

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản số: 17/2022/DS - ST

Ngày: 12/9/2022

“V/v: Kiện đòi tài sản là QSDĐ”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Xuân Viện

2. Bà Nguyễn Thị Kim Thu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Nam Thái - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Diệu Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại hội trường Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2022 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Tú L, sinh năm 1967; (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ X, phường QuTr, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên;

**2. Bị đơn:** Bà Lưu Thị P, sinh năm 1968; (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ Y, phường QuTr, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên;

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Đình T; (Chồng bà L); (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ X, phường QuTr, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên;

2. Ông Trần Huy T2; (Chồng bà P); (Có mặt)

Nơi cư trú: Tổ Y, phường QuTr, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên;

**4. Người đại diện theo ủy quyền của bà L ông T:**

Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1984; (Có mặt)

Nơi cư trú: xóm CB, xã LH, huyện VNh, tỉnh Thái Nguyên;

(có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Tú L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Năm 2012 bà L và ông T (chồng bà L) và bà P có thỏa thuận mua bán với nhau một diện tích đất 263m<sup>2</sup> tại thửa 276, tờ bản đồ số 13 địa chỉ tại Tổ Y, phường QuTr, thành phố T với giá là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng bà L đã trả cho bà P 2 lần tiền, lần thứ nhất vào ngày 09/12/2012 trả bà P là 85.000.000 đồng, lần thứ 2 là ngày 19/01/2013 trả bà P 15.000.000 đồng trong mỗi giao tiền đều có bà P ký nhận, giấy nhận tiền là do bà P trực tiếp viết và ký. Sau đó hai bên đã tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 04/5/2013 ông T và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã bàn giao đất cho nhau trên thực địa và đã cắm mốc giới, bà L sử dụng một thời gian sau đó cho bà P mượn, việc mượn đất không có giấy tờ gì. Đến đầu năm 2022 bà L có nhu cầu sử dụng đất có đòi đất thì bà P không trả, do vậy bà L khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố T yêu cầu bà P, ông T2 phải trả cho bà L ông T phần diện tích đất là 263m<sup>2</sup> tại thửa 276, tờ bản đồ số 13 có địa chỉ tại Tổ Y, phường QuTr, thành phố T để quản lý sử dụng.

Bị đơn là bà Lưu Thị P trình bày: Tháng 4 năm 1993 bà P xây dựng gia đình với ông Trần Huy T2 là công nhân Z127. Đến tháng 10 năm 1993 bố mẹ đẻ của bà P cho vợ chồng bà ra ở riêng và có cho mảnh đất số 231 tờ bản đồ số 13 với diện tích là 1.432.5m<sup>2</sup> đến ngày 30/10/2008 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 gia đình bà làm nhà theo chế độ hộ nghèo, vì thiếu tiền hoàn công thộnen bà P có vay của bà L số tiền là 15.000.000 đồng và có để lại bìa đỏ mang tên Lưu Thị P để làm tin. Hàng tháng vẫn đóng lãi đầy đủ, đến năm 2012 bà L có đến đòi tiền gốc nhưng gia đình vẫn khó khăn nên chưa có tiền để trả nên ông T ép bà viết giấy bán đất nếu không ông sẽ đi cầm bìa đỏ của bà ở chỗ khác và ông T có hứa sẽ cho bà lấy lại bìa đỏ và tờ giấy đã viết, bà đã nhiều lần đòi bìa đỏ về nhưng ông T và bà L không trả, đến năm 2013 ông T và bà L trả bà bìa đỏ gốc, lúc này bà P mới phát hiện ra là ông T và bà L đã tự ý cắt một phần diện tích đất là 263m<sup>2</sup> đất thổ cư ở trong bìa đỏ của bà. Khi phát hiện ra bà không báo cơ quan chức năng đến giải quyết cũng không khởi kiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L ông T. Đến đầu năm 2022 bà L và con gái có vào yêu cầu trả đất. Bà P khẳng định chồng bà (ông T2) không được ký vào hợp đồng mua bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tờ giấy bán đất mà bà L và ông T cung cấp là do bà tự viết và 1 mình bà ký, tuy nhiên đây là do ông T và bà L ép buộc viết giấy bán đất. Trong quá trình bị ép buộc viết giấy bán đất bà không báo cáo cơ quan chức năng vì tại thời điểm đó không có ai giải quyết. Đến nay bà L khởi kiện bà không nhất trí trả lại đất cho bà L, bà không phản tố cũng không khởi kiện gì đối với bà L và ông T.

Ông Nguyễn Đình T chồng bà L có đồng quan điểm với bà L

Ông Trần Huy T2 chồng bà P có đồng quan điểm với bà P.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thống nhất thỏa thuận được. Do vậy vụ án được đưa ra xét xử tại phiên tòa ngày hôm nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu quan điểm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà L, buộc bà P trả lại cho bà L thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, thuộc phường Q, thành phố T có diện tích 263m<sup>2</sup>; giải quyết tài sản trên đất và án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Tú L1 và bà Lưu Thị P. Căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T.

Về nội dung: Bà Nguyễn Tú L1 và ông Nguyễn Đình T có thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13, thuộc phường Q, thành phố T có diện tích 263m<sup>2</sup>. Nguồn gốc thửa đất là mua của bà Lưu Thị P từ năm 2012, khi mua có giấy viết tay, có hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản sao, sau khi mua bán xong hai bên đã cầm chỉ giới bàn giao đất cho nhau, bà L1 ông T sử dụng một thời gian thì cho bà P mượn để canh tác trồng chuối. Do có nhu cầu sử dụng bà L1 đòi lại đất thì bà P không đồng ý trả.

Phía bà P thì cho rằng bà không bán diện tích đất trên cho bà L1 mà Năm 2008 bà có vay của bà L1 số tiền là 15.000.000 đồng và có để lại bìa đỏ mang tên Lưu Thị P để làm tin, đến năm 2012 bà L1 có đòi tiền gốc nhưng không có tiền trả nên bị T chồng bà L1 ép bà viết giấy bán đất, đến năm 2013 ông T và bà L1 trả lại bìa đỏ gốc cho bà thì bà phát hiện ra là ông T và bà L1 đã tự ý cắt một phần diện tích đất của bà là 263m<sup>2</sup> đất thổ cư nhưng bà không báo chính quyền địa phương cũng không trình báo cơ quan chức năng để xem xét, đến nay bà L1 khởi kiện đòi lại đất bà không nhất trí trả vì không bán đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà L1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 13 phường Q là một phần thửa đất số 231, tờ bản đồ số 13 phường Q của bà Lưu Thị P, được bố đẻ là ông Lưu Quang V và bà Chu Thị N tặng cho năm 2006, trong thời kỳ hôn nhân giữa bà P và ông Trần Huy T1. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho giữa ông V bà N và bà P thể hiện ông V bà N tặng cho riêng con gái là bà Lưu Thị P diện tích đất này; Ngày 30/10/2008 bà P được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lưu Thị P, do đó thửa đất số 231 được xác định là tài sản riêng của bà P. Năm 2012, bà P làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích thửa 231 cho bà

Nguyễn Tú L1, ông Nguyễn Đình T, được chỉnh lý tách thành thửa 276, tờ bản đồ số 13 phường Q.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/03/2013 và sơ đồ kèm theo (có chữ ký của bà P, ông T, bà L1) có xác nhận của chính quyền địa phương (bản sao).

Căn cứ vào giấy mua bán đất có nội dung đã nhận đủ tiền do bà P tự tay viết và ký nhận với ông T chồng bà L1 ngày 09/12/2012

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L1 và ông T ngày 04/5/2013.

Có đủ cơ sở khẳng định thửa 276 tờ bản đồ số 13 có diện tích 263m<sup>2</sup> là của bà Nguyễn Tú L1 và ông Nguyễn Đình T nhận chuyển nhượng từ bà P mà có.

Trong quá trình giải quyết bà P cho rằng bà không được ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T bà L2 bà không yêu cầu Tòa án giám định chữ viết, chữ ký của mình trong hợp đồng, đồng thời không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh chữ ký trong hợp đồng không phải là của bà P nên không có căn cứ để xem xét ý kiến này của bà P.

Đối với việc giao nhận tiền chuyển nhượng thì thấy trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), nhưng nguyên đơn xác định giá chuyển nhượng thực tế thỏa thuận giữa hai bên là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và xuất trình 01 giấy nhận tiền viết tay (bản pho to) được bà P xác nhận bà P là người viết, ký giấy nhận tiền đó. Bà P thừa nhận bà là người viết giấy nhận tiền nhưng khi viết giấy đó là do bị ép buộc nhưng bà không báo cơ quan chức năng xem xét giải quyết và bà P không đưa ra được căn cứ chứng minh, đồng thời bà P cũng không có yêu cầu giải quyết về giá chuyển nhượng chênh lệch; Mặt khác bà cũng không phản tố, không khởi kiện tranh chấp hợp đồng nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Như vậy; Với các căn cứ trên thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276 giữa bà P và ông T, bà L1 đã đáp ứng các quy định của pháp luật về hình thức và nội dung hợp đồng; bà L1, ông T cũng chứng minh được việc trả tiền cho bà P; sau khi làm thủ tục, ông T bà L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 276, do đó, căn cứ quy định của Điều 188 Luật Đất đai, xác định ông T, bà L1 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 276 tờ bản đồ 13 diện tích 263 m<sup>2</sup>. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà P mượn lại đất để canh tác nhưng sau đó không trả lại theo yêu cầu của bà L1, ông T là chiếm hữu không có căn cứ, do đó, yêu cầu của bà L1 về việc buộc bà P ông T phải trả lại thửa đất số 276 là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với tài sản trên đất gồm tường xây và cây ăn quả xét thấy đều do bà P và ông T1 xây và trồng nhưng không được sự đồng ý của ông T và bà L1 do đó bà P, ông T1 phải có trách nhiệm thu hoạch cây cối, tháo dỡ tường xây để trả lại đất cho

ông T, bà L1. Tuy nhiên tại phiên tòa bà L1 nhất trí trả cho bà P giá trị cây mít và 1 số cây trên đất; Riêng bức tường bà P, ông T1 xây bà L1 yêu cầu bà P ông T1 tháo dỡ, Hội đồng xét xử thấy rằng ý kiến của bà L1 phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà L1 tự nguyện chịu T2 bộ (đã thực hiện xong)

Về án phí: Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ các Điều 26, 147, Điều 483 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 256, Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166, Điều 188 Luật đất đai, 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 Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận T2 bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Tú L1;

1. Buộc bà Lưu Thị P và ông Trần Huy T2 lại bà Nguyễn Tú L1 và ông Nguyễn Đình T thừa đất số 276 tờ bản đồ số 13 diện tích 263m<sup>2</sup> theo sơ đồ ký hiệu a,b,c,d,a; Địa chỉ thửa đất tại tổ A phường Q, thành phố T, tỉnh Thái nguyên (Có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Tú L1 như sau: Bà L1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Lưu Thị P giá trị tiền 03 cây mít, 03 cây cọ, 03 cây cau với tổng số tiền là 5.190.000đ (Năm triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

Giao cho bà L1 được quyền sở hữu, sử dụng các tài sản gồm; 03 cây cau. 03 cây cọ, 03 cây mít.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Lưu Thị P và ông Trần Huy T1 thu hoạch những cây cối khác còn lại (nếu có) và tháo dỡ 1 bức tường xây trên đất của ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Tú L1 để trả lại đất cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Tú L1.

4. Về chi phí xem xét chỗ và định giá tài sản: Bà L1 tự nguyện chịu T2 bộ (đã thực hiện xong).

Về án phí: Bà P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước, trả lại bà L1 số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0001166 ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp bản án, quyết định 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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại điều 6,7a,7b 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.

Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Dương Thị Liên**

