

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST

Ngày: 13-01-2023

V/v “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 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 GIANG

- 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 Đỗ Văn Ngôn

2. Ông Nguyễn Đức Hiền

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Việt Yên tham gia phiên tòa:** Ông Lê Đình Luyện- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2022/TLST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2022/QĐXXST- DS ngày 11/11/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2022/QĐST-DS ngày 29/11/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 29/12/2022 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Anh Dương Trung H, sinh năm 1989 (có mặt)

Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố Trung, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Hiện ở: Tổ dân phố H Mai 1, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

* **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố H Mai 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

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

- Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1995 (vắng mặt)

- Chị Lê Thị C, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố H Mai 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố H Mai 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Tuyết C- Giám đốc chi nhánh đại diện theo pháp luật (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 4 năm 2022 và bản tự khai, biên bản lấy lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải nguyên đơn anh Dương Trung H trình bày:

Anh và bà L, anh T có mối quan hệ họ hàng. Nguồn gốc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, diện tích 67,7m², địa chỉ thửa đất: X5, H Mai (nay là tổ dân phố H Mai 3), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên là của bà Nguyễn Thị L, thửa đất này sau đó năm 2017 bà L đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985 ở thôn H Mai, xã H Ninh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, anh T đã được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 và đến năm 2019 anh và anh T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất trên, hai bên thỏa thuận và lập hợp đồng tại UBND thị trấn Nénh, anh mua thửa đất này với giá 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), anh đã trả đủ tiền mặt cho anh T, khi thanh toán tiền thì anh chỉ đưa tay cho anh T không viết giấy tờ giao nhận tiền và giao nhận tiền chỉ có mặt anh và anh T, ngoài ra không có ai khác, số tiền này là của cá nhân anh không liên quan gì đến vợ con anh. Sau khi giao nhận tiền đủ số tiền 1.700.000.000 đồng thì hai bên anh và anh T ra UBND thị trấn Nénh để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận thống nhất giữa hai bên, các bên đọc lại hợp đồng chuyển nhượng và nhất trí, hai bên ký xong thì được UBND xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh) công chứng, chứng thực hợp đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng lập xong anh đã được anh T giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh nộp các loại phí, và lệ phí, thuế đất để Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/6/2019 anh đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý sang tên cho anh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh có yêu cầu anh T bàn giao nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã thỏa thuận nhưng anh T có nói thỏa thuận miệng với anh là cho nhà bà L ở nhờ một thời gian, do bà L chưa có chỗ ở khác mà lúc đó anh cũng chưa có nhu cầu ở trên đất này nên anh có thỏa thuận miệng cho bà L ở trên đất đó một thời gian, hai bên không có viết văn bản giấy tờ gì. Sau đó anh đồng ý cho bà L ở nhờ trên nhà đất của anh đã mua của anh T, từ đó bà L ở nhà đất của anh, được khoảng hơn một năm thì anh có yêu cầu bà L trả nhà đất cho anh bà L xin ở thêm một thời gian để thu xếp chỗ ở khác. Cuối năm 2020 cho đến nay anh đã yêu cầu bà L rất nhiều lần trả nhà đất cho anh để anh lấy chỗ ở nhưng bà L vẫn không trả cho anh nhà đất trên.

Nay anh khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho anh toàn bộ nhà đất tại thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, diện tích 67,7m², địa chỉ thửa đất:

X5, H Mai (nay là tổ dân phố H Mai 3), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/01/2008 mang tên người chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị L và ngày 30/6/2017 đã được chỉnh lý sang tên cho anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985 ở thôn H Mai (nay là tổ dân phố H Mai), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và ngày 10/6/2019 đã chỉnh lý sang tên cho anh là Dương Trung H tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên.

Tại phiên tòa hôm nay anh Dương Trung H có mặt trình bày: Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra anh không có yêu cầu đề nghị gì khác.

** Tại văn bản người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai do bà Nguyễn Tuyết C đại diện có trình bày:*

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09: Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/6/2007; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất.

Hồ sơ đăng ký biến động (chuyển nhượng cả thửa đất không có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, đại chỉ thửa đất: Thôn H Mai 3, xã H Ninh, huyện Việt Yên giữa bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Đức T: 01 Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; 01 biên lai thu lệ phí trước bạ; 01 biên lai thuế thu nhập cá nhân; 01 bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; 01 đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất; 02 chứng minh nhân dân bản phô tô; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô công chứng và 01 bản phô tô giấy chứng nhận số AL 033020; 01 phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính số 2453/PCTTĐC.

Hồ sơ đăng ký biến động thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, đại chỉ thửa đất: Thôn H Mai 3, xã H Ninh, huyện Việt Yên giữa anh Nguyễn Đức T và anh Dương Trung H: 01 giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; 01 bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 01 đơn đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất; 01 giấy chứng nhận kết hôn; 02 chứng minh nhân dân bản phô tô; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô công chứng AL 033020; 01 phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính số 3186/PCTTĐC; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô AL 033020; 02 giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước; 01 thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; 01 thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản.

Quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý biến động ngày 30/6/2017 trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T và chỉnh lý biến động ngày 10/6/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T và bên nhận chuyển nhượng Dương Trung H là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167, Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ

Tại phiên tòa đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên bà Nguyễn Tuyết C có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T, chị Lê Thị C, anh Nguyễn Đức T trong vụ án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các giấy tờ nhưng tại các buổi hòa giải, làm việc, xét xử của Tòa án những người trên đều vắng mặt không có lý do và Tòa án đã thông báo cho những người trên về việc các chứng cứ Tòa án đã thu thập có trong vụ án, quyết định yêu cầu cung cấp bản tự khai về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Trung H và những tài L chứng cứ liên quan đến vụ án nếu có yêu cầu nhưng những người trên không có ý kiến gì và không cung cấp cho Tòa án các tài L chứng cứ để chứng minh cho quyền lợi của mình.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Đức T, chị Lê Thị C, anh Nguyễn Đức T vắng mặt.

* 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 nguyên đơn anh H là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T, chị C, anh T vắng mặt tại phiên tòa là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng 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 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 của Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Dương Trung H về việc: Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho anh Dương Trung H thửa đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, diện tích 67,7 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích hiện trạng thửa đất theo kết quả đo đạc là 57,3m²), địa chỉ thửa đất tại: X5, H Mai (nay là tổ dân phố H Mai 3), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và tài sản gắn liền với đất: 01 nhà cấp 3 loại 2 có giá trị sau khấu hao là 2.650.000 đồng/m² xây dựng năm 2015.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài L 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 quyền: Vụ án Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H và bà L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà L có nơi cư trú: Tổ dân phố H Mai 3, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang nên Tòa án nhân dân huyện Việt Yên thụ lý và giải quyết vụ án là

đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

- Bị đơn bà L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T, chị C, anh T trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. 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.

- Đối với chị Thân Thị Hương là vợ anh Dương Trung H tại văn bản trình bày ý kiến chị xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng chị anh H và anh T chị không biết, không liên quan, số tiền anh H thanh toán cho anh T là số tiền cá nhân của anh H, không liên quan gì đến quyền lợi của chị và chị đề nghị Tòa án không triệu tập, không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Các đương sự khác khai khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và anh T thì chị Hương không có mặt và không biết, không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Nên Tòa án xác định không đưa chị Thân Thị Hương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về xem xét yêu cầu khởi kiện của anh Dương Trung H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc của thửa đất: Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên cung cấp thì: Nguồn gốc thửa đất là của bà Nguyễn Thị L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2008 mang tên bà Nguyễn Thị L, sau đó đến ngày 21/6/ 2017 bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh Nguyễn Đức T, hợp đồng đã được UBND xã H Ninh (nay là UBND thị trấn Nénh) công chứng, chứng thực ngày 21/6/2017. Đến ngày 30/6/2017 anh Nguyễn Đức T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/5/2019 anh Nguyễn Đức T đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Dương Trung H, hợp đồng chuyển nhượng này đã được UBND xã H Ninh (nay là UBND thị trấn Nénh) công chứng, chứng thực. Đến ngày 10/6/2019 anh Dương Trung H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H.

Theo lời khai của đương sự trong vụ án và theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên cung cấp thì: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, diện tích 67,7 m², địa chỉ thửa đất tại X5 H Mai (nay là tổ dân phố H Mai 3), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, đã được UBND huyện Việt Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 033020 ngày 11 tháng 01 năm 2008 mang tên người chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị L.

Căn cứ vào các tài L chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự thể hiện nguồn gốc thửa đất nêu trên là của bà L. Bà L đã được UBND

huyện Việt Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008, sau đó bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Đức T, anh T đã được Văn phòng đăng ký huyện Việt Yên chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017. Đến năm 2019 anh T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Dương Trung H và anh H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019.

Về xem xét tính hợp pháp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/5/2019 được lập theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự.

Về nội dung của hợp đồng: Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh T và anh H là phù hợp quy định tại Điều 501 của Bộ luật dân sự có quy định về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã có đầy đủ các nội dung chủ yếu như: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán; Việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trách nhiệm nộp lệ thuế, lệ phí; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng.

Sau khi các bên thỏa thuận thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh T và anh H về nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được làm thủ tục và đăng ký chỉnh lý sang tên tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự. Về điều kiện chuyển quyền thì nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận là của bà L và đã được chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 đứng tên anh T nên anh T được phép chuyển quyền sử dụng đất cho anh H theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai và thỏa mãn các điều kiện quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự.

Theo quan điểm của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên chỉnh lý biến động ngày 30/6/2017 trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị L, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T và chỉnh lý biến động ngày 10/6/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức T và bên nhận chuyển nhượng Dương Trung H là đúng quy định, đảm bảo quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 167, Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà L và anh T, giữa anh T và anh H thì toàn bộ quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

cung cấp bản tự khai và trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của anh H nhưng không ai có ý kiến gì về 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này. Mặt khác, anh T khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H thì thửa đất này anh T đã được chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, đất không có tranh chấp, sau khi lập xong hợp đồng thì đã được UBND xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh) công chứng, chứng thực theo quy định, anh H đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầu đủ cho anh T, nộp thuế, lệ phí đối với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và anh H đã được chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019. Như vậy, 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và anh T năm 2017, anh T và anh H năm 2019 nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Do vậy, anh H có quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên, đến nay bà L vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất này, không trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp là anh Hoaqngf là không đúng nên việc anh H khởi kiện buộc bà L phải trả lại anh nhà đất là có căn cứ cần được chấp nhận buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại anh H toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 158, 161, 166 của Bộ luật dân sự.

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

Theo kết quả định giá ngày 16/8/2022 của Hội đồng định giá thì xác định giá đất theo giao dịch hiện nay đối với thửa đất trên là 20.000.000 đồng/m² và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH một thành viên Kim H là 57,3m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 16/8/2022 gồm có các tài sản sau: 01 nhà cấp 3 loại 2 có giá trị sau khấu hao là 2.650.000 đồng/m² xây dựng năm 2015. Ngoài ra trên đất không còn có tài sản gì khác.

Đối với tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 3 loại 2 theo anh H khai xác định tài sản này gắn liền với đất khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại 02 Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L và anh T, anh T và anh H cũng đã nêu rõ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất và đã có nêu nhà gắn liền trên đất trong 02 hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, xác định căn nhà cấp 3, loại 2 nêu trên của bà L đã có trong thỏa thuận khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã chuyển nhượng cho anh H theo quyền sử dụng đất.

Việc bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh T và anh T đã chuyển nhượng cho anh H, anh H đã được chỉnh lý sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay bà L không bàn giao nhà đất cho anh H mà vẫn sử dụng, quản lý đối với thửa đất nêu trên là không hợp pháp, không đúng quy định của pháp luật. Như vậy, cần buộc bà L phải trả cho anh H thửa đất trên để anh H thực hiện quyền sở hữu đối với thửa đất này theo quy định tại các Điều 158, Điều 161, Điều 166 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 anh Dương Trung H được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000 đồng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận nên bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà L sinh ngày 01/01/1963 tính đến ngày xét xử đã là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền 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 của Bộ luật dân sự;

Điều 166, 203 của Luật đất đai.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn anh Dương Trung H về việc:

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho anh Dương Trung H thửa đất và tài sản gắn liền với đất gồm:

Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 09, diện tích 67,7 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích hiện trạng thửa đất theo kết quả đo đạc là 57,3m²), địa chỉ thửa đất tại: X5, H Mai (nay là tổ dân phố H Mai 3), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đã được UBND huyện Việt Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 033020 ngày 11 tháng 01 năm 2008 mang tên người chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị L, ngày 30/6/2017 đã chính lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1985 ở thôn H Mai (nay là tổ dân phố H Mai), xã H Ninh (nay là thị trấn Nénh), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang và ngày 10/6/2019 đã chính lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận cho anh là Dương Trung H tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Việt Yên. Đất có các cạnh tiếp giáp như sau: Cạnh phía Đông có kí hiệu AB chiều dài 4,77m giáp đất hộ ông T; Cạnh phía Bắc có kí hiệu AD chiều dài 12,42 m giáp cửa hàng nha khoa H Mai; Cạnh phía T có kí hiệu DC chiều dài 4,52m giáp đường của tổ dân phố H Mai 3; Cạnh phía Nam có kí hiệu BC chiều dài 12,26m giáp đất hộ bà Vân (*Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo*).

Tài sản gắn liền với đất: 01 nhà cấp 3 loại 2 có giá trị sau khấu hao là 2.650.000 đồng/m² xây dựng năm 2015.

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

Bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Xác nhận anh Dương Trung H đã nộp 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho anh Dương Trung H số tiền 4.800.000 đồng (bốn triệu tám 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:

Bà Nguyễn Thị L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả anh Dương Trung H số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006388 ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Việt Yên.

[4] Về quyền kháng cáo:

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

Các đương sự vắng mặt có quyền 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 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, 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:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Vân

