

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 67/2019/DS-ST

Ngày: 26-11-2019

V/v tranh chấp “Đòi tài sản”

N DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA T, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Q.**

Các Hội thẩm N dân:

1. Ông **Lê Công Qu.**

2. Bà **Võ Thị S.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lưu Sử Ngọc Q** - Thư ký Tòa án N dân huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

- Đ diện Viện kiểm sát N dân huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Võ Hoàng N** - Kiểm sát viên.

Ngày 26/11/2019, tại trụ sở Tòa án N dân huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp “Đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Cao Thiên Đ**, sinh năm 1978 và chị **Võ Thị Phương T**, sinh năm 1981 (anh Đ và chị T có mặt).

Địa chỉ: Số 454 ấp Long C, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Anh **Đặng Văn B**, sinh năm 1962 và chị **Phan Thị H**, sinh năm 1973 (anh B và chị H có mặt).

Địa chỉ: Số 304 ấp Long Đ, xã Long T B, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

- Người có Qu lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1978 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh **Đinh Quốc M**, sinh năm 1972 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 309, ấp Xóm Mới 2, xã Trí B, huyện Châu T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 26/9/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh **Cao Thiên Đ** trình bày:

Vào năm 2018, vợ cH anh Đ, chị T có nhận chuyển nhượng của chị T một phần đất diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh, vợ cH anh nhận chuyển nhượng với giá 55.000.000 đồng và vợ cH anh đã giao tiền đầy đủ cho chị T. Đến ngày 12/9/2018 thì vợ cH anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất thì vợ cH anh mới biết phần đất này anh B, chị H đang trồng lúa. Vợ cH anh đã nhiều lần yêu cầu vợ cH anh B, chị H trả lại phần đất này để vợ cH anh sử dụng nhưng vợ cH anh B, chị H không đồng ý.

Nay ra tòa, vợ cH anh Đ, chị T yêu cầu vợ cH anh B, chị H có nghĩa vụ trả lại Qu sử dụng đất nêu trên cho vợ cH anh.

Chị Võ Thị Phương T trình bày: Chị T thống nhất lời trình bày của cH chị là anh Đ. Chị yêu cầu vợ cH anh B, chị H có nghĩa vụ trả lại Qu sử dụng đất nêu trên cho vợ cH chị.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là anh Đặng Văn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh do vợ cH anh B, chị H nhận chuyển nhượng lại của anh Đinh Quốc M vào ngày 21/4/2008. Vợ cH anh nhận chuyển nhượng diện tích 3.000m² (thực tế diện tích 2.699m²) bằng giấy tay, sau đó vợ cH anh chị có đến Cnh Qu địa phương làm thủ tục sang tên nhưng Cnh Qu địa phương nói để hai bên thỏa thuận nên cũng không có công chứng, chứng thực, khi chuyển nhượng với giá là 10.000.000 đồng, vợ cH anh chị đã giao trước cho anh M 7.000.000 đồng, còn lại 3.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên xong sẽ giao tiếp cho anh M 3.000.000 đồng, sau đó vợ cH anh chị đã nhiều lần yêu cầu anh M làm thủ tục sang tên nhưng anh M nói cứ yên tâm đi, đừng có lo nên vợ cH anh chị đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên. Đến cuối năm 2018 thì có người đàn ông gọi điện thoại cho vợ cH anh chị nói là đã mua phần đất này nhưng vợ cH anh chị có nói lại là phần đất này vợ cH anh chị đã mua trên 10 năm và hiện vợ cH anh chị đang trồng lúa.

Nay ra Tòa, vợ cH anh Đ, chị T yêu cầu vợ cH anh trả lại phần đất này thì vợ cH anh không đồng ý vì nguồn gốc phần đất này vợ cH anh nhận chuyển nhượng hợp pháp của anh Đinh Quốc M.

Chị Phan Thị H trình bày: Chị H thống nhất lời trình bày của cH chị là anh B. Nay vợ cH anh Đ, chị T yêu cầu vợ cH chị trả lại phần đất này thì vợ cH chị không đồng ý vì nguồn gốc phần đất này vợ cH chị nhận chuyển nhượng hợp pháp của anh Đinh Quốc M.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có Qu lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh giữa vợ cH anh Đ, chị T với vợ cH anh B, chị H do chị T nhận chuyển nhượng lại của người khác vào năm 2010. Ngày 20/5/2010 thì chị T được UBND huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất; đến ngày 02/5/2018, chị làm hợp đồng chuyển nhượng Qu sử dụng đất trên cho anh Đ, chị T và ngày 12/9/2018 thì vợ cH anh Đ, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Theo chị T thì chị chuyển nhượng Qu sử dụng phần đất trên cho vợ cH anh Đ, chị T là hợp pháp vì khi chuyển nhượng không có ai tranh chấp, chị không quen biết anh B, chị H là ai vì từ trước đến nay chị chưa bao giờ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho vợ cH anh B, chị H.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có Qu lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Quốc M trình bày:

Vào năm 2008, anh M có cho vợ cH anh B, chị H thuê phần đất đang tranh chấp diện tích 3.000m² (thực tế diện tích 2.699m²), thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc phần đất này là của em ruột anh M là chị Đinh Bích Phượng đứng tên giấy chứng nhận Qu sử dụng đất và chị Phượng đã chuyển nhượng lại phần đất này cho chị Nguyễn Thị Thanh T vào năm 2010. Theo anh M thì vào năm 2006, anh có nhận chuyển nhượng phần đất này của chị Phượng nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Đến ngày 21/4/2008, anh có viết “Giấy bán ruộng đất” chuyển nhượng cho vợ cH chị H phần đất này với giá 10.000.000 đồng và chị H đã giao tiền cọc cho anh được 5.000.000 đồng, sau đó chị H không tiếp tục giao tiền nên giữa anh và vợ cH chị H thỏa thuận là anh cho vợ cH chị H thuê đất, một năm vợ cH chị H giao cho anh 10 gia lúa. Nay vợ cH anh Đ, chị T tranh chấp phần đất này với vợ cH anh B, chị H thì anh không có ý kiến gì.

Đ diện Viện kiểm sát N dân huyện Hòa T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng Qu và nghĩa vụ của mình, tại phiên tòa các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa, thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người có Qu lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Đinh Quốc M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị T, anh M là phù hợp theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án N dân huyện Hòa T đưa vụ án ra xét xử còn vi phạm về thời hạn xét xử cần khắc phục.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa

lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh giữa vợ cH anh Đ, chị T với vợ cH anh B, chị H là của chị Đinh Bích Phượng. Năm 2010, chị Phượng chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T và chị T chuyển nhượng lại cho anh Cao Thiên Đ, chị Võ Thị Phương T vào năm 2018 và ngày 12/9/2018 thì vợ cH anh Đ, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Theo vợ cH anh B, chị H thì phần đất này do vợ cH anh chị nhận chuyển nhượng bằng giấy mua bán tay của anh Đinh Quốc M nhưng anh M trình bày phần đất này là của em ruột anh M là chị Phượng đứng tên, nhưng anh đã chuyển nhượng phần đất này cho anh B, chị H. Do anh B, chị H chỉ đặt cọc 5.000.000 đồng và không giao tiếp số tiền còn lại nên anh M đã đứng ra cho vợ cH anh B, chị H thuê. Anh M không phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất này nhưng anh M chuyển nhượng bằng giấy tay cho anh B, chị H và không được chị Phượng đồng ý là vi phạm pháp luật nên không có căn cứ để xác định đây là đất của anh B, chị H.

Do đó anh Đ, chị T cung cấp được chứng cứ chứng M cho yêu cầu khởi kiện của mình là Giấy chứng nhận Qu sử dụng đất, Qu sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS07336 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2018 do anh Cao Thiên Đ và chị Võ Thị Phương T đứng tên. Như vậy, căn cứ quy định Điều 166 Bộ luật Dân sự yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tính án phí theo quy định của pháp luật.

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 thẩm Qu thụ lý vụ án: Anh Đặng Văn B, chị Phan Thị H là bị đơn có nơi cư trú tại nhà số 304 ấp Long Đ, xã Long T B, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án N dân huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh thụ lý vụ án là đúng theo quy định tại Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ cho đến khi xét xử, người có Qu lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Đinh Quốc M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với chị T, anh M là đúng với quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Vào ngày 20/5/2010, chị Nguyễn Thị Thanh T được Ủy ban N dân huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh; đến ngày 02/5/2018 thì chị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng Qu sử dụng đất trên cho anh Đ, chị T và ngày

12/9/2018 thì anh Đ, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất thì vợ cH anh Đ, chị T mới biết vợ cH anh B, chị H đang sử dụng phần đất này để trồng lúa nên yêu cầu anh B, chị H trả lại phần đất này. Riêng vợ cH anh B, chị H cho rằng nguồn gốc phần đất này do anh chị nhận chuyển nhượng của anh Đinh Quốc M theo giấy tay vào ngày 21/4/2008 nên không đồng ý trả lại phần đất này. Hai bên phát sinh tranh chấp, đây là tranh chấp “Đòi Qu sử dụng đất” được quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

Phần đất đang tranh chấp diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh do anh Đ, chị T nhận chuyển nhượng của chị T vào ngày 02/5/2018; đến ngày 12/9/2018 anh Đ, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Anh B, chị H cho rằng nguồn gốc phần đất này do anh chị nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của anh Đinh Quốc M. Qua làm việc với anh M thì anh M cho rằng phần đất này là của em ruột anh tên Đinh Bích Phượng đứng tên giấy chứng nhận Qu sử dụng đất, chị Phượng đã chuyển nhượng cho chị T và chị T đã chuyển nhượng lại cho anh Đ, chị T. Anh M thừa nhận ngày 21/4/2008, anh M tự ý lấy phần đất do chị Phượng đứng tên chuyển nhượng cho vợ cH chị H giá 10.000.000 đồng nhưng anh mới nhận tiền cọc 5.000.000 đồng, số tiền còn lại do vợ cH chị H không giao tiếp nên anh M đã đứng ra cho vợ cH chị H thuê.

Xét thấy, nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của chị Đinh Bích Phượng. Anh M không phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất này nhưng anh M tự ý chuyển nhượng bằng giấy tay cho anh B, chị H mà chưa có sự đồng ý của chủ sử dụng đất là chị Phượng. Mặt khác, khi anh B, chị H nhận chuyển nhượng phần đất này cũng không xem xét ai là chủ sử dụng, việc chuyển nhượng chỉ lập T giấy tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước hay tổ chức có thẩm Qu nên giao dịch dân sự giữa anh M với chị H là vô hiệu do không tuân theo quy định về hình thức được quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong khi đó, ngày 12/9/2018, anh Đ và chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất. Việc anh Đ, chị T được cấp giấy chứng nhận Qu sử dụng đất là hợp pháp, được pháp luật tôn trọng và bảo vệ nên vợ cH anh Đ, chị T yêu cầu anh B, chị H trả lại phần đất này cho vợ cH anh Đ, chị T là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá: Anh Đ, chị T tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), ghi nhận anh Đ, chị T đã nộp xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: anh B và chị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Cao Thiên Đ, chị Võ Thị Phương T đối với anh Đặng Văn B, chị Phan Thị H về việc tranh chấp đòi tài sản.

Buộc anh Đặng Văn B, chị Phan Thị H trả lại cho anh Cao Thiên Đ, chị Võ Thị Phương T Qu sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07336, diện tích 2.699m², thửa đất số 545, 546, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp Long Tr, xã Long T Tr, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Cao Thiên Đ, chị Võ Thị Phương T ngày 12/9/2018. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa 544, 590 dài 13,9m + 68,5m;
- + Tây giáp thửa 205, 206, tờ bản đồ số 22 dài 14,5m + 70,3m;
- + Nam giáp thửa 244, tờ bản đồ số 22 dài 39,8m;
- + B giáp nương nước, dài 24,9m.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh B, chị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho anh Đ, chị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012884 ngày 14/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Anh Đ, chị T tự nguyện chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), ghi nhận anh Đ, chị T đã nộp xong.

4. Các đương sự được Qu kháng cáo bản án lên Tòa án N dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với chị T, anh M được Qu kháng cáo bản án lên Tòa án N dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp 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 Qu thoả thuận thi hành án, Qu yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Hòa Thành;
- CC.THADS huyện Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

