

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 267/2024/DS-ST
Ngày 28-8-2024
Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ
và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Liễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Tô Văn Nhung.

2/ Ông Phan Văn Cường.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Chu Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp đòi đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 386/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 342/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Chí Tiến P, sinh năm 1987; thường trú: Số A, đường Đ, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hải S, sinh năm 1984; thường trú: Thôn N, xã T, huyện K, tỉnh Thái Bình, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023). Có mặt.

- ***Bị đơn:***

1/ Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1945; thường trú: Số E, tổ F, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà Như Thị D, sinh năm 1947; thường trú: Số E, tổ F, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1978; thường trú: Tổ H, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/6/2024, ngày 13/8/2024). Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Hồng S1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

2/ Bà Lê Thị S2, sinh năm 1983 và ông Trần Xuân B, sinh năm 1983; cùng thường trú: Số B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2024 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/2020, ông Chí Tiến P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Duy Q là người được ông Lê Hồng S1 ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2018. Theo đó ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 313,9m² thuộc thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng S1. Trên đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4, tại thời điểm chuyển nhượng ông S1 trình bày có vợ chồng ông S1 sinh sống, ngoài ra còn có ai sinh sống trên đất chuyển nhượng nữa thì ông P không biết. Giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện giao nhận tiền cho nhau. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2 chứng thực, ông P đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020. Khi nhận chuyển nhượng có yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D tiến hành đo vẽ ra bản trích lục để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Hai bên đã tiến hành bàn giao nhà đất. Khi bàn giao nhà, đất thì do ông P chưa có nhu cầu sử dụng và ông S1 có đề nghị để cho ông S1 và bố mẹ vợ của ông S1 ở thêm 01 thời gian đến khi nào ông P có nhu cầu lấy lại đất thì ông S1 và bố mẹ ông S1 sẽ trả lại. Sau đó, đến đầu năm 2022 ông P yêu cầu trả đất nhưng bố mẹ vợ của ông S1 không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu giải quyết: Buộc ông Nguyễn Bá C và bà Như Thị D trả lại cho ông Chí T Phi quyền sử dụng đất diện tích 118,9m² thuộc thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/5/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thửa đất mà

ông Chí Tiến P đang tranh chấp có một phần hiện nay ông C, bà D đang quản lý sử dụng, nguồn gốc đất ông bà không rõ. Ngày 15/10/2014, vợ chồng ông C, bà D có mua lại của ông Lê Hồng S1 là con rề 01 căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất có chiều ngang 8 mét, chiều dài 12 mét và có phần đường do chủ đất cũ tự mở nhưng nằm trong sổ là 3 mét. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã giao hết tiền cho ông S1 và sử dụng nhà đất từ tháng 10 năm 2014 đến nay. Khi chuyển nhượng, ông S1 có đưa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN279915 do UBND huyện D cấp ngày 27/5/2009 được đăng ký biến động ngày 13/6/2009 cho ông bà xem. Hai bên có lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay nhưng không đến cơ quan có thẩm quyền để chứng thực. Đến khoảng năm 2022, ông Chí Tiến P yêu cầu ông bà ra khỏi nhà để trả lại đất cho ông P, lúc đó ông bà mới biết việc ông S1 đã chuyển nhượng hết diện tích đất cho ông P. Trước khi lập giấy mua bán thì vợ chồng ông bà đã sinh sống trên đất trước khoảng hơn 01 năm (tạm trú dạng KT3) rồi mới làm thủ tục cấp sổ hộ khẩu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Ngoài ra, ông C, bà D có yêu cầu độc lập, cụ thể ông bà yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 118,9m² thuộc một phần thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chí Tiến P và ông Lê Hồng S1 đối với phần diện tích 118,9m² thuộc một phần thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do có đối tượng không thực hiện được.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định rút các yêu cầu độc lập, đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2024 và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 trình bày:* Bà và ông Lê Hồng S1 là vợ chồng nhưng hiện nay đang sống ly thân, ông S1 hiện nay ở đâu thì bà K biết. Thửa đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp là tài sản riêng của ông S1 được tặng cho từ năm 2009, đến năm 2010 ông S1 xây dựng căn nhà cấp 4, toàn bộ chi phí xây dựng cũng là do ông S1 bỏ tiền cá nhân ra xây không liên quan gì đến tài sản chung của vợ chồng. Năm 2010, ông C, bà D chuyển vào N sinh sống thì ông S1 nói cứ đến căn nhà đó để ở, đến năm 2014 bố mẹ bà và ông S1 lập hợp đồng chuyển nhượng với giá 500.000.000 đồng. Hợp đồng không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, căn nhà trên được bố mẹ bà sinh sống ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay. Việc ông S1 chuyển nhượng và hiện nay đứng tên ông P thì ông bà không biết. Số tiền chuyển nhượng mà bố mẹ bà trả cho ông S1 không liên quan gì đến bà. Trong vụ án này, bà C1 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- *Tại bản tự khai ngày 08/7/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân B và bà Lê Thị S2 trình bày:* Đầu năm 2024, ông bà có xin với

ông C, bà D làm 01 căn nhà tạm có kết cấu nền bê tông, xi măng, tường gạch xây tô sơn nước lửng, vách tole cột gạch, cửa kính, mái tole để làm nơi chứa đồ nấu suất ăn công nghiệp. Hai bên không có giấy tờ, không trả tiền gì. Ngoài ra, còn có 01 mái che trên đường đi trong sổ đất mà ông P đang đứng tên. Con đường này để làm đường đi chung cho nhà ông bà và vợ chồng ông C. Hiện nay các bên tranh chấp thì ông bà không có ý kiến gì, trường hợp quyền sử dụng đất của ai thì ông bà tự nguyện tháo dỡ nhà tạm để trả lại đất cho họ và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bị đơn rút yêu cầu độc lập, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đã được bị đơn thông nhất thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được công bố tại phiên tòa, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại đất cho ở nhờ, bị đơn có yêu cầu độc lập yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, nên xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng S1 đã được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không cung cấp tài liệu chứng cứ cũng như ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân B, bà Lê Thị S2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Lê Hồng S1, ông Trần Xuân B và bà Lê Thị S2.

Tại phiên tòa, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập, xét thấy việc rút yêu cầu độc lập của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Về nguồn gốc thửa đất 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là của ông Lê Hồng S1 nhận tặng cho ngày 04/6/2009, đến ngày 13/6/2009 đăng ký biến động sang tên ông S1. Ngày 18/5/2020, ông Lê Hồng S1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Chí Tiến P, việc chuyển nhượng có thực hiện đo vẽ bởi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D và

ngày 31/7/2020 ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS16756. Hiện nay, quyền sử dụng đất trên có vợ chồng bị đơn sinh sống còn 01 phần là đất trống.

Xét thấy, khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng S1 đã thực hiện việc đo vẽ hiện trạng thửa đất và biết được trên đất có 01 căn nhà cấp 4 đang có người sinh sống, do chưa có nhu cầu sử dụng nên đã để cho bị đơn quản lý sử dụng đến năm 2022 thì yêu cầu nhận nhà đất, nhưng bị đơn không trả lại. Mặc dù giữ nguyên đơn và bị đơn không có biên bản về việc cho ở nhờ, tuy nhiên thực tế từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đến nay thì đều biết việc phía người nhà của ông S1 đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất có diện tích là 118,9m². Nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông S1, hợp đồng có công chứng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông P chuyển nhượng cho ông S1 thì thửa đất trên đã có 01 phần ông S1 chuyển nhượng cho bị đơn. Quá trình tố tụng ông S1 không cung cấp lời khai, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý việc trả cho nguyên đơn diện tích 118,9m² và yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ trả số tiền 300.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý. Nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án nên Tòa án ghi nhận. Quyền sử dụng đất nguyên đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 73,4m² là phần đường đi, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn xác định từ khi nhận chuyển nhượng đã xác định chừa phần đất đó làm đường đi vào trong đất, hiện nay có gia đình ông Trần Xuân B đang sử dụng, nguyên đơn đồng ý tiếp tục để phần đất đó làm đường đi chung như hiện trạng và không có tranh chấp gì phần đường đi này, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét thấy, trên phần đất hiện nay có 01 căn nhà tạm có kết cấu nền bê tông, xi măng, tường gạch xây tô sơn nước lửng, vách tole cột gạch, cửa kính, mái tole để làm nơi chứa đồ nấu suất ăn công nghiệp của vợ chồng ông Trần Xuân B. Quá trình tố tụng, vợ chồng ông B xác định mượn của vợ chồng ông C để làm nơi chứa đồ, không có giấy tờ gì, vợ chồng ông B không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, trường hợp bản án của Tòa án xác định phần đất của ai thì ông bà tự nguyện tháo dỡ để trả lại nguyên hiện trạng. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét, trường hợp các bên có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Do các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án nên chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu chi phí đăng văn bản tố tụng trên các phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án. Chi phí xem xét thẩm định và định giá hết 5.000.000

đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền trả cho nguyên đơn. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại Điều 12, Điều 27 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, lệ phí. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 96, 144, 147, 217, 227, 228, 244, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 499, 500 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 27 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.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Hồng S1.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Bá C và bà Như Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Chí T Phi quyền sử dụng đất diện tích 118,9m² thuộc một phần thửa 1653, tờ bản đồ D3.4 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ).

Ông Chí Tiến P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Bá C và bà Như Thị D số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu chi phí đăng văn bản tố tụng trên các phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000 (năm triệu) đồng và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 (năm triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá C, bà Như Thị D là người cao tuổi nên được miễn nộp. Ông Chí Tiến P phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001466 ngày 28/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông Chí Tiến P còn phải tiếp tục nộp 14.700.000 (mười bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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 Bình Dương;
- VKSND TP. Dĩ An;
- Chi cục THADS TP . Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Đỗ Thị Liễn

