

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LAI VUNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 48/2018/DS-ST

Ngày: 09-11-2018.

V/v tranh chấp về dân sự quyền
sử dụng đất và tài sản khác gắn
liền với đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Thanh Cao;

Ông Đặng Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2017/TLST-DS, ngày 20 tháng 7 năm 2017, “V/v tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2018/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Văn M - *Sinh năm:* 1979.

Địa chỉ: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.
(Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn M là: Luật sư Phạm Văn K - Văn phòng Luật sư Phạm Văn K thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Kênh MT, K1, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.
(Có mặt tại phiên tòa).

- Bị đơn:

Nguyễn Quốc T - *Sinh năm:* 1955.

Địa chỉ: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.
(Có mặt tại phiên tòa).

Lê Thị Ngọc T - *Sinh năm:* 1970.

Địa chỉ: ấp TT, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang.
(Có mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Lê Thị Ngọc Loan - *Sinh năm*: 1974.

Địa chỉ: ấp TX, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang.
(Có mặt tại phiên tòa).

UBND huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện LV, tỉnh Đồng Tháp là:

Hồ Thanh Phương - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Cùng địa chỉ: QL 80, K1, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

Người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyễn Thị Lành - *Sinh năm*: 1954, đã chết ngày 21/3/2017 là:

Nguyễn Thị Hu - *Sinh năm*: 1941.

Địa chỉ: ấp TT, xã TH, huyện GR, tỉnh Kiên Giang.
(Vắng mặt tại phiên tòa).

Nguyễn Thị Hư - *Sinh năm*: 1946. (Vắng mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ: K2, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng*:

Nguyễn Văn T (N) - *Sinh năm*: 1968;

Địa chỉ: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.
(Có mặt tại phiên tòa).

Nguyễn Minh T (H) - *Sinh năm*: 1968;

Địa chỉ: ấp LH 1, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.
(Có mặt tại phiên tòa).

Lê Thanh H - *Sinh năm*: 1979 (Công chức tư pháp xã LH).

Địa chỉ: ấp LT, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

(Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/7/2017 (Bổ sung ngày 08/8/2018), Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Văn M và Luật sư trình bày:

Thửa 112, tờ bản đồ số 48 do Nguyễn Văn M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng và căn nhà cấp 4 trên đất từ Nguyễn Thị Lành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Do Nguyễn Thị Lành bệnh nặng nên Nguyễn Văn M cho Nguyễn Thị Lành tạm lưu cư trong căn nhà, đến ngày 21/3/2017 Nguyễn Thị Lành chết, Nguyễn Quốc T (em của Nguyễn Thị Lành), Lê Thị Ngọc T (cháu của Nguyễn Thị Lành) ngang nhiên bao chiếm nhà và thửa đất 112, tờ bản đồ số 48. Do đó, Nguyễn Văn M yêu cầu Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Thị Hu, Nguyễn Thị Hư, Lê Thị Ngọc Loan giao trả lại cho Nguyễn Văn M thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn M đứng tên người sử dụng đất và căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112, địa chỉ thửa đất tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

Trong biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hu, Lê Thị Ngọc Loan trình bày:

Lê Thị Ngọc T ở chung hộ với Nguyễn Thị Lành từ nhỏ đến nay, nhưng Nguyễn Thị Lành chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 cho Nguyễn Văn M, Lê Thị Ngọc T không hay, biết và cũng không có ký tên chuyển nhượng. Do đó, Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu yêu cầu giữ nguyên hiện trạng thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm và căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112, địa chỉ thửa đất tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp cho Nguyễn Quốc T được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà.

Nguyễn Thị Hư đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án đến lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do. Riêng đối với người đại diện theo pháp luật của UBND huyện LV, tỉnh Đồng Tháp và người làm chứng Lê Thanh H có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Các đương sự có mặt tại phiên tòa, Luật sư và Kiểm sát viên cùng đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với Nguyễn Thị Hư, Nguyễn Thị Hu, người đại diện theo pháp luật của UBND huyện LV, tỉnh Đồng Tháp và người làm chứng Lê Thanh H là có căn cứ, phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phát biểu của Kiểm sát viên kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hu không thực hiện đúng theo thông báo, giấy triệu tập của Tòa án, Thẩm phán chưa thực hiện tốt việc cấp giao các văn bản tố tụng cho Lê Thị Ngọc Loan, xác định tư cách Lê Thị Ngọc Loan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng mà phải là người làm chứng và Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Nên Kiểm sát viên đề nghị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Thẩm phán cần lưu ý nhằm đảm bảo cho việc chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và để góp phần cho việc giải quyết vụ án được nhanh chóng, đúng pháp luật, đồng thời Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn M về quyền sử dụng đất, không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Văn M về căn nhà trên đất tranh chấp. Tuy nhiên Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Nguyễn Văn M được quyền sở hữu căn nhà, nhưng Nguyễn Văn M phải trả giá trị căn nhà cho bị đơn Nguyễn Quốc T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu cho rằng Lê Thị Ngọc T ở chung hộ với Nguyễn Thị Lành từ nhỏ đến nay, nhưng Nguyễn Thị Lành chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 cho Nguyễn Văn M, Lê Thị Ngọc T không hay, biết và cũng không có ký tên chuyển nhượng. Do đó, Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn

Thị Hu không đồng ý với yêu cầu của Nguyễn Văn M, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng cho Nguyễn Quốc T được quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 nằm trên thửa 112, địa chỉ thửa đất tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp, nhưng Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý để chứng minh cho sự phản đối của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặc khác Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan còn thừa nhận thửa 112, tờ bản đồ số 48 là do Nguyễn Thị Lành tự mua và đứng tên quyền sử dụng đất với tư cách là cá nhân, còn căn nhà cấp 4 trên thửa 112, tờ bản đồ số 48 cũng do Nguyễn Thị Lành tự xây cất và cũng là chủ sở hữu căn nhà, ngoài ra Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan còn thừa nhận địa chỉ: 05/3 ấp Long Hưng 1, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp không phải là địa chỉ tại căn nhà cấp 4 trên thửa 112, tờ bản đồ số 48, mà địa chỉ thửa đất và căn nhà đang tranh chấp là tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp không có sổ hộ khẩu, do Nguyễn Thị Lành chưa kê khai nhân khẩu và đăng ký hộ khẩu thường trú. Như vậy Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc Loan tại thời điểm Nguyễn Thị Lành chuyển nhượng đất cho Nguyễn Văn M thì Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc Loan không phải là thành viên trong hộ của Nguyễn Thị Lành. Hơn nữa Nguyễn Thị Lành đứng tên quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 với tư cách là cá nhân, thì Nguyễn Thị Lành được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai, Nguyễn Thị Lành, Nguyễn Văn M và Ủy ban nhân dân xã Long Hậu khi ký kết và xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nghĩa vụ phải thông báo và có chữ ký tên của Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc Loan hoặc những người thừa kế của Nguyễn Thị Lành. Từ đó có đủ cơ sở để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị Lành với Nguyễn Văn M là đúng pháp luật, phù hợp với lời khai của người làm chứng và Điều 117 của Bộ luật dân sự.

[2] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Nguyễn Thị Lành không chuyển quyền sở hữu căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa 112, tờ bản đồ số 48 và Nguyễn Thị Lành đồng thời là người chủ sở hữu căn nhà gắn liền với thửa 112, tờ bản đồ số 48 thì tài sản chuyển quyền bao gồm cả căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa 112, tờ bản đồ số 48 là có căn cứ, phù hợp với pháp luật tương tự được ghi nhận tại khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự và Nguyễn Văn M đã được Ủy ban nhân huyện Lai Vung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 112, tờ bản đồ số 48 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là đúng pháp luật, phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 99 của Luật đất đai.

[3] Còn đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hư kể từ khi thụ lý vụ án này, Tòa án đã tiến hành tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng theo luật định mà vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do và cũng không có văn bản ghi ý kiến trình bày phản bác về việc yêu cầu của nguyên đơn hoặc yêu cầu độc lập. Điều đó thể hiện là Nguyễn Thị Hư đã tự từ bỏ quyền phản bác về việc yêu

cầu của nguyên đơn hoặc yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của Luật sư chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự, nên cần được chấp nhận.

[4] Đối với tư cách tham gia tố tụng của Lê Thị Ngọc Loan, Kiểm sát viên cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cấp cho cá nhân Nguyễn Thị Lành, Lê Thị Ngọc Loan không phải là thành viên trong hộ Nguyễn Thị Lành và cũng không phải cùng hàng thừa kế thứ hai của Nguyễn Thị Lành, nhận định này là chính xác, nhưng tại phiên tòa Lê Thị Ngọc Loan tự cho mình là người cùng hộ với Nguyễn Thị Lành (như Lê Thị Ngọc T) có quyền đối với đất, căn nhà đang tranh chấp, phản đối yêu cầu của Nguyễn Văn M và giao quyền đất và nhà cho Nguyễn Quốc T, mặc khác trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/8/2018 nguyên đơn Nguyễn Văn M tự xác định trong đơn Lê Thị Ngọc Loan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Nguyễn Văn M có yêu cầu Lê Thị Ngọc Loan trả cho Nguyễn Văn M đất và căn nhà đang tranh chấp. Cho nên Hội đồng xét xử vẫn bảo lưu xác định Lê Thị Ngọc Loan là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là có cơ sở. Ngoài ra Kiểm sát viên còn đề nghị chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Văn M về quyền sử dụng đất là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận, còn đối với đề nghị của Kiểm sát viên việc bác yêu cầu của Nguyễn Văn M về căn nhà trên đất tranh chấp, Hội đồng xét xử không chấp nhận, vì đã được nhận định ở trên.

[5] Toàn bộ yêu cầu của Nguyễn Văn M được Tòa án chấp nhận, nên Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan, Nguyễn Thị Hu phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Kết quả định giá tài sản và Đo đạc; Xem xét, thẩm định tại chỗ chứng minh yêu cầu của Nguyễn Văn M là có căn cứ nên Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan, Nguyễn Thị Hu phải hoàn trả cho Nguyễn Văn M toàn bộ số tiền mà Nguyễn Văn M đã nộp tạm ứng về chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng là có căn cứ.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 117, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 99, khoản 5, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 167 của Luật đất đai; khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Buộc Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc T, Lê Thị Ngọc Loan, Nguyễn Thị Hu, Nguyễn Thị Hư giao trả cho Nguyễn Văn M 90,1 m² (Chín mươi phết một mét vuông) đất (trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1 theo Sơ đồ

mảnh trích đo địa chính số: 124 - 2017 đo vẽ ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp) và căn nhà cấp 4 (bao gồm: Nhà chính 45,63 m², khung BTCT, vách tường, nền lát gạch ceramic, mái tole sóng vuông, trần mũ nhựa; Mái che 7,8 m², khung thép, mái tole và Hàng rào lưới B40 dài 7,9 m cao 1,5 m) nằm trên thửa 112, tờ bản đồ số 48, mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn M đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, địa chỉ thửa đất tại: ấp LT, xã LH, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

(Có Sơ đồ mảnh trích đo địa chính số: 124 - 2017 đo vẽ ngày 18/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp kèm theo bản án này).

2. Án phí, tạm ứng án phí và chi phí, tạm ứng chi phí:

2.1. Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu chưa nộp).

2.2. Hoàn trả lại cho Nguyễn Văn M 2.800.000 đồng (hai triệu, tám trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số: 15263, ngày 20/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Buộc Lê Thị Ngọc T, Nguyễn Quốc T, Lê Thị Ngọc Loan và Nguyễn Thị Hu liên đới hoàn trả cho Nguyễn Văn M 2.247.000 đồng (Hai triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) về chi phí định giá tài sản và chi phí tố tụng.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (09/11/2018). Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa ngày 09/11/2018 thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong 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, 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 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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Lai Vung;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký

Trần Minh Tùng