

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THANH HÓA
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 09/2022/DS -ST

Ngày: 24/3/2022

V/v: Tranh chấp đòi tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THANH HÓA - TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Khắc Kiếm

Ông Lê Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Yên - Thư ký Tòa án thành phố Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc An - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2021/TLST- DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc : “Tranh chấp đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXXST - DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Anh Đàm Quốc H - Sinh năm 1985 (Có mặt)

Chị Nguyễn Thị T - Sinh năm 1988 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 22 D N, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn C - Sinh năm 1967 (Có mặt)

Chị Văn Thị H - Sinh năm 1973 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 01, ngõ 282 M, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Lê Trọng H; Văn phòng luật sư số 36, thuộc Đoàn Luật sư thành phố

H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn K
gồm:

Ông Nguyễn Văn K - Sinh năm 1952

Anh Nguyễn Văn H - Sinh năm 1985

Cháu Nguyễn Thị C - Sinh năm 2011

Cháu Nguyễn Tuấn P - Sinh năm 2013

Cùng địa chỉ: Số nhà 03 B, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, anh Đàm Quốc H và chị Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 02/4/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đình L có địa chỉ tại 06 B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, anh chị có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng anh Nguyễn Văn C và chị Văn Thị H để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 07 có diện tích 119m², địa chỉ tại Số nhà 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 167618, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01977 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 05/01/2021.

Sau khi ký kết hợp đồng, anh chị đã giao cho vợ chồng anh C số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng), đồng thời anh chị cũng đã hoàn tất thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số phát hành DB 620481, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02009 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/4/2021 mang tên Đàm Quốc H và Nguyễn Thị T.

Mặc dù anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất hợp pháp nhưng anh C và chị H vẫn không bàn giao nhà đất cho anh chị theo thỏa thuận.

Theo đơn khởi kiện anh H và chị T đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh C và chị H phải thực hiện đúng như cam kết và giao lại nhà đất tại số nhà 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, cho anh chị, theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, anh H và chị T đề nghị: Do trong quá trình giải quyết vụ án, anh C và chị H đã thống nhất vẫn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên, anh C và chị H không có hành vi chiếm giữ tài sản, mà hiện do gia đình ông K cố tình lưu trú và không bàn giao trả lại tài sản cho anh chị, nên anh H và chị T đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn K phải trả lại gian nhà và đất cho anh chị.

Bị đơn anh Nguyễn Văn C và chị Văn Thị H trình bày:

Anh C và chị H không đồng ý với nội dung khởi kiện của anh H và chị T, vì các lý do sau:

Thứ nhất: Việc mua bán nhà đất giữa anh chị và anh H, chị T đã hoàn thành, theo đó anh H, chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Việc mua bán nhà đất giữa các bên đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Đình L chứng thực ngày 02/4/2021 theo quy định của pháp luật, anh chị đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Thứ ba: Sau khi ký kết hợp đồng, anh chị đã bàn giao hiện trạng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh H và chị T có sự chứng kiến của Công chức địa chính phường Ngọc Trạo và đội trưởng đội quy tắc của phường Ngọc Trạo.

Thứ tư: tài sản mà anh chị chuyển nhượng vẫn còn nguyên vẹn không có gì thay đổi so với biên bản kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa ngày 13/3/2019.

Anh C và chị H cho rằng: Anh chị đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, anh chị không còn tranh chấp gì với anh H và chị T; việc ông K ở trên đất của anh Hùng là vi phạm pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã được Tòa án triệu tập họp lệ, tổng đạt các văn bản tố tụng họp lệ, nhưng ông K không đến Tòa án để tự khai, không tham gia hòa giải do Tòa án tiến hành, không ký vào biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Tại biên bản xác minh do địa phương cung cấp thể hiện: Ông Nguyễn Văn K là anh trai ruột của anh Nguyễn Văn C, là anh chồng của chị Văn Thị H, ông K không có quan hệ họ hàng gì với anh Đàm Quốc H và chị Nguyễn Thị T.

Ông K sinh sống từ trước khi cơ quan Thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản và đến nay ông K vẫn đang sinh sống tại địa chỉ số 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thực tế phía trước đã phá dỡ nhà, chỉ còn mấy gian phía sau và hộ gia đình ông K ở một gian. Việc ông K có quyền lợi và nghĩa vụ gì trên mảnh đất này thì chỉ có nội bộ gia đình biết.

Anh H, chị T mua đất này là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông K được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng ông K không đến Tòa án để giải quyết thì Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết càng sớm càng tốt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cưỡng chế, buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn K phải trả lại nhà đất cho vợ chồng anh Đàm Quốc H. Anh C và chị H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của vụ của bên chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất, và anh H, chị T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và bị đơn, kể từ khi toà án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc hộ ông Nguyễn Văn K phải trả lại tài sản nhà đất cho anh Đàm Quốc H và chị Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, 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:** Tại phiên tòa hôm nay mặc dù Tòa án đã triệu tập họp lệ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn, bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự để giải quyết vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] **Thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:**

Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi lại tài sản, tài sản tranh chấp là bất động sản tại phường Ngọc Trạo, bị đơn có địa chỉ tại phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa. Do vậy Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Xem xét yêu cầu của nguyên đơn:

Thứ nhất: Tại biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 21/12/2021 thể hiện:

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Theo bản án số 19 ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa đã tiến hành kê biên, cưỡng chế quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại số nhà 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa.

Chi cục THA tiến hành bán đấu giá tài sản và người trúng đấu giá là bà Lê Hồng T và ông Đặng Quang H, ngày 20/8/2020 ông H bà T bán lại tài sản cho anh Nguyễn Văn C và chị Văn Thị H. Ngày 02/4/2021 anh C, chị H đã chuyển nhượng một phần nhà đất cho anh H và chị T diện tích 119m² tại thửa số 123 tờ bản đồ số 07 và tài sản gắn liền trên diện tích đất chuyển nhượng cho anh H, chị T. Trên diện tích chuyển nhượng cho anh H, chị T có 04 gian nhà, trong đó 03 gian nhà đã tháo dỡ, còn một gian nhà có diện tích 19,84m² đã xuống cấp trầm trọng hiện gia đình ông K đang ở.

Qua tài liệu thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Bà Lê Hồng T là người mua được tài sản đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Theo biên bản về việc giao tài sản cho người mua tài sản ngày 24/6/2020, tài sản giao nhận gồm: Quyền sử dụng đất 149,97m² đất tại thửa số 123, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại số 03 Bà Huyện Thanh Quan, phố Tân An, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa và tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 02 tầng, 01 nhà xây tường gạch mái bằng; 01 nhà xây tường gạch mái lợp Proximang; 03 nhà xây tường gạch mái lợp ngói và 02 bán bình. Bà T đã nhận lại nguyên vẹn tài sản.

Như vậy, thời điểm bà T mua được tài sản đấu giá của cơ quan có thẩm quyền thì những người ở trên tài sản này phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền để giao cho người trúng đấu giá. Và thực tế những hộ gia đình đã tự nguyện bàn giao, riêng hộ ông K cố tình không bàn giao tài sản mặc dù ông K không có liên quan gì đến quá trình bán đấu giá tài sản.

Thứ hai: Ngày 20/8/2020 anh Đặng Quang H và chị Lê Hồng T(người mua được tài sản đấu giá) đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh Nguyễn Văn C và chị Văn Thị H, các bên ký kết hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Xuân T, địa chỉ: 144 Quang Trung, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Anh C, chị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DA 167618, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01977 do UBND thành phố Thanh Hóa cấp ngày 05/01/2021.

Như vậy có thể nói từ thời điểm nhận mua được tài sản đấu giá đến giai đoạn chị Thanh bán tài sản cho anh C, chị H các bên đã tuân thủ đúng quy định và không có tranh chấp gì và tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh C, chị H.

Thứ ba: Ngày 02/3/2021 anh C, chị H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất 119m² và tài sản gắn liền trên đất cho anh H và chị T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đình L, đồng thời anh H, chị T cũng đã được Sở tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số DB 620481 ngày 20/4/2021.

Thứ tư: Anh H, chị T đã nhận chuyển nhượng và thanh toán đủ tiền cho anh C, chị H. Bản thân chị H và anh C cũng thống nhất và bàn giao toàn bộ giấy tờ, tài sản để anh Hùng chị Thảo làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên không có tranh chấp gì về hợp đồng.

Như vậy diện tích 119m² đất và tài sản gắn liền với đất tại 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 620481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/4/2021 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của anh H và chị T.

Từ những đánh giá, phân tích nêu trên, khẳng định việc: Anh H, chị T và anh C, chị H đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng 119m² đất và tài sản gắn liền trên đất tại 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Việc gia đình ông Nguyễn Văn K cố tình chiếm dụng nơi ở là trái pháp luật, trong suốt quá trình từ giai đoạn bán đấu giá tài sản, đến khi người trúng đấu giá bán cho anh C, chị H rồi anh C chị H bán cho anh H, chị T, ông K không có bất cứ khiếu nại gì và cũng không có tài liệu nào chứng minh gia đình ông K có quyền sở hữu nhà và đất tại địa chỉ 03 bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, do đó gia đình ông Nguyễn Văn K phải trả lại tài sản nhà và đất cho anh Hùng, chị Thảo theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá ngày 21/12/2021 của Hội đồng định giá xác định: Ông Nguyễn Văn K đang ở trên gian nhà số 03 có diện tích 19,84m².

Qua xem xét thẩm định thực tế, toàn bộ tài sản trên diện tích đất chị H, anh Ch bán cho anh H, chị T đã xuống cấp nghiêm trọng, có 03 gian nhà đã tháo dỡ, còn gian nhà hộ ông Khang đang ở diện tích 19,84m² đã xuống cấp trầm trọng, không còn giá trị sử dụng.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên. HĐXX xét thấy, để bảo đảm quyền sở hữu về tài sản của anh H, chị T cũng như bảo đảm an toàn tính mạng cho gia đình ông Nguyễn Văn K (do tài sản đã xuống cấp trầm trọng), thì việc buộc hộ ông K phải di dời và trả lại tài sản cho anh H, chị T là phù hợp quy định.

[4] **Về án phí:** Ông Nguyễn Văn K là người cao tuổi, nên miễn án phí cho ông Khang theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án; Trả lại tiền tạm ứng án phí cho anh H và chị T, do yêu cầu được chấp nhận.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 163; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn: Buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn K phải trả lại gian nhà và quyền sử dụng đất có diện tích 19,84m² tại thửa số 300, tờ bản đồ số 7, địa chỉ 03 Bà Huyện Thanh Quan, phường Ngọc Trạo, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 620481 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 20/4/2021) cho anh Đàm Quốc H và chị Nguyễn Thị T.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn K là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Đàm Quốc H 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí. Theo biên lai thu số AA/2021/0001295 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thanh Hóa.

Người được thi hành án, 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 theo quy định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án./.

Nơi nhân:

- Đương sự;
- VKSND TP.Thanh hóa;
- Chi cục THATP Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Tân

