

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 34/2019/DS-ST

Ngày: 23-8-2019

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và Đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đinh Thị Châm

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Hà Văn Trường

Ông Đặng Ngọc Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hồng Hà- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố
Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà
Trịnh Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 23 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 441/2018/TLST-DS ngày 12
tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
Đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2019/QĐXX ngày 26 tháng 6
năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019;
Thông báo mở lại phiên tòa số 15/2019/TB-TA ngày 22 tháng 7 năm 2019 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Mỹ A, sinh năm 1978; Địa chỉ: 27 Số.... đường PCT,
phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mỹ A: Ông Mai Thành Long –
Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên Mai Thành Long (Có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 và bà Trần Thị L, sinh năm 1964;
Địa chỉ: số.... đường PCT, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1986 và ông Trần Văn C, sinh năm 1985; Địa chỉ:
2/15 Số.... đường PCT, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bà P có mặt,
ông C vắng mặt).

3.2. Bà Trần Thị Hoa, sinh năm 1976; Địa chỉ: 2/15B Số.... đường PCT, phường H,
thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu(Có mặt).

4.***Người làm chứng:***

4.1. Bà Trần TT, sinh năm 1955; Địa chỉ: số... đường TĐ, phường B, thành phố V,
tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt)

4.2. Ông Trần Thái CC, sinh năm 1981 và bà Lê Thị Minh Tâm, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ 27 Số.... đường PCT, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 11 năm 2018 và quá trình tố tụng, bà Trần Thị Mỹ A trình bày:

Ngày 11/6/2018 bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L 66m² đất ở thuộc thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 địa chỉ số.... đường....phường H được UBND Tp.Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK ... cho ông T, bà L ngày 22/8/2012. Trên diện tích đất trên có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m². Hợp đồng có xác nhận của Văn phòng công chứng Thắng Nhất ngày 11/6/2018.

Cùng ngày ông T, bà L chuyển nhượng cho em trai bà là Trần Thái C nhà đất có diện tích 55m² thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 31 địa chỉ 2/11Phan Chu Trinh, phường 2, thành phố Vũng Tàu, ông T, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 512698 ngày 19/01/2018.

Giá chuyển nhượng thực tế của 02 lô đất là 1.350.000.000đ (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) để giảm bớt tiền thuế cho ông T, bà L. Bà và em trai đã giao tiền cho ông T, bà L tại phòng công chứng khi ký hợp đồng, do tin tưởng nên hai bên không làm biên bản giao nhận tiền.

Khi ký hợp đồng, vì biết ông T bà L chưa có chỗ ở nên bà đồng ý cho vợ chồng ông T, bà L ở lại nhà trong vòng 3 tháng. Ngày 19/6/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu đã xác nhận về việc bà đã được đứng tên trong chủ quyền đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà L.

Sau 3 tháng, bà đến nhận nhà đất thì ông T, bà L không tự nguyện giao đất mà để cho em ruột của bà L là bà Trần Thị P ở mà không có sự đồng ý của bà. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị L giao trả lại cho bà nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông T, bà L ngày 22/8/2012 có diện tích 66m² đất ở, thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 địa chỉ tại Phường 2, thành phố Vũng Tàu.

2. Buộc gia đình bà Trần Thị P có nghĩa vụ di dời đồ đạc và ra khỏi nhà đất trên để trả lại nhà đất cho bà.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2019, biên bản hòa giải ông Nguyễn Văn T trình bày:

Do bà Trần Thị L vay tiền ở bên ngoài để chơi hụi dẫn đến nợ nần mất khả năng chi trả và có những suy nghĩ tiêu cực nên ông đã cùng bà L ký hợp đồng bán nhà đất cho bà Mỹ A để có tiền trả tiền cho chủ nợ. Tại Văn phòng Công chứng Thắng Nhất bà Mỹ A đã giao đủ 1.350.000.000đ (một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền mua nhà đất cho vợ chồng ông. Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền, sau khi nhận tiền ông

và bà L phải đưa lại ngay cho các chủ nợ của bà L tại Văn phòng Công chứng Thắng Nhất.

Về nguồn gốc nhà đất ông và bà L bán cho bà Mỹ A là do vợ chồng ông mua bằng giấy tờ viết tay, ông thường xuyên đi biển nên bố mẹ vợ đã đứng tên giúp để làm các thủ tục hành chính. Sau này, bố mẹ vợ cùng các em vợ đến ở chung tại nhà đất này tr Mỹ A chuyện phức tạp nên vợ chồng ông đã yêu cầu bố mẹ vợ là ông Trần X, bà Lê Thị T sang tên trả lại nhà đất cho vợ chồng ông. Bố mẹ vợ và các anh em của vợ không có công sức đóng góp gì đối với nhà đất trên của vợ chồng ông.

Vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất nên ông đồng ý bàn giao lại nhà đất cho bà Mỹ A. Với yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A ông đồng ý. Đề nghị Tòa căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P:

Trước đây ba mẹ bà là ông Trần X và bà Lê Thị T có 02 căn nhà số N1 và N2 (số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu. Ba mẹ bà có 08 người con trong đó có bà, ông Trần Văn V (thường xuyên đi biển); bà Trần Thị H; bà Trần Thị N; bà Trần Thị H và gia đình ông T, bà L ở chung.

Khoảng năm 2005 ba mẹ bà nói phần nhà đất 2.... (số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu là của ông L, bà T mua nên ba mẹ sẽ làm thủ tục sang tên phần nhà đất này cho anh chị. Bà đồng ý với ý kiến này của ba mẹ và ba mẹ đã làm thủ tục sang tên lại cho anh chị và có ký vào một số giấy tờ. Tuy bà không nhớ rõ tiêu đề là gì nhưng về số nhà trong giấy tờ bà và các anh chị em ký là nhà đất tại N1(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu, không phải nhà đất N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu.

Còn căn nhà tại số N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu.là nhà đất mà vợ chồng ông T, bà L đã bán cho bà Mỹ A là nhà đất có nguồn gốc do ba mẹ bà khai phá khoảng năm 1987 và xây dựng căn nhà này ở cùng các con. Đây là nhà đất của ba mẹ và các anh chị em đã thống nhất đây là nơi để thờ cúng ba mẹ nên các anh chị em đều bất ngờ khi biết vợ chồng bà L đã bán nhà đất cho bà Mỹ A.

Nhà đất này do ba mẹ bà xây dựng nhưng nhà rất cũ, mưa dột nên đến năm 2010 vợ chồng bà về ở chung với ba mẹ và có bỏ tiền ra sửa chữa nhà hết khoảng hơn 60.000.000 đồng.

Bà đề nghị Tòa án xem xét lại về trình tự thủ tục chuyển nhượng đất giữa ba mẹ bà cho vợ chồng ông T và bà L và giữa vợ chồng ông T, bà L cho bà Mỹ A vì ba mẹ bà không hiểu biết, không biết chữ. Nhà đất này của ba mẹ để lại nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A.

Ý kiến của bà Trần Thị H: Bà đồng ý với phần trình bày của bà P và bổ sung thêm: Vào thời điểm má bà bị bệnh sắp mất (cuối năm 2017) có dặn dò bà L sau này nếu các em có tiền thì bà L trả lại sổ đất cho các em vì bà L nói làm giấy tờ nhà đất hết mấy chục triệu. Đây là nơi thờ tự ba mẹ nên các anh chị em rất bất ngờ khi biết bà L bán nhà đất của ba mẹ.

Ý kiến của người làm chứng:

1. Bà Trần TT: Bà cho bà Trần Thị L vay hơn 1,4 tỷ đồng và 1 dây hụi 120 triệu đồng. Bà biết bà L bán nhà cho bà Mỹ A với giá tiền 1 tỷ 350 triệu đồng vì tại thời

điểm bà đòi tiền của bà L bà biết bà Mỹ A đã giao cho bà L 375 triệu đồng tiền đặt cọc để bà L trả tiền trước cho những chủ nợ khác. Do đó bà yêu cầu bà L phải trả tiền cho bà. Tại phòng công chứng khi bà L và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Mỹ A, bà Mỹ A giao cho bà L, ông T số tiền 975 triệu đồng. bà không thấy hai bên lập biên bản giao nhận tiền.

2. Ông Trần Thái C và bà Lê Thị Minh T: Vợ chồng ông bà và chị gái là bà Trần Thị Mỹ A cùng ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông T, bà L vào ngày 11/6/2018 tại Văn phòng Công chứng Thắng Nhất. Do đường đi vào của 02 lô đất này rất nhỏ và là đường lên núi, dốc nên giá chuyển nhượng của cả 02 lô đất là 1 tỷ 350 triệu đồng. Vợ chồng ông cùng bà Mỹ A giao đủ tiền cho bà L, ông T tại phòng công chứng và không lập biên bản giao nhận tiền.

Tại phiên tòa:

Ông Mai Thành Long – Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Mỹ A phát biểu:

Bà Mỹ A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng đồng ý để gia đình bà P được ở lại tại nhà đất bà đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà L cho đến hết ngày 21/02/2020 dương lịch.

Ý kiến của bà Trần Thị H: Việc ba mẹ bà cũng như các anh chị em trong gia đình ký giấy để cho ông T, bà L làm giấy tờ đất là do nghĩ để vợ chồng ông T, bà L làm thủ tục tách thửa đối với nhà đất tại địa chỉ N1(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu. (là nhà đất của ông T, bà L) và N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu là nhà đất của ba mẹ bà khai phá. Tuy nhiên, bà và các anh em trong gia đình không có chứng cứ để chứng minh việc bà L lợi dụng lúc ba mẹ già yếu không hiểu rõ về sổ tờ, sổ thửa đất để chuyển nhượng nhằm nhà đất ba mẹ khai phá cho ông T, bà L. Bà mong bà Mỹ A gia hạn thời gian lấy lại nhà qua Tết Âm lịch, tới ngày 08-01 Âm lịch là ngày giỗ đầu của mẹ bà.

Ý kiến của bà Trần Thị P: Đất bà Mỹ A nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ việc ba mẹ bà khai phá. Do lợi dụng ba mẹ đã già không hiểu rõ các thủ tục hành chính, không phân định rõ được giữa thửa đất giữa nhà N1 và N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu nên vợ chồng bà L mới lừa ba mẹ ký vào các giấy tờ tại nhà N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu mà sau này ông T bà L chuyển nhượng cho bà Mỹ A. Trước khi mẹ mất đã dặn các anh em trong gia đình phải để căn nhà N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu làm nơi thờ ba mẹ. Việc bà L chuyển nhượng đất có nguồn gốc của ba mẹ cho bà Mỹ A về mặt thủ tục hành chính không sai nhưng thực tế đất là của ba mẹ nên ảnh hưởng lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà cũng như các anh chị em trong gia đình, gây bức xúc rất lớn cho bà. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A, bà đề nghị cho gia đình bà được ở lại tại nhà đất này qua ngày giỗ đầu của mẹ bà là ngày 08/01/2020 Âm lịch.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật, đúng quyền hạn.

Về nội dung: Nguồn gốc đất thể hiện rõ ràng là của ông T, bà L nhờ bố mẹ vợ là ông Trần X và bà Lê Thị T đứng tên giúp. Sau đó, ông X, bà T tặng cho lại cho ông T bà L. Việc chuyển nhượng giữa bà L, ông T với bà Mỹ A đã đúng trình tự thủ tục, Do

đó, yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A là có căn cứ. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mỹ A, ghi nhận sự thỏa thuận của bà Mỹ A và bà P về việc bà Mỹ A đồng ý để gia đình bà P ở trên nhà đất đang tranh chấp đến hết ngày 21/02/2020 dương lịch.

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, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản giữa bà Trần Thị Mỹ A với ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị P được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”, đất tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T, ông Trần Văn C được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng bà P cho rằng ông Trần Văn V có ở tại nhà đất đang tranh chấp, tuy nhiên theo xác minh tại địa phương thì nhà đất đang tranh chấp chỉ có bà P, ông Cường và 02 con chung của bà P, ông C sinh sống. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Trần Văn Việt không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2]. Về nội dung:

[2.2] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Xét về nguồn gốc đất:

Công văn số 616/UBND-ĐC ngày 18/6/2019 của Ủy ban nhân dân Phường H thành phố Vũng Tàu thể hiện:

+ Lô đất có diện tích 66m² thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ số 31 có địa chỉ tại Phường H, thành phố Vũng Tàu do ông Trần X khai phá, sử dụng làm nhà ở từ năm 1989. Ngày 02/4/1992, ông X được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 244/CNSH với diện tích xây dựng là 30,8m². Ngày 01/10/2007, ông Trần X, bà Lê Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 807088 với diện tích 66,0m² đất, thuộc thửa đất số 296, tờ bản đồ 31 tại Phường H, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 06/11/2007, ông Trần X và bà Lê Thị T ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L diện tích đất này, có xác nhận của Phòng công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+ Lô đất có diện tích 52,8m² thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 31 tại Phường H, thành phố Vũng Tàu có nguồn gốc do ông Võ Văn S khai phá, sử dụng từ năm 1975, chuyển nhượng bằng giấy tờ viết tay cho bà Trần Thị L vào năm 1984. Trong quá trình sử dụng

bà L lấn chiếm lối đi chung giữa 02 thửa 555 (cũ) và 560 (cũ) tờ bản đồ số 05 (cũ) có diện tích khoảng 10m². Ngày 19/01/2018 ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 512698 với diện tích 52,8m².

Tại “Tờ di chúc” ngày 12/10/2005 của ông Trần X và bà Lê Thị T để lại toàn bộ nhà đất có diện tích 30,8m² cho ông T và bà L; “Giấy cam kết” ngày 13/10/2005 ông X, bà T xác nhận đứng tên giùm nhà đất số N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu cho ông T, bà L. Các văn bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H, thành phố Vũng Tàu và phù hợp với lời khai của ông T về việc vợ chồng ông nhờ bố mẹ vợ đứng tên giúp trên giấy tờ nhà đất.

Ngày 06/11/2007 ông Trần X, bà Lê Thị T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 66,0m² đất ở thuộc thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 địa chỉ tại Phường H, thành phố Vũng Tàu cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị L có xác nhận của Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tại phần lời chứng của Công chứng viên xác nhận “Bên tặng cho đã đọc lại kỹ hợp đồng này, bên được tặng cho đã nghe người làm chứng đọc lại...” nên việc bà P cho rằng ba mẹ không biết chữ, không hiểu đã ký gì, đất có nguồn gốc của ba mẹ là không có căn cứ.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/11/2007 giữa bên tặng cho ông X, bà T với bên được tặng cho là ông T, bà L được lập bằng văn bản, có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 722; 723; 724; 725; 726 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 129 Luật Đất đai năm 2003.

Tại phiên tòa, bà P cũng thừa nhận bà không có chứng cứ chứng minh việc ba mẹ bị lừa dối khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T, bà L. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên là hợp pháp.

Ngày 22/8/2012, ông T và bà L đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK đối với toàn bộ diện tích đất được tặng cho. Ngày 11/6/2018, ông T, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà Trần Thị Mỹ A có xác nhận của Văn phòng công chứng Thắng Nhất.

Hội đồng xét xử xét thấy đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất ông T, bà L chuyển nhượng cho bà Mỹ A có nguồn gốc rõ ràng.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn T với bà Trần Thị Mỹ A:

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK....ngày 22/8/2012 đối với 66m² đất ở thuộc thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 địa chỉ tại N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu..

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị L với bà Trần Thị Mỹ A được Văn phòng Công chứng Thắng Nhất chứng nhận ngày 11/6/2018 và được Chi nh Mỹ A Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận về việc chuyển nhượng ngày 19/6/2018.

Hợp đồng giữa các bên lập đã tuân thủ đúng quy định về hình thức, nội dung theo Điều 500; 501; 502; Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông T, bà Mỹ A là hợp pháp.

Xét về yêu cầu đòi tài sản của bà Mỹ A:

Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Bà Mỹ A đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà L ngày 19/6/2018 đó từ thời điểm này bà Mỹ A đã có toàn quyền của người sử dụng đất được pháp luật công nhận. Trong quá trình tố tụng, bà Mỹ A và ông T đều xác định bà Mỹ A đã thực hiện đủ nghĩa vụ giao tiền cho ông T, bà L theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông T đồng ý bàn giao nhà đất lại cho bà Mỹ A, bà P không có chứng cứ nào chứng minh bà P đang có quyền chiếm hữu, hoặc quyền khác đối với nhà đất này. Do đó, yêu cầu của bà Mỹ A về việc đòi lại nhà, đất do bà P đang chiếm hữu, sử dụng là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2019 và Biên bản xác minh ngày 11/6/2019 thì hiện tại bà P cùng chồng là ông Trần Văn C và 02 con là Trần Văn H, sinh năm 2008; Trần Hoàng L sinh năm 2011 đang ở trên nhà đất này. Bà P cho rằng vào năm 2010 khi vợ chồng bà về chung sống cùng bố mẹ (ông X, bà T) do nhà bị mưa dột nên đã chi phí sửa chữa lại nhà hết khoảng 60 triệu đồng. Tuy nhiên, bà P không có đơn yêu cầu độc lập, không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về các chi phí đã bỏ ra. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết về vấn đề này.

Tại phiên tòa, bà P đề nghị được lưu cư tại nhà đất đang tranh chấp đến hết ngày 08/1/2020 Âm lịch (tương ứng ngày 01/2/2020 dương lịch) rồi sẽ dọn toàn bộ tài sản trả lại nhà cho bà Mỹ A. Bà Mỹ A đồng ý cho bà P cùng gia đình ở đến hết ngày 21/02/2020 dương lịch. Hội đồng xét xử ghi nhận việc bà Mỹ A đồng ý để bà Trần Thị P, ông Trần Văn Cường, các cháu Trần Văn Hoàng, Trần Hoàng Long ở trên nhà đất đang tranh chấp đến hết ngày 21/02/2020 Dương lịch.

[3]. *Về chi phí thẩm định và chi phí tố tụng khác:* 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng, bà Mỹ A tự nguyện nộp).

[4]. *Về án phí dân sự không có giá ngạch:* Bà Mỹ A tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 722; Điều 723; Điều 724; Điều 725; Điều 726 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mỹ Mỹ A:

[1.1]. Buộc ông Nguyễn Văn T; bà Trần Thị L giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu cho bà Trần Thị Mỹ A. Quyền sử dụng đất này là 66m² đất thuộc thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK cho ông T, bà L ngày 22/8/2012 (được Chi nh Mỹ A Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận về việc chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ A ngày 19/6/2018).

[1.2]. Bà Trần Thị P, ông Trần Văn Cường và 02 con chung của bà P và ông Cường là Trần Văn H; Trần Hoàng L được ở lại tại nhà, đất thuộc thửa đất số 296; tờ bản đồ số 31 có địa chỉ N2(số cũ) đường PCT, Phường H, thành phố Vũng Tàu đến hết ngày 21/02/2020 dương lịch. Đến hết ngày 21/02/2020, bà P, ông Cường có nghĩa vụ di dời tài sản của mình để trả lại nhà, đất cho bà Mỹ A.

[2]. Về chi phí thẩm định và chi phí tố tụng khác: 500.000đ (Năm trăm ngàn đồng, bà Trần Thị Mỹ A tự nguyện nộp.

[3]. Về án phí dân sự không có giá ngạch: Bà Trần Thị Mỹ A tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí được khấu trừ vào 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0006383 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà Mỹ A đã nộp đủ án phí.

[4]. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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, 7b 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 TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu;
- Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Châm