

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI BÈ
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **230/2020/DS-ST**

Ngày: 07/12/2020

V/v tranh chấp: “Đòi quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hồ Văn Khỏe**
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Huỳnh Văn Dũng**
2. Ông **Võ Văn Cường**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Luân**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diệu Hiền** – Kiểm sát viên.

Ngày **07** tháng **12** năm **2020** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 285/2020/TLST-DS ngày 11/9/2020 về việc tranh chấp: “Đòi quyền sử dụng đất”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249A/2020/QĐST-DS ngày 02/11/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964.
Địa chỉ: ấp Quý C, xã Nhị Q, thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.
- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Thúy K**, sinh năm 1990.
Địa chỉ: ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Anh **Trần Thanh T**, sinh năm 1980.
Địa chỉ: ấp Hậu Phú 1, xã Hậu Mỹ Bắc A, huyện Cái B, Tiền Giang.
(Bà L có mặt; chị K vắng mặt không lý do; anh T có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 08/9/2020 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 27/3/2020 bà L có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² của anh Trần Thanh T ở ấp Hậu Phú 1, xã Hậu Mỹ

Bắc A, huyện Cái Bè, Tiền Giang (trong đó hai bên thỏa thuận phần diện tích đất có mồ mã ông bà của anh T sẽ cắt trả lại cho anh T diện tích khoảng 150m²) đất do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trần Thanh T ngày 09/01/2020 hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), các lần giao kèo bán đất, đưa tiền đặt cọc và giao tiền chuyển nhượng đất do bà L là người trực tiếp đưa cho anh T và anh T có làm biên nhận ký tên.

Tuy nhiên, do khi mua đất và nhà của anh Trần Thanh T tại thời điểm đó chồng bà L có làm đơn ly hôn, chia tài sản chung, nên bà mới nhờ chị Nguyễn Thị Thúy K (con dâu) đứng tên thừa kế đất để sau khi Tòa án giải quyết ly hôn, chia tài sản xong thì chị K làm thủ tục sang tên lại, nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Trần Thanh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chị Nguyễn Thị Thúy K và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè ký xác nhận quyền sở hữu đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái Bè, Tiền Giang ngày 27/5/2020 do chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên, toàn bộ các thủ tục làm hồ sơ cấp giấy, đóng thuế do bà L là người trực tiếp làm và đóng tiền, khi được cấp giấy bà L là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi làm thủ tục cấp giấy xong bà L là người quản lý sử dụng phần đất này, nên bà L có bỏ tiền ra để mua vật liệu xây dựng ở cửa hàng vật liệu xây dựng cát đá Hậu Thành và vật liệu xây dựng Ba V để sửa lại căn nhà và làm hàng rào để cho con dâu là Nguyễn Thị Thúy K và con trai ở. Do anh T có yêu cầu bà L thực hiện theo thỏa thuận cắt phần diện tích đất có mồ mã ông bà lại cho anh T đứng tên, bà L có liên hệ làm thủ tục cắt phần diện tích mồ mã cho anh T và lập hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã Hậu T, do bà L bận công việc nên có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho chị K ngày 18/8/2020 để đem ra UBND xã Hậu T để ký hợp đồng chuyển trả lại phần diện tích mồ mã cho anh T và nộp giấy chứng nhận bản chính để làm thủ tục cấp giấy lại. Nhưng chị K không đem ra UBND xã ký tên vào hợp đồng để chuyển trả lại cho anh T mà đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bỏ nhà đi, dù bà L có điện thoại liên lạc nhiều lần để giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị K không trả.

Do chị K mới 30 tuổi gia đình cha mẹ của chị K thì rất khó khăn, còn chị K thì không có đi làm công việc gì để có thu nhập hàng tháng thì làm gì mà có số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) để mua đất của anh Trần Thanh T và số tiền để cất căn nhà trên đất để ở, mà toàn bộ số tiền mua đất và cất nhà là của tôi đã bỏ ra, toàn bộ các lần giao trả tiền đất cho anh T đều có biên nhận, mua vật liệu xây dựng.

Do đó, nay bà L yêu cầu xác định phần đất thửa số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái Bè, Tiền Giang, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 do chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên và căn nhà tường kiên cố trên đất là do bà L mua và yêu cầu chị K có nghĩa vụ giao trả lại, để bà L liên hệ cơ quan

có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/10/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T trình bày:

Anh T có thửa đất số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, Tiền Giang, vào tháng 4/2020 bà L đến thỏa thuận mua phần đất này với giá 1.000.000.000 đồng, quá trình giao dịch mua bán giao tiền là do bà L trực tiếp thực hiện, anh T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ bà L đưa, các lần giao tiền có làm biên nhận. Tuy nhiên, khi thỏa thuận mua bán đất với bà L thì hai bên thỏa thuận sẽ cắt phần diện tích đất mồ mã trả lại cho anh T nhưng đến nay chưa thực hiện, còn việc chị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà L với chị K thỏa thuận anh không biết rõ. Theo anh T xác định việc mua bán phần đất này là do bà L mua giao tiền chứ chị K không có mua, nên anh không có ý kiến gì nhưng anh T có yêu cầu bà L cắt lại phần diện tích đất mồ mã lại cho anh.

* Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng không có ý kiến lời khai đối với yêu cầu khởi kiện của bà L và không có mặt tham dự các phiên hòa giải và tham dự phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng và luật sư tuân thủ theo đúng quy định của Điều 68, 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo lời khai của các đương sự, người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà Loan là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc tại ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của bà L. Bà L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy K đã được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị K là có căn cứ đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét, yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu xác định phần đất thửa số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, Tiền

Giang do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên và căn nhà tường kiên cố trên đất thuộc quyền sở hữu của bà L và yêu cầu chị K có nghĩa vụ giao trả lại là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, theo lời khai của anh Trần Thanh T là chủ sử dụng đất cũ xác định bà L là người trực tiếp đến gặp anh T thỏa thuận giá cả mua đất và đặt cọc, các lần trả tiền do bà L trả hai bên có làm biên nhận cụ thể: Biên nhận đặt cọc ngày 27/3/2020, biên nhận giao số tiền 200.000.000 đồng và biên nhận ngày 07/7/2020 thể hiện bà L đã giao đủ số tiền mua bán nhà đất với số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh T. Đồng thời, toàn bộ giấy nộp tiền đóng lệ phí trước bạ và nộp thuế thu nhập cá nhân ngày 26/5/2020 do bà L là người trực tiếp nộp tiền và sau khi mua đất xong bà L có sửa chữa lại nhà và làm hàng rào xung quanh đất. Mặt khác, tại biên bản ghi lời khai của người làm chứng ông Lê Văn P là trưởng ấp Hậu H, xã Hậu T nơi chị K sinh sống và đăng ký hộ khẩu thường trú cũng xác định bà L là người mua đất của anh T và cũng theo lời khai của ông Nguyễn Văn Ê là cha ruột của chị K cũng xác định khi chị K con ông có chồng thì bên gia đình ông cũng không có cho tài sản gì, chị K chỉ đi làm công ty sinh sống và không có ai khác cho tài sản gì. Đồng thời, từ khi thụ lý vụ án Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng cho chị K biết về việc bà L khởi kiện, nhưng chị K không có ý kiến lời khai đối với vụ kiện và không có mặt tham dự phiên tòa, chị vắng mặt là chị K đã từ bỏ quyền lợi của mình. Ngoài ra, tại tòa bà Loan trình bày bà không có tặng cho nhà đất trên cho chị K. Do đó, có căn cứ để xác định thửa đất số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái Bè, Tiền Giang, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Bè ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên và căn nhà tường kiên cố trên đất thuộc quyền sở hữu của bà L, nên buộc chị K có nghĩa vụ giao trả lại đất và nhà là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự.

[3] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án anh T có ý kiến lời khai yêu cầu cắt giao trả lại phần diện tích đất khu mô mã theo kết quả đo đạc thực tế là 153,5m², nhưng anh T không có nộp đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí để yêu cầu trả lại phần diện tích đất này, nên Hội đồng xét xử không có xem xét giải quyết, nếu sau khi giải quyết vụ án này anh T có yêu cầu thì sẽ được Tòa án xem xét giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên chị K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 106, Điều 166 Luật đất đai; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Xác định phần đất thửa số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, Tiền G, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái B ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên và căn nhà tường kiên cố kết cấu móng cột bê tông cốt thép, sàn bê tông, nền gạch ceramic, không trần, có khu phụ, số tầng 02 diện tích 83,1m², mái che và tường rào trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị L.

Buộc chị Nguyễn Thị Thúy K có nghĩa vụ giao trả lại phần đất thửa số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² (diện tích theo đo đạc thực tế ngày 05/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải là 570,2m²) tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, Tiền Giang, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái B ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên và căn nhà tường kiên cố kết cấu móng cột bê tông cốt thép, sàn bê tông, nền gạch ceramic, không trần, có khu phụ, số tầng 02, diện tích 83,1m², mái che và tường rào trên đất.

Phần đất và nhà chị Kiều giao trả có tứ cận như sau:

+ Hường Đông giáp đất Nguyễn Thị Nhờ.

+ Hường Tây giáp ruộng thoát nước.

+ Hường Nam giáp đất Trần Thanh Tuấn.

+ Hường Bắc giáp đất Nguyễn Thị Lệ, Lê Hoàng Phương, Trần Thị Hoa, đường nhựa.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 05/10/2020 kèm theo)

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 450, tờ bản đồ số 14, diện tích 571,4m² (diện tích theo đo đạc thực tế ngày 05/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải là 570,2m²) tọa lạc ấp Hậu H, xã Hậu T, huyện Cái B, Tiền Giang, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái B ký xác nhận quyền sở hữu ngày 27/5/2020 chị Nguyễn Thị Thúy K đứng tên, sang cho bà Nguyễn Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 14/2020/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái B về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp.

3. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thúy K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003958 ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; chị Nguyễn Thị Thúy K, anh Trần Thanh T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Khỏe