TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2018/DS-ST
Ngày: 22-11-2018
V/v yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Đồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Liêm;

2. Bà Vương Thị Vui.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 22/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2018/TLST- DS ngày 06/4/2018 về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2018/QĐXXST-DS ngày 15/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Khu phố 4, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hòa Thị X, sinh năm 1974; hộ khẩu thường trú: Ấp T2, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Phạm Anh T1, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Ấp T1, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.3. Chị Phạm Thị Hòa L, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Ấp T2, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.4. Anh Phạm Hòa Tiến D, sinh ngày 18/7/2000; hộ khẩu thường trú: Ấp T2, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị P, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông T có mặt; bị đơn bà X, ông T1, chị Lvà anh D được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có yêu cầu không tham gia tố tụng và xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/9/2018, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:***

Ngày 27/5/2016, bà P có nhận chuyển nhượng của hộ bà Hòa Thị X gồm các thành viên bà X, ông T1, chị Lvà anh D một phần đất có diện tích 749 m^2 thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00892/QĐ-UB ngày 13/8/2009. Sau khi hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà P đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS001478 ngày 21/7/2017 đứng tên bà Trần Thị P có diện tích 711,4 m^2 thuộc thửa đất 57, tờ bản đồ số 24.

Ngày 03/8/2017, bà P chuyển nhượng phần đất nói trên cùng tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, một số công trình phụ và cây trồng khác cho ông T với giá trị trên hợp đồng là 200.000.000 đồng (giá trị thực tế chuyển nhượng là 500.000.000 đồng). Ngày 16/8/2017, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà P. Theo đó bà Trần Thị P đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 711,4 m^2, thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D cho ông Nguyễn Hữu T.

Theo ông T được biết, sau khi bà P nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của bà X vào năm 2016 thì bà P vẫn đồng ý cho bà X, ông T1, chị Lnvà anh D nở nhờ, sinh sống trên phần tài sản đã chuyển nhượng cho bà P. Thời điểm bà P chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông T, ông T có đến thực tế để xem tài sản chuyển nhượng, lúc này ông T không thấy gia đình bà X còn sinh sống trên đất và tài sản trên đất nữa; bà P cũng xác định là gia đình bà X không còn ở nhờ trên đất. Tuy nhiên, sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất từ bà P được một thời gian thì phía gia đình bà X tiếp tục đến cư trú trên đất và tài sản trên đất nói trên. Ông T đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu gia đình bà X không được sinh sống trên đất và tài sản thuộc quyền quản lý, sở hữu của ông T nhưng gia đình bà X không chịu đi. Hiện cả gia đình bà X vẫn cố tình sinh sống trên đất và tài sản nói trên.

Tại phiên tòa, ông T xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/9/2018, cụ thể: Yêu cầu bà X, ông T1, chị L và anh D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 711,4 m^2 thuộc

thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 cùng tài sản trên đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D.

Chứng cứ ông T cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 05/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/9/2018; bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/7/2017 cho bà Trần Thị P (được thay đổi pháp lý chuyển nhượng cho ông T); bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2017 giữa bà Pnvà ông T; bản sao giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà P; bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2016 giữa bà P với bà X, ông T1, chị L và anh D; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00892/QĐ-UB do UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 13/8/2009 cho hộ bà Hòa Thị X; bản photo Quyết định về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất số 1253/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 của UBND huyện D; bản tự khai ngày 20/9/2018.

**** Tại biên bản làm việc ngày 02/5/2018, biên bản lấy lời khai ngày 02/5/2018, bị đơn bà X trình bày:***

Ngày 27/5/2016, gia đình bà X, ông T1, chị L, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 749 m^2 (qua đo đạc thực tế chỉ có 711,4 m^2) thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D cùng toàn bộ tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 178 m^2, diện tích mái hiên 39,6 m^2, diện tích nhà tạm 05 m^2 cho bà P với giá 300.000.000 đồng. Hai bên đã giao đủ tiền và nhận tài sản quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng, phía bà P chưa có nhu cầu sử dụng căn nhà trên nên đã đồng ý cho bà X ở nhờ (chỉ nói miệng không có thỏa thuận gì về việc thuê lại căn nhà), đến khi nào cần thì trả lại cho bà P. Hiện tại, chỉ mình bà X sống trên nhà đất nêu trên còn ông T1 đã ly hôn. Riêng con chung tên D và L đã trưởng thành và đang đi làm công nhân cho công ty nước ngoài tại Bình Dương, thỉnh thoảng mới về thăm bà X.

Ngày 03/8/2017, bà P chuyển nhượng khu đất trên cho ông T với giá 500.000.000 đồng thì bà X có biết vì khi hai bên thỏa thuận mua bán có đến gặp và thông báo cho bà X.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc bà X phải trả lại đất và tài sản gắn liền với đất thì bà X đồng ý trả lại toàn bộ tài sản cho ông T quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Bà X yêu cầu Tòa án tạo điều kiện trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 02/5/2018 đến ngày 02/6/2018 sẽ cùng với bà P xin chuộc lại diện tích đất nêu trên của ông T. Hết thời hạn này các bên không có văn bản, ý kiến gì phản hồi thì Tòa án sẽ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bà X không có ý kiến khiếu nại gì.

**** Bị đơn ông T1, chị L và anh D:***

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng để bị đơn ông T1, chị L, anh D biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng ông T1, chị L, anh D vắng mặt không lý do nên không thu thập được ý kiến.

Kết quả xác minh ngày 29/8/2018 tại chính quyền địa phương xác định, hiện bà X và ông T1 đã ly hôn nhưng vẫn còn sống chung với nhau như vợ chồng và đang cùng 02 người con là anh D và chi L vẫn sinh sống trên phần đất và tài sản thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

**** Tại biên bản làm việc ngày 23/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày:***

Ngày 27/5/2016, gia đình bà X, ông T1, chị L, anh D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 749 m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là căn nhà ấp 4 có diện tích 178 m^2, mái hiên có diện tích 39,6 m^2 và nhà tạm có diện tích 05 m^2 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ngày 21/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01478 cho bà Trần Thị P. Tuy nhiên, sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà P có đồng ý cho gia đình bà X thuê lại toàn bộ căn nhà nói trên bằng hợp đồng thuê nhà lập bằng giấy tay với thời hạn thuê là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên thỏa thuận không thanh toán tiền thuê nhà. Sau đó, bà P chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích nhà, đất nói trên cho ông Nguyễn Hữu T với giá 330.000.000 đồng.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì gia đình bà X có biết vấn đề này và không có ý kiến gì phản đối. Nội dung sự việc gia đình bà X thuê nhà và thời hạn thuê nhà thì phía bà P có trao đổi và thông báo cho ông T biết. Giữa ông T và gia đình bà X thỏa thuận với nhau như thế nào thì bà P hoàn toàn không biết.

Chứng cứ bà P cung cấp: Đơn yêu cầu không tham gia tố tụng ngày 17/9/2018; bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2016 giữa bà P với bà X, ông T1, chị L và anh D.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Thịnh) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa, nguyên đơn ông T có mặt, bị đơn bà X, ông T1, chị L và anh D được Tòa án hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có yêu cầu không tham gia tố tụng và xin vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa theo quy định. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật. Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục. Về nội dung vụ án, căn cứ chứng cứ đương sự cung cấp, chứng cứ Tòa án thu thập và quy định của pháp luật đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông T có mặt, bị đơn bà X, ông T1, chị L và anh D được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có yêu cầu không tham gia tố tụng và xin vắng mặt. Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng đối với các bị đơn bà X, ông T1, chị L và anh D để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án nhưng các bị đơn vắng mặt không lý do. Việc vắng mặt của các bị đơn bà X, ông T1, chị L và anh D là cố tình nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/9/2018, ông T yêu cầu bà X, ông T1, chị L và anh D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 711,4 m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 cùng tài sản trên đất tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông T quản lý sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, tài sản các bên tranh chấp cũng như các bị đơn đều có nơi cư trú tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T: Ông T yêu cầu bà X, ông T1, chị L và anh D phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 711,4 m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 cùng tài sản trên đất cho ông T quản lý sử dụng đúng quy định của pháp luật. Xem xét toàn bộ tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, Tòa án thu thập được cũng như qua tranh tụng công khai tại phiên tòa thấy rằng:

[3.1] Ngày 03/8/2017, bà P chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 711,4 m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 cùng tài sản trên đất. Ngày 16/8/2017, ông T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận nội dung thay đổi cơ sở pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS001478 ngày 21/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đứng tên bà Trần Thị P. Như vậy, ông T là người được Nhà nước thừa nhận có quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ông T có đầy đủ các quyền sử dụng và sở hữu đối với tài sản nêu trên theo quy định tại các Điều 158, 163, 164, 166, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 5, 12, 26, 166 của Luật Đất đai 2013.

[3.2] Việc bà X, ông T1, chị L và anh D sinh sống trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D khi chưa được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là trái quy định của pháp luật, xâm hại đến quyền, lợi ích hợp pháp

của chủ sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông T khởi kiện đối với bà X, ông T1, chị L và anh D phải di dời đi nơi khác để trả lại quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của bị đơn bà X: Tại biên bản làm việc ngày 02/5/2018, biên bản lấy lời khai ngày 02/5/2018, bà X đồng ý trả lại toàn bộ tài sản cho ông T quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật nhưng thực tế bà X không thực hiện. Việc làm của bà X đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T nên buộc bà X phải chấm dứt hành vi trái pháp luật, không được sinh sống trên đất và sử dụng tài sản trên đất của ông T.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng như tống đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng cũng như tài liệu chứng cứ ông T cung cấp, Tòa án thu thập được để bị đơn bà X, ông T1, chị L, anh D biết và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án. Tuy nhiên, chỉ có bà X cung cấp ý kiến, ngược lại ông T1, chị L, anh D vắng mặt không lý do nên không thu thập được ý kiến.

[6] Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về nội dung vụ án, nguồn gốc tài sản tranh chấp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng cũng như về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Bà X, ông T1, chị L và anh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 163, 164, 166, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 12, 26, 166 của Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật của ông Nguyễn Hữu T đối với bà Hòa Thị X, ông Phạm Anh T1, chị Phạm Thị Hòa L và anh Phạm Hòa Tiến D.

Buộc Bà Hòa Thị X, ông Phạm Anh T1, chị Phạm Thị Hòa L và anh Phạm Hòa Tiến D phải di dời đi nơi khác sinh sống để trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 711,4 m^2 cùng toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D cho ông Nguyễn Hữu T quản

lý, sử dụng và sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/7/2017.

2. Về án phí:

2.1. Bà Hòa Thị X, ông Phạm Anh T1, chị Phạm Thị Hòa L và anh Phạm Hòa Tiến D mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0011602 ngày 05/4/2018 và số AA/2016/0012393 ngày 07/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 22/11/2018).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng