

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số 89/2024/DS-ST

Ngày 25/10/2024

V/v: *Kiện đòi tài sản*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG – TỈNH BẮC GIANG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh

Ông Chu Quốc Đạt

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Cường - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 25/10/2024, TAND huyện Lạng Giang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự lý số: 77/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về kiện đòi tài sản. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2024/QĐST-DS ngày 04/9/2024; Quyết định ngừng phiên toà số 43A/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự

+ **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Bá D, sinh năm 1992(có mặt)

Trú tại: thôn AL, xã YM, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

+ **Bị đơn:**

Anh Vũ Văn C, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Cùng trú tại: thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

+ **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh Vũ M Cường, sinh năm 2004; trú tại: thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên trình bày:

Ngày 16/01/2020, anh Hoàng Văn M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph quyền sử dụng thửa đất số 1259, tờ bản đồ 30, diện tích 484m², tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang cùng toàn bộ tài sản trên đất. Thửa đất trên đã được UBND huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Vũ Văn C, bà Nguyễn Thị Ph ngày 15/01/2007.

Tài sản trên đất là 01 ngôi nhà cấp IV có diện tích xây dựng 70m² (chưa được chứng nhận quyền sở hữu). Hợp đồng chuyển nhượng được C chứng đúng theo quy

định của pháp luật, được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng anh C đã thuê lại ngôi nhà và đất nêu trên của anh M để ở và làm xưởng cơ khí với giá 3.000.000đ/tháng.

Ngày 06/4/2022, anh nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên của anh Hoàng Văn M. Sau đó, vợ chồng anh C, chị Ph thỏa thuận thuê lại nhà và đất của anh với giá 6.000.000đ/tháng. Vợ chồng anh C đã trả cho anh được 3 tháng tiền nhà là 18.000.000đ, từ tháng 10/2022 đến nay vợ chồng anh C không trả tiền nhà nữa.

Anh đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh C trả nhà và đất nêu trên nhưng vợ chồng anh C khất lần, lảng tránh, không nghe điện thoại và cũng không bàn giao đất cho anh.

Vì vậy, anh đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph phải bàn giao trả cho anh 484m² đất thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Chị Nguyễn Thị Ph là bị đơn trình bày:

Ngày 16/01/2020, vợ chồng chị và con trai là Vũ M Cường có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 1259, tờ bản đồ 30, diện tích 484m², tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang. Hợp đồng được ký kết tại Văn phòng Công chứng Quang Minh. Chị không đọc nội dung của hợp đồng nên cũng không biết chuyển nhượng cho ai, anh C bảo chị ký, sau khi ký xong thì chị và con về nên không biết chồng chị nhận bao nhiêu tiền, anh C cũng không mang tiền về. Chị không ký hợp đồng thuê nhà và cũng không phải trả tiền thuê nhà cho ai.

Hiện nay chị đã về nhà bố mẹ để sinh sống, chị xác định không liên quan gì đến vụ án, mọi việc do anh C quyết định, chị không có ý kiến gì.

Do C việc bận nên chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Chị đã nhận các văn bản của Tòa án giao cho con trai là Vũ M Cường, tuy nhiên cháu Cường có nói với chị là không liên quan đến vụ án, cũng không lên Tòa án để làm việc theo giấy triệu tập. Hiện nay cháu Cường đi làm ở Nghệ An, địa chỉ cụ thể thì chị không biết.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang đã giao, niêm yết giấy báo, giấy triệu tập nhiều lần nhưng anh Vũ Văn C, anh Vũ M Cường là bị đơn, người liên quan trong vụ án không đến Tòa án để làm việc, cũng không gửi văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Anh C, chị Ph, anh Cường vắng mặt trong tất cả các phiên tòa không có lý do.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật:

+ Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký, HĐXX tuân theo đúng trình tự tố tụng.

+ Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng anh C, chị Ph trả cho anh D 484m² đất thuộc thửa số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Ngoài ra đại diện VKS còn đề nghị buộc các đương sự phải chịu án phí và tuyên quyền kháng cáo

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra C khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bàn giao đất và các tài sản gắn liền, đây là tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác về tài sản quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng 484m² đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph, anh Vũ M Cường là bị đơn, người có nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Xét yêu cầu bị đơn phải bàn giao nhà và đất thì thấy:

Diện tích 484m² đất thuộc thửa số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm đã được huyện Lạng Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph ngày 15/01/2007.

Ngày 16/01/2020, vợ chồng anh C, chị Ph (đại diện cho con trai Vũ M Cường sinh năm 2004) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho anh Hoàng Văn M. Hợp đồng chuyển nhượng đã được C chứng tại Văn phòng C chứng Quang Minh, được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lạng Giang xác nhận nội dung biến động ngày 17/2/2020. Do đó, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh C và anh M là đúng quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, ngày 17/02/2020 anh C ký hợp đồng thuê lại nhà và đất nêu trên của anh Hoàng Văn M.

Ngày 06/4/2022, anh Hoàng Văn M chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho anh Nguyễn Bá D. Hợp đồng chuyển nhượng đã được C chứng tại Văn phòng C chứng Quang Minh, được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lạng Giang xác nhận nội dung biến động ngày 22/6/2022. Do đó, việc chuyển nhượng giữa anh M và anh D là đúng quy định của pháp luật.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các đương sự đã đảm bảo đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự, vì vậy quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 484m² đất thuộc thửa số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Bá D.

Vợ chồng anh C không trả tiền thuê nhà và đất, vi phạm Điều 481 Bộ luật dân sự. Vì vậy, anh D yêu cầu vợ chồng anh C, chị Ph, anh Cường trả lại tài sản thuê là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự, HĐXX chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

[5]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn nộp 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền này nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 472, 481, 482, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Bá D

Buộc anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph, anh Vũ M Cường phải có trách nhiệm bàn giao trả cho anh Nguyễn Bá D quyền sử dụng 484m² đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1259, tờ bản đồ 30, tại thôn Nam Lễ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AH 146149 ngày 15/01/2007.

2. Về án phí:

- Anh Vũ Văn C, chị Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh Nguyễn Bá D 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007524, ngày 24/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Án xử C khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Ngữ