TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG** TỈNH TIỀN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2023/DSST
Ngày: 12/5/2023
V/v tranh chấp: "*Đòi lại tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Nhi
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Núi
2. Ông Ngô Văn Bi

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phùng Anh Thy - Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Phú Đông;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú Đông, tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Khắc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú Đông, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2022/TLST-DS, ngày 05 tháng 01 năm 2022, về việc tranh chấp: *"Đòi lại tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2023/QĐXXST- DS, ngày 14 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2023/QĐST- DS, ngày 14 tháng 4 năm 2023; giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1980 *(có mặt)*
Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền:
1) Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1989
2) Ông Nguyễn Công T, sinh năm: 1990
Cùng địa chỉ: Số 44/5A, G, phường 6, TP. T, tỉnh Tiền Giang.
(Theo giấy ủy quyền ngày 20/12/2021).
- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm: 1971.
Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1) Anh Trần Thái V, sinh năm 1986
2) Chị Thiều Thị Huỳnh X, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp T, xã S, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

(Ông T có mặt; bà T vắng mặt, ông Q, ông V và bà X xin vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày; tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày cùng nội dung như sau:*

Ngày 20/8/2020, ông T nhận chuyển nhượng của ông V và bà X thửa đất 3691 diện tích 922m^2 và căn nhà trên đất với giá 300.000.000 đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị đất là 40.000.000 đồng. Khi ông V và bà X giao nhà, đất cho ông T thì bà Tạo đang ở nhờ trên nhà đất. Bà T xin ông T cho ở tiếp và hẹn khi ông T cần sử sụng thì sẽ dọn đi.

Nguồn gốc thửa đất và nhà là của bà T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01210, ngày 29/5/2012 do bà T đứng tên chủ (thay đổi chủ sở hữu tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 02/7/2019, bà T chuyển nhượng thửa đất 3691 và 01 tài sản trên thửa đất 3691 cho ông V với giá 130.000.000 đồng. Ông V đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền mua nhà cho bà T xong từ ngày 02/7/2019. Ông V có cho bà T ở nhờ đến ngày chuyển nhượng lại đất, nhà cho ông T.

Nay bà T không di dời tài sản của bà T và không trả đất, nhà cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu bà T di dời tài sản của bà T, trả lại thửa đất 3691 và căn nhà trên thửa đất 3691 cho ông T khi án có hiệu lực pháp luật.

**** Tại bản tự khai ngày 25/02/2022, bị đơn bà Lê thị T trình bày:***

Ngày 30/5/2013, tôi đứng tên chủ sử dụng thửa đất 3691, tờ bản đồ PTC2, diện tích 933m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01210, ngày 29/5/2012 (thay đổi chủ sử dụng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2019, tôi có vay tiền của ông T 150.000.000 đồng và cầm cho ông T thửa đất 3691. Việc vay tiền và cầm đất không làm giấy tờ gì. Nay ông T khởi kiện yêu cầu tôi di dời tài sản trong nhà để trả nhà, đất cho ông T, tôi không đồng ý.

**** Tại bản tự khai ngày 25/02/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Thái V và bà Thiều Thị Huỳnh X trình bày cùng nội dung:***

Ngày 20/8/2020, ông V và bà X có chuyển nhượng thửa đất 3691và toàn bộ tài sản trên đất cho ông T với giá là 300.000.000 đồng nhưng thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên hợp đồng là 40.000.000 đồng.

Nguồn gốc thửa đất 3691 và căn nhà trên đất là do ông V và bà X nhận chuyển nhượng của bà T từ ngày 02/7/2019, với giá 130.000.000 đồng. Do ông V và bà X ở xa nên sau khi nhận chuyển nhượng ông V và bà X có cho bà T ở nhờ để

trông coi nhà, đất dùm ông V và bà X. Khi ông V và bà X chuyển nhượng nhà, đất lại cho ông T, ông T tiếp tục cho bà T ở nhờ. Nay thửa đất 3691 và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ông T ông V và bà X không có ý kiến.

**** Ý kiến của Kiểm sát viên:***

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo các văn bản tố tụng, cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các Điều 105, 115, 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, phạm vi khởi kiện

Ông Nguyễn Hồng T khởi kiện, yêu cầu bà Lê Thị T trả lại nhà và đất nên đây là tranh chấp về quyền quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, theo qui định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân phú Đông theo khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Xuân Q và người có quyến lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thái V và bà Thiều Thị Huỳnh X có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vụ án vắng mặt ông Q, ông V và bà X.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] Về nội dung khởi kiện

Nguyễn Hồng T nhận chuyển nhượng thửa đất 3691 và căn nhà trên đất của ông V và bà X vào ngày 20/8/2020 với số tiền là 300.000.000 đồng. Trong đó, giá trị đất là 40.000.000 đồng. Khi ông V và bà X giao nhà, giao đất cho ông T thì bà T đang ở nhờ trên nhà đất. Bà tạo có xin ông T cho ở nhờ tiếp nên ông T đồng ý và có thỏa thuận khi ông T yêu cầu trả nhà, trả đất bà T phải dọn đi. Bà T thì cho rằng không chuyển nhượng đất, không bán nhà cho ông T mà chỉ cầm thửa đất 3691 cho ông T để vay tiền.

Xét thấy, ông T cung cấp chứng cứ chứng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3691 giữa ông T với ông V và bà X vào ngày 20/8/2020; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3691 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH01210, ngày 29/5/2013 giữa ông V với bà T vào ngày 10/7/2019 và "*biên nhận nhận tiền*" ngày 02/7/2019 về việc ông V trả xong tiền mua nhà và nhận chuyển nhượng thửa đất 3691 cho bà T. Bà T cho rằng không chuyển nhượng QSDĐ và nhà cho ông T là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, do ông T cung cấp. Bà T chỉ chuyển nhượng QSDĐ, cùng tài sản trên đất cho ông V. Ông V đã trả tiền chuyển nhượng đất và mua nhà cho bà T hoàn tất mới chuyển nhượng lại thửa đất 3691 và căn nhà cho ông T là phù hợp quy định pháp luật. Bà T cho rằng không chuyển nhượng đất, không bán nhà cho ông T mà chỉ cầm thửa đất 3691 cho ông T để vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh cũng không yêu cầu phản tố nên không xem xét. Ngoài ra, theo lời khai của ông V và bà X thì ông V có cho bà T có xin ở nhờ sau khi bà T chuyển nhượng đất và bán nhà cho ông V. Khi ông V, bà X chuyển nhượng lại đất, nhà cho ông T, bà T xin ở nhờ tiếp cũng phù hợp với thực tế là bà T đang ở trên nhà, đất của ông T đã nhận chuyển nhượng từ ông V và bà X. Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc bà T di dời tài sản của bà T, trả cho ông T thửa đất 3691 và căn nhà trên đất khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về đề nghị của Kiểm sát viên

Ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[4] Về án phí

- Bà T có nghĩa vụ trả tài sản cho ông T nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.
- Yêu cầu của ông T được chấp nhận nên không phải nộp án phí. Trả lại ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.
- Ông V, bà X không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều luật áp dụng:

- Điều 115 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 5 và khoản 2 Điều 26 khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng T.

- Buộc bà Lê Thị T có nghĩa vụ di dời tài sản của bà T trả cho ông Nguyễn Hồng T thửa đất 3691, tờ bản đồ PTC2, diện tích 933m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01210, ngày 29/5/2013 (điều chỉnh thay đổi chủ sử dụng là ông Nguyễn Hồng T từ ngày 11/9/2020 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và căn nhà trên thửa 3691, khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí:

+ Bà Lê Thị T có nghĩa vụ nộp 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Hồng T không nộp án phí sơ thẩm. Trả cho ông Nguyễn Hồng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, theo biên lai số 0008094, ngày 29/12/2021, của Chi Cục thi hành án Dân sự huyện Tân Phú Đông (ông Nguyễn Xuân Q nộp thay).

Trong trường hợp bản án 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án, ông Nguyễn Công T có quyền kháng cáo bản án đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bà Lê Thị T, ông Nguyễn Xuân Q, ông Trần Thái V và bà Thiều Thị Huỳnh X có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- VKSND H. Tân Phú Đông;
- THA DS H. Tân Phú Đông;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

NGUYỄN THỊ HOÀNG NHI