ mốc 10, 13, 14, 9 về mốc 10; Nhà tắm: sàn lót dal, vách ton sóng vuông, diện tích 05m^2 được xác định từ mốc 6, 15, 16, 17 về mốc 6; 02 cái giường (chỏng): bằng gỗ thao lao, ngang 1,65m, dài 02m; 01 mô tưa hiệu Water Pump, 01 máy chạy xăng của Trung Quốc sản xuất không rõ nhãn hiệu; 01 tivi 17inch, không rõ nhãn hiệu; 01 tủ chén bằng gỗ tạp: ngang 1,2m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 tủ bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 0,8m, rộng 0,8m, cao 1,2m, không còn giá trị sử dụng; 01 cái bàn bằng gỗ tạp (để thờ cúng) ngang 1,1m, rộng 0,9m, cao 0,9m, không còn giá trị sử dụng và trả lại cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 151,3m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 54, diện tích 900m^2 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 19/10/2018, đất tọa lạc tại ấp 3, xã 4, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/9/2020 của TAND huyện Thanh Bình, biên bản định giá ngày 04/9/2020 của Hội đồng định giá tài sản, sơ đồ đo đạc giữa nguyên đơn: Nguyễn Văn C và bị đơn: Nguyễn Đức T ngày 05/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Bình).

- Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C chi phí tố tụng là 2.371.000 đồng (hai triệu, ba trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí:

Ông Nguyễn Đức T và bà Trương Thị U phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: BI/2019/0001969 ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

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 thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật

Thi hành án dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Thị Bạch Phiến