

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SƠN TỊNH
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: **38/2023/DS-ST**

Ngày 24- 8- 2023

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 SƠN TỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thượng Trọng Ký.

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Võ Dương Băng Hải.

- Ông Nguyễn Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Chi- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Thanh Thúy- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 24 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2020/TLST - DS ngày 16 tháng 11 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: 29/2023/QĐST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2023/QĐST- DS ngày 22 tháng 6 năm 2023; Thông báo chuyển ngày xét xử số: 816/TB- TA ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Bé C**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ 9, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Có mặt.

Bị đơn: Ông **Bạch Văn T**, sinh năm 1972 và bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Đội 6, thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Đều vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Quang Th, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: Khu dân cư 09A, tổ dân phố T, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

Vắng mặt không có lý do.

- Bà Phạm Thị Ái L, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: Số 130, tổ 6, đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

Vắng mặt không có lý do.

- Anh Bạch Văn T1, sinh năm: 1994;

- Anh Bạch Văn S, sinh năm: 1995;

- Cháu Bạch Văn Ch, sinh năm: 2006 và cháu Bạch Văn T2, sinh năm: 2008;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Ch, cháu T2 là ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H (là cha mẹ của cháu Ch, cháu T2);

- Cháu Bạch Nguyễn Thiên P, sinh ngày 07/11/2018.

- Cháu Bạch Nguyễn Gia P1, sinh ngày 25/3/2020.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Bạch Nguyễn Thiên P và cháu Bạch Nguyễn Gia P1: Anh Bạch Văn S (cha đẻ của cháu Thiên P và cháu Gia P1).

Cùng địa chỉ: Đội 6, thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi;

Tất cả đều vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phan Thị Bé C trình bày:

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2020 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 430m² xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã được Ủy ban nhân dân huyện Sơn Tịnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 230728, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00475 do UBND huyện Sơn Tịnh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2020 cho vợ chồng ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L có nói là tài sản trên thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 xã Tịnh Phong có 01 ngôi nhà ở tạm là của vợ chồng ông, bà; tuy nhiên vợ chồng ông bà không sử dụng nên có cho vợ chồng ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H ở tạm. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Th, bà L dỡ dọn ngôi nhà ở tạm và giao trả mặt bằng đất cho bà C.

Trong thời gian đó, điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên bà C đã chuyển nhượng lại thửa đất 513 cho bà Nguyễn Phan Anh T3 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/7/2020 và nay đã biến động thành thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, diện tích 426,5m² trong đó 200m² đất ở; 226,5m² đất BHK. Trong thời gian 30 kể từ khi hoàn tất xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C sẽ dỡ dọn nhà tạm và trả lại mặt bằng cho bà T3, nhưng bà C không thực hiện được vì vợ chồng ông T, bà H cản trở, nên bà T3 buộc bà C phải mua lại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43 xã T giữa bà C với bà T3

đã hoàn tất xong việc chuyển nhượng được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi- Chi nhánh huyện Sơn Tịnh xác định biên động vào ngày 10/8/2020.

Bà C đã nhiều lần yêu cầu ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H dỡ dọn mặt bằng và trả lại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, diện tích 426,5m² xã T cho bà C, nhưng vợ chồng ông T, bà H không đồng ý mà vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà ở tạm này.

Nay, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để giao trả mặt bằng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, số vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020, cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đồng thời bà C cũng yêu cầu ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ dỡ dọn công trình kiến trúc là ngôi nhà cấp 4 có diện tích sàn 63m² và nhà tạm (mái hiên) diện tích 24.8m² được xây vào năm 2021 trên thửa đất 43, tờ bản đồ số 43 để giao trả mặt bằng cho bà C.

Tại phiên tòa bà Phan Thị Bé C đồng ý giao cho bà quản lý, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, có diện tích sàn là 38,1m² giá trị 26.670.000 đồng và 01 giếng đào có đường kính 1,6m, chiều sâu 07m giá trị 12.103.000 đồng. Bà C có trách nhiệm chi trả lại phần giá trị tương đương đối với những tài sản trên theo giá mà chứng thư thẩm định giá đã thẩm định với số tiền là 26.670.000đ+ 12.103.000đ= 38.773.000đ (ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng) cho ông T, bà H.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Bạch Văn T không đến Tòa cũng không có lời khai lời trình bày hay ý kiến gì, bà Nguyễn Thị H có đến Tòa án một lần vào ngày 05/01/2021, Tòa án đã lập biên bản làm việc và bà H trình bày:

Vào khoảng năm 2009 vợ chồng bà có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ thương Công Thương Việt Nam với số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) và có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513; khi đến thời hạn trả nợ cho Ngân hàng thì vợ chồng bà không có tiền trả nợ nên có chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản 30 và tài sản gắn liền trên thửa đất số 513 là ngôi nhà cấp IV cho vợ chồng ông Lê Quang Th ở phường T, thành phố Q với số tiền 380.000.000đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng), ông Th đồng ý trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông Th. Nhưng ông Th chỉ chuyển tiền trực tiếp 100.000.000đồng cho Ngân hàng để ông Th nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà, ngoài ra ông Th không đưa cho vợ chồng bà số tiền còn lại là 280.000.000đồng. Vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông Th phải trả cho vợ chồng bà số tiền 280.000.000đồng, nếu ông Th không đưa tiền cho vợ chồng bà thì phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà nhưng ông Th từ chối không trả tiền cũng như không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà. Còn việc giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông

Th đã làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 513 thì bà không nhớ rõ.

Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th thì vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 xã T và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà cấp IV của vợ chồng bà cho vợ chồng ông Th.

Do ông Th không chuyển tiền đủ theo như thỏa thuận nên vợ chồng bà vẫn quản lý, sử dụng thửa đất số 513 và ngôi nhà cấp IV nằm trên thửa đất 513 từ năm 2009 đến nay, vợ chồng ông Th cũng chưa có lần nào đến yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại quyền sử dụng đất và ngôi nhà trên đất cho vợ chồng ông Th.

Việc vợ chồng ông Lê Quang Th chuyển nhượng lại thửa đất số 513 cho bà Phan Thị Bé C thì vợ chồng bà không biết.

Nay, bà Phan Thị Bé C yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để giao trả mặt bằng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, số vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020 cho bà C quản lý, sử dụng thì vợ chồng không đồng ý vì vợ chồng ông Th không chuyển đủ tiền theo như thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng bà nên thửa đất số 513 và ngôi nhà cấp IV nằm trên thửa đất 513 vẫn còn là tài sản của vợ chồng bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Th; bà Phạm Thị Ái L; anh Bạch Văn T1; anh Bạch Văn S không đến tòa cũng như không có văn bản trình bày ý kiến.

*** Phát biểu ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh tại phiên tòa:**

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Về thủ tục tiếp nhận và xử lý đơn khởi kiện: Ngày 18/8/2020, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh nhận được đơn khởi kiện của nguyên đơn; Ngày 20/8/2020 Chánh án phân công thẩm phán xem xét đơn khởi kiện. Tuy nhiên, đến ngày 22/9/2020, Thẩm phán ban hành Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện là vi phạm thời hạn xem xét đơn khởi kiện quy định tại khoản 3 Điều 191 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

Về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa án xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của BLTTDS năm 2015.

Về việc thụ lý vụ án: quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn khắc phục thiếu sót về việc hòa giải ở cơ sở. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh vẫn tiến hành giải quyết vụ án dân sự theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng là nguyên đơn; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo Điều 68, 69, 70, 71, 72, 73 của BLTTDS năm 2015.

Về xác minh, thu thập chứng cứ: Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ; kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; hòa giải đúng theo quy định tại Điều 97, 98, 205, 208, 211 của BLTTDS 2015,

Về thực hiện thủ tục tổng đạt các thông báo, quyết định: đúng thời hạn và hợp lệ theo quy định 174, 175 của BLTTDS năm 2015, về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng theo quy định tại Điều 203 của BLTTDS;

Về thời hạn chuyển hồ sơ đến Viện kiểm sát nghiên cứu tham gia phiên tòa: đúng quy định tại Khoản 2 Điều 220 của BLTTDS.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử (Thư ký phiên tòa Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đến thời điểm công chức làm báo cáo đề xuất nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã không chấp hành đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN DÂN SỰ

Theo nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157,158; Điều 165,166 BLTTDS 2015; khoản 2 Điều 105, Điều 163,164, Điều 166 của Bộ luật dân sự (BLDS); Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 14, 15, 26, 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Bé C:

- Buộc vợ chồng ông Bạch Văn T và Nguyễn Thị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để giao trả mặt bằng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020, cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Trả lại tài sản là quyền sử dụng tại thửa đất 43, thuộc tờ bản đồ số 43, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Phan Thị Bé C (Kèm theo bản đồ đo vẽ thực tế của Trung tâm Trắc địa và Quan trắc Môi trường tỉnh Quảng Ngãi). Đồng thời, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình kiến trúc là ngôi nhà cấp 4 có diện tích sàn 63m²; 01 nhà tạm mái hiên có diện tích 24,8m² được xây dựng vào năm 2021 trên thửa đất 43, tờ bản đồ số 43 để giao trả mặt bằng cho bà C.

- Giao cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, có diện tích sàn là 38,1m² và 01 giếng đào có đường kính 1,6m, chiều sâu 07m. Bà Phan Thị Bé C chi trả lại phần giá trị tương đương đối với những tài sản trên cho ông Tân, bà Hà.

- Về án phí DSST: Do yêu cầu của bà Phan Thị Bé C được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Phan Thị Bé C phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản bà C thối lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Bạch Văn T.

- Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 8.000.000 đồng, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án bà Phan Thị Bé C đã nộp đủ. Vì yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận toàn bộ. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng nêu trên cho bà Phan Thị Bé C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi 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 trình tự thủ tục tố tụng:

Bà Phan Thị Bé C khởi kiện yêu cầu ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để giao trả mặt bằng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 xã T nay biến động thành thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020 cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng nên Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh thụ lý, giải quyết vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Quang Th; bà Phạm Thị Ái L; anh Bạch Văn T1; anh Bạch Văn S; Người đại diện theo pháp luật cho cháu Bạch Văn Ch và cháu Bạch Văn T2 là ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H (là cha mẹ của cháu Ch, cháu T2) và người đại diện hợp pháp cho cháu Bạch Nguyễn Thiên P và Bạch Nguyễn Gia P1 là anh Bạch Văn S vắng mặt không có lý do lần thứ 2 nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 513, tờ bản đồ địa chính số 30, diện tích 436m², xã T, huyện S, tại Công văn số 31/UBND ngày 21/01/2022 của UBND xã T cung cấp (BL: 120-128): Theo hồ sơ thực hiện Chỉ thị 299/TTg, thuộc thửa đất số 499, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.168m², loại đất ĐM do Hợp tác xã Nông nghiệp P kê khai trong Sổ mục kê ruộng đất.

Theo hồ sơ thực hiện Nghị định 64/CP và biến động thành 02 thửa, cụ thể thửa đất số 512, tờ bản đồ số 30, diện tích 728m² do ông Phạm L kê khai và đã được Nhà nước cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm L, diện tích 728m² (trong đó, 200m² đất ONT và 528m² đất BHK) và thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 436m² do ông Bạch Văn T kê khai và đã được Nhà nước cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bạch Văn T, diện tích 436m² (trong đó, 200m² đất ONT và 236m² đất BHK). Tại thời điểm cân đối đất theo Nghị định 64/CP thì hộ ông Bạch Văn T 04 nhân khẩu (theo Biên bản họp Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2001).

[2.2] Xét về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Bé C: Tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2010 giữa ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L thì hộ ông Bạch Văn T gồm có 06 nhân khẩu, gồm: Ông Bạch Văn T (sinh năm 1964 là chủ hộ), bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1972), ông Bạch Văn T1 (sinh năm 1994), ông Bạch Văn S (sinh năm 1995), Bạch Văn Ch (sinh năm 2006), Bạch Văn T2 (sinh năm 2008). Chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2010 là chữ ký của ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H và anh Bạch Văn T1. Tại nội dung làm việc ngày 02/12/2022, đại diện UBND xã T, trình bày: Thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, xã T được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bạch Văn T vào ngày 31/12/2001, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên thửa đất số 513 đã có ngôi nhà cấp 4 do hộ ông Bạch Văn T sử dụng.

Đến ngày 26/10/2010 ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H cùng con Bạch Văn T1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 cho ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/10/2010 chỉ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 513, tờ bản đồ 30, còn đối với tài sản trên thửa đất 513 là ngôi nhà cấp 4 thì hợp đồng không thể hiện, còn việc vợ chồng ông T, bà H với ông Th, bà L có thỏa thuận mua bán gì hay không thì UBND xã không rõ. Quá trình sử dụng đất đến ngày 24/3/2020, ông Th, bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 cho bà Phan Thị Bé C. Ngày 21/4/2020, bà Phan Thị Bé C lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 cho bà Nguyễn Phan Anh T3. Đến ngày 03/8/2020, bà Nguyễn Phan Anh T3 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên lại cho bà Phan Thị Bé C. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất từ năm 2020 đều được thực hiện tại các Văn phòng công chứng. Theo bản đồ đo đạc năm 2018 thì thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 biến động thành thửa đất số 43, tờ bản đồ 43 xã T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Bé C. Vào ngày 16/11/2021, UBND xã T có nhận được tin báo của bà Phan Thị Bé C về việc ông T, bà H xây dựng thêm ngôi nhà cấp 4, diện tích 84m² nằm ở phía Tây của thửa đất số 43, UBND xã đã đến hiện trường và lập biên bản kiểm tra hiện trường ngày 16/11/2021. Hiện nay, vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng 02 ngôi nhà trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43. (BL 195)

Tại Công văn về thông tin địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Sơn Tịnh ngày 21/10/2022 cung cấp thông tin như sau: Năm 2010, ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 436m², trong đó đất ở tại nông thôn là 200m², đất trồng cây hàng năm khác 236m².

Xét Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 436m² (trong đó có 200m² đất ở và 236m² đất trồng cây hàng năm

khác) giữa ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Quang Th, bà Phạm Thị Ái L: Hợp đồng được lập ngày 26/10/2010 tại UBND xã T, được UBND xã T chứng thực, tại thời điểm này thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 được cấp cho hộ ông Bạch Văn T đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 188 Luật đất đai 2013).

Ngày 24/3/2020 ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L lập hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 436m² (trong đó có 200m² đất ở và 236m² đất trồng cây hàng năm khác) cho bà Phan Thị Bé C.

Do vậy, việc chuyển nhượng Quyền sử dụng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, diện tích 436m² giữa ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Quang Th, bà Phạm Thị Ái L và giữa ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L với bà Phan Thị Bé C đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 (nay là Điều 188 Luật đất đai 2013).

[2.3] Đối với lời khai nại của bà Nguyễn Thị H, bà cho rằng vì bà và ông T không có tiền trả nợ cho Ngân hàng nên đã chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 và tài sản gắn liền trên thửa đất số 513 là ngôi nhà cấp IV cho ông Lê Quang Th bà Phạm Thị Ái L ở phường T, thành phố Q với số 380.000.000đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng), ông Th đồng ý trả nợ cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng giữa ông Tân và bà Hà với ông Th bà L. Nhưng ông Th chỉ chuyển tiền trực tiếp 100.000.000 đồng cho Ngân hàng để ông Th nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hà ông Tân, ngoài ra ông Th không đưa cho bà H, ông T số tiền còn lại là 280.000.000đồng. Bà H, ông T đã nhiều lần yêu cầu ông Th phải trả số tiền 280,000.000đồng nếu ông Th không trả tiền cho bà thì phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Th từ chối không trả tiền, cũng như không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc giữa bà H, ông T với ông Th bà L đã làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513 thì bà không nhớ rõ.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi chuyển nhượng cho ông Th bà L thì ông T, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà cấp IV cho ông Th bà L. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H, ông Bạch Văn T không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc Lê Quang Th hứa trả đủ tiền cho ông T, bà H. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 và đến nay bà Nguyễn Thị H, ông Bạch Văn T cũng không yêu cầu giải quyết buộc ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L phải trả số tiền 280.000.000 đồng cho ông T, bà H và yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 513 với ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L.

Mặt khác, tại Bút lục số 184,189 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện Sơn Tịnh đã cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện Sơn Tịnh giữa ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H với ông Lê Quang Th, bà Phạm Thị Ái L có chữ ký của ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H và anh Bạch Văn T1. Đến ngày, 23/11/2010, ông Lê Quang Th, bà Phạm Thị Ái L được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện Sơn Tịnh có diện tích 436m², trong đó đất ở tại nông thôn là 200m², đất trồng cây hàng năm khác 236m² có số vào sổ cấp GCN CH00475, số phát hành GCN BD236728.

Quá trình sử dụng đất vào ngày 24/3/2020, ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30, xã T, huyện S cho bà Phan Thị Bé C. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H không có tranh chấp gì đối với thửa đất 513, đồng thời người sử dụng đất là ông Lê Quang Th, bà Phạm Thị Ái L cũng đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 đối với quyền chuyển nhượng sử dụng đất. Quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L có nói với bà Phan Thị Bé C là tài sản trên thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 xã T có 01 ngôi nhà ở tạm là của ông, bà; tuy nhiên ông, bà không sử dụng nên có cho ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H ở tạm.

Đối với lời khai nại của bà C là phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị H, vì bà Hà cũng thừa nhận khi bà Nguyễn Thị H, ông Bạch Văn T chuyển nhượng cho ông Th, bà L thì ông T, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 xã Tịnh Phong và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà cấp IV cho ông Th, bà L, mặc dù quá trình giao kết Hợp đồng không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất 513 nhưng các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513 đồng thời chuyển nhượng tài sản gắn liền với thửa đất là ngôi nhà cấp 4.

Sau khi nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, đến ngày 21/4/2020, bà Phan Thị Bé C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 cho bà Nguyễn Phan Anh T3. Đến ngày 03/8/2020 bà Nguyễn Phan Anh T3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 cho bà Phan Thị Bé C.

Qua các lần lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 513 giữa bà Phan Thị Bé C và Nguyễn Phan Anh T3 cũng đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 30 và tài sản gắn liền trên đất là một ngôi nhà cấp 4 cho đến nay vợ chồng ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H vẫn chưa bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền trên đất cho người nhận chuyển nhượng thửa đất 513 từ ông Lê Quang Th và bà Phạm Thị Ái L, mặc dù bà Phan Thị Bé C đã nhiều lần yêu cầu ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H dỡ dọn mặt bằng và trả lại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 30 (nay là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43) xã T, diện tích 426,5m² cho bà, nhưng ông T, bà H không đồng ý mà vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà ở tạm này. Vào năm 2021, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H tiếp tục xây dựng một ngôi nhà cấp 4 diện tích 63m² và 01 nhà tạm (mái hiên) diện tích 24.8m² trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43 xã T.

[2.4.] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Bé C: Bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh giải quyết buộc ông Bạch Văn T, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là 01 nhà gạch có diện tích sàn 63m² và 01 nhà tạm (mái hiên) có diện tích 24,8m² được xây dựng vào năm 2021 để giao trả mặt bằng và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 43, xã T,

huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, số vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020, cho Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà Phan Thị Bé C đồng ý bồi thường đối với 01 nhà gạch có diện tích sàn 38.1m² có giá trị 26.670.000 đồng; 01 giếng đào có giá trị 12.103.000 đồng cho ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai 2013 thì bà Phan Thị Bé C đang là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số số 43, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 046304, số vào sổ cấp giấy chứng nhận C3 11487, ngày 30/7/2020, có diện tích theo nguồn dữ liệu bản đồ đo vẽ năm 2018 là 426,5m². Do vậy, xét yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Bé C về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 43, tờ bản đồ số 43, xã T, huyện S là có căn cứ được chấp nhận.

Đồng thời, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ dỡ dọn công trình kiến trúc là ngôi nhà cấp 4 có diện tích sàn 63m² và 01 nhà tạm (mái hiên) diện tích 24.8m² được xây vào năm 2021 trên thửa đất 43, tờ bản đồ số 43 để giao trả mặt bằng cho bà C. Giao cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, có diện tích sàn là 38,1m² và 01 giếng đào có đường kính 1,6m, chiều sâu 07m. Bà Phan Thị Bé C có trách nhiệm chi trả lại phần giá trị tương đương đối với những tài sản gồm 01 nhà gạch có diện tích sàn 38.1m² có giá trị 26.670.000 đồng; 01 giếng đào có giá trị 12.103.000 đồng, tổng cộng là 38.773.000đ (ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng) cho ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Phan Thị Bé C được chấp nhận nên bị đơn ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Phan Thị Bé C phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản bà C thôi lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Bạch Văn T.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc trong vụ án là 8.000.000đồng (Tám triệu đồng), trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án bà Phan Thị Bé C đã nộp đủ và chi xong. Vì yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận toàn bộ. Do đó, bị đơn ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng nêu trên cho bà Phan Thị Bé C.

[5] Kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

[6] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sơn Tịnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157,158; Điều 165,166, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 105, Điều 163,164, Điều 166 BLDS; Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 12,

14, 15, 26, 27 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Bé C:

- Buộc ông Bạch Văn T và Nguyễn Thị H phải trả lại tài sản là quyền sử dụng tại thửa đất 43, thuộc tờ bản đồ số 43, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Phan Thị Bé C, (Kèm theo bản đồ đo vẽ thực tế của Trung tâm trắc địa môi trường tỉnh Quảng Ngãi là một bộ phận không tách rời với bản án này). Đồng thời, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình kiên trúc là ngôi nhà cấp 4 có diện tích sàn $63m^2$ và 01 nhà tạm (mái hiên) diện tích $24.8m^2$ được xây dựng vào năm 2021 trên thửa đất 43, tờ bản đồ số 43 để giao trả mặt bằng cho bà Phan Thị Bé C.

- Giao cho bà Phan Thị Bé C quản lý, sử dụng đối với ngôi nhà cấp 4, có diện tích sàn là $38,1m^2$ và 01 giếng đào có đường kính 1,6m, chiều sâu 07m. Bà Phan Thị Bé C có trách nhiệm chi trả lại phần giá trị tương đương đối với những tài sản gồm 01 nhà gạch có diện tích sàn $38.1m^2$ có giá trị 26.670.000 đồng; 01 giếng đào có giá trị 12.103.000 đồng, tổng cộng là 38.773.000đ (ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng) cho ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H.

- Về án phí DSST:

Do yêu cầu của bà Phan Thị Bé C được chấp nhận nên ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị Bé C phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản bà C chi trả lại cho ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H là $26.670.000đ + 12.103.000đ \times 5\% = 1.939.000$ đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006161 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Sơn Tịnh. Bà Phan Thị Bé C còn phải nộp 1.639.000đ.

- Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 8.000.000 đồng, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án bà Phan Thị Bé C đã nộp đủ. Vì yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận toàn bộ. Do đó, ông Bạch Văn T và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng 8.000.000 đồng cho bà Phan Thị Bé C.

- Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Sơn Tịnh;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thượng Trọng Ký