TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C

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

Bản án số: 224 /2022/ DS-ST
Ngày: 20 - 10- 2022
V/v tranh chấp Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **HUỲNH VĂN D**
2. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**
- *Thư ký phiên tòa*: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Bà **NGUYỄN VÕ LIÊN ANH**– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 10 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp" Đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Hàng Quốc D**, sinh năm 1977
Địa chỉ: ấp A, xã S, huyện B, tỉnh Tiền Giang

2/ Bị đơn:
2.1/ Bà **Lê Thị Ngọc L**, sinh năm 1981
2.2/ Ông **Phan Thanh H**, sinh năm 1972
2.3/ Anh **Phan Lê Thanh M**, sinh năm 1998
Cùng địa chỉ: ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

*3.1/*Ông **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm 1977
*3.2/*Bà **Nguyễn Ngọc M1**, sinh năm 1979
Cùng địa chỉ: khu phố T, phường K, thị xã B, tỉnh Tiền Giang
3.3/ Chị **Phan Thị Mộng N**, sinh năm 2001
Địa chỉ: ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Ông D, bà L có mặt; ông H1, bà M1, chị N xin vắng mặt; ông H, anh M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai nguyên đơn ông Hàng Quốc D trình bày: Ngày 08/12/2020 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H1 và Bùi Ngọc M1 thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 ở ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 08/4/2021 ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trước khi mua đất và nhà của ông H1, bà M1 ông tìm hiểu được biết căn nhà và thửa đất ông H1 và bà M1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Thanh H. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H1, bà M1 bàn giao thửa đất và căn nhà cho ông, thời điểm này gia đình bà L gồm bà L, ông H, anh M còn ở trong nhà. Bà L thỏa thuận xin thuê lại, thời gian 06 tháng, chỉ thỏa thuận miệng không làm hợp đồng nhưng sau đó bà L không trả tiền thuê, không giao nhà đất. Ông yêu cầu bà Lê Thị Ngọc L , ông Phan Thanh H, anh Phan Lê Thanh M giao trả ông thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 ở ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa, ông D yêu cầu bà L và các thành viên trong hộ giao trả thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 trên đất cùng căn nhà trên đất ở ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông. Ông tự nguyện cho bà L và gia đình thời gian lưu cư 06 tháng để tìm chổ ở khác. Đối với chi phí tố tụng trong vụ án ông không yêu cầu giải quyết.

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc L trình bày: Bà có vay của ông Nguyễn Thanh H1 100.000.000 đồng, không nhớ thời gian, lãi suất 5%/ tháng, không có thời hạn. Đến năm 2021 ông H1 cộng vốn lãi là 200.000.000đồng rồi yêu cầu bà làm giấy mua bán nhà đất đối với thửa đất số 2701, diện tích 209,9m^2, tại ấp H, xã D do bà đứng tên. Bà cũng có làm giấy viết tay mua bán với ông H1. Tờ giấy biên nhận mua bán đất ngày 13/3/2018 là do bà viết, bà và ông H cùng ký tên. Từ sau khi làm giấy tờ sang nhượng cho ông H1 gia đình bà vẫn ở trên đất, không có thuê nhà của ông H1. Khi ông D mua bán đất với ông H1 bà không biết. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện ông D. Bà sẽ trả cho ông D 200.000.000đồng, trả dần mỗi tháng 8.000.000đồng, đây là số tiền bà vay của ông H1 nhưng hiện tại đất sang tên cho ông D nên bà sẽ trả cho ông D.

- Bị đơn anh Phan Lê Thanh M trình bày: Anh không biết việc mẹ anh bán đất, chỉ biết trước đây mẹ anh có vay của ông H1 50.000.000đồng, qua thời gian không đóng lãi nỗi thì ông H1 buộc viết giấy nợ nhưng không rõ là bao Nêu. Mẹ anh có làm thủ tục sang tên đất cho ông H1 không anh không biết. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D. Hiện tại nhà và đất do anh và cha anh ở.

- Bị đơn ông Phan Thanh H dù được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng và không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Ông có mua đất của bà L vào tháng 3/2018, sau khi mua đất xong ông tiến hành yêu

cầu đo đạc thực tế và làm thủ tục sang tên. Khi mua đất đã có sẵn căn nhà cấp 4, ông biết là nhà của bà L. Khi bán đất có làm giấy tay nhận tiền bán nhà đất cho ông, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông D. Khi bà L bán nhà đất ông có thỏa thuận miệng cho gia đình bà L thuê lại căn nhà với giá 800.000đồng/ tháng. Việc ông D khởi kiện ông không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc M1 không có lời trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Mộng N trình bày: Chị là con của bà Lê Thị Ngọc L và ông Phan Thanh H. Nguồn gốc thửa đất 2701, tờ bản đồ HCC5, diện tích 209,9m^2; nay là thửa 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 tại ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang được mua năm nào không nhớ, sau khi mua 01 năm thì cất nhà như hiện tại. Hiện tại chị đi làm tại thành phố Hồ Chí Minh lâu lâu mới về 01 lần tùy vào tình hình. Chị không biết việc chuyển nhượng nhà đất, chỉ nghe bà ngoại nói mẹ cầm giấy tờ nhà cách đây 01 năm. Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nhà đất tranh chấp là tài sản của cha mẹ chị.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: thẩm phán, thư ký, hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ đúng qui định pháp luật, trừ ông H và anh M.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 117, 124, 131, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; điều 106, 166, điểm a, khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013; điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 13/3/2018 giữa ông H, bà L với ông H1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 08/12/2020 giữa ông H1, bà M1 với ông D vô hiệu.

Bà L, ông H có trách Nệm liên đới trả cho ông H1 số tiền vay 200.000.000đồng.

Bà L, ông H tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 205 tọa lạc ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông H1, bà M1 phải hoàn trả cho ông D số tiền 200.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 ở ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do đó xác định quan hệ pháp luật là“ Tranh chấp đòi

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo qui định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cũng như cấp đổi đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 tại ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang và lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án cho thấy thửa đất tranh chấp trước đây là thửa 2701, tờ bản đồ MHC5, diện tích 209,9m^2 do ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng cho cá nhân bà Lê Thị Ngọc L vào năm 2011. Một năm sau thì bà và chồng bà là ông H xây dựng căn nhà và về sinh sống nên căn nhà là tài sản của vợ chồng bà. Đến ngày 13/3/2018 bà L cùng chồng là ông Phan Thanh H đã chuyển nhượng thửa đất này cùng căn nhà trên đất lại cho ông Nguyễn Thanh H1. Bà L cũng thừa nhận bà và chồng đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chính bà đã viết giấy tay nhận tiền, chồng bà ký tên để chuyển nhượng nhà đất cho ông H1. Bà L cũng tiến hành thủ tục đo đạc lại thửa đất để ông H1 đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 với số thửa mới là 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2. Quá trình giải quyết vụ án bà L trình bày không có chuyển nhượng nhà đất cho ông H1 mà là vay tiền nhưng làm thủ tục chuyển nhượng đất, tuy Nên bà không cung cấp được gì để chứng minh, phía ông H1 cũng không thừa nhận. Hơn 01 năm sau ông D mới nhận chuyển nhượng lại nhà đất từ ông H1, bà M1. Bà L trình bày không biết việc ông D đã nhận chuyển nhượng đất nhưng tại biên bản hòa giải ngày 09/5/2022 bà trình bày" năm 2021 anh H1 và tôi có đến nhà anh D nhưng anh H1 nói không có tiền nên đưa giấy tờ nhà của tôi cho anh D, tôi không có ý kiến gì, anh H1 bán nhà đất cho anh D rồi đưa tôi 38.000.000đồng rồi gộp tiền vốn lời lên là 200.000.000 đồng". Cho thấy, bà biết rõ việc chuyển nhượng đất giữa ông H1 với ông D nhưng không ý kiến gì. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ. Tại phiên tòa, ông D đồng ý cho bà L và các thành viên trong gia đình thời gian lưu cư là 06 tháng để tìm nơi ở khác. Thấy cũng phù hợp với qui định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Chi phí tố tụng: Do ông D không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận. Bởi lẽ như đã phân tích ở trên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà L và chồng là hoàn toàn tự nguyện, không có căn cứ gì chừng minh bị ép buộc, đe dọa. Giá chuyển nhượng thời điểm đó cũng phù hợp nên các cơ quan chức năng mới chấp nhận cho ông H1 sang tên đất. Hơn nữa việc đại diện Viện kiểm sát lấy giá trị tài sản tại thời điểm giải quyết vụ án để so sánh với giá thời điểm các bên chuyển nhượng là không phù hợp. Mặc khác, việc chuyển nhượng nhà

đất của ông D là hợp pháp, không có dấu hiệu gian dối, phía bị đơn cũng biết, ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo điều 133 Bộ luật dân sự giao dịch giữa ông D với ông H1, bà M1 không bị vô hiệu. Riêng giao dịch giữa ông H1 với bà L và ông H nếu có dấu hiệu giả tạo thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hàng Quốc D.

Buộc bà Lê Thị Ngọc L cùng các thành viên trong hộ gồm: Phan Thanh H, Phan Lê Thanh M, Phan Thị Mộng N phải giao trả cho ông Hàng Quốc D thửa đất số 205, tờ bản đồ 23, diện tích 196,8m^2 cùng căn nhà trên đất ở ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hàng Quốc D cho bà Lê Thị Ngọc L cùng các thành viên trong hộ gồm: ông Phan Thanh H, anh Phan Lê Thanh M, chị Phan Thị Mộng N thời gian lưu cư là 06 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Lê Thị Ngọc L, ông Phan Thanh H, anh Phan Lê Thanh M phải liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại ông Hàng Quốc D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001213 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C

3. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về thời hạn kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng người vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Án tuyên công khai lúc 14 giờ 30 ngày 20/10/2022. Có mặt ông Hàng Quốc D, bà Lê Thị Ngọc L.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH