

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẮC G Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 56/2022/DS-ST

Ngày: 15-12-2022

V/v “*Tranh chấp Q sử dụng đất
và các tài sản gắn liền với đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VIỆT YÊN, TỈNH BẮC G

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

** Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân*

** Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lương Thanh Văn

2. Bà Nguyễn Thị Lại

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Tuyên- Thư ký Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên tham gia phiên tòa: Ông Ông Văn Chúc- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2022/TLST- DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Q sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2022/QĐXXST- DS ngày 12/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2022/QĐST-DS ngày 29/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2022/QĐST-DS ngày 22/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2022/QĐST-DS ngày 21/10/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 28/2022/QĐST-DS ngày 15/11/2022 giữa các đương sự:

** N đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Tổ dân phố số 2, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

** Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

** Người có Q lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Thạc T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố số 2, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1985 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi ĐKKHTT: Tổ dân phố Phúc Lâm, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

Hiện đang cải tạo tại Đội 22, Phân trại số 1, Trại giam Ngọc Lý, Bộ Công an.

- Anh Đỗ Văn G, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Phúc Lâm, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

- UBND xã Hồng T, huyện Việt Yên do ông Trần Văn Q- Chủ tịch xã đại diện theo pháp luật (vắng mặt)

- UBND huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G do ông Lương Ngọc Đ- Trưởng phòng tài N và môi trường huyện Việt Yên đại diện theo ủy Q (vắng mặt)

** Người bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Luật sư Đặng Văn Thụ- Văn phòng luật sư Đặng Thụ Việt Yên- Đoàn luật sư tỉnh Bắc G (có mặt).*

Địa chỉ: Thôn Cầu, xã Tự Lạn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

** Người đại diện theo ủy Q của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Thạc T: Luật sư Đặng Văn Thụ- Văn phòng luật sư Đặng Thụ Việt Yên- Đoàn luật sư tỉnh Bắc G (có mặt).*

Địa chỉ: Thôn Cầu, xã Tự Lạn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 12 năm 2021 và đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải N đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

- Đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G:

Ngày 04/7/2019 bà và chị Nguyễn Thị N tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến, huyện Việt Yên có lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị N. Bên nhận chuyển nhượng là bà. Hai bên đã chuyển nhượng đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Hai bên thỏa thuận giá 500.000.000 đồng nhưng không ghi giá cụ thể vào hợp đồng mà trong hợp đồng chỉ ghi là giá thỏa thuận. Phương thức thanh toán tiền mặt, bà đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng tại gia đình nhà bà sau khi đã lập đầy đủ xong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất. Lúc giao tiền trên thì có mặt bà và vợ chồng chị N. Bà và chị N thỏa thuận chị N phải giao cho bà thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất, cùng các giấy tờ về Q sử dụng đất cho bà vào thời điểm hợp đồng này được công chứng. Bà có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký Q sử dụng đất, đăng ký Q sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm Q theo quy định của pháp luật. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến thì chỉ có mặt bà và chị N, ngoài ra không có ai khác. Hợp đồng được lập hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và hai bên đều đã được đọc lại hợp đồng, chị N ký mục bên A là bên chuyển nhượng, bà ký mục bên B là bên nhận chuyển nhượng. Sau đó

hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Hòa Tiến công chứng chứng thực trước mặt bà và chị N.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm Q và bà đã đóng thuế, lệ phí đầy đủ để làm thủ tục đối với thửa đất trên. Ngày 29/9/2020 bà đã được Sở tài N môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CV 902927, số vào sổ cấp GCN: CS 09424, sổ địa chính trang số: 35/Quyển Q1/2020 đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G mang tên giấy chứng nhận Q sử dụng đất bà Nguyễn Thị T.

- Đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ 07, diện tích 80,6m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G:

Ngày 10/7/2019 bà và chị Nguyễn Thị N, anh Đỗ Văn G tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng có lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị N, anh G. Bên nhận chuyển nhượng là bà. Hai bên đã chuyển nhượng đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ 07, diện tích 80,6m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Hai bên thỏa thuận giá 500.000.000 đồng nhưng không ghi giá cụ thể vào hợp đồng mà trong hợp đồng chỉ ghi là giá thỏa thuận. Phương thức thanh toán tiền mặt, bà đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng tại gia đình nhà bà sau khi đã lập đầy đủ xong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất. Lúc giao tiền trên thì có mặt bà và vợ chồng chị N. Bà và chị N thỏa thuận chị N phải giao cho bà thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất, cùng các giấy tờ về Q sử dụng đất cho bà vào thời điểm hợp đồng này được công chứng. Bà có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký Q sử dụng đất, đăng ký Q sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm Q theo quy định của pháp luật. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng thì chỉ có mặt bà và chị N, anh G, ngoài ra không có ai khác. Hợp đồng được lập hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và hai bên đều đã được đọc lại hợp đồng, chị N, anh G ký mục bên A là bên chuyển nhượng, bà ký mục bên B là bên nhận chuyển nhượng. Sau đó hợp đồng này đã được Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng công chứng chứng thực trước mặt bà và chị N, anh G.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà đã làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm Q và bà đã đóng đầy đủ thuế, lệ phí theo quy định để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất. Ngày 29/9/2020 bà đã được Sở tài N môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CV 902927, số vào sổ cấp GCN: CS 09423, sổ địa chính trang số: 36/Quyển Q1/2020 đối với thửa đất số 382, tờ bản đồ 07, diện tích 80,6m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G mang tên giấy chứng nhận Q sử dụng đất bà Nguyễn Thị T.

Việc lập hai hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất giữa bà và chị N là hợp pháp, đúng và đảm bảo theo quy định của pháp luật và bà đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với hai thửa đất nhận chuyển nhượng trên.

Sau khi làm xong các thủ tục và bà được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với hai thửa đất trên vào năm 2019. Bà có yêu cầu chị N bàn giao nhà đất cho bà theo hợp đồng đã ký kết nhưng chị N vẫn chưa bàn giao nhà đất cho bà. Đến ngày 23/7/2020 thì chị N bị Công an tỉnh Bắc G bắt về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và tội Làm giả tài liệu của cơ quan tổ chức và bị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc G xử phạt 20 năm tù. Do vậy việc bàn giao đất giữa bà và chị N vẫn chưa thực hiện được.

Khi gia đình bà tổ chức xây tường ngăn đôi, thông báo bán thửa đất trên thì vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M ngăn cản gây khó khăn với nhiều lý do khác nhau. Sau đó bà đã có đơn đề nghị UBND xã Hồng T xem xét giải quyết, ngày 08/9/2021 UBND xã Hồng T gồm có địa chính, tư pháp xã và đại diện thôn Hùng Lãm 3 đã đến thực địa để xác định ranh giới, cắm mốc giới giao cho vợ chồng bà, ông T có mặt nhưng không hợp tác.

Hiện nay hai thửa đất này vẫn bỏ trống, không ai ở. Bà đề nghị việc bàn giao đất thì ông T là bố đẻ chị N ngăn cản, không cho bà bán đất đối với hai thửa đất mà bà đã mua của chị N, ông T giữ hai thửa đất này, ông cho rằng ông T chỉ cho chị N đất chứ công trình nhà cấp 4 trên đất là của ông, ông không cho chị N. Do vậy, từ đó cho đến nay bà vẫn chưa nhận được hai thửa đất trên. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bà 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Diện tích 80,6m² tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G và thửa đất số 359, diện tích 71,1m² tại tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G và 01 nhà cấp 4 trên diện tích đất. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M chấm dứt ngay hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà thực hiện Q sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Ngoài ra bà không có yêu cầu đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy Q của bà T là luật sư Đặng Văn Thụ có mặt trình bày: Ông nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, ngoài ra ông không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản lấy lời khai người có Q lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trình bày:*

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng cho bà T là do bố mẹ chị là ông T, bà M cho chị. Đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, chị được bố mẹ cho từ năm 2015 cụ thể tháng nào chị không nhớ, vào năm 2015 chị được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất cấp cụ thể ngày tháng năm nào chị không nhớ. Năm 2004, chị có kết hôn với anh Đỗ Văn G có 02 con chung. Năm 2015 bố mẹ chị tặng cho riêng cá nhân chị nên giấy chứng nhận Q sử dụng đất chỉ mang tên chị là Nguyễn Thị N, không liên quan gì đến chồng và hai con chị. Khi bố mẹ chị cho đất năm 2015 trên đất có một nhà cấp 4 loại 3

đã xây dựng từ trước đó, khi tặng cho bố mẹ chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Từ khi được cho thửa đất này chị không sử dụng mà chỉ để không. Chị có nhớ cuối năm 2019 chị có lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 ở tổ dân phố số 2, thị trấn Bích Động. Nội dung hai bên chuyển nhượng thửa đất số 359, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên. Giá chuyển nhượng thực tế mà hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, bà T giao tiền trực tiếp cho chị tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến, bà T đã giao đủ cho chị số tiền trên. Nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị và bà T tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến toàn bộ nội dung hợp đồng đúng với nội dung chị và bà T đã thỏa thuận ký kết. Sau khi lập hợp đồng xong, chị có bàn giao giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho bà T, để bà T làm thủ tục với cơ quan Nhà nước và ngày tháng năm nào bà T được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất thì chị không biết, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận thì thửa đất đó vẫn bỏ không.

Về nguồn gốc thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07, diện tích 80,6m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G là do bố mẹ chị cho vào năm 2018, sau đó chị được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất năm 2018, đến năm 2019 chị có chuyển nhượng cho ông Trần Văn M, sinh năm 1987 ở tổ dân phố Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh, sau đó năm 2019 ông M đã được chỉnh lý giấy chứng nhận đối với thửa đất trên rồi sau đó chị đã mua lại. Vào cuối năm 2019 chị và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng, giá chuyển nhượng thỏa thuận giữa chị và bà T là 500.000.000 đồng, sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng bà T đã giao tiền cho chị tại nhà bà T. Toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất ngày 10/7/2019 giữa chị và bà T là đúng với thỏa thuận giữa chị và bà T, hợp đồng chị có đọc lại và ký tên, chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của chị. Sau khi lập hợp đồng xong chị có bàn giao lại giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho bà T để bà T làm các thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm Q. Đối với thửa đất này bà T được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất thời gian nào chị không rõ, sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với thửa đất này vẫn bỏ không, không có ai sử dụng.

Chị khẳng định toàn bộ nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất trên là sự thỏa thuận tự nguyện giữa chị và bà T tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến và Văn phòng công chứng Đào Duy Hoàng hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của chị, anh G và bà T.

Đến ngày 23/7/2020 chị bị tạm giam về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản và Làm giả giấy tờ của cơ quan tổ chức, sau đó bị Tòa án xử phạt 20 năm tù về hai tội trên. Hiện chị đang cải tạo tại: Đội 22, Phân trại số 1, Trại giam Ngọc Lý.

Nay bà T có đơn yêu cầu bố mẹ chị là ông T, bà M phải trả lại cho bà T hai thửa đất trên và tài sản gắn liền với đất thì chị không nhất trí với yêu cầu

khởi kiện của bà T với lý do vì trước khi chị bị bắt giam chị có đóng lãi đầy đủ cho bà T và chị chưa được gặp bà T để thỏa thuận, tại buổi làm việc chị chỉ trình bày như vậy chứ chị không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hiện tại chị và anh G vẫn là vợ chồng hợp pháp chưa ly hôn, hai con chị đang ở với ông T, bà M. Chị có ý kiến đề bố mẹ chị thay chị bán 02 thửa đất trên để trả lại tiền cho bà T theo số tiền thỏa thuận trong hai hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bố mẹ chị phải trả bà T 02 thửa đất trên và các tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai người có Q lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thạc T trình bày:*

Ngày 10/7/2019, vợ ông là bà T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Nguyễn Thị N, anh Đỗ Văn G 02 thửa đất tại thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Trước khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này, ông đã kiểm tra xác định 02 thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị N, cụ thể như sau:

Thửa đất số 382, tờ bản đồ 07, diện tích 80,6m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, thửa đất này mang tên chị Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất ngày 06/8/2018, tại trang 4 đã thể hiện chị N đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn M ngày 08/4/2019, ngày 10/7/2019 ông M lại chuyển nhượng lại cho chị N.

Thửa đất số 359, tờ bản đồ 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Thửa đất này mang tên chị Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất ngày 10/2/2015.

Sau khi thỏa thuận giữa bà T và chị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Hòa Tiến theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 2013. Sau đó bà T đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất tại các cơ quan Nhà nước có thẩm Q và đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với hai thửa đất trên ngày 29/9/2020 mang tên Nguyễn Thị T.

Sau đó chị N có hành vi vi phạm pháp luật, đã bị Tòa án tỉnh Bắc G xử ngày 06/8/2021 phạt 20 năm tù. Gia đình ông tổ chức xây tường ngăn đôi, thông báo bán thửa đất thì bị vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M ngăn cản, gây khó khăn. Trước tình hình đó bà T đã có đơn gửi UBND xã Hồng T xem xét giải quyết. Ngày 08/9/2021 UBND xã Hồng T gồm có địa chính, tư pháp xã và đại diện thôn Hùng Lãm 3 đã đến thực địa để xác định danh giới, cắm mốc giới giao cho vợ chồng ông, ông T có mặt nhưng không hợp tác. Nay ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra ông không có yêu cầu đề nghị gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Thạc T vắng mặt

Người đại diện theo ủy Q của ông T là luật sư Đặng Văn Thụ có mặt trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

** Tại biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị M là người có Q lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà T khởi kiện yêu cầu gia đình bà phải trả cho bà T 02 thửa đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Diện tích 80,6m² tại thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07; diện tích 71,7m² tại thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07, địa chỉ thửa đất: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G thì quan điểm của bà như sau: Việc bà T khởi kiện vợ chồng bà là không đúng vì bà không liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của bà T với hai thửa đất trên, bà không tranh chấp đất gì với bà T nên bà không đến Tòa án để làm việc. Về con gái bà là chị Nguyễn Thị N hiện đang cải tạo ở đâu thì bà cũng không nắm được, do bà T khởi kiện vợ chồng bà là không đúng vì vợ chồng bà không liên quan gì đến việc bà T khởi kiện nên bà không trình bày nội dung gì của vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị M vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai đại diện UBND xã Hồng T là người có Q lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất mà bà T đang khởi kiện đối với ông T, bà M là nguồn gốc của ông T, bà M được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho hộ ông T, bà M. Sau đó ông T, bà M có chia tách thửa đất cho các con và bán một phần đất. Việc chia tách thửa đất thời điểm nào thì địa phương không nắm được. Có việc ông T, bà M cho con gái là chị Nguyễn Thị N 02 thửa đất, cho thời gian nào thì không nắm được, sau đó chị N đã được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất. Khoảng năm 2019 thì chị N có làm các hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất cho bà T. Bà T đã được Sở tài N và môi trường cấp đổi giấy chứng nhận Q sử dụng đất, sau đó chị N bị xử lý hình sự, hiện tại chị N cải tạo ở Trại giam nào thì địa phương không nắm được. Hiện nay hai thửa đất trên đang đứng tên giấy chứng nhận Q sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa đại diện đại diện UBND xã Hồng T vắng mặt.

** Tại bản tự khai người có Q lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện theo ủy Q của UBND huyện Việt Yên trình bày:*

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ nhận thấy 02 thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07, diện tích 80,6m² và thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07, diện tích 71,1m², địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên hiện đang tranh chấp Q sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất do Sở tài N và môi trường tỉnh Bắc G ký cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T, trú tại tổ dân phố số 2, thị trấn Bích Động theo thẩm Q quy định tại mục 2, Công văn 2629 ngày 30/8/2016 của UBND tỉnh Bắc G. Do vậy, UBND huyện không có căn cứ cơ sở để phúc đáp Tòa án. Đề nghị Tòa án liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên trực thuộc Sở tài N và môi trường là cơ quan thẩm định hồ sơ tham mưu trình Sở tài N và môi trường ký cấp

giấy chứng nhận Q sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên để được cung cấp thêm thông tin.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy Q của UBND huyện ông Lương Ngọc Đ vắng mặt.

* Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T Tòa án đã giao gửi thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ về việc trình bày ý kiến về nội dung khởi kiện của bà T, thông báo hòa giải nhưng ông T đều vắng mặt và không có ý kiến gì về nội dung vụ án cho Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn T vắng mặt.

** Người bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp cho N đơn bà T, luật sư Đặng Văn Thụ trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 158,163,169 Bộ luật dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Buộc ông T, bà M phải trả lại hai thửa đất cho bà T và chấm dứt hành vi ngăn cản trái pháp luật bà T thực hiện Q sử hữu đối với hai thửa đất: Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07, diện tích 80,6m² và thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07, diện tích 71,1m² địa chỉ hai thửa đất đều ở thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G.

* Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa là đảm bảo. Tại phiên tòa việc chấp hành của N đơn; đại diện theo ủy Q của N đơn, người bảo vệ Q và lợi ích hợp pháp của N đơn tại phiên tòa là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bị đơn; Một số người có Q lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 158, 161, 166, 169 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26; Điểm a, khoản 1 Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn bà T. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M trả lại cho bà Nguyễn Thị T và chấm dứt ngay hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà T thực hiện Q sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07 diện tích 80,6 m² (đất ở: 58 m², đất trồng cây lâu năm: 22,6 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, đã được Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử đất số CV 902927 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên Nguyễn Thị T; Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07 diện tích 71,1 m² (đất ở: 55,9 m², đất trồng cây lâu năm: 15,2 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, đã được Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử đất số CV 902928 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên Nguyễn Thị T

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, án phí, Q kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 Q: Vụ án tranh chấp Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà T và ông T thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông T có nơi cư trú: Thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G nên Tòa án nhân dân huyện Việt Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm Q theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn; Một số người có Q lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc của hai thửa đất: Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên cung cấp thì: Giấy chứng nhận Q sử đất số CO 507149 ngày 06 tháng 12 năm 2018 của Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bắc G cấp mang tên Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07 diện tích 80,6 m² (đất ở: 58 m², đất trồng cây lâu năm: 22,6 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận tặng cho. Tại phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên xác nhận: Ngày 08/4/2019 chuyển nhượng cho ông Trần Văn M, sinh năm 1987, địa chỉ: Tổ 5, khu 1, phường Quang Hanh, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 10/7/2019, anh M chuyển nhượng lại cho chị N. Ngày 11/7/2019, chị N chuyển nhượng cho bà T; Giấy chứng nhận Q sử đất số BY 976674 ngày 10 tháng 12 năm 2015 của UBND huyện Việt Yên cấp mang tên Nguyễn Thị N đối với Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07 diện tích 71,1 m² (đất ở: 55,9 m², đất trồng cây lâu năm: 15,2 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G. Nguồn gốc đất nhận tặng cho. Tại phần thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên xác nhận: Ngày 08/7/2019, chuyển nhượng cho bà T. 02 Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất vào các ngày 04/7/2019 và 10/7/2019 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị N, Đỗ Văn G và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị T đối với 02 thửa đất nêu trên.

Theo lời khai của các đương sự trong vụ án và theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên cung cấp thì: Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07 diện tích 80,6 m² (đất ở: 58 m², đất trồng cây lâu năm: 22,6 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, đã được Sở Tài N và Môi trường

tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử đất số CV 902927 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên bà Nguyễn Thị T; Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07 diện tích 71,1 m² (đất ở: 55,9 m², đất trồng cây lâu năm: 15,2 m²) địa chỉ thửa đất tại thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G, đã được Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử đất số CV 902928 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên bà Nguyễn Thị T.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện nguồn gốc 02 thửa đất nêu trên là của bà M, ông T. Ông T, bà M được UBND huyện Việt Yên cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất ngày 10/5/2010 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 07, diện tích 440,0m², sau đó ông T, bà M đã tách thửa đất này bán một phần và đã thực hiện việc tặng cho 02 thửa đất Q sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa số 359 và 382 cho con gái là chị Nguyễn Thị N.

Về xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Tại Hợp đồng tặng cho Q sử dụng đất Q sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 28/01/2015 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M với bên nhận tặng cho là chị Nguyễn Thị N. Việc tặng cho này đã được ghi rõ trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện và các bên nhất trí ký tên và đã được UBND xã Hồng T chứng thực hợp đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chị N đã làm thủ tục đăng ký Q sử dụng và thực hiện các giao dịch liên quan đến Q sử dụng đất được thể hiện trong giấy chứng nhận Q sử dụng đất Q sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được Sở tài N và môi trường tỉnh Bắc G cấp mang tên chị Nguyễn Thị N ngày 06/8/2018 đối với hai thửa đất trên.

Ngày 08/7/2019 và ngày 11/7/2019 chị N đã lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất Q sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị T. Việc chị N chuyển nhượng 02 diện tích đất trên cho bà T, bản thân chị N thừa nhận việc chuyển nhượng là sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không bị ai ép buộc và quá trình giải quyết vụ án không ai có ý kiến về hợp đồng tặng cho giữa ông T, bà M đối với chị N và 02 Hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị N và bà T nên hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp. Như vậy, bà T có Q sử dụng đối với 02 diện tích đất trên.

** Đối với các tài sản trên hai thửa đất:*

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 21/6/2022 gồm có các tài sản sau: 01 nhà cấp 4 loại 1 đã hết hạn sử dụng, bỏ hoang; 01 nhà cấp 4 loại 3 đã bỏ hoang hết giá trị sử dụng; 01 cây xoài trị giá 150.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất là 02 căn nhà cấp 4 loại 1, loại 3, chị N, ông T, bà M đều xác định là tài sản của ông T, bà M theo hợp đồng tặng cho đã tặng cho chị N từ năm 2015, căn nhà không ai sử dụng, bỏ không từ sau khi nhận chuyển nhượng, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 21/6/2022 02 căn nhà cấp 4 này đã bỏ hoang hết giá trị sử dụng. Tại 02

Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị N và bà T cũng đã nêu rõ là chuyển nhượng Q sử dụng đất, Q sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, xác định căn nhà cấp 4 nêu trên của chị N đã có trong thỏa thuận khi lập hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã chuyển nhượng cho bà T theo Q sử dụng đất. Theo kết quả định giá thì trên thửa đất còn có 01 cây xoài trị giá 150.000 đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng bao gồm chuyển nhượng đất và tài sản khác trên đất nên bà T là chủ sở hữu đối với các tài sản trên đất này. Việc ông Thuận bà M sử dụng, quản lý đối với 02 thửa đất nêu trên là không hợp pháp và có hành vi cản trở bà T thực hiện các Q sở hữu đối với hai thửa đất trên là không đúng quy định của pháp luật và cần chấm dứt ngay hành vi này. Như vậy, cần buộc ông T, bà M phải trả cho bà T hai thửa đất trên và chấm dứt ngay hành vi cản trở bà T thực hiện Q sở hữu đối với hai thửa đất này theo quy định tại các Điều 158, Điều 161, Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự và Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải liên đới chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông T, bà M phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Do trong vụ án này bà T yêu cầu đòi Q sở hữu đối hai thửa đất nên ông T, bà M phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Về Q kháng cáo: Các đương sự có Q kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 158, 161, 166, 169 của Bộ luật dân sự;

Điều 166, 203 của Luật đất đai.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn bà Nguyễn Thị T về việc:

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T 02 thửa đất:

Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 07 diện tích 80,6 m² trong đó đất ở 58 m², đất trồng cây lâu năm 22,6 m². địa chỉ thửa đất tại: Thôn Hùng Lãm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G đã được Sở Tài N và Môi trường tỉnh

Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CV 902927 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên bà Nguyễn Thị T.

Thửa đất số 359, tờ bản đồ số 07 diện tích 71,1 m² trong đó đất ở 55,9 m², đất trồng cây lâu năm 15,2 m², địa chỉ thửa đất tại: Thôn Hùng Lâm 3, xã Hồng T, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc G đã được Sở Tài N và Môi trường tỉnh Bắc G cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất số CV 902928 ngày 29 tháng 9 năm 2020 mang tên bà Nguyễn Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M chấm dứt ngay hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc bà T thực hiện Q sở hữu, Q khác đối với 02 thửa đất trên.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải chịu số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Xác nhận bà Nguyễn Thị T đã nộp 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền được trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị M phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006178 ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

[4] Về Q kháng cáo:

Các đương sự có mặt có Q kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có Q kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

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 Q thoả thuận thi hành án, Q 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, 7b 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.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND tỉnh Bắc G;
- VKSND huyện Việt Yên;
- Chi cục THA dân sự huyện Việt Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Vân

