

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MỸ THO  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 78/2020/DS-ST

Ngày: 28-9-2020

“V/v tranh chấp đòi tài sản là  
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 THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Từ Ngọc Viễn.

2. Ông Lê Văn Kiệt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Phạm Vân Trang - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Diễm Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lý Ngọc K, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Số K, khu phố B, phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Số W, Phường P, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số R, khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số Z, ấp T, xã F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Mai Thị Hồng H1, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số J, ấp H, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1964. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số R, khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị Bùi Thị Hồng T, sinh năm 1995. (vắng mặt)

5. Anh Bùi Thanh S, sinh ngày 13/6/2006. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của anh Bùi Thanh S: Bà Trần Thị L, sinh năm 1974. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số R, khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Trần Minh T, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Số K, khu phố B, phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang.

7. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1931. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Bùi Thị X, sinh năm: 1966; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9. Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1968; (chết năm 2018)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Bùi Văn Tròn:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1974. (vắng mặt)

- Chị Bùi Thị Hồng T, sinh năm 1995. (vắng mặt)

- Anh Bùi Thanh S, sinh ngày 13/6/2006. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số R, khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 5 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Lý Ngọc K và ông Nguyễn Trung T là người đại diện của bà Kiều trình bày:* Ngày 10/10/2016, ông Nguyễn Ngọc H (và vợ là bà Mai Thị Hồng H) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà (Lý Ngọc K), hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng A tỉnh Tiền Giang số 18/TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung vợ chồng ông H, bà H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất được xác định theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” số phát hành BQ064159 - Số vào sổ cấp GCN: CH01621 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/02/2014 và xác nhận ở phần “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” ngày 01/4/2016 (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H) số thửa: 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> tại khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Lý Ngọc K đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM361693, số vào sổ cấp GCN CS05454 ngày 04/11/2016.

Ông Bùi Văn T và vợ là Trần Thị L là người trước đây đã chuyển nhượng tài sản nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1 đã tiến hành khởi kiện ông Nguyễn Ngọc H ra Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Bùi Văn T với ông Nguyễn Ngọc H (Hợp đồng công chứng số 1416, quyền số

01/2016/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2016 tại Văn phòng công chứng C).

- Hủy Văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 26/02/2016.

Ngày 31/10/2016, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã thụ lý giải quyết bằng bản án số 119/2017/DSST ngày 01/9/2017 và được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử bằng Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DS-PT ngày 12/01/2018. Theo đó các yêu cầu của ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L đều không được Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm chấp thuận.

Tuy nhiên, từ đó đến nay ông Bùi Văn T (đã chết năm 2018) và bà Trần Thị L vẫn không giao tài sản kê trên cho bà Lý Ngọc K, vẫn đang chiếm giữ trái phép và có hành vi chống đối, gây rối mỗi khi bà Lý Ngọc K đến tiếp nhận tài sản.

Do đó, bà Lý Ngọc K khởi kiện buộc bà Trần Thị L cùng các con là Bùi Thị Hồng T và Bùi Thanh S giao trả lại phần diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BM361693 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016 mà bà L và các con hiện nay đang chiếm giữ.

\* Bị đơn bà Trần Thị L đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc K.

\* Tại bản tự khai đề ngày 02 tháng 7 năm 2020 ông Bùi Văn K trình bày: Trên phần đất tranh chấp có 05 ngôi mộ của thân tộc gồm: 03 ngôi mộ và 01 tủ đựng cốt của ông Phạm Văn T, 01 ngôi mộ của ông Bùi Văn T (bà Bùi Thị X quản lý) và 01 ngôi mộ của gia đình ông. Việc tranh chấp giữa bà K và bà L, ông không có ý kiến. Riêng 01 ngôi mộ của gia đình ông trên đất thì ông đồng ý tự nguyện di dời nếu Tòa án tuyên trả đất lại cho bà K. Vì bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án kể trên.

\* Tại bản tự khai đề ngày 02 tháng 7 năm 2020 bà Bùi Thị X trình bày: Trên phần đất tranh chấp có 05 ngôi mộ của thân tộc gồm: 03 ngôi mộ và 01 tủ đựng cốt của ông Phạm Văn T, 01 ngôi mộ của ông Bùi Văn K và 01 ngôi mộ của gia đình bà. Việc tranh chấp giữa bà K và bà L, bà không có ý kiến. Riêng 01 ngôi mộ của gia đình bà trên đất thì bà đồng ý tự nguyện di dời nếu Tòa án tuyên trả đất lại cho bà K. Vì bận công việc nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án kể trên.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T không gửi bản tự khai trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T trình bày: Ông là chồng bà Lý Ngọc K, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà K. Thừa đất tranh chấp vợ ông đã mua của ông Nguyễn Ngọc H và bà Mai Thị Hồng H1 từ năm 2016, đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L cố ý gây khó khăn, không giao tài sản cho vợ ông sử dụng. Khi còn sống ông T đi khởi kiện ông H yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy đất của vợ ông, nhưng đều không được Tòa sơ thẩm và Tòa phúc thẩm chấp nhận. Hiện nay bản án phúc thẩm đã có hiệu lực hơn 02 năm nhưng gia đình bà L vẫn không giao tài sản cho vợ ông làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của gia đình ông.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1, chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Văn S đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc K.

\* Tại phiên tòa, bà Lý Ngọc K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, đồng thời bổ sung thêm yêu cầu buộc bà Trần Thị L cùng hai con là chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Văn S trả 02 căn nhà tạm trên đất, căn nhà thứ nhất được ký hiệu T1 diện tích 43,1m<sup>2</sup> và căn nhà tạm thứ hai được ký hiệu T2 diện tích 64,8m<sup>2</sup>, 02 căn nhà này gắn liền với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 339,7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05454 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lý Ngọc K đứng tên. Về 05 ngôi và 01 tủ đựng cốt trên đất của gia đình ông Phạm Văn T, ông Bùi Văn K và bà Bùi Thị X thì bà Lý Ngọc K tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 2.000.000 đồng/ngôi mộ, với số tiền tổng cộng là 10.000.000 đồng để ông T, ông K và bà X di dời mộ ra khỏi đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T đồng ý tự nguyện di dời mộ ra khỏi đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn K, bà Bùi Thị X có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1, chị Bùi Thị Hồng T, anh Bùi Thanh S và bị đơn bà Trần Thị L vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử chuẩn bị nghị án đều đúng theo trình tự do Bộ luật tố tụng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng ngày phân đất tranh chấp bà Lý Ngọc K đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc H, việc sang nhượng được thực hiện đúng quy định pháp luật, bà Lý Ngọc K đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Khi còn sống ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L cũng đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể trên nhưng không được Tòa án sơ thẩm lẫn phúc thẩm chấp nhận. Tuy

nhiên cho đến nay ông T, bà L vẫn không giao trả tài sản tranh chấp cho bà K. Do đó, việc khởi kiện của bà K là có căn cứ đúng quy định pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc K. Về 05 ngôi mộ và 01 tủ đựng cốt đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc ông T, ông K và bà X tự nguyện di dời mộ ra khỏi đất, ghi nhận việc bà K tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 10.000.000 đồng cho ông T, ông K và bà X.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi thẩm tra xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày và phát biểu tranh luận của các đương sự, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về yêu cầu khởi kiện bổ sung*: Đơn khởi kiện đề ngày 14/5/2018 bà Lý Ngọc K khởi kiện bà Trần Thị L, buộc bà L cùng hai con là chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Văn S trả lại cho bà thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 339,7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05454 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lý Ngọc K đứng tên. Tại phiên tòa hôm nay, bà K bổ sung yêu cầu buộc bà L, chị T và anh S trả lại 02 căn nhà tạm trên đất. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà K không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Bởi 02 căn nhà tạm gắn liền với diện tích đất tranh chấp nếu không được xem xét giải quyết luôn trong vụ án này thì sẽ dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để, gây khó khăn cho các bên đương sự sẽ phải tham gia tố tụng một lần nữa nếu có tranh chấp về 02 căn nhà tạm trên đất. Hơn nữa giá trị quyền sử dụng đất mà bà K khởi kiện yêu cầu đòi tài sản cao hơn rất nhiều so với giá trị 02 căn nhà tạm (giá trị quyền sử dụng đất là 1.698.500.000 đồng, giá trị 02 căn nhà tạm là 11.314.000 đồng). Nên việc bà K yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn bà Lý Ngọc K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị L cùng hai con là chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Văn S trả lại quyền sử dụng đất và 02 căn nhà tạm gắn liền với thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 339,7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05454 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lý Ngọc K đứng tên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được quy định tại Điều 158 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Hồng T, anh Bùi Thanh S, ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1, ông Bùi Văn K, bà Bùi Thị X đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà L, chị T, anh S, ông H, bà H1 vẫn vắng mặt không có lý do, ông K, bà X có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bà L, chị T, anh S, ông H, bà H1, ông K và bà X.

[5] *Về yêu cầu của đương sự*: Nguồn gốc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm là của ông Bùi Văn T. Ngày 26/02/2016, ông Bùi Văn T và vợ là bà Trần Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H toàn bộ thửa đất kể trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 1416, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2016 tại Văn phòng công chứng C tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ chuyển nhượng được xác nhận ở phần “IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, CMND số 311563046, địa chỉ thường trú: số Z, ấp T, xã F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. theo hồ sơ số 000223.CN.001 ngày 01/4/2016”.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 10/10/2016 ông Nguyễn Ngọc H và bà Mai Thị Hồng H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lý Ngọc K toàn bộ thửa đất kể trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 7249, quyền số 18TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2016 tại Phòng công chứng A tỉnh Tiền Giang.

Bà Lý Ngọc K đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM361693, số vào sổ cấp GCN CS05454 ngày 04/11/2016 (BL 32-33).

Do không đồng ý với việc chuyển nhượng kể trên, ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L đã làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Ngọc H ra Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 giữa ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc H đối với phần đất 325,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do Văn phòng công chứng C chứng thực; Hủy văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 26/02/2016; Ông T, bà L sẽ trả nợ và lãi quá hạn cho ông H.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1 với bà Lý Ngọc K. Trong trường hợp bà K đã được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K.

Vụ án ông T, bà L khởi kiện ông H kể trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho giải quyết bằng Bản án số 119/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 với nội dung không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L. Sau đó ông T, bà L kháng cáo, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DS-PT ngày 12/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử “Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 giữa ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc H đối với phần đất 325,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố N, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L về việc yêu cầu Hủy văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 26/02/2016; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L về việc yêu cầu Hủy việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc H; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1 với bà Lý Ngọc K; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L về việc yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Lý Ngọc K số vào sổ cấp GCN: CS05454 ngày 04/11/2016 (BL81-87).

Trong quá trình ông T, bà L khởi kiện ông H, bà K cũng tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng bà K không có yêu cầu độc lập buộc ông T, bà L giao trả tài sản. Do đó, từ khi bản án phúc thẩm kể trên có hiệu lực pháp luật, (ông Bùi Văn T chết), bà Trần Thị L và các con là Bùi Thị Hồng T và Bùi Thanh S vẫn không giao trả tài sản kể trên cho bà Lý Ngọc K, mặc dù Tòa án hai cấp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L.

Xét thấy, toàn bộ diện tích đất kể trên Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BM361693, số vào sổ cấp GCN: CS05454 ngày 04/11/2016 cho bà Lý Ngọc K đứng tên phù hợp quy định tại Điều 97 Luật đất đai năm 2013. Do đó, xác định bà Lý Ngọc K là chủ sở hữu đối với tài sản là quyền sử dụng đất kể trên. Việc bà Trần Thị L và các con không giao tài sản cho bà K là xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà K được quy định tại Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013.

Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”.

Trên diện tích đất tranh chấp có 02 căn nhà tạm, căn nhà tạm thứ nhất được ký hiệu T1 trong bảng vẽ có diện tích 43,1m<sup>2</sup>, kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, vách tường lửng + tole, đỡ mái gỗ, mái tole, nền gạch men, trị giá 5.650.410 đồng nằm trọn trong hành lang lộ giới, căn nhà tạm thứ 2 được ký hiệu T4 có diện tích 64,8m<sup>2</sup>, kết cấu: Cột gỗ, vách tole, đỡ mái gỗ, mái tole ximăng, nền xi

măng + đất trị giá 5.663.520 đồng, 05 ngôi mộ và 01 tủ đựng cốt. Thời điểm ông Bùi Văn T còn sống chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H có văn bản cam kết sang nhượng luôn cả nhà tạm trên đất, riêng mộ thì ông T cam kết khi nào ông H sử dụng ông T sẽ bốc đi nơi khác. Như vậy, căn cứ theo Giấy cam kết ngày 26/02/2016, Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DSST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho và Bản án dân sự phúc thẩm số 26/2018/DSPT ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì 02 căn nhà tạm trên đất không còn thuộc quyền sở hữu của ông T và bà L. Bà K trình bày, lúc bà thỏa thuận mua bán đất với ông H là thỏa thuận chuyển nhượng cả nhà và đất. Tại phiên tòa hôm nay, bà K yêu cầu bà L, chị T và anh S trả đất và nhà tạm gắn liền với đất là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với 05 ngôi mộ và 01 tủ đựng hài cốt trên đất. Cụ thể có 03 ngôi mộ và 01 tủ đựng hài cốt của gia đình ông Phạm Văn T, 01 ngôi mộ của gia đình ông Bùi Văn K và 01 ngôi mộ của gia đình bà Bùi Thị X. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà X có văn bản trình bày tự nguyện di dời mộ ra khỏi đất khi Tòa án tuyên trả đất lại cho bà K. Riêng ông T tại phiên tòa cũng đồng ý di dời mộ ra khỏi đất, bà K tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời mỗi ngôi mộ là 2.000.000 đồng, tổng cộng 10.000.000 đồng cho gia đình ông T, ông K và bà X. Xét thấy, việc thỏa thuận này của các bên là tự nguyện phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, xác định căn nhà bà L cùng chị T và anh S đang ở nằm bên trong kế bên thửa đất 140 của bà Lý Ngọc K. Nếu giao trả toàn bộ thửa đất 140 cho bà K thì gia đình bà L sẽ phải đi bằng 01 lối đi phía sau nhà ra đường công cộng, không thuận tiện cho việc đi lại. Tuy nhiên, cả quá trình giải quyết vụ án bà L, chị T, anh S không đến Tòa trình bày ý kiến cũng như có yêu cầu mở lối đi do đó Hội đồng xét xử không thể xem xét giải quyết trong vụ án này. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình bà L, chị T và anh S được quyền khởi kiện thành một vụ án độc lập về việc yêu cầu mở lối đi theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

Quan điểm và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 10.500.000 (*mười triệu năm trăm ngàn*) đồng. Bà Lý Ngọc K đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do việc khởi kiện của bà Kiều có căn cứ nên bà Trần Thị L, chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Thanh S phải hoàn trả lại chi phí tố tụng kể trên cho bà Kiều theo quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L, chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Thanh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.



Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc K.

Buộc bà Trần Thị L, chị Bùi Thị Hồng T và anh Bùi Thanh S có nghĩa vụ trả lại cho bà Lý Ngọc K thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 339,7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS05454 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016 cho bà Lý Ngọc K đứng tên (có sơ đồ kèm theo). Tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là 02 căn nhà tạm trên đất. Căn nhà tạm thứ nhất được ký hiệu T1 trong bảng vẽ có diện tích 43,1m<sup>2</sup>, kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, vách tường lửng + tole, đỡ mái gỗ, mái tole, nền gạch men; Căn nhà tạm thứ 2 được ký hiệu T4 có diện tích 64,8m<sup>2</sup>, kết cấu: Cột gỗ, vách tole, đỡ mái gỗ, mái tole xi măng, nền xi măng + đất.

Ghi nhận việc ông Bùi Văn K, ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị X tự nguyện di dời 05 ngôi mộ và 01 tủ đựng cốt ra khỏi thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 339,7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại khu phố N, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện việc di dời là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận việc bà Lý Ngọc K tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời mỗi ngôi mộ là 2.000.000 đồng, tổng cộng 10.000.000 đồng cho ông Bùi Văn K, ông Phạm Văn T và bà Bùi Thị X.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 10.500.000 (mười triệu năm trăm ngàn) đồng. Buộc bà Trần Thị L, chị Bùi Thị Hồng T, anh Bùi Thanh S có nghĩa vụ trả lại cho bà Lý Ngọc K số tiền 10.500.000 (mười triệu năm trăm ngàn) đồng.

Kể từ bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí: Bà Trần Thị L, chị Bùi Thị Hồng T, anh Bùi Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lý Ngọc K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012557 ngày 18/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho nên xem như đã thi hành xong.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15

ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

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, 7, 7a 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:***

- VKSND TP Mỹ Tho;
- CCTHADS TP Mỹ Tho;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Thúy Hằng**