

Bản án số: 84/2021/DS-ST
Ngày: 30 - 12 - 2021
V/v “tranh chấp đòi lại
tài sản là quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thị Amina;
2. Bà Nguyễn Thị Thay.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử **số: 106/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021** giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Đức Tr, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ 15, ấp Tân Đ, xã Tân H, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; nơi cư trú: Khu phố 1, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 14/7/2021) (có mặt).

Bị đơn: Ông Phan Quốc V, sinh năm 1972; nơi cư trú: Ấp Tầm Long, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1964; nơi cư trú: Tổ 6, khu phố Long Chí, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2/ Bà Lê Thị Thủy V, sinh năm 1978; nơi cư trú: Ấp Tầm Long, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 7 năm 2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Đức Tr trình bày: Năm 2020 ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Đ (con bà Nguyễn Thị Ch) 01 phần đất tại

thửa số 542, tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 05/3/2020 ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09447 do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì do ông Phan Quốc V đang kinh doanh, sử dụng trên diện tích đất này, nên ông Trung có yêu cầu ông Phan Quốc V phải có trách nhiệm dọn dẹp chuyển đi trong vòng 01 tháng để trả đất lại cho ông. Tuy nhiên đến ngày hôm nay ông Vinh vẫn không dọn, chuyển đi mà vẫn đang kinh doanh, buôn bán trên diện tích đất này. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Phan Quốc V, bà Vân phải dọn dẹp, chuyển đi và giao trả lại nhà, đất cho ông. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Phan Quốc V trình bày:* Ông thừa nhận đang kinh doanh, buôn bán trên thửa đất do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất. Nguyên nhân ông sử dụng là vào ngày 11/10/2012 ông có thuê của bà Nguyễn Thị Chiều, sinh năm 1941 (đã chết), diện tích 1.200m², tại thửa số 174, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND huyện Tân Châu cấp giấy CNQSD đất ngày 25/10/2004 do bà Nguyễn Thị Chiều đứng tên chủ sử dụng. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 11/10/2012 đến ngày 11/10/2022, giá thuê là 50.000.000 đồng/10 năm, ông đã trả đủ tiền thuê, việc thuê đất có làm hợp đồng và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2017 bà Nguyễn Thị Chiều (bệnh chết) các con của bà Chiều tự phân chia di sản thừa kế thì bà Trần Thị Đ được chia phần đất tại thửa số 542, tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đến ngày 12/02/2020 bà Đang được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09352 do bà Trần Thị Đ đứng tên người sử dụng đất, sau đó bà Đang có chuyển nhượng lại cho ông Lê Đức Tr, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đang và ông Trung do không có thông báo cho ông Vinh và cũng không xử lý trường hợp ông Vinh thuê đất của bà Chiều như thế nào. Đến khi ông Trung yêu cầu ông Vinh dọn đồ đi trả lại nhà, đất thì ông Vinh mới biết. Nay ông Trung khởi kiện yêu cầu ông Vinh dọn đồ đi và giao trả lại nhà, đất thì ông không đồng ý do hợp đồng thuê đất chưa đến hạn trả.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thủy Vân trình bày:* Bà là vợ của ông Vinh, qua vụ việc thuê đất giữa ông Vinh và bà Chiều thì bà có biết, nay do ông Vinh là người ký hợp đồng thuê cũng như người biết toàn bộ vụ việc, nên bà không có ý kiến gì. Mọi việc do ông Vinh quyết định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ:* Bà Trần Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Từ yêu cầu bà Trần Thị Đ và vợ chồng ông Phan Quốc V, bà Lê Thị Thủy Vân trả lại cho ông Lê Đức Tr 01 phần đất tại thửa số 542, tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09447, ngày 05/3/2020 do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà tạm.

Ông Phan Quốc V không đồng ý trả vì hợp đồng thuê đất chưa đến hạn trả.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng; Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Tr về việc đòi ông Phan Quốc V, bà Lê Thị Thủy Vân phải dọn đồ đi trả lại nhà đất cho ông Lê Đức Tr 01 phần đất tại thửa số 542, tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất.

Ông Vinh được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất nêu trên cho đến khi hết hợp đồng thuê đất thì ông Vinh có nghĩa vụ trả lại phần đất trên cho ông Trung.

Về án phí: Ông Lê Đức Tr phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Đức Tr vắng mặt nhưng có ông Nguyễn Văn Từ là người đại diện (có mặt), căn cứ Khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ đã được tổng đạt hợp lệ đến lần 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; bà Lê Thị Thủy Vân vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” thuộc tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Do tranh chấp về hợp đồng dân sự nên căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ Luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân cấp huyện; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do tranh chấp phát sinh năm 2020, nên áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. **Hợp đồng thuê đất được các bên xác lập ngày 11/10/2012 nên áp dụng các Điều 711, 712 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.**

[3] Nội dung vụ kiện: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông Trung yêu cầu ông Vinh, bà Vân trả lại 01 phần đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất. Tại phiên tòa ông Vinh không đồng ý trả lại đất vì hợp đồng thuê đất giữa ông với bà Chiêu (đã chết) đến nay chưa hết thời hạn thuê đất, khi nào hết hạn thuê ông sẽ trả lại.

[4] Xét hợp đồng thuê đất lập ngày 11/10/2012 giữa: Bên cho thuê là bà Nguyễn Thị Chiêu và bên thuê đất là ông Phan Quốc V, nội dung ông Vinh thuê 01 phần đất diện tích 1.200m², tại thửa số 174, tờ bản đồ số 18, đất đã được UBND huyện Tân Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/10/2004 do bà Nguyễn Thị Chiêu đứng tên chủ sử dụng, trên đất có căn nhà tạm, cột bằng sắt, lợp tol, không che vách, có chiều ngang 20 mét, chiều dài 15 mét. Thời hạn thuê 10 năm, từ ngày 11/10/2012 đến ngày 11/10/2022, giá thuê 50.000.000 đồng/10 năm. Hợp đồng thuê đất đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ký xác thực hợp đồng, nên hợp đồng thuê đất giữa bà Chiêu và ông Vinh là hợp pháp.

[5] Đến năm 2017 bà Chiêu bệnh chết thì các con của bà Chiêu tự phân chia di sản của bà Chiêu (chết) để lại, thì bà Trần Thị Đ được chia một phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 228, dài 10,15m; Phía Tây giáp đường ĐT785, dài 10,03m; Phía Nam giáp thửa đất số 243, dài 40,46m; Phía Bắc giáp thửa đất số 541, dài 40,65m. Tổng diện tích 408,9m², đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09352, ngày 12/02/2020 do bà Trần Thị Đ đứng tên người sử dụng đất. Trên đất có 01 căn nhà tạm, cột bằng sắt, lợp tol, không che vách, nền đất, có chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét, việc phân chia chỉ làm thủ tục sang tên chứ bà Đang chưa nhận đất để sử dụng mà ông Vinh vẫn đang sử dụng để kinh doanh vật liệu xây dựng.

[6] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đang và ông Trung. Sau khi bà Đang làm thủ tục đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất thì bà Đang chuyển nhượng cho ông Trung hết toàn bộ diện tích đất tại thửa số 542 tờ bản đồ số 18, diện tích 408,9 m², đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09447, ngày 05/3/2020 do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất. Tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng đất giữa ông Trung, bà Đang thì ông Vinh đang sử dụng nhưng chưa được phía bà Đang xử lý hợp đồng thuê đất giữa ông Vinh với bà Chiêu (đã chết). Bà Đang, ông Trung biết rõ phần đất này ông Vinh đang thuê để kinh doanh vật liệu xây dựng nhưng ông Trung, bà Đang không xử lý hợp đồng thuê đất mà vẫn làm thủ tục chuyển nhượng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Vinh (người thứ 3 ngay tình). Theo quy định tại Điều 711, 712 và 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đến nay hợp đồng thuê đất giữa ông Vinh với bà Chiêu (đã chết) vẫn còn hiệu lực, nên ông Trung yêu cầu ông Vinh và bà Vân trả lại nhà và đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Từ đại diện nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Đ giao đất cho ông Trung nhưng trong đơn khởi kiện này thì ông Trung chỉ yêu cầu ông Vinh, bà Vân trả lại tài sản là nhà đất. Do đó nếu ông Trung yêu cầu bà Đang giao đất thì ông Trung phải khởi kiện bà Đang trong vụ án khác về tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đàng với ông Trung vì bà Đàng chưa giao đất cho ông Trung, nên đại diện nguyên đơn yêu cầu bà Đàng giao đất cho ông Trung là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Tr không được chấp nhận, nên ông Trung phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ **Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 711, 712 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức Tr về việc yêu cầu ông Phan Quốc V, bà Lê Thị Thủy Vân trả lại một phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 228, dài 10,15m; Phía Tây giáp đường ĐT785, dài 10,03m; Phía Nam giáp thửa đất số 243, dài 40,46m; Phía Bắc giáp thửa đất số 541, dài 40,65m. Tổng diện tích 408,9m². Trên đất có 01 căn nhà tạm, cột bằng sắt, lợp tole, không che vách, nền đất, có chiều ngang 10 mét, chiều dài 15 mét. Đất tọa lạc tại ấp Tân Đông, xã Tân Hưng, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09447, ngày 05/3/2020 do ông Lê Đức Tr đứng tên người sử dụng đất.

2. Ông Phan Quốc V được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất cho đến khi hết hạn hợp đồng vào ngày 11/10/2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Đức Tr phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà ông Lê Đức Tr đã nộp theo biên lai thu số 0000926 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 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.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho ông Trung, ông Vinh biết được quyền kháng cáo Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Riêng bà Vân, bà Đàng được quyền kháng cáo Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND xã nơi bà Vân, bà Đàng cư trú.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Phạm Minh Tuấn