TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG

Bản án số: 95/2024/DS-ST
Ngày 23-9-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở 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 HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Phúc;

2. Ông Lê Văn Thưởng.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phan Văn Chung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa*:** Bà Kiều Thị Mỹ Tiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang mở phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý: 136/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đ quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 108/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự.

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Lê Quang D, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

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

1/ Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1980. (xin vắng mặt)

2/ Bà Hà Thị Mộng T1, sinh năm 1959. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3/ Bà Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ T2: Ông Dương Hoàng T3, sinh năm 1992. (có mặt)

Địa chỉ: P, tầng B, 7 N, phường V, Quận C, TP ..

4/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1948. (xin vắng mặt)

5/ Bà Võ Thị X, sinh năm 1951. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

6/ Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1981. (vắng mặt)

7/ Ông Nguyễn Khánh D1, sinh năm 2000. (vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 2005. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

9/ Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

10/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

11/ Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

12/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, đường H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ngày 08/6/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bá T trình bày: Trước đây vào khoảng năm 2020, bà Hà Thị Mộng T1 là vợ của ông Nguyễn Bá T có nợ của ông Lê Quang D số tiền 400.000.000 đồng, có ký nợ vào sổ của ông Lê Quang D, đồng thời có giao cho ông Lê Quang D giữ 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 736m^2, đất tọa lạc: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Bá T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, do trong thời gian bị dịch bệnh, không làm ăn được, bà Hà Thị Mộng T1 không còn trả lãi cho ông Lê Quang D nữa, số tiền lãi khoảng 200.000.000 đồng, nên đã bị ông Lê Quang D kết vào nợ gốc, thành số tiền nợ lên đến 600.000.000 đồng. Ông Lê Quang D kêu bà Hà Thị Mộng T1 phải ký nợ vào sổ và ghi bán nhà, chứ không cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa, do nợ ông Lê Quang D số tiền lãi và gốc 600.000.000 đồng nên bà Hà Thị Mộng T1 đã ký tên vào sổ nợ và ghi thêm cụm từ bán nhà, chung giấy nợ trong sổ của ông Lê Quang D, chỉ ghi vậy thôi, chứ ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q vẫn sống trong căn nhà gắn liền với đất nói trên cho đến nay. Trong thời điểm đó thì nhà và đất với diện tích 736m^2, chuyển nhượng ít nhất là 3.300.000.000 đồng, nên việc bán cho ông Lê Quang D để trừ khoảng nợ 600.000.000 đồng thì không phù hợp.

Sau đó, ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 gặp nhau trao đổi với nhau như thế nào thì ông Nguyễn Bá T không rõ, nhưng bà Nguyễn Thị Mỹ T2 gặp bà Hà Thị Mộng T1 nói là để bà Nguyễn Thị Mỹ T2 chuộc quyền sử dụng đất lại, rồi khi nào bà Hà Thị Mộng T1 và các con của bà Hà Thị Mộng T1 muốn chuộc lại bà Nguyễn Thị Mỹ T2 sẽ cho chuộc, theo lãi ngân hàng, thấy bà Nguyễn Thị Mỹ T2 nói vậy, nên ông Nguyễn Bá T thấy mừng, không lo lắng gì, vì bà Nguyễn Thị Mỹ T2 là cháu ruột của ông Nguyễn Bá T, không ngờ ông Lê Quang D đã tự làm giấy tờ đất xong và đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, chớ không phải chuộc như bà Nguyễn Thị Mỹ T2 nói, nếu biết ông Lê Quang D đã được công nhận quyền sử dụng đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 thì ông Nguyễn Bá T đã tranh chấp rồi.

Ông Lê Quang D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T, âm thầm đi làm giấy tờ đất, ông Lê Quang D được công

nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã xác nhận vào trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Bá T, ông Nguyễn Bá T không hề hay biết.

Tuy bà Hà Thị Mộng T1 có ghi cụm từ bán nhà chung trong giấy nợ 600.000.000 đồng, trong sổ nợ của ông Lê Quang D, nhưng 02 từ bán nhà này chưa phải là cơ sở pháp lý để ông Lê Quang D làm thủ tục cấp giấy tờ đất đã được công nhận quyền sử dụng đất như nói ở phần trên là không đúng, là vi phạm, vì ông Nguyễn Bá T là chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà ông Nguyễn Bá T chưa hề ký tên, trong bất kỳ giấy tờ gì để làm thủ tục giấy chuyển nhượng phần diện tích 736m^2 cho ông Lê Quang D, mà ông Lê Quang D đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Lê Quang D lập ngày 29/4/2020, là Hợp đồng chuyển nhượng giả tạo, giao dịch không được xác lập, hoàn toàn không có thật, nếu trong Hợp đồng chuyển nhượng, có chữ ký của ông Nguyễn Bá T, thì không phải chữ ký của ông Nguyễn Bá T.

Vào ngày 29/6/2014 ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 (tên gọi khác: Hà Thị G) và ông Nguyễn Bá C (đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Bá C là: ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1954, bà Hà Thị Mộng T1, sinh năm 1959, bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1981, ông Nguyễn Khánh D1, sinh năm 2000 và ông Nguyễn Duy K, sinh năm 2005, cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang) có bán cho bà Võ Thị Xuân P1 đất có diện tích theo đo thực tế là 110m^2 với giá 20.000.000 đồng, bà Võ Thị X đã giao tiền xong cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 (tên gọi khác: Hà Thị G) và ông Nguyễn Bá C và ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 (tên gọi khác: Hà Thị G) và ông Nguyễn Bá C đã giao đất cho bà Võ Thị X từ năm 2014 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Ông Nguyễn Bá T xác định lại chữ ký Nguyễn Bá T trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2020 là chữ ký của ông Nguyễn Bá T. Vì ông Lê Quang D kêu ông Nguyễn Bá T ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để làm tin chứ không có việc mua bán gì hết.

Nay ông Nguyễn Bá T yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Quang D tại Trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, với diện tích đất là 736m^2, tọa lạc tại: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Lê Quang D phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá T đứng tên lại cho ông Nguyễn Bá T quản lý.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với bà Nguyễn Thị Mỹ T2, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, số vào sổ CS01470.

Ông Nguyễn Bá T không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ T2.

- Tại bản tự khai ngày 22/6/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Lê Quang D trình bày: Vào ngày 29/4/2020 ông Lê Quang D có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 736m^2, thuộc thửa đất số 1034, tờ bản đồ số C2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang của ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 với giá 600.000.000 đồng - 700.000.000 đồng (số tiền cụ thể ông Lê Quang D không nhớ rõ). Khi sang nhượng phần đất trên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Nhưng vì để giảm tiền đóng thuế cho nhà nước nên ông Lê Quang D với ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 ghi giá trị chuyển nhượng phần đất trên với giá 100.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng phần đất trên ông Lê Quang D không biết phần đất 110m^2 đất nằm trong thửa đất số 1034 ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 đã bán cho bà Võ Thị X vào ngày 22/6/2014. Đến khoảng tháng 6/2020 thì ông Lê Quang D mới biết phần đất 110m^2 nằm trong thửa đất số 1034 mà ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 đã bán cho bà Võ Thị X. Do ông Lê Quang D nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất số 736 nên khi mua đất ông Lê Quang D không có xuống coi đất và không biết ranh đất tới đâu. Sau khi mua đất ông Lê Quang D không có sinh sống trên phần đất đó. Sau khi ông Lê Quang D nhận chuyển nhượng phần đất trên thì ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 có xin ở nhờ vài tháng và ông Lê Quang D có nói nếu ông Nguyễn Bá T và Bà Hà Thị Mộng T1 có tiền mua lại thì ông Lê Quang D sẽ bán lại phần đất trên cho ông Nguyễn Bá T và Bà Hà Thị Mộng T1. Nếu không có tiền mua lại thì ông Lê Quang D bán cho người khác.

Khi ông Lê Quang D nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 là ông Lê Quang D nhận chuyển nhượng luôn căn nhà và tài sản gắn liền với thửa đất trên.

Do ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 không có tiền mua lại phần đất trên, nên vào ngày 19/10/2021 ông Lê Quang D có chuyển nhượng thửa đất số 1034, diện tích 736m^2 trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 với giá 800.000.000 đồng, khi chuyển nhượng phần đất trên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Nhưng vì để giảm tiền đóng thuế cho nhà nước nên ông Lê Quang D với bà Nguyễn Thị Mỹ T2 ghi giá trị chuyển nhượng phần đất trên với giá 200.000.000 đồng.

Ông Lê Quang D không có cho bà Hà Thị Mộng T1 vay mượn tiền gì hết. Số tiền 600.000.000 - 700.000.000 đồng là tiền ông Lê Quang D mua đất của bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá T.

Ông Lê Quang D không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Bá T vì phần đất trên ông Lê Quang D nhận chuyển nhượng hợp pháp. Vì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 ký trước mặt của Tư pháp xã Phú Mỹ là ông Bùi Ngọc Minh T4.

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 10/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Dương Hoàng T3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T2 trình bày: Vào năm 2021, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Quang D, sinh năm 1965, địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An quyền sử dụng thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm 436m^2), đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và căn nhà gắn liền trên đất với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Đến ngày 05/11/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470.

Nguồn gốc thửa đất này trước đây do ông, bà để lại, sau đó cá nhân ông Nguyễn Bá T được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 trực tiếp canh tác, sử dụng, sinh sống trên thửa đất. Đến năm 2020, ông Nguyễn Bá T và

bà Hà Thị Mộng T1 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Lê Quang D, nhưng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 vẫn còn sinh sống trên thửa đất.

Sau khi bà Nguyễn Thị Mỹ T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất từ ông Lê Quang D thì ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 có hỏi bà Nguyễn Thị Mỹ T2 cho ở nhờ thêm 04 tháng vì sau khi bán nhà, đất không có chổ ở. Vào ngày 15/12/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đồng ý tiếp tục cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 thuê nhà ở và đất đối với thửa đất nêu trên. Thời hạn thuê là từ ngày 15/12/2021 đến hết ngày 15/3/2022, gia đình ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 phải dọn dẹp đồ đạc để trả lại nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2.

Sau khi hết thời hạn thuê đất, ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 vẫn không chịu di dời đồ đạc để trả nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 dù bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đã yêu cầu trả nhà, đất nhiều lần.

Nay bà Nguyễn Thị Mỹ T2 yêu cầu ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q phải di dời đồ đạc và cây trồng đi nơi khác để trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 626m^2 thuộc một phần thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 05/11/2021 và căn nhà gắn liền với thửa đất để bà Nguyễn Thị Mỹ T2 quản lý, sử dụng.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T2 tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q số tiền 50.000.000 đồng.

- Tại Tờ tường trình ngày 22/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Mộng T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông Nguyễn Bá T để lại cho ông Nguyễn Bá T. Vào năm 2020, ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 có vay của ông Lê Quang D nhiều lần với tổng số tiền là 600.000.000 đồng, với lãi suất 3 %/tháng, mỗi tháng đóng 21.000.000 đồng tiền lãi. Kể từ ngày dịch bệnh bị phong tỏa cho đến nay tổng cộng vốn và lãi là 800.000.000 đồng. Vì số nợ lớn nên ông Lê Quang D buộc vợ, chồng bà Hà Thị Mộng T1 phải làm giấy bán nhà, đất chứ ông Lê Quang D không chịu cầm, cố nhà, đất nên vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 phải chấp nhận ký tên vào sổ nợ, ký tên vào hai chữ "bán nhà" và sau đó ông Lê Quang D tự ý

đi làm giấy tờ chuyển nhượng đất sang tên ông Lê Quang D mà vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 không hay biết, ông Lê Quang D chỉ đưa giấy tờ cho ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 ký tại nhà chứ không đi công chứng gì. Ngoài ra, các con của ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 cũng không có ký tên bán nhà, đất. Từ trước đến nay, ngoài ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 ra thì còn con ruột là ông Nguyễn Bá Q sống cùng căn nhà này. Hiện nay, chỉ có ông bà sống trên căn nhà, ông Nguyễn Bá Q do nợ, nần đã trốn đi đâu không rõ. Từ thời điểm ký tên bán nhà cho ông Lê Quang D, ông Lê Quang D cũng không đòi nợ gia đình ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1, cũng không yêu cầu giao nhà, đất cho ông Lê Quang D. Thực tế vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 vẫn sinh sống trên căn nhà này.

Đến ngày 20/9/2020 âm lịch, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 có gặp vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 và nói là cho ở nhờ đến qua tết dọn đi. Đến tháng 11/2021, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 có sang nhà vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 và làm hợp đồng thuê lại nhà, đất thời hạn là 04 tháng, vợ chồng ông bà có ký tên và lăn tay vào hợp đồng. Hai bên thỏa thuận miệng cho gia đình ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 chuộc lại nhà, đất với giá 1.000.000.000 đồng. Sau tết, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 lại nói giá chuộc lại là 1.400.000.000 đồng nên ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 không có tiền chuộc lại.

Ngày 16/5/2022, tại phiên hòa giải do Ủy ban nhân dân xã P, ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 có ý kiến xin chuộc lại đất với giá 1.000.000.000 đồng, còn nếu buộc vợ chồng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 giao đất thì phải trả thêm cho ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 1.200.000.000 đồng thì mới giao nhà, đất.

Nay bà Hà Thị Mộng T1 thống nhất theo lời của ông Nguyễn Bá T. Bà Hà Thị Mộng T1 không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ T2. Bà Hà Thị Mộng T1 xác định lại chữ ký Nguyễn Bá T và Hà Thị Mộng T1 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/4/2020 là chữ ký của ông Nguyễn Bá T và của bà Hà Thị Mộng T1. Vì ông Lê Quang D kêu ông Nguyễn Bá T và của bà Hà Thị Mộng T1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để làm tin chứ không có việc mua bán gì hết.

- Tại Tờ tự khai ngày 08/6/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Q trình bày: Ông Nguyễn Bá Q thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Bá T.

- Tại bản tự khai ngày 26/5/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 24/6/2024 bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 (G) và ông Nguyễn Bá C phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 110m^2, nằm trong thửa đất số 1034, tờ bản đồ số C2, diện tích 736m^2, địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá 20.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Phần tiền 20.000.000 đồng là tiền chung của bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H nhưng người ký giấy tay chuyển nhượng chỉ có bà Võ Thị X nên tài sản mua theo giấy tay quyền sử dụng đất này là tài sản chung của bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H.

Nay việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1, ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Mỹ T2 thì bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H không có ý kiến gì. Nếu có tranh chấp sau này bà Võ Thị X và ông Nguyễn Văn H sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

- Tại Công văn số 4402/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 29/8/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày: Trong vụ tranh chấp trên Sở T không có liên quan gì.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung vụ án:

[1.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Quang D tại Trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, với diện tích đất là 736m^2, tọa lạc tại: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Lê Quang D phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá T đứng tên lại cho ông Nguyễn Bá T quản lý; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với bà Nguyễn Thị Mỹ T2, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, số vào sổ CS01470, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T cho rằng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 không có chuyển nhượng thửa đất số 1034 cho ông Lê Quang D mà chỉ có vay mượn tiền của ông Lê Quang D và để đảm bảo cho khoản vay ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 mới ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Quang D. Nhưng ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 không có chứng cứ gì để chứng minh trong khi ông Lê Quang D không thừa nhận. Mặc khác, quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 thừa nhận ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2020 thể hiện ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2 cho ông Lê Quang D. Và ông Lê Quang D sau đó đã được công nhận quyền sử dụng đất xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thêm vào đó, ngày 19/10/2021 ông Lê Quang D chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1034 trên cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/11/2021. Ngày 15/12/2021 bà Nguyễn Thị Mỹ T2 và ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 lập hợp đồng thuê nhà, có sự chứng kiến của ông L1 – Trưởng ấp P. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng

T1 thuê của bà Nguyễn Thị Mỹ T2 01 căn nhà gắn liền với đất bao gồm hết vuông đất thời hạn thuê 04 tháng từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/3/2022. Như vậy ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 thừa nhận quyền sử dụng đất và nhà của bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đối với thửa đất và nhà ở tại thửa đất số 1034. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Bá T về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Quang D tại Trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, với diện tích đất là 736m^2, tọa lạc tại: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Lê Quang D phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá T đứng tên lại cho ông Nguyễn Bá T quản lý; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với bà Nguyễn Thị Mỹ T2, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, số vào sổ CS01470.

[1.2] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T2 yêu cầu ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q phải di dời đồ đạc và cây trồng đi nơi khác để trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 626m^2 thuộc một phần thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 05/11/2021 và căn nhà gắn liền với thửa đất để bà Nguyễn Thị Mỹ T2 quản lý, sử dụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét thấy bà Nguyễn Thị Mỹ T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ ông Lê Quang D, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Mỹ T2 có cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 thuê nhà thời hạn 04 tháng. Hết hạn thuê bà Nguyễn Thị Mỹ T2 yêu cầu ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 thu dọn đồ đạc và cây trồng để trả lại nhà và đất cho bà. Do bà Nguyễn Thị Mỹ T2 và ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 xác lập hợp đồng thuê nhà một cách tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, vì vậy theo thời hạn thỏa thuận của hợp đồng ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 có nghĩa vụ di dời, giao trả nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2. Do dó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của

bà Nguyễn Thị Mỹ T2 buộc ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q phải di dời đồ đạc và cây trồng đi nơi khác để trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 626m^2 thuộc một phần thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 05/11/2021 và căn nhà gắn liền với thửa đất để bà Nguyễn Thị Mỹ T2 quản lý, sử dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.3] Đối với phần đất 110m^2 mà ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá C vào ngày 24/6/2014 do các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[2] Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng chi phí thẩm định, định gái tài sản là 28.452.000 đồng. Ông Nguyễn Bá T đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Mỹ T2 đã nộp tạm ứng 18.452.000 đồng. Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được chấp nhận, yêu cầu của ông Nguyễn Bá T không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 số tiền 18.452.000 đồng.

[3] Về lưu cư: Do ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q cần phải có thời gian để sắp xếp nơi ở ổn định nên Hội đồng xét xử quyết định cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q lưu cư trên căn nhà gắn liền với thửa đất số 1034 trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Về chi phí di dời: Tại phiên tòa, ông Dương Hoàng T3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T2 có ý kiến: Bà Nguyễn Thị Mỹ T2 tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q với số tiền là 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Mỹ T2, có lợi cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về cây trồng trên đất: Theo biên bản thẩm định ngày 11/8/2023, trên phần đất tranh chấp có các cây trồng như sau: 04 chậu kiểng trồng trong chậu đường kính gốc từ 30 cm – 60 cm; 06 chậu Kiểng trồng trong chậu đường kính gốc trên 60 cm; 06 cây Kiểng trồng dưới đất đường kính gốc từ 10 cm – 20 cm; 16,5m hàng rào kiểng do ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q trồng. Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ T2 được chấp nhận. Do đó, ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q phải có nghĩa vụ di dời các cây trồng trên trong hạn 04 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[6] Về án phí:

- Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1954 và bà Hà Thị Mộng T1, sinh năm 1959 thuộc đối tượng là người cao tuổi (hiện nay trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử quyết định cho ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 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.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 163, 166, 185, 274, 278, 351, 352, 357, 472, 478, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự; Các điều 166, 167, 168, 179, 203 Luật Đất đai; Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, 155, 157, 158, 186, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 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;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá T đối với ông Lê Quang D về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Quang D tại Trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, với diện tích đất là 736m^2, tọa lạc tại: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Lê Quang D phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Bá T đứng tên lại cho ông Nguyễn Bá T quản lý; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Quang D với bà Nguyễn Thị Mỹ T2, cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2, số vào sổ CS01470.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ T2

- Buộc ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và anh Nguyễn Bá Q phải di dời đồ đạc và toàn bộ cây trồng (04 chậu kiểng trồng trong chậu đường kính gốc từ 30 cm – 60 cm; 06 chậu Kiểng trồng trong chậu đường kính gốc trên 60 cm; 06 cây Kiểng trồng dưới đất đường kính gốc từ 10 cm – 20 cm; 16,5m hàng rào kiểng) đi nơi khác để trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 626m^2 thuộc một phần thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01470 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 05/11/2021 và căn nhà gắn liền với thửa đất để bà Nguyễn Thị Mỹ T2 quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

- H: Giáp thửa đất số 2076 có số đo là 34,10m.

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1034 có số đo là 35,11m.

- H: Giáp đường đi công cộng đá 0,4 có số đo là 18,97m.

- Hướng B: Giáp thửa đất số 2766 có số đo 1,04m + 16,21m

(Có sơ đồ kèm theo)

Thời gian thực hiện trong thời hạn 04 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và anh Nguyễn Bá Q được tiếp tục lưu cư tại căn nhà gắn liền với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 626m^2 thuộc một phần thửa đất số 1034, tờ bản đồ C2, diện tích 736m^2, đất tọa

lạc tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị Mỹ T2 tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông Nguyễn Bá T, bà Hà Thị Mộng T1 và ông Nguyễn Bá Q số tiền 50.000.000 đồng. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Bá T và bà Hà Thị Mộng T1 có nghĩa trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ T2 số tiền chi phí tố tụng là 18.452.000 đồng. Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phước;
- CCTHADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trần Thị Kim Thúy