

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số:03/2024/DS-ST
Ngày: 29 - 01 - 2024
*V/v: “Tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và
tài sản khác gắn liền với đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Tổng Thị Hà
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Đức Thẩm
2. Ông Vũ Văn Thoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 01 năm 2024 tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 33/2023/TLST - DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc: “kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:21/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 12 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 04 /2024/QĐST- DS ngày 12/01/2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1/ Ông Lê Xuân N, sinh năm 1965
2/ Bà Khiếu Thị Đ, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Xuân N là bà Khiếu Thị Đ, sinh năm 1966; Địa chỉ: khu phố A, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (theo giấy uỷ quyền ngày 11/11/2024) (có mặt).

* **Bị đơn:** Chị Lại Thị M, sinh năm 1984; Nơi ĐKNKTT: Khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Chỗ ở hiện nay: Khu phố D, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)

* **Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố S, phường Đ, thị xã B, Tỉnh Thanh Hóa (có mặt)

2/ Ông Lại Thanh V, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố S, phường Đ, thị xã B, Thanh Hóa (vắng mặt).

3/ Anh Lại Văn D, sinh năm 1980; Địa chỉ: Khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/6/2022 vợ chồng ông bà cùng bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt: QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AP 424002, vào sổ cấp GCN số: H 00682 do UBND thị xã B cấp ngày 16/9/2009. Việc mua bán giữa hai bên diễn ra tại Văn phòng C (viết tắt: VPCC) Bim Sơn, có sự xác nhận của Công chứng viên (viết tắt: CCV) Trần Thị B vào ngày 28/6/2022. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ông bà đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và được Sở tài nguyên Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DE 341453 cấp ngày 10/10/2022. Tuy nhiên, đến ngày giao đất thì chị Lại Thị M (là người có thửa đất nêu trên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất ngày 24/6/2021 cho bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 01/7/2021 sau đó bà T đã chuyển nhượng lại cho ông bà và được cấp giấy chứng nhận ngày 10/10/2022) không dọn đồ đi để bàn giao nhà và đất cho vợ chồng ông bà.

Vì vậy, ông bà làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn buộc chị Lại Thị M phải dọn đồ đạc ra khỏi nhà và trả QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông bà.

Tại bản tự khai ngày 29/8/2023 chị Lại Thị M trình bày:

Chị có quen với bà Nguyễn Thị T nên việc chị vay tiền của bà T có giao kèo và thỏa thuận 5.000đ /ngày/1triệu. Với số tiền chị đã vay là 100.000.000đ từ ngày 01/12/2019, khi chị chưa thanh toán được, chị lại vay 200.000.000đ để giải quyết

công việc nên chưa trả được. Bà T ép bà chuyển nhượng đất và tài sản trên đất, diện tích là 680m² và 01 nhà mái ngói 4,5m² tại khu phố S, phường Đ, thị xã B.

Trên thỏa thuận đó, chị liên quan đến bà T cho vay nặng lãi nên chị đồng ý chuyển nhượng qua công chứng cho bà T vì bà T ép chị nên chị phải chuyển nhượng QSDĐ cho bà T đối với vụ việc chuyển qua công chứng này là không hợp pháp có lý do:

- Chị có vay mượn của bà T về tiền mặt, thì chị phải trả bằng tiền mặt cho bà T. Nếu chị không trả được bà T phải khởi kiện chị ra Tòa dân sự. Tuy chị vay nặng lãi của bà T thì chị vẫn không quyết nhưng chị chưa trả lại vay tiếp. Số tiền vay tổng là 300.000.000đ. QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của chị giá trị hơn 1 tỷ đồng nhưng chỉ vay 300.000.000đ. Chị đã bị vay nặng lãi, nếu Tòa có thụ lý vụ án này mà thấy dấu hiệu hình sự thì yêu cầu Tòa án phải chuyển sang cơ quan Công an Bm Sơn hoặc Công an tỉnh để xác minh điều tra, làm rõ, vì đằng sau việc chuyển nhượng là việc cho vay nặng lãi mà chị đã nêu trên.

Trong khi đó, Đ1 và Nhà nước đang phòng chống tham nhũng và tệ nạn xã hội như cho vay nặng lãi và những tệ nạn khác mà đang được Nhà nước, Đảng quan tâm hàng đầu. Để làm cho trong sạch xã hội, vô tình Tòa án đang tiếp tay cho những kẻ cho vay nặng lãi và cầm cổ mà đằng sau đó là vụ án phức tạp có dấu hiệu hình sự. Chị có đầy đủ chứng cứ để cung cấp cho pháp luật. Nếu Tòa án cố tình không bảo vệ bị hại như chị, chị sẽ kiện lên Viện kiểm sát nhân dân tối cao, lên Chủ tịch nước và Tổng bí T1 và Quốc Hội Đảng cộng sản Việt Nam. Chị sẽ gửi cho 63 đoàn đại biểu trong 63 tỉnh thành Quốc Hội. Chị sẽ gửi tới Tổng giám đốc Thông tấn xã V và các đài truyền hình của Việt Nam; Các văn phòng Báo Chí của Việt Nam và nước ngoài và Bộ Trưởng bộ C1. Xem việc chị kêu cứu nêu trên có đúng hay không? Có vi phạm pháp luật hay không?

Dựa vào nội dung thông báo của Tòa án, chị có ý kiến như sau:

Xét về nội dung vụ việc của chị với bà Nguyễn Thị T là chị không liên quan đến ông bà N, Đ. Vì chị với bà T chỉ thỏa thuận thế chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để có niềm tin như tín chấp để vay tiền lãi ngày. Còn ông N, bà Đ kiện ra Tòa bà T mới đúng, chứ không phải kiện chị.

- Bà T chuyển nhượng sang bên thứ 3 là không đúng pháp luật, vì chị không đồng ý và cũng không có ý chuyển nhượng cho bên thứ ba và cũng như bên thứ hai (bà T).

- Bà T chuyển nhượng cho bên thứ ba chị không được biết.

- Bà T làm hợp đồng chuyển nhượng cho bên thứ ba lừa dối chị, chị không biết, mà bà T tự ý chuyển nhượng để lấy tiền ông N, bà Đ là bà T lừa đảo.

- Hợp đồng chuyển nhượng này liên quan đến tranh chấp không hợp pháp vi phạm pháp luật.

Chị đề nghị Tòa án xem xét vụ việc, nội dung và sự việc cụ thể là chị chỉ biết chuyển nhượng cho bà T, thì chị chỉ làm việc với bà T. Còn ông N, bà Đ chị không

biết, vì chị bị bà T lừa, bà T bán chuyển nhượng để lấy tiền ông N, bà Đ. Còn bây giờ bà T ép chị để chị gửi hồ sơ và giấy tờ liên quan tới bà T cùng bà lên Công an thị xã B hoặc công an tỉnh T là rõ vụ việc vay lãi ngày với bà T, cụ thể vụ án xong, sau đó bà mới kiện bà T. Còn lý do ông bà N, Đào kiện chị là không đủ cơ sở pháp lý, nên chị không đồng ý việc này vì chị không bán và chuyển nhượng cho ông N, bà Đ.

Tại bản tự khai ngày 25/10/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà có vay của ngân hàng số tiền 100.000.000đ từ ngày 07/11/2018 đến ngày 07/11/2019 đến hạn. Vì chưa trả được cho ngân hàng nên bà phải đi vay lãi ngày số tiền 100.000.000đ để trả thì chị Lai Thị M là cháu nghe nói và vay của bà để trả ngân hàng nên chị M hỏi vay số tiền đó đúng một tháng sẽ trả, bà có nói là vay một đến hai ngày thì lãi cao lắm thì chị M nói cao cũng được và M vay lại đúng một tháng. Nên bà hỏi bà Q vay đúng hạn một tháng chứ bà Q không biết M là ai. Vậy bà cho chị M vay số tiền 100.000.000đ từ ngày 10/11/2019 được mấy hôm thì bà nghe nói là chị M bỏ đi M. Bà điện cho M hỏi có đúng không thì không liên lạc được đến khi bà M về thì không về nhà mà lại vào trong công 4 xi măng Bim Sơn ở. Bà có vào hỏi chị M trả nợ để bà trả cho bà Q nhưng chị M không trả mà hẹn ngày nợ qua ngày kia. Cho đến tháng 5/2021 chị M gọi cho bà và bảo sẽ trả cho ngân hàng và đưa giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp cho chị. Đến tháng 6/2021 bà M đến hạn ngân hàng không trả được thì M gọi cho bà sẽ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà. Ngày 23/6/2021 bà trả tiền gốc là 200.000.000đ là lãi là 2.892.465đ. Đến ngày 24/6/2021 bà và chị M làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở gắn liền với đất sang tên cho bà. M nói bán cho bà để sau chuộc lại, tuy nhiên bà đã báo cho M chuộc lại nhưng M không nói gì. Đến ngày 28/6/2022 bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Xuân N và bà Khiếu Thị Đ. Sau đó, chị M đến nhà bà khát 3 tháng và M nói chỉ làm giấy mua giả vừa hứa trả. Sau 3 tháng chị M không có tiền chuộc nên bà đã đi đóng tiền thuế đất làm bìa đất đứng tên ông N, bà Đ. Nay, chị M làm đơn đến công an buộc tội bà là cho vay nặng lãi nhưng chị M vay bà 100.000.000đ, chị M mới trả 23.000.000đ tiền lãi. Nên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lai Thanh V trình bày:

Hiện nay ông N, bà Đ đang kiện nhà ông đòi nhà và đất, ông không đồng ý là vì nhà đất là tài sản của ông chứ không phải tài sản của con gái ông là Lai Thị M nên giao dịch giữa M và bà T là không đúng. Sau đó bà T chuyển sang bà Đ là không hợp pháp.

Nguồn gốc thửa đất số 58 (thửa chính lý từ thửa số 29), tờ bản đồ số 172, Bản đồ phường Đ phê duyệt công nhận năm 2011 là do vợ chồng ông mua. Toàn bộ nhà cửa, công trình trên đất là do ông bỏ tiền, công sức làm nên. Năm 2009 ông

được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (lúc đó vợ ông đã mất nên gia đình ông thỏa thuận toàn bộ QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở là của ông, nên ông là người đứng tên trong sổ đỏ. Bản thân ông không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và không chuyển nhượng tài sản cho ai. Ông chỉ nhớ có một hôm (không nhớ rõ ngày, tháng, năm nào) con gái ông là [Lai Thị M](#) có đưa cho ông ký vào một sổ giấy tờ không có ghi nội dung và [M](#) cũng không nói với ông là ký để làm gì. Mãi đến hôm Tòa án đến nhà ông để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ông mới biết sự việc. Chồng chị [M](#) là [B](#) không có đóng góp gì đối với việc xây dựng ngôi nhà trên.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2023 anh [Lai Văn D](#) khai:

Năm 2019 gia đình anh có thống nhất ủy quyền cho em gái anh là [Lai Thị M](#), để đứng tên thừa đất là tài sản bố mẹ anh để lại cho ba anh em. Vì em gái khó khăn cần vay vốn ngân hàng em gái đứng tên để hợp thức hóa để vay vốn đến khi em gái anh lấy được sổ đỏ ra phải chia đều miếng đất đấy cho 3 anh em chứ không phải là của mình em gái anh nên anh không đồng ý việc mua bán này và mong Tòa xem xét giải quyết.

Đối với tài sản trên đất trước kia anh có đóng góp với ông để sửa sang lại. Sau năm 2019 ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế anh không có sửa sang thêm gì. Đối với căn nhà mái bằng phía đông giáp nhà ông [Vũ Văn V1](#) là do em gái anh [Lai Thị M](#) xây dựng vào khoảng năm 2012. Hiện nay anh và bố anh là [Lai Thanh V](#) đang ở trên thửa đất này.

Tại phiên hòa giải 04/12/2023 các đương sự giữ nguyên quan điểm của mình và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình. Bà [Đ](#) yêu cầu gia đình chị [M](#), ông [V](#), ông [D](#) dọn đồ đạc ra khỏi nhà trả lại tài sản là QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình bà. Chị [M](#) cho rằng ông [N](#), bà [Đ](#) không có quyền khởi kiện chị [M](#) mà bà [T](#) mới có quyền khởi kiện. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị và bà [T](#) là không hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông [Lai Thanh V](#), anh [Lai Văn D](#) vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, căn cứ Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông [Lai Thanh V2](#), anh [Lai Văn D](#).

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký 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: Chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

- **Căn cứ áp dụng pháp luật:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 101, khoản 3 Điều 144, khoản 1, 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của [ủy ban thường vụ Q1](#) khoá 14 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

- **Đề nghị HĐXX:**

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông [Lê Xuân N](#), bà [Khiếu Thị Đ](#): Buộc chị [Lại Thị M](#) giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ [khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) cho ông [Lê Xuân N](#), bà [Khiếu Thị Đ](#). Quyền sử dụng đất có diện tích 680m²; Thửa đất số 58(thửa chỉnh lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính [phường Đ](#) năm 2011 được [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T](#) cấp ngày 10/10/2022; số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04019.

+ Ông [Lại Thanh V](#), anh [Lại Văn D](#), chị [Lại Thị M](#) được ở lại tại nhà, đất trên trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời gian này, chị [M](#), anh [D](#), ông [V](#) có nghĩa vụ di dời tài sản của mình để trả lại nhà, đất cho ông [N](#), bà [Đ](#).

* Về án phí DSST:

- Chị [Lại Thị M](#) phải nộp 300.000đ án phí DSST

- Trả lại cho bà [Khiếu Thị Đ](#) số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đương sự và phát biểu của Viện kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp kiện đòi tài sản là QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông [Lê Xuân N](#), bà [Khiếu Thị Đ](#) và chị [Lại Thị M](#), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Lại Thị T2](#), ông [Lại Thanh V](#), anh [Lại Văn D](#) được xác định là quan hệ pháp luật “Tranh chấp kiện đòi tài sản là QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” Bị đơn có địa chỉ tại [thị xã B](#), vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

[1.2] **Thời hiệu khởi kiện:** Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự thời hiệu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại. Ngày 01/7/2021 chị [Lại Thị M](#) chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà [T2](#). Ngày 28/6/2022 bà [T2](#) ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất với ông [Lê Xuân N](#), bà [Khiếu Thị Đ](#) đến ngày 10/10/2022 bà [Đ](#), ông [N](#) được [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T](#) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DE 341453. Như vậy, ngày 11/7/2023 bà [Đ](#), ông [N](#) nộp đơn khởi kiện là đang trong thời hiệu khởi kiện. Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn thụ lý, giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] **Về sự vắng mặt của các đương sự:** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông [Lai Thanh V](#), anh [Lai Văn D](#) được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng, Tòa án xét thấy hiện nay ông [Lai Thanh V](#) và anh [Lai Văn D](#) có ở tại nhà đang tranh chấp, nên Tòa án đã đưa ông [V](#), anh [D](#) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[1.4] **Về chứng cứ:** Quá trình giải quyết vụ án, ngày 14/8/2023 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định quyền sử dụng đất kết quả như sau:

+ Về thửa đất: Thửa đất số 58(thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính [phường Đ, thị xã B](#) năm 2011; Phía bắc giáp đường khu dân cư; phía nam giáp [đường H](#); phía đông giáp nhà bà [Vũ Thị Huyền T3](#); phía tây giáp nhà ông [Lê Văn H](#); Diện tích thửa đất 680m²; Địa chỉ thửa đất: [Khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#).

+ Vật kiến trúc trên đất:

- Nhà xây tường gạch 220, mái lợp ngói, vì kèo gỗ, xà gồ luông.

Kích thước: 8,5m x 5,4m = 49m²

- Nhà xây tường gạch 110, đồ cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép; kích thước: 4,8 x 9,2 = 44,16m²

- Nhà xây tường gạch 110, mái lợp broximăng; kích thước: 4,8 x 3 = 14,4m²

- Nhà vệ sinh xây gạch 110, mái bê tông cốt thép; kích thước 4,3 x 3,0 = 8,6m²

- Bán bình lợp Broximăng: 19,2m².

[2] **Về nội dung:**

[2.1] **Xét về nguồn gốc đất:** Tại công văn số 253/CNVPĐKĐĐ ngày 24/10/2023 của Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C](#) tại mục 2 của công văn thể hiện: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông [Lai Thanh V](#) tặng cho chị [Lại Thị M](#); hồ sơ chuyển QSDĐ giữa chị [Lại Thị M](#) chuyển nhượng cho bà [Nguyễn Thị T](#); hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà [Nguyễn Thị T](#) chuyển nhượng cho ông [Lê Xuân N](#), bà

Khiếu Thi Đ (gửi kèm các hồ sơ phôi to chuyển nhượng QSDĐ giữa chị M, bà T, ông N và bà Đ).

Thông qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc sử dụng đất số AP 424002 cấp ngày 16/9/2009 là của ông Lai Thanh V. Ngày 16/5/2019 ông Lai Thanh V, sinh năm 1952; CMND số 171265183 do C2 cấp ngày 12/4/1983; HKTT X, phường Đ, T, tỉnh Thanh Hóa là người được toàn quyền sử dụng, định đoạt và sở hữu đối với QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại GCN số AP 424002 cấp ngày 16/9/2019; DT đất ở: 680,0m²; DTXD: 45,9m². Theo VB thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được VPCC Mai Thi O chứng nhận số 1094, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/5/2019.

Ngày 24/5/2019 ông Lai Thanh V đã tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho chị Lai Thi M, sinh năm 1984; CMND số 172644718 do C2; HKTT: Xóm S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Theo hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Mai Thi O chứng nhận số: 1106, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2019. DT đất ở 680,0m²; DTXD 45,9m². Nay thuộc thửa 29 tờ bản đồ số 172 BDĐC phường Đông Sơn duyệt năm 2011.

Ngày 01/7/2021 chị Lai Thi M đã chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thi T, sinh năm 1964; CMND số 171265234 do Công an T cấp; HKTT S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa; Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được V4 chứng nhận số 729 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2021; Diện tích đất ở 680,0m²; Diện tích xây dựng 45,9m². Nay thuộc thửa 58 (thửa chính lý) tờ bản đồ số 172 BDĐC phường Đ duyệt năm 2011.

Ngày 28/6/2022 bà Nguyễn Thi T đã ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được VPCC Bim Sơn chứng nhận số 852, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022; Diện tích đất ở 680,0m²; Diện tích xây dựng 45,9m² cho ông Lê Xuân N, bà Khiếu Thi Đ. Ngày 10/10/2022 ông N, bà Đ được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: DE 341453. thuộc thửa 58 (thửa chính lý) tờ bản đồ số 172 BDĐC phường Đông Sơn duyệt năm 2011; địa chỉ tại khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa;

Như vậy, HĐXX xét thấy đủ căn cứ để xác định phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất chị M chuyển nhượng cho bà T, bà T chuyển nhượng cho ông N, bà Đ là có nguồn gốc rõ ràng.

[2.2] Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và ông N, Bà Đ

Ngày 10/10/2022 bà T đã chuyển nhượng toàn bộ QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số 58(thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 cho ông N, bà Đ. Hợp đồng

được [V5](#) chứng nhận ngày 28/6/2022 là đúng với quy định của pháp luật. Tại khoản 1.4 Điều 7 của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 28/6/2022 đã nêu rõ: Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc”.

HĐXX xác định các bên tham gia ký kết Hợp đồng tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, hồ sơ cung cấp của các bên hợp lệ, tài sản giao dịch không thuộc diện bị tranh chấp, còn thời hạn sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, 119, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà [T](#) và ông [N](#), bà [Đ](#) là hợp pháp.

[3] Xét về yêu cầu đòi tài sản là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất của ông [N](#), bà [Đ](#):

Điều 503 Bộ luật Dân sự quy định “ Việc chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất Đai”. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Ông [N](#), bà [Đ](#) đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 10/10/2022 và đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền với bà [T](#) theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự. Như vậy, quyền sở hữu, sử dụng định đoạt đối với thửa đất số 58(thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính [phường Đ, thị xã B](#) năm 2011 là của ông [N](#), bà [Đ](#).

Vì chị [Lai Thị M](#) không bàn giao nhà đất cho ông bà nên ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu chị [M](#) bàn giao tài sản cho ông bà là QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Hiện tại ông [Lai Thanh V](#) và anh [Lai Văn D](#) đang ở trên mảnh đất này. Ông [V](#) khai ngôi nhà mái bằng chưa được công nhận QSDĐ là do ông xây năm 2012, anh [D](#) khai ngôi nhà này nguồn gốc tiền là của em gái [Lai Thị M](#) xây dựng năm 2012. Ông [V](#) cho rằng việc chuyển nhượng giữa bà [T](#) và chị [M](#) là không hợp pháp, anh [D](#) không đồng ý với việc mua bán giữa chị [M](#) và bà [T](#), giữa bà [T](#) và ông [N](#), bà [Đ](#) vì mảnh đất đó là của 3 anh em chứ không phải là của riêng chị [M](#).

HĐXX thấy, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa chị [M](#) và bà [T](#), bà [T](#) và ông [N](#), bà [Đ](#) như nhận định ở phần [2.1]. Ông [V](#), anh [D](#) đều thừa nhận từ năm 2019 đến nay không sửa chữa hay làm lại nhà, ngày 24/6/2021 chị [M](#) ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà [T](#). Nên, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa chị [M](#), bà [T](#) và bà [T](#) với ông [N](#), bà [Đ](#) nêu trên là hợp pháp.

Như vậy, xác định hiện nay anh D, ông V đang sinh sống tại nhà đất đang tranh chấp. Nên cần phải tạo điều kiện cho ông V, anh D được lưu cư tại nhà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và sẽ dọn toàn bộ tài sản trả lại nhà, đất cho ông N, bà Đ. Bà Đ đồng ý cho gia đình ông V, ông D ở trong thời hạn 6 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.

[4] Việc chị Lai Thị M cho rằng vụ án có dấu hiệu tội phạm nên chị đã làm đơn đến Cơ quan cảnh sát điều tra làm rõ vụ việc bà Nguyễn Thị T có hành vi cho vay nặng lãi và ép chị M phải chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã B đã có công văn số 643/TB-CSĐT ngày 05/12/2024 trả lời công an đã tiến hành xác minh thấy việc chuyển nhượng đất giữa chị M và bà T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, việc chuyển nhượng được V4 làm hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, không có sự việc phạm tội. Nên ngày 05/12/2023 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã B đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự số 34/QĐ-CQĐT đối với vụ việc nêu trên theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 157 Bộ luật tố tụng hình sự. Vì không có căn cứ khởi tố về hình sự nên HĐXX miễn xét.

[5] Chị Lai Thị M cho rằng ông N, bà Đ không có quyền khởi kiện chị mà bà T khởi kiện chị mới đúng. Vì chị chuyển nhượng QSDĐ cho bà T chứ không chuyển nhượng cho ông N, bà Đ, chị không liên quan gì đến ông N, bà Đ nên họ không có quyền khởi kiện chị và bà T không có quyền chuyển nhượng QSDĐ cho bên thứ ba vì chưa được sự đồng ý của chị. HĐXX xét thấy: Việc chị M chuyển nhượng QSDĐ cho bà T là hợp pháp và bà T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Khi bà T chuyển nhượng QSDĐ cho ông N, bà Đ, bà T không có nghĩa vụ phải thông báo việc bà chuyển nhượng cho ông N, bà Đ cho chị M biết. Tuy nhiên, tại phiên toà bà T khai sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông N, bà Đ (ngày 28/6/2022) bà đã thông báo cho chị M biết để chuộc lại tài sản trong thời hạn 3 tháng nếu không chuộc bà sẽ làm thủ tục nộp thuế đất sang tên cho ông N, bà Đ. Nhưng chị M không có ý kiến gì nên bà mới đi nộp thuế đất và ông N, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 10/10/2022. Như vậy, xác định thửa đất số: 58(thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 10/10/2022 là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông N, bà Đ. Vì ông V, anh D, chị M vẫn chưa bàn giao thửa đất nêu trên cho bà T nên sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ông N, bà Đ có quyền khởi kiện chị M yêu cầu đòi lại tài sản là QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và buộc gia đình chị M dọn đồ đạc ra khỏi nhà trả lại nhà, đất cho ông N, bà Đ là phù hợp nên không chấp nhận yêu cầu của chị M.

[6] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:** Nguyên đơn đã nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án số tiền 1.950.000đ. Tại phiên toà bà Đ đồng ý

tự nguyện nộp tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử miễn xét.

[7] Về án phí DSST:

- Chi [Lại Thị M](#) phải nộp án phí DSST.
- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà [Khiếu Thị Đ](#) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bim Sơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:** - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 101, Khoản 3 Điều 144, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, Điều 401, Điều 429, Điều 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 6, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của [ủy ban thường vụ Q1](#) khoá 14 và danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

*** Tuyên xử:**

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông [Lê Xuân N](#), bà Khiếu Thị Đào Buộc chị [Lại Thị M](#) giao trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ [khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) cho ông [Lê Xuân N](#), bà [Khiếu Thị Đ](#). Quyền sử dụng đất có diện tích 680m²; Thửa đất số 58(thửa chính lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính [phường Đ, thị xã B](#) năm 2011 được [Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T](#) cấp ngày 10/10/2022; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 04019 (được [Văn phòng C](#) công chứng số: 582, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2022 có tứ cận như sau:

+ Phía bắc giáp đường khu dân cư;

+ Phía nam giáp [đường H](#);

+ Phía đông giáp nhà bà [Vũ Thị Huyền T3](#);

+ Phía tây giáp nhà ông [Lê Văn H](#);

*** Vật kiến trúc trên đất:**

- Nhà xây tường gạch 220, mái lợp ngói, vỉ kèo gỗ, xà gồ luồng.

Kích thước: 8,5mx 5,4m= 49m²

- Nhà xây tường gạch 110, đồ cột bê tông chịu lực, mái bê tông cốt thép; kích thước: 4,8x 9,2= 44,16m²

- Nhà xây tường gạch 110, mái lợp broximăng; kích thước: 4,8x3= 14,4m²

- Nhà vệ sinh xây gạch 110, mái bê tông cốt thép; kích thước 4,3x 3,0= 8,6m²
- Bán bình lợp Broximãng: 19,2m².
+ Ông Lai Thanh V, anh Lai Văn D, chị Lai Thị M được ở lại tại nhà, đất thuộc thửa đất số 58(thửa chỉnh lý từ thửa số 29) tờ bản đồ số 172, Bản đồ địa chính phường Đ, thị xã B năm 2011 có địa chỉ tại khu phố S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa trong thời gian 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời gian này, chị M, anh D, ông V có nghĩa vụ di dời tài sản của mình để trả lại nhà, đất cho ông N, bà Đ.

* Về án phí dân sự sơ thẩm. Chị Lai Thị M phải nộp 300.000đ án phí DSST.
Trả lại cho bà Khiếu Thị Đ số tiền 300.000đ bà Đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn theo biên lai thu số: AA/2021/0005438 ngày 18/7/2023.
Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T; vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V3, ông Lai Văn D.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/01/2024), bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lai Thanh V, anh Lai Văn D được quyền kháng cáo bản án phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc Tòa án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Quyết định này 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:
THẨM**

- VKSND Thị xã Bỉm sơn;
TÒA

- Dương sự;
- THA Dân sự TX Bỉm sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

TÓNG THỊ HÀ

