

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 05/2018/DS-ST

Ngày 16/01/2018

V/v tranh chấp: “Đòi tài sản là
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản gắn liền với đất”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lệ Thương**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Từ Ngọc Viễn**.

2. Bà **Phan Thị Đẹp**.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông **Phạm Nhật Minh** – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang:* Bà **Ngô Thị Cẩm Thúy** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 16 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 261/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2016 về việc tranh chấp: “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2017/QĐXXST-DS ngày 24/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 173/2017/QĐST-DS ngày 18/12/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Quan Hoàng N**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 304/24 đường B, phường N, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 125/3 đường L, khu phố T, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền số 5201, quyền số 01/2015TP/CC-SCC ngày 18/6/2016.

2. *Bị đơn:* + Ông **Lê Hoàng T**, sinh năm 1941 (Có mặt).

+ Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1955 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 146A đường L, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6/ đường Đ, khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

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

3.1 Chị **Lê Hoàng Ngọc H**, sinh năm 1989 (Xin vắng mặt).

3.2 **Nguyễn Ái X**, sinh năm 2008.

3.3 **Nguyễn Kim X**, sinh năm 2017

Người giám hộ của cháu X, cháu X: Chị **Lê Hoàng Ngọc H**, sinh năm 1989.

3.4 Chị **Nguyễn Thị C (H)**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

3.5 **Nguyễn Tú Minh T**, sinh năm 2006 (Vắng mặt).

Người giám hộ của cháu T: Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số 146A đường L, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 đường Đ, khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:** Ngày 16/4/2015, ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 1175, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HDDGD1 tại Văn phòng Công chứng C tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Quan Hoàng N diện tích đất 154,5m², thửa số 202, tờ bản đồ số 34, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn 36,4m², đất trồng cây lâu năm do cá nhân bà Nguyễn Thị Ngọc L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH04238 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc L ngày 04/12/2013, tọa lạc tại khu phố C, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; giá là 300.000.000 đồng.

Cùng ngày ông T, bà L lập Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất số 0237, quyền số 01/2015TP/CC-SCC-HDDGD8, có nội dung: Bên A (ông T, bà L) có chuyển nhượng cho bên B (ông N) toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo: “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: CH 04238 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/12/2013; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 1175, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD1, công chứng ngày 16/4/2015 tại Văn phòng Công chứng C. Trên thửa đất bên A chuyển nhượng cho bên B hiện đang có một căn nhà do bên A xây dựng chưa được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định, bên A đồng ý tự nguyện chuyển giao căn nhà trên cho bên B mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì, không tranh chấp về sau đối với tài sản này. Sau khi được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên, bên B được toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản nêu trên, được tiến hành hợp thức hóa để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo đúng quy định.

Ông N đã giao đủ tiền cho ông T, bà L ngày 13/4/2015 (trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng) và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS00211 ngày 11/11/2015 tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 34, diện tích 154,5m², tọa lạc tại khu phố C, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M tỉnh Tiền Giang).

Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà L giao nhà, đất trên cho anh quản lý, sử dụng nhưng ông T, bà L cố tình không thực hiện nên ngày 18/5/2016, ông N khởi kiện ông T, bà L tại Tòa án nhân dân thành phố M, được Tòa án thụ lý và hòa giải ngày 21/06/2016 chị Nguyễn Thị C (H) là đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L (Theo văn bản ủy quyền số 4823, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD cam kết trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 21/06/2016 đến ngày

05/08/2016, ông T, bà L sẽ trả cho ông N số tiền 338.000.000 đồng, nếu quá thời hạn mà ông T, bà L không thực hiện thì ông bà và các thành viên trong gia đình phải thu xếp dời đi nơi khác giao trả nhà và đất cho ông N. Do đó, ông N đã rút đơn khởi kiện và Tòa án ra Quyết định đình chỉ số 38/2016/QĐST-DS ngày 21/06/2016. Nay đã quá thời gian cam kết thỏa thuận nhưng ông T, bà L không trả số tiền đã cam kết cho ông N cũng không dời đi nơi khác như thỏa thuận ngày 21/6/2016, ông Nguyễn Quan Hoàng N yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và các thành viên trong hộ gia đình phải giao trả nhà, đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 34, diện tích 154,5m² (diện tích đo đạc thực tế là 150,5m², ngôi nhà trên đất có diện tích 92,1m², phần đất trống là 58,1m²), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC00211 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông N ngày 11/11/2015, đất tọa lạc tại khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật; thời hạn lưu cư là 01 tháng; không đồng ý chịu chi phí di dời.

*** Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 15/11/2016 và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:** Vào ngày 16/4/2015, Nguyễn Thị C (H) là con gái nuôi của ông bà và ông Nguyễn Quan Hoàng N cùng hai người nữa ông bà không nhớ tên có đến nhà gặp ông bà và kêu ông bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1175 ngày 16/4/2015 và Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất. Ông có ký, viết tên, bà L chỉ biết ký chữ “L”, ông bà ký hợp đồng này để cho chị C vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông bà có ký tên tại Giấy giao nhận tiền nhưng ông bà không nhận tiền từ ông N, mà ông N giao cho chị C. Sau khi ký xong, ông bà không được đọc lại và cũng không được nghe đọc lại hợp đồng này.

Nay ông Nguyễn Quan Hoàng N yêu cầu ông bà giao phần đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 34, diện tích 154,5m², đo đạc thực tế là 150,5m², (ngôi nhà trên đất có diện tích 92,1m², phần đất trống là 58,1m²) tọa lạc tại khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), ông bà không đồng ý. Ông bà xin chuộc lại nhà, đất với giá 400.000.000 đồng, trả trong thời gian 20 tháng, mỗi 03 tháng trả 60.000.000 đồng, trả làm 07 lần đến khi hết số tiền 400.000.000 đồng.

*** Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 04/5/2017 và quá trình giải quyết vụ án chị Lê Hoàng Ngọc T trình bày:** Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cha mẹ chị là ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký tên; cha mẹ chị nghĩ ký để chị Nguyễn Thị C (H) vay tiền chứ không mua bán với ông N; cha mẹ chị không đọc lại và cũng không nhận tiền mà do chị C nhận tiền từ ông N. Nay chị xin chuộc lại với giá 400.000.000 đồng, xin trả dần trong thời hạn 14 tháng; chị xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng đến khi kết thúc vụ án.

- Đối với chị Nguyễn Thị C (H) và cháu Nguyễn Tú Minh T, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng chị C và cháu T vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản ý kiến trả lời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Các đương sự chấp hành đúng quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng qui định. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, phân trình bày của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị C, cháu Nguyễn Tú Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để xét xử, nhưng chị vẫn vắng mặt không có lý do, do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt đối với chị C, cháu T. Đối với chị H có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng đến khi kết thúc vụ án, do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt chị H.

[3] Tranh chấp giữa ông Nguyễn Quan Hoàng N với ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L là tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Tại phiên Tòa ông Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Quan Hoàng N yêu cầu ông T, bà L và các thành viên trong hộ phải giao trả nhà, đất tại số 202, tờ bản đồ số 34, diện tích 154,5m², đo đạc thực tế là 150,5m² (ngôi nhà trên đất có diện tích 92,1m², phần đất trống là 58,1m²) do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Quan Hoàng Nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC00211 ngày 11/11/2015, đất tọa lạc tại khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang); không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời; thời hạn lưu cư là 03 tháng. Ông T, bà L không đồng ý giao nhà, đất theo yêu cầu của ông N vì ông bà ký tên để chị C vay tiền, khi ký ông bà không đọc, nên ông bà xin chuộc lại nhà, đất với giá 400.000.000 đồng, xin trả dần trong thời hạn 10 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 03 tháng đến khi hết số tiền 400.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông T, bà L đều thừa nhận vào ngày 16/4/2015 giữa ông N với ông bà có đến Văn phòng Công chứng C tỉnh Tiền Giang ký Hợp đồng Công chứng số 1175, quyền số 01/2015TP/CC-SCC/HĐGD1; Văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất số 0237, quyền số 01/2015TP/CC-SCC cùng ngày 16/4/2015; Biên nhận tiền ngày 13/4/2015 thể hiện nội dung: Giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo qui định) tại địa chỉ khu phố C, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có chữ ký của ông N, ông T, bà L, Hợp đồng có công chứng chứng thực. Từ khi ông N, ông T, bà L ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông N đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đầy đủ thủ tục; ông T, bà L đã nộp thuế thu nhập cá nhân, ông N đã nộp lệ phí trước bạ, Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đúng qui định và ông N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: SC00211 do Sở tài nguyên và môi

trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông N ngày 11/11/2015, đất tọa lạc tại khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang)

Ông Nhận yêu cầu ông bà và những thành viên trong hộ phải giao nhà, đất cho ông N, ông T, bà L, chị H cho rằng ký tên để cho chị Nguyễn Thị C thế chấp diện tích đất trên để vay 300.000.000 đồng của ông N chứ không mua bán, chuyển nhượng, nên không đồng ý giao nhà, đất và xin được chuộc lại nhưng ông T, bà L, cũng như chị H không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền giữa ông N và chị C. Hơn nữa, vào tháng 6/2016 ông N đã khởi kiện ông T, bà L tại Tòa án, đại diện ủy quyền của ông bà là chị Nguyễn Thị C đã có cam kết chuộc lại nhà, đất nêu trên giá 338.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày, nên ông N rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố M ban hành Quyết định đình chỉ số 38/2016/QĐST-DS ngày 21/6/2016. Nay ông bà cũng như chị H xin chuộc lại giá 400.000.000 đồng trong thời hạn 30 tháng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần buộc ông T, bà L và các thành viên trong hộ gia đình phải có nghĩa vụ giao nhà, đất cho ông Nguyễn Quan Hoàng N theo yêu cầu của ông N là phù hợp Điều 256, 405, 692 Bộ Luật dân sự 2005.

- Về thời hạn lưu cư: Tại Tòa ông Nguyễn Văn D đại diện ủy quyền của ông N đồng ý cho ông T, bà L và các thành viên trong hộ lưu cư trong thời hạn 03 tháng. Hội đồng xét xử xét thấy, do hoàn cảnh gia đình của ông T, bà L có khó khăn về kinh tế cũng như chỗ ở và cần có thời gian sắp xếp, ổn định cuộc sống do đó cho thời hạn lưu cư là 06 tháng là phù hợp.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định định giá: Đại diện ủy quyền của ông N là ông D đồng ý chịu toàn bộ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà L và các thành viên trong hộ phải chịu theo qui định của pháp luật.

[4] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và quan điểm 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 khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 256, 405, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quan Hoàng N.

1/ Buộc ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và các thành viên trong hộ giao trả nhà, đất tọa lạc tại số 146A đường L, khu phố C, phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số 161/1/6 Đoàn Ngọc Ba, khu phố C, tổ M, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang) tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 34, diện tích 154,5m², đo đạc thực tế là 150,5m² (nhà trên đất có diện tích 92,1m², phần đất trống là 58,1m²) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN: SC00211 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông N ngày 11/11/2015, có tứ cận:

- Đông giáp Nguyễn Ngọc H.

- Tây giáp Nguyễn Thị Hồng N.

- Nam giáp mương thoát nước 1,5m.

- Bắc giáp Võ Thị K.
(Có sơ đồ kèm theo)

Thời hạn lưu cư cho ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L và các thành viên trong hộ gia đình trong thời hạn 06 tháng.

2/ Về án phí:

- Ông Lê Hoàng T, bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Quan Hoàng N 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh đã tạm nộp theo biên lai thu số 31002 ngày 26/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

3/ Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Quan Hoàng N tự nguyện chịu.

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì các đương 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, Điều 7 và Điều 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang;
- VKSND Thành phố M;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP M;
- Các đương sự:
 - + Nguyễn Quan Hoàng N;
 - + Nguyễn Văn D;
 - + Lê Hoàng T;
 - + Nguyễn Thị Ngọc L;
 - + Lê Hoàng Ngọc H;
 - + Nguyễn Thị C;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Lệ Thương