

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 212/2021/DS-ST

Ngày: 31-5-2021

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Huỳnh Văn Phó

2/ Ông Phạm Thành Trại

Thư ký phiên tòa: Ông Võ Trương Tấn Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp “*Đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2021/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2021/QĐST-DS ngày 14/5/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1962

Địa chỉ: xã TH, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* 1/ **Hồ Văn H**, sinh năm: 1976

2/ **Hồ Thị N**, sinh năm: 1977

Địa chỉ: xã ĐH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ **Hồ Minh K**, sinh năm: 1997

2/ **Hồ Hữu V**, sinh năm: 2002

3/ **Hồ Ngọc H1**, sinh ngày 23/10/2003

Người đại diện theo pháp luật của Hồ Ngọc H1: Hồ Văn H, sinh năm: 1976 và Hồ Thị N, sinh năm: 1977

Cùng địa chỉ: xã ĐH, huyện Ct, tỉnh Tiền Giang.

(Ông T, chị N có mặt; Anh H xin vắng mặt; anh K, anh V, chị H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 15/01/2018 ông T và vợ chồng chị Hồ Thị N, anh Hồ Văn H thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó chị N và anh H chuyển nhượng cho ông T hai thửa đất: Thửa đất số 3429, tờ bản đồ số 3, diện tích 100m² và căn nhà trên đất (nhà chưa được cấp chủ quyền), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00017 ngày 20/01/2010 và thửa đất số 3438, tờ bản đồ số 3, diện tích 420,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00018 ngày 20/01/2010 với giá là 200.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận hai bên có đến Phòng công chứng số 3 để ký hợp đồng và ông T đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh H và chị N (việc giao tiền có viết biên nhận). Sau khi ký kết hợp đồng ông T đồng ý cho vợ chồng anh H và chị N thuê lại phần nhà, đất trên mỗi tháng là 2.000.000đồng, thời hạn thuê là hai năm kể từ ngày 20/01/2018. Ngày 14/11/2019 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 3429, 3438. Lúc này, ông T yêu cầu anh H và chị N di dời trả lại nhà và đất cho ông nhưng anh H và chị N không thực hiện. Ngày 07/8/2020 Tòa án tiến hành hòa giải, ông T đồng ý cho vợ chồng chị N và anh H chuộc lại nhà và đất với số tiền là 375.000.000đồng chia làm 03 lần, mỗi lần trả 125.000.000đồng vào các ngày 09/11/2020, 08/02/2021, 07/5/2021 tuy nhiên anh H và chị N vẫn không thực hiện. Nay ông T yêu cầu anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N cùng các thành viên trong hộ trả lại cho ông T hai thửa đất số 3429, 3438 cùng căn nhà trên đất. Đối với tiền thuê nhà ông T xác định không tranh chấp và cũng không có yêu cầu.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Hồ Thị N trình bày:

Chị N không đồng ý theo lời trình bày của ông T. Vợ chồng chị không có

chuyển nhượng hai thửa đất số 3429, 3438 và căn nhà trên đất như ông T trình bày mà vào năm 2018 thông qua dịch vụ giới thiệu nên chị N biết và có vay của ông Nguyễn Văn T số tiền là 200.000.000đồng, lãi suất là 4%/tháng, thời hạn vay không xác định. Khi vay tiền ông T yêu cầu vợ chồng chị N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giữ làm tin nhưng do đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay 100.000.000đồng nên ông T có đem tiền đến Ngân hàng để thanh toán số nợ 100.000.000đồng và tiền lãi cho vợ chồng chị để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó hai bên có đến Phòng công chứng số 3 để ký hợp đồng, lúc ký hợp đồng tại Phòng công chứng số 3 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không ký hợp đồng vay tài sản do ông T nói với hai vợ chồng là ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức, khi nào vợ chồng chị N có tiền trả thì ông T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị. Chị N xác định vợ chồng chị có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 tại Phòng công chứng số 3 và việc ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trên là do vợ chồng chị tự nguyện ký không bị ai ép buộc. Nay chị N không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị N xác định không có chuyển nhượng nhà đất như nguyên đơn trình bày mà chỉ vay số tiền 200.000.000đồng. Chị đồng ý trả lại số tiền đã vay là 200.000.000đồng cho ông T và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất quy định từ ngày vay đến khi xét xử.

Bị đơn anh Hồ Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2021 anh Hồ Văn H trình bày:

Anh H không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh H xác định không có chuyển nhượng nhà đất như nguyên đơn trình bày mà chỉ vay số tiền 200.000.000đồng. Nay anh H đồng ý trả lại số tiền đã vay là 200.000.000đồng cho ông T và đồng ý trả lãi theo mức lãi suất quy định từ ngày vay đến khi xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Minh K, Hồ Hữu V, Hồ Ngọc H1 dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy, tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] – Về tố tụng: Bị đơn anh Hồ Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Minh K, Hồ Hữu V, Hồ Ngọc H1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh H, anh Khang, anh Vinh và chị Hân.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp đòi tài sản.

[3] – Về nội dung yêu cầu:

Xét giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn T với anh Hồ Văn H và chị Hồ Thị N vào ngày 15/01/2018 được lập bằng văn bản có công chứng tại Phòng công chứng số 3 là tuân thủ về hình thức lẫn nội dung, phù hợp theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực.

Theo hợp đồng, anh H và chị N chuyển nhượng cho ông T phần diện tích đất 100m², loại đất ở tại nông thôn, thửa đất số 3429, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00017 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho anh H và chị N vào ngày 20/01/2010 và phần diện tích đất 420,9m² (đo đạc thực tế là 397,8m²), loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 3438,

tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00018 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho anh H và chị N vào ngày 20/01/2010, trên hai thửa đất có căn nhà kết cấu cột gỗ bê tông đúc sẵn, vách ván, mái ngói 22 viên, nền xi măng (nhà chưa được cấp chủ quyền), với giá là 200.000.000đồng, hai bên đã thực hiện việc giao nhận đủ số tiền nêu trên và ngày 14/11/2019 ông T 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 số CS01102 và CS01101 đối với hai thửa đất 3438 và 3429.

Xét yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bị đơn anh H, chị N và các thành viên trong hộ trả cho ông T hai thửa đất 3438 và 3429 cùng căn nhà trên đất. Nhận thấy, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vào ngày 20/01/2018 ông T và anh H, chị N còn ký kết “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà” với nội dung là anh H, chị N thuê lại phần đất diện tích 420,9m² cùng căn nhà nêu trên trong thời hạn là 24 tháng kể từ ngày 20/01/2018, giá cho thuê mỗi tháng là 2.000.000đồng. Mục đích ký hợp đồng này theo nguyên đơn là để tạo điều kiện cho bị đơn có thời gian lưu cư tìm chỗ ở mới, đến khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn phải giao trả nhà và đất cho ông T. Đến nay thời hạn thuê nhà đã hết nhưng vợ chồng anh H và chị N vẫn không thực hiện việc giao nhà và đất cho nguyên đơn. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đồng ý cho bị đơn anh Hồ Văn H và chị Hồ Thị N trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên cùng tiền lãi tổng cộng là 250.000.000đồng, ông Nguyễn Văn T sẽ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh H và chị N phần diện tích đất 100m², loại đất ở tại nông thôn, thửa đất số 3429, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019 và phần diện tích đất 420,9m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 3438, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019, thời gian giao nhận tiền và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vào ngày

30/9/2021. Trường hợp đến hạn mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn Hồ Văn H, Hồ Thị N cùng các thành viên trong hộ gồm Hồ Minh K, Hồ Hữu V, Hồ Ngọc H1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T hai thửa đất 3429, 3438 nêu trên cùng tài sản trên đất gồm căn nhà chính kết cấu cột gỗ bê tông đúc sẵn, vách ván, mái ngói 22 viên, nền xi măng; nhà phụ liền kề kết cấu cột bê tông đúc sẵn, mái tole xi măng, nền xi măng; nhà bếp kết cấu cột cây tạp, mái tole, vách ván, nền xi măng; hàng rào kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40; cây trồng trên đất gồm có 03 cây dừa loại B1, 03 cây dừa loại B2, 01 cây mận loại A. Đất và nhà tọa lạc ấp Bắc B, xã Diêm Hy, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Trường hợp nguyên đơn khi đã nhận đủ số tiền 250.000.000đồng mà không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn thì bị đơn anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3429, 3438 nêu trên. Tại phiên tòa chị N đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn, đối với anh Hồ Văn H dù vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 31/3/2021 anh H cũng thống nhất trả lại cho ông T số tiền chuyển nhượng là 200.000.000đồng cùng tiền lãi. Xét thấy, các thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đồng thời sự thỏa thuận trên là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà” ngày 20/01/2018 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không tranh chấp và cũng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5, Điều 26, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1/ Ghi nhận anh Hồ Văn H và chị Hồ Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), thời gian thực hiện vào ngày 30/9/2021.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N phần diện tích đất 100m², loại đất ở tại nông thôn, thửa đất số 3429, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019 và phần diện tích đất 420,9m² (đo đạc thực tế là 397,8m²), loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 3438, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019 vào ngày 30/9/2021.

2/ Trường hợp đến hạn mà bị đơn anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì anh H và chị N cùng các thành viên trong hộ gồm Hồ Minh K, Hồ Hữu V, Hồ Ngọc H1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T:

- Phần diện tích đất 100m², loại đất ở tại nông thôn, thửa đất số 3429, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01101 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019. Vị trí, tứ cận thửa đất như sau:

Bắc giáp thửa đất số 3438

Nam giáp thửa đất số 3438

Đông giáp thửa đất số 3438

Tây giáp thửa đất số 3438

(Có sơ đồ kèm theo)

- Phần diện tích đất 420,9m² (đo đạc thực tế là 397,8m²), loại đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 3438, tờ bản đồ số 3, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CS01102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T ngày 14/11/2019. Vị trí, tứ cận thửa đất như sau:

Bắc giáp đường nước

Nam giáp thửa đất số 447 của Nguyễn Văn T1

Đông giáp đường Vành đai Ấp Bắc

Tây giáp thửa đất số 447 của Nguyễn Văn T1

(Có sơ đồ kèm theo)

- Tài sản trên hai thửa đất 3438 và 3429 gồm căn nhà chính kết cấu cột gỗ bê tông đúc sẵn, vách ván, mái ngói 22 viên, nền xi măng; nhà phụ liền kề kết cấu cột bê tông đúc sẵn, mái tole xi măng, nền xi măng; nhà bếp kết cấu cột cây tạp, mái tole, vách ván, nền xi măng; hàng rào kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, lưới B40; cây trồng trên đất gồm có 03 cây dừa loại B1, 03 cây dừa loại B2, 01 cây mận loại A.

Đất và nhà tọa lạc ấp B, xã ĐH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3/ Trường hợp nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đã nhận đủ số tiền 250.000.000đồng mà không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bị đơn thì bị đơn anh Hồ Văn H, chị Hồ Thị N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3429, 3438 nêu trên.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh H và chị N chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Hồ Văn H và chị Hồ Thị N phải chịu 12.500.000đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002736 ngày 21/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đương sự có mặt quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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, 7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu HS, AV.

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

Nguyễn Thị Chinh