

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 122 /2022/DS-ST
Ngày: 26-9-2022
V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thúy Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc
2. Bà Nguyễn Xuân Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Nguyên Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh Nguyễn Hồng G, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Chị Nguyễn Hồng V, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố a, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960; HKTT: Tổ 6, khu phố a, phường b, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Số 120, tổ 17, khu phố a, thị trấn Châu Th, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 02 năm 2022), có mặt

2. *Bị đơn:* bà Lê Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

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

- Bà Phan Thị H, sinh năm 1959 (có đơn vắng mặt)
- Ông Đỗ Hồng K, sinh năm 1955 (có đơn vắng mặt)
- Anh Đỗ Minh S, sinh năm 1984 (có đơn vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 65, đường Hoàng Lê K, Khu phố a, phường b, thành phố Tây N, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Võ Thị Thục L, sinh năm 1990 (có đơn vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, án đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thom trình bày:

Ngày 14/9/2020 vợ chồng anh Nguyễn Hồng G và chị Võ Thị Thục L có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20, diện tích 546,3 m² tại ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá thấp hơn để giảm thuế. Hai bên đã giao nhận tiền, giao nhận tài sản và vợ chồng anh đã làm thủ tục S tên đất. Ngày 07/10/2020 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07290 cho vợ chồng anh đứng tên.

Tuy nhiên, sau khi đến nhà đất mua, anh biết được bà N là chủ đất cũ vẫn đang sinh sống trên đó. Anh có nhiều lần gặp bà N thương lượng cho bà N thời hạn để bà dọn đi nhưng đến nay bà vẫn không chịu đi nơi khác sinh sống.

Nay anh yêu cầu Tòa án buộc bà N có trách nhiệm di dời nhà đi nơi khác trả lại cho vợ chồng anh quyền sử dụng đất trên. Đối với nhà cấp 4 anh không tranh chấp, xác định là tài sản của bà N, do hoàn cảnh bà N khó khăn nên anh tự nguyện hỗ trợ cho bà N số tiền 20.000.000 đồng để di dời nhà cửa tìm chỗ ở khác.

Đối với cây trái trên đất anh cũng không tranh chấp, cho bà N được quyền sở hữu. Khi bà N dời đi anh đồng ý thanh toán cho bà N giá trị cây trái trên đất.

Bà Lê Thị N không đến Tòa án, không có ý kiến trình bày.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị H trình bày:

Năm 2012, giữa bà và bà Lê Thị N tranh chấp với nhau phần đất thửa số 218, tờ bản đồ số 32, diện tích 600 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện

Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20). Ngày 16/11/2012, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử buộc bà N di dời nhà trả lại cho bà phần đất trên, bản án không ai kháng cáo.

Quá trình thi hành án bà N không tự nguyện di dời đi nhưng do thấy hoàn cảnh của bà N khó khăn, chỉ ở một mình nên bà không yêu cầu thi hành án nữa.

Năm 2013, vợ chồng bà làm thủ tục tặng cho con trai là Đỗ Minh S phần đất trên.

Năm 2019, con trai bà chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chị Võ Thị Thục L với giá 500.000.000 đồng, chị L đã làm thủ tục chuyển nhượng hoàn tất, đứng tên giấy chứng quyền sử dụng đất. Sau này bà được Tòa án cho biết chị L cũng đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh G.

Nay giữa vợ chồng anh G và bà N tranh chấp bà không có ý kiến về nội dung vụ án, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Hồng K trình bày: ông thống nhất theo lời trình bày của vợ là bà Phan Thị H. ông không có ý kiến gì khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Đỗ Minh Sanh trình bày: anh thống nhất theo lời trình bày của mẹ là bà Phan Thị H. Anh không có ý kiến gì khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Võ Thị Thục L trình bày: khoảng năm 2020 chị có chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20, diện tích 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng anh Nguyễn Hồng G. Giữa hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Chị đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Nay giữa vợ chồng anh G và bà N tranh chấp thì chị không có ý kiến về nội dung vụ án, Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra chị không có yêu cầu gì khác.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bà N đã

được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: áp dụng Điều 158, 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 188, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 156, 157, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N trả lại cho anh G và chị V phần đất thửa số 114, tờ bản đồ số 20, diện tích 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh G và chị V có trách nhiệm thanh toán cho bà N giá trị cây trồng trên đất là 5.610.000 đồng. Ghi nhận anh G và chị V tự nguyện hỗ trợ tiền di dời nhà đất cho bà N số tiền 20.000.000 đồng. Ghi nhận anh G và chị V tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Lê Thị N đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không đến Tòa án, áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tài sản tranh chấp là thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20, diện tích 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07290 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/10/2020 cho vợ chồng anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V đứng tên (kết quả đo đạc thực tế phù hợp diện tích cấp giấy). Theo kết quả của Hội đồng định giá thì thửa đất có giá 190.000.000 đồng/m ngang x 13m = 2.470.000.000 đồng. Trên đất có các tài sản tổng trị giá 5.610.000 đồng cụ thể như sau:

- 01 căn nhà vách đất, gỗ tạp, đã xuống cấp, không còn giá trị;
- 01 chuồng heo không có mái che, không còn nguyên vẹn, không còn giá trị;
- 37 cây tre mạnh tông trị giá 30.000 đồng x 37 = 1.110.000 đồng;

- 07 bụi chuối loại lớn hơn 5 cây trị giá 240.000 đồng x 7 = 1.680.000 đồng;
- 04 bụi chuối loại từ 3- 5 cây trị giá 160.000 đồng x 4 = 640.000 đồng;
- 01 cây chùm ruột 21-30cm trị giá 600.000 đồng;
- 01 cây đu đủ chưa trái trị giá 40.000 đồng;
- 01 cây mai tứ quý từ 4-5cm, cao trên 1,5m trị giá 500.000 đồng;
- 02 cây mai vàng từ 4-5cm, cao trên 1,5m trị giá 500.000 đồng x 2 = 1.000.000 đồng;
- 02 bụi mía trị giá 2 x 20.000 đồng = 40.000 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.475.610.000 đồng. Nguyên đơn chỉ tranh chấp đất, đối với cây trái và tài sản trên đất xác định là của bà N, không tranh chấp.

[3.2] Về nguồn gốc thừa đất tranh chấp:

Thừa đất có nguồn gốc ban đầu là của bà Lê Thị N. Đến năm 2011, đất chuyển quyền sử dụng S cho vợ chồng bà Phan Thị H và ông Đỗ Hồng K thông qua hợp đồng chuyển nhượng với chồng chị Trần Thị Huỳnh Nga dẫn đến tranh chấp giữa bà H và bà N. Năm 2012, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm buộc bà N di dời nhà trả lại thừa đất cho bà H, bản án có hiệu lực pháp luật. Quá trình thi hành án gặp khó khăn nên bà H không tiếp tục yêu cầu thi hành án.

Đến năm 2013, vợ chồng bà H làm thủ tục tặng cho con trai là Đỗ Minh S phần đất trên. Anh S được UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02201/003419.TA.VP ngày 22/7/2013 thừa đất số 299, tờ bản đồ số 20 (thửa cũ 218, tờ bản đồ số 32) diện tích 665,6 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Năm 2019, anh S chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho chị Võ Thị Thục L. Chị L được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07187 ngày 25/8/2020 thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20 diện tích giảm còn 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Năm 2020, chị L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Hồng G. Anh G và chị V được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07290 ngày 07/10/2020 thửa

đất số 542, tờ bản đồ số 20 diện tích giảm còn 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Như vậy, căn cứ bản án đã có hiệu lực pháp luật, bà H và ông K được quyền sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất. Ông bà có đủ điều kiện thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có quyền tặng cho đối với anh S. Tương tự, anh S và chị L đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên việc anh S chuyển nhượng đất cho chị L và chị L chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh G là hoàn toàn phù hợp quy định tại Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

[3.3] Đối với việc chuyển nhượng đất từ chị L S vợ chồng anh G:

Hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo về nội dung, hình thức phù hợp quy định pháp luật. Các bên thừa nhận đã giao nhận hoàn tất tiền chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp, vợ chồng anh G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có căn cứ xác định thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20 diện tích giảm còn 546,3 m² tại ấp Nam Bến Sỏi, xã Thành Long, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là tài sản của anh G và chị V. Việc bà N vẫn ở trên nhà đất không di dời đi là chiếm hữu không có căn cứ pháp luật.

[3.4] Bà N từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập nhưng không đến Tòa án, theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nếu có phản đối yêu cầu của người khác đối với mình thì phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Bà không có ý kiến phản đối thì Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

[3.5] Từ những nhận định trên, căn cứ vào Điều 163, 165, 166 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V, buộc bà Lê Thị N di dời nhà, chuồng heo trả lại cho anh chị phần đất tranh chấp. Đối với cây trồng trên đất: đa số đều là các loài cây lâu năm, khó khăn trong việc di dời, nguyên đơn cũng không tranh chấp nên cần công nhận cho anh G, chị V được quyền sở hữu các cây trồng, anh chị có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N giá trị cây trồng số tiền 5.610.000 đồng.

[3.6] Xét thấy hoàn cảnh của bà N rất khó khăn, tuổi cao, sức khỏe yếu, không còn người thân mà chỉ sinh sống một mình nên việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà N số tiền 20.000.000 đồng để di dời nhà là hợp tình người nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh chị được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017174 ngày 01/3/2022 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về chi phí tố tụng khác: anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá là 2.300.000 đồng, đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 158, 163, 164, 165, 166 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” của anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V đối với bà Lê Thị N.

Buộc bà Lê Thị N có trách nhiệm di dời nhà, chuồng heo trả lại cho anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V thửa đất số 542, tờ bản đồ số 20 diện tích 546,3 m² tại ấp Nam Bến S, xã Thành L, huyện Châu Th, tỉnh Tây Ninh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07290 ngày 07/10/2020 cho anh G và chị V, đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 99 dài 9m

Tây giáp đường nhựa 796 dài 13m

Nam giáp thửa 98 dài 49,46m

Bắc giáp đường nhựa dài 50,25m

(Có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm có: 37 cây tre mạnh tông ; 07 bụi chuối loại lớn hơn 5 cây; 04 bụi chuối loại từ 3- 5 cây; 01 cây chùm ruột 21-30cm; 01 cây đu đủ chưa trái; 01 cây mai tứ quý từ 4-5cm, cao trên 1,5m; 02 cây mai vàng từ 4-5cm, cao trên 1,5m; 02 bụi mía. Anh G và chị V có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N tiền cây trồng trên đất là 5.610.000 đồng.

Ghi nhận anh G và chị V tự nguyện hỗ trợ tiền di dời cho bà N số tiền là 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Anh chị được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017174 ngày 01/3/2022 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng khác: anh Nguyễn Hồng G và chị Nguyễn Hồng V tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá là 2.300.000 đồng, đã nộp xong.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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.

Nơi nhận:

- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- VKSND h Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

