

Bản án số: 170/2024/DS-ST

Ngày: 23-9-2024

“V/v Tranh chấp yêu cầu
di dời tài sản trên đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa* phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc An**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông **Trịnh Sâm Châu**
2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Đẹp**
- **Thư ký phiên tòa**: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa**: Ông Lê Trọng Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 391/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 983/2024/QĐST-DS ngày 17/9/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: A H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: Bà Lưu Thị Bạch T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

+ Ông Hoàng Bảo T1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố C, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Nguyễn Tất T2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Bà C, ông Đ, ông T1, ông T2 có mặt, bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C do ông Ngô Văn Đ đại diện trình bày:

Bà C và bà T có quen biết nhau nên có thỏa thuận bà C chuyển nhượng các phần diện tích đất tại xã C, huyện L của vợ chồng bà C, ông T1 cho bà T, ông T2 trong đó có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông H Bảo Toàn với bà Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 22/11/2021.

Sau đó do bà T trực trặc tiền bạc nên hai bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng theo Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông Hoàng Bảo T1, bà Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 17/12/2021 tại Phòng C2, tỉnh Đồng Nai. Không có việc thỏa thuận mua thửa đất số 299, tờ bản đồ số 10 phải kèm theo thửa 300, tờ bản đồ số 10 vì trước đó bà T nói đã thỏa thuận được với chủ đất khác sẽ có đường đi vào thửa đất số 299, sau đó bà T mới năn nỉ mua thêm thửa đất số 300 này.

Ngày 18/12/2021 vợ chồng bà Trần Thị C, ông Hoàng Bảo T1 và bà Lưu Thị Bạch T ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10, xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai tại Phòng C2, tỉnh Đồng Nai. Sau đó, bà C, ông T1 và bà T lại thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai theo Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 số công chứng 1887 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T tự xây móng nhà một cách lén lút và hoàn thành một cách nhanh chóng không cho bà C biết. Đến khi hai bên thỏa thuận việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên mới phát hiện bà T đã xây móng, bà C yêu cầu bà T di dời móng nhà đã xây từ khoảng tháng 2, tháng 3/2022 thì bà cứ hứa hẹn sẽ di dời nhưng không thực hiện. Bà C có yêu cầu UBND xã C giải quyết, tại buổi hòa giải bà T hứa sau 30 ngày kể từ ngày lập biên bản hòa giải ngày 06/7/2023 bà T có trách nhiệm di dời móng nhà nhưng bà T vẫn không thực hiện.

Giữa vợ chồng bà C, ông T1 và bà T không tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10, xã C vì ông bà vẫn đang quản lý sử dụng đất, chỉ có phần móng nhà xây bằng gạch này trên đất vì hai bên đã hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rồi nên ông T2, bà T phải tháo dỡ đi. Bà C cũng không tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng đã ký và văn bản thỏa thuận hủy bỏ. Chỉ muốn giải quyết việc đã có văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên thì bà T, ông T2 phải di dời tài sản trên đất của bà C, ông T1 đi. Sau khi thỏa thuận việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện bà C còn giữ của bà T số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng), là số tiền bà T đã đưa cho bà C để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10, xã C, bà C sẽ hoàn trả cho bà T khi bà có yêu cầu.

Căn cứ vào văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 và ý kiến của bà T tại biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã C, bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành buộc bà T, ông T2 có trách nhiệm di dời móng nhà mà bà T đã xây dựng diện tích 8m x 25 m, chiều cao 01 m bằng đá xanh, đổ đất đầy với móng nhà để trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 300, tờ

bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho bà C, ông T1. Nay bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T, ông T2 di dời móng nhà diện tích 133 m² theo hiện trạng thực tế khi đo đạc theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024.

Nếu bà T, ông T2 không muốn tự di dời thì bà C sẽ nhận phần móng nhà này và tự nguyện thanh toán lại giá trị cho bà T, ông T2 theo chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng cho họ.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Tại các bản tự khai, văn bản ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Lưu Thị Bạch T trình bày:*

Vào ngày 30/5/2018, bà có mua của bà Trần Thị C thửa đất số 299, tờ bản đồ số 10, xã C với giá 5.100.000.000 đồng diện tích 3791,4m² và thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10, xã C với giá 6.600.000.000 đồng diện tích 31208m² chưa chồng hết tiền là do nhà nước không cho sang sổ vì sai quy hoạch. Bà có lên ngân hàng H1 để xóa thế chấp. Khi nào bà C sang tên được bà sẽ chồng hết tiền và không đồng ý trả lại hiện trạng đất với giá 150.000.000 đồng.

Khi mua có giao kèo thỏa thuận miệng với nhau là nếu bán thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 thì mới có đường đi, nếu không bán thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 thì không có đường đi và mua cùng đôi với thửa đất số 299, tờ bản đồ số 10, thửa này thì đã sang tên ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà. Vì đang sang nhượng sau nên bà còn giữ lại 3.500.000.000 đồng. Lúc nào sang tên xong thì bà sẽ đưa. Trong lúc bà đang nằm viện vì bị tai nạn xe thì bà C ra ngân hàng lấy sổ và hoàn toàn không cho bà biết trong khi bà đã đưa số tiền là 9.500.000.000 đồng. Bà hỏi “sao em ra lấy sổ không cho chị biết” thì nói là “em lấy về mượn ngân hàng, cho chị mượn một ít”. Trong khi, bà bệnh và bị tai nạn kéo dài chưa khỏi thì bà C muốn lấy lại miếng đất và trả lại hiện trạng cũ vì bà có xây móng nhưng xã nói chỉ được làm nhà tiền chế thôi cho nên bà để móng lại và không phá đi.

Khi biết rằng bà C có nhận đền bù rồi và chưa điều chỉnh sổ, Phòng C2, tỉnh Đồng Nai gọi ra thỏa thuận hủy hợp đồng và ký lại tờ khác. Hai bên ra hủy và ký lại tờ khác, Phòng C2 có giữ lại. Sau đó bà mang sổ về và mang đi làm tiếp số thửa đất số 300, trong khi bà nằm viện và có nhờ chồng là ông T2 mang ra trong khi ông Đ1 đang làm và bà gọi cho bà C không được, chồng bà có ra L hỏi ông Đ1 có trả lời bà C đã lấy sổ về bà không biết ai là người giao sổ. Vì bà được biết ai là người nộp sổ thì người đó mới có quyền lấy. Bà C lấy không cho bà biết chứ bà không phải là người muốn trả đất. Vì nếu trả lại thửa 300 thì mấy miếng đất bà đã mua sẽ không có đường đi và bà sẽ trả lại số tiền còn lại sau khi sang được tên. Sau khi bà biết bà C lấy sổ về, bà gọi đến ngày thứ 4 bà C mới nghe máy và nói Tòa đang giữ sổ. Do tài nguyên môi trường tỉnh có trả lời rằng do diện tích sai, quy hoạch sai không sao đâu nên bà mới mang trở về huyện làm sự việc mới ra như vậy. Phần móng nhà mà bà xây dựng 8 x 25m trên thửa 300 tờ số 10 là tiền của vợ chồng bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C bà không đồng ý di dời phần móng này vì bà muốn tiếp tục mua thửa đất 300 này vì sau khi ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/3/2022 giữa bà C, ông T1 và bà thì có ký lại hợp đồng chuyển nhượng cũng thửa đất số 300 tờ bản đồ số 10 diện tích có tăng

thêm mấy chục mét vuông ký tại Phòng C2, bà sẽ cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày không nhớ tháng 3/2022 cho Tòa án trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày hôm nay.

Trong lúc bà đang nằm viện không hiểu sao bà C ra lấy sổ về bà không hiểu cho việc trở nên rắc rối. Trong lúc đó đất đang sốt, có giá và bà có nói với bà C việc làm móng, bà C đã đồng ý vì đất đang bị sai quy hoạch và xã chỉ cho làm nhà tiền chế vì bà C giữ sổ đó nên tới giờ bà chưa làm xong mà bị nhập viện .

** Tại các Bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Bảo T1 trình bày:*

Ông đồng ý với lời trình bày, ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà C - vợ ông yêu cầu bà T, ông T2 di dời móng nhà diện tích 133m2 theo hiện trạng thực tế khi đo đạc theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024.

Nếu bà T, ông T2 không muốn tự di dời thì bà C và ông sẽ nhận phần móng nhà này và tự nguyện thanh toán lại giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng.

** Tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T2 trình bày:*

Bà C và bà T thỏa thuận với nhau thì bà T và ông mới xây móng nhà trên đất đã mua thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai chứ vợ chồng ông không tùy tiện. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông sang tên tại sao bà C tự ý đi lấy sổ về trong khi đã nhận cọc 7.5 tỷ đồng và ông bà nhờ bên dịch vụ làm thủ tục sang tên dùm nhưng có sai lệch diện tích nên chưa làm được.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng và Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng thì cả 04 người gồm vợ chồng ông và vợ chồng ông T1 bà C nhưng chỉ cần 03 người ký trong hợp đồng, ký các giấy tờ này là tự nguyện, không bị ép buộc. Ông không tranh chấp về quyền sử dụng đất, bà C cho rằng bà T tự ý xây dựng trên đất ông bà C là không đúng, có thỏa thuận thì vợ chồng ông mới xây dựng.

Khi hòa giải tại xã thì được biết xây dựng nhà trên đất nông nghiệp là không được.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, không đồng ý tháo dỡ di dời phần móng nhà bà T đã xây dựng trên thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Không đồng ý nhận phần giá trị móng nhà theo chứng thư thẩm định giá, cũng không đồng ý theo giá trị nào vì vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C. Ông yêu cầu ký sẽ lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác đối thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai nếu bà C không đồng ý thì ông yêu cầu trả lại hết cho bà C hai thửa đất đã nhận chuyển nhượng và đã ra tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông vì nếu không có thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 này thì đất ông bà đã mua không có đường đi và đã có thỏa thuận là bán kèm cả thửa đất số 300 này. Việc thỏa thuận mua đất kèm thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 này chỉ bằng miệng với nhau.

Đối với số tiền còn lại khi nhận chuyển nhượng đất này sau khi ký văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng bà C đang giữ ông không yêu cầu gì. Các hợp đồng chuyển nhượng hay văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng ông không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án: Đơn khởi kiện ngày 31/10/2023; Biên bản hòa giải lần 01 về việc tranh chấp ranh giới sử dụng đất ngày 06/7/2023 của Ủy ban nhân dân xã C; Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 giữa bà Trần Thị C, ông Hoàng Bảo T1 và bà Lưu Thị Bạch T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 giữa bà Trần Thị C, ông Hoàng Bảo T1 và bà Lưu Thị Bạch T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà Trần Thị C thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Giấy ủy quyền tên Trần Thị C ngày 27/10/2023; Căn cước công dân bà Trần Thị C; Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải tại Trung tâm hòa giải ngày 31/10/2023 của bà Trần Thị C; Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2023, ngày 26/6/2024, giữa bà C với ông Đ; Bản tự khai ngày 05/12/2023 của bà C, ngày 05/3/2024, ngày 29/3/2024 của ông Đ, ngày 29/3/2024 của bà C, ngày 28/6/2024, ngày 29/7/2024 của ông T1, bà C; Đơn đề nghị về việc thẩm định giá đối với tài sản trên đất của bà C ngày 29/3/2024; Đơn yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành định giá tài sản của bà C ngày 10/4/2024; Bản tự khai ngày 29/3/2024; Đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản trên đất ngày 29/3/2024 của bà C; Hợp đồng tư vấn - dịch vụ thẩm định giá ngày 15/5/2024, phiếu thu ngày 15/5/2024, hóa đơn giá trị gia tăng, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 18/7/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 288761 tên bà Trần Thị C; Đơn khởi kiện bổ sung của bà C; Đơn đề nghị về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/8/2024 của bà C; bản tự khai bà C, ông T1 ngày 28/8/2024; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 288761, CN 288760 tên bà Trần Thị C; Bản tự khai không ghi ngày tháng năm của bà T, ông T2; bản tự khai ngày 05/3/2024 bà T; CCCD bà T; Bản tự khai ngày 05/3/2024, ngày 29/3/2024, ngày 10/4/2024, ngày 28/6/2024, ngày 29/7/2024, ngày 16/8/2024, ngày 28/8/2024; CCCD ông T2; Đơn đề nghị thu thập tài liệu chứng cứ ngày 29/7/2024; Đơn thuốc, một tờ sổ khám bệnh, phiếu kết quả xét nghiệm, kết quả X-Q, phiếu chỉ định cận lâm sàng của bà T, hóa đơn bán hàng thu, khám chữa bệnh, tiêm ngừa tên bà T; Đơn đề nghị phô tô tài liệu ngày 16/8/2024; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2021 giữa bà C, ông T1 với bà T; Đơn đề nghị hoãn phiên họp ngày 16/8/2024; Biên bản xác minh tại Công an xã C ngày 11/01/2024; Biên bản ghi nhận sự việc ngày 11/01/2024; Biên bản ghi nhận sự việc ngày 29/3/2024; Biên bản làm việc ngày 10/4/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024, hóa đơn giá trị gia tăng ngày 24/5/2024; Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024, biên lai thu tiền thuế, phí, lệ phí, hóa đơn giá trị gia tăng ngày 13/6/2024; Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024; Biên bản chứng kiến việc thẩm định giá ngày 09/7/2024; biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thẩm định giá; Đơn đề nghị về việc cung cấp tài liệu chứng cứ của Phòng Công chứng số 4 tỉnh C2 ngày 31/7/2024; Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch của bà C, ông T1 ngày 17/3/2022; Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 giữa bà C, ông T1, bà T; Giấy chứng minh nhân dân Trần Thị C, căn cước công dân Hoàng Bảo T1; Giấy

chứng nhận kết hôn ngày 26/4/1990; Sổ hộ khẩu ông T1, bà C; Căn cước công dân, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu Lưu Thị Bạch T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CN 288761 thửa 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 18/12/2021; Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 17/12/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 24/12/2020; Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch của bà C, ông T1 ngày 22/11/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 22/11/2021; Giấy chứng minh nhân dân Trần Thị C, căn cước công dân Hoàng Bảo T1; Giấy chứng nhận kết hôn ngày 26/4/1990; Sổ hộ khẩu ông T1, bà C1; Căn cước công dân, sổ hộ khẩu Lưu Thị Bạch T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CN 288761 thửa 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L; Biên bản ghi nhận sự việc ngày 16/8/2024, Văn bản ngày 05/9/2024, ngày 10/9/2024 của bà T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như cung cấp tài liệu, chứng cứ được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy, bà C, ông T1 và bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký với nhau theo các hợp đồng và hủy hợp đồng theo văn bản sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông T1 với bà T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 22/11/2021 số công chứng 7641, quyền số 13/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông T1 với bà T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 17/12/2021 số công chứng 8437, quyền số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau đó, bà C, ông T1 với bà T ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 18/12/2021 số công chứng 8451, quyền số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD; và lại thỏa thuận ký với nhau Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 số công chứng 1887, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 06/7/2023 bà C yêu cầu Ủy ban xã C, bà T tham gia và có ý kiến đồng ý di dời móng nhà này do có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nhưng còn móng nhà trên đất. Hiện nay, theo hiện trạng thực tế với diện tích 133 m² tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024.

Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Ngoài ra bà C, ông T1 có ý kiến nếu bà T ông T2 không tự di dời móng nhà thì bà C, ông T1 sẽ nhận phần móng nhà này và thanh toán lại giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số

009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng nên ghi nhận sự tự nguyện này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu di dời móng nhà diện tích 133 m² theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024, ghi nhận sự tự nguyện bà C, ông T1 nhận phần móng nhà, thanh toán cho bà T, ông T2 giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa đối với bị đơn bà Lưu Thị Bạch T nhưng bà T vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T.

- Bà C khởi kiện yêu cầu bà T, ông T2 tháo dỡ di dời móng nhà đã xây dựng diện tích 133 m² để trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 300 tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Các bên đều không tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng, văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bà C, ông T1 vẫn đang quản lý sử dụng đối với thửa đất số 300 tờ bản đồ số 10 xã C và trồng mì, chỉ bà T xây dựng móng nhà trên 1 phần thửa đất này do bà T, ông T2 cho rằng trước đó thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên mới làm phần móng nhà này. Sau đó, có thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng nên bà C yêu cầu tháo dỡ di dời nhưng bà T, ông T2 không thực hiện; Như vậy, cần xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trên đất.

[2] Về nội dung:

Bà C khởi kiện yêu cầu bà T, ông T2 tháo dỡ di dời phần móng nhà đã xây dựng 133 m² trả lại hiện trạng ban đầu thửa đất của bà và ông T1, bà T, ông T2 có ý kiến không đồng ý.

Xét các bên xác định có ký với nhau các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai, trong đó, có thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 diện tích 3120,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 288761 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp tên bà Trần Thị C ngày 23/4/2018 được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai với giá gần 6.3 tỷ đồng.

Ngày 17/3/2022 bà C, ông T1 và bà T thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 300, tờ bản đồ số 10 xã C theo Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 được công chứng tại Phòng C2.

Bà T trình bày sau khi ký văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 thì giữa hai bên lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng khác cũng thửa đất này ngay sau đó. Bà C, ông T1 xác định sau khi ký văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 này thì các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng nào khác mà trước đó có ký hợp đồng

chuyển nhượng rồi ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ sau đó tiếp tục ký lại và cũng thỏa thuận hủy bỏ ngày 17/3/2022 là văn bản sau cùng.

Sau khi thu thập chứng cứ tại Phòng C2 tỉnh Đồng Nai đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L thể hiện bà C, ông T1 và bà T xác lập các giao dịch sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 22/11/2021 số công chứng 7641, quyền số 13/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 17/12/2021 số công chứng 8437, quyền số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên Trần Thị C, Hoàng Bảo T1, Lưu Thị Bạch T đối với thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L ngày 18/12/2021 số công chứng 8451, quyền số 14/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

- Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 số công chứng 1887, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Như vậy, bà T trình bày sau ngày 17/3/2022 bà và bà C, ông T1 ký với nhau hợp đồng chuyển nhượng khác với thửa đất này là không đúng. Có căn cứ xác định sau ngày 17/3/2022 các đương sự không thực hiện giao dịch chuyển nhượng nào với nhau liên quan đến thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L.

Bà T, ông T2 trình bày sau khi mua đất ông bà đã xây dựng móng nhà trên đất do xây nhà trên đất nông nghiệp ủy ban xã cũng giải thích không được bà cũng dự định sẽ tháo dỡ đi nên có hứa tại buổi hòa giải mà xã có nói có thể làm nhà tiền chế nên bà mới để lại. Bà C lại cho rằng bà T tự xây dựng bà C không biết, do đã thỏa thuận bà C sẽ tháo dỡ móng nhà nhưng lại không thực hiện nên bà C đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã C, huyện L yêu cầu bà T tháo dỡ di dời tài sản này nhưng bà T vẫn không thực hiện nên mới khởi kiện.

Xét sau khi các bên ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận nào khác, bà T trình bày do bà có nhờ người làm dịch vụ làm thủ tục sang tên cho bà nhưng khi bà nằm viện do tai nạn thì bà C tự ý đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ về nội dung này. Theo bà trình bày và chứng cứ thể hiện đến ngày 17/3/2022 có văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sẽ không phù hợp nếu sau khi các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng mà bà vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên.

Bà C có yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà T có trách nhiệm di dời phần móng nhà này trên thửa đất số 300 tờ bản đồ số 10 xã C theo đơn khởi kiện ban đầu là 200 m² (8m x 25m), bà C có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu cả ông T2 là chồng bà T cùng có trách nhiệm tháo dỡ di dời do là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông T2. Sau

đó bà C rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T, ông T2 tháo dỡ di dời phần móng nhà với diện tích 133 m² theo hiện trạng thực tế tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024.

Xét thấy, bà T xây dựng phần móng nhà trên đất của bà C, ông T1 do có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nhưng hai bên đã ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng sau đó chưa có nội dung thỏa thuận nào khác. Bà C, ông T1, ông T2 đều xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, tự nguyện ký văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và không tranh chấp gì về các văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà T nộp (gửi) văn bản ý kiến về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C là hợp đồng nào, có yêu cầu gì đối với Văn bản thỏa thuận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/3/2022 hay không nhưng bà không có ý kiến nên không xem xét. Ông T2 xác định tiền xây dựng phần móng nhà là tài sản chung của vợ chồng, Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc bà T, ông T2 di dời phần móng nhà diện tích 133 m² trên thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L theo hiện trạng tại Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L.

Bà C, ông T1 có ý kiến nếu bà T, ông T2 không di dời thì bà C, ông T1 sẽ nhận phần móng nhà này và tự nguyện thanh toán lại giá trị cho bà T, ông T2 theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng. Bà T, ông T2 không đồng ý di dời tháo dỡ tài sản này và ông T2 không đồng ý nhận giá trị phần tài sản này như bà C, ông T1 đề nghị và có ý kiến không nhận bất cứ giá trị nào vì ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C và không giao phần móng nhà gạch này cho ai.

Xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên ghi nhận sự tự nguyện bà C, ông T1 thanh toán lại giá trị tài sản cho bà T, ông T2 theo Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/071808 ngày 18/7/2024 là 71.820.000 đồng, giao tài sản này cho bà C, ông T1.

Các đương sự không tranh chấp quyền sử dụng đất, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cũng như văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền đã giao dịch với nhau không tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không xem xét. Bà T, ông T2 có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà T, ông T2 có ý kiến vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất này và các bên sẽ thương lượng ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới với nhau, bà C, ông T1 cũng đồng ý nhưng đề nghị bà T, ông T2 hỗ trợ thêm số tiền khác. Tại phiên tòa, bà C, ông T1 không đồng ý do đã đợi thương lượng lại thời gian lâu. Về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng đất nữa hay không các đương sự tự thỏa thuận với nhau Tòa án không điều chỉnh giải quyết nội dung trong vụ án này.

Tại phiên tòa ông T2 có ý kiến nếu bà C không muốn tiếp tục mua bán thửa đất này với nhau thì đề nghị trả lại cho bà C, ông T1 hai thửa đất khác đã nhận chuyển nhượng và ra tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà C. Về nội dung này các đương sự tự thỏa thuận với nhau, bà T, ông T2 có yêu cầu có quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà T, ông T2 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản nguyên đơn tự nguyện thanh toán: 3.591.000 đồng.

Hoàn trả cho bà C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai số 0007997 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà T, ông T2 phải chịu 3.457.840 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và 55.250.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, tổng cộng 58.707.840 đồng. Do bà C đã nộp số tiền này nên bà T, ông T2 có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về “Tranh chấp yêu cầu di dời tài sản trên đất” đối với bị đơn bà Lưu Thị Bạch T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất T2.

Giao phần móng nhà gạch diện tích 133 m² trên thửa đất số 300, tờ bản đồ số 10 xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1', 2', 3', 4') theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 3142/2024 ngày 10/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L cho bà C, ông T1.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà C, ông T1 thanh toán cho bà T, ông T2 giá trị phần móng nhà gạch 71.820.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T, ông T2 phải chịu 3.591.000 đồng.

Hoàn trả cho bà C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng theo biên lai số 0007997 ngày 13/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành sau khi trừ.

- Về chi phí tố tụng: Bà T, ông T2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và chi phí thẩm định giá tài sản là 58.707.840 đồng. Do bà C đã nộp số tiền này nên bà T, ông T2 có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn 58.707.840 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, 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.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND H. Long Thành (1);
- Chi cục THADS H. Long Thành (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu (4).

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc An