

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 06/2025/DS - ST

Ngày: 07 - 3 - 2025

V/v: “Kiện đòi tài sản là quyền
sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Trường

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Tố Loan.

Bà Lương Thị Bảo Thùy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Bùi Minh Thư, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh tham gia phiên tòa: Bà Trần Huỳnh Như Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 404/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số 27 đường Hoàng Diệu, khu phố 1, phường Xuân Thanh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở: tổ 6, đường Ngô Quyền, khu phố Bảo Vinh B, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Bà Trần Thị G, sinh năm 1956

Nơi cư trú: khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai

(Ông T, bà G có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tường trình, biên bản lấy lời khai nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 21/02/2022, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 69, tờ bản đồ 30 tọa lạc tại ấp T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai của ông Cao Hữu H, bà Trần Thị G được Văn phòng C chứng nhận số 818, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Võ Văn T1 ký. Sau đó ông đã nộp hồ sơ đến Phòng tiếp dân UBND thành phố L để được sang tên. Đến ngày 04/3/2022, ông được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L1 chỉnh lý cập nhật trang 4 sang tên ông.

Giá trị chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, ông đã giao đủ số tiền trên cho vợ chồng ông H, bà G làm 02 lần: ngày 21/02/2022 ông giao tại Văn phòng C số tiền 4.000.000.000 đồng, ngày 01/3/2022 ông tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng cho ông H, bà G; trên đất lúc đó có 01 căn nhà cấp 4 do ông H, bà G ở, việc giao nhận tiền các bên không làm giấy tờ gì, do ông tin tưởng họ.

Khi chuyển nhượng đất thì ông H, bà G có thỏa thuận miệng với ông là cho gia đình ông H, bà G ở 06 tháng rồi sẽ dọn và giao nhà, vì thấy ông H, bà G già cả bệnh tật riêng bản thân ông chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông đồng ý; các bên có thỏa thuận với nhau nếu như gia đình họ có điều kiện kinh tế muốn mua lại đất và căn nhà thì ông sẽ chuyển nhượng lại cho ông H, bà G với điều kiện là trả lại ông số tiền 5.000.000.000 đồng và lãi suất 4%/tháng tính từ ngày nhận tiền đến ngày chuyển nhượng lại.

Qua 06 tháng sau, gia đình ông H không bàn giao nhà cũng không mua lại nhà mặc dù ông có yêu cầu nhiều lần, ngày 13/02/2023 ông H bệnh hấp hối đưa từ bệnh viện về nên bà G và con trai bà là anh Cao Trần Hữu T2 có xin ông đến ngày 13/3/2023 sẽ bàn giao đất và nhà lại cho ông hoặc mua lại với giá 7.200.000.000 đồng, việc này các bên cũng chỉ nói miệng với nhau. Sau đó ông H chết khoảng tháng 4/2023, ông cũng nhiều lần đến yêu cầu gia đình bà G bàn giao nhà nhưng bà G không chịu trả. Ông có làm đơn gửi đến UBND phường X yêu cầu giải quyết, UBND phường đã tiến hành hòa giải 02 lần nhưng bà G vắng mặt không có lý do và vẫn tiếp tục chiếm dụng đất và nhà đã chuyển nhượng cho ông.

Nay ông yêu cầu bà Trần Thị G phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 phường X, thành phố L và tài sản gắn liền trên đất gồm nhà ở, nhà kho và công, hàng rào như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2024 của Tòa án và Chứng thư Thẩm định giá số 228/2024/484 ngày 04/10/2024 của Công ty Cổ phần T4.

Về chi phí tố tụng: Ông yêu cầu bà Trần Thị G phải trả lại số tiền thẩm định giá

tài sản là 48.000.000 đồng và xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Tổng số tiền là: 50.000.000 đồng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

* *Bị đơn là bà Trần Thị G:* Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến trình bày đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn; khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ bà G không hợp tác, có hành vi cản trở buộc phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Sau khi Tòa án tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, đến ngày 03/3/2025 bà G có yêu cầu xin xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

* *Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:*

+ Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án: Căn cước công dân, BB hòa giải, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất, đơn yêu cầu, bản tường trình, Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Đơn yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Tài liệu, chứng cứ bị đơn đã cung cấp cho Tòa án: Không

+ Tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập được: Biên bản lấy lời khai của các đương sự, BB xem xét, thẩm định tại chỗ, BB chứng kiến thẩm định giá, hồ sơ công chứng của Văn phòng C, Biên bản ghi nhận sự việc, Trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất, chứng thư thẩm định giá.

* *Tại phiên tòa hôm nay:*

Tất cả các đương sự vắng mặt nên không có lời khai nên Chủ tọa phiên tòa công bố đơn của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt, các văn bản tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng tham dự phiên tòa, tóm tắt nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử thảo luận những vấn đề cần giải quyết trong vụ án.

* *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng: Không có vi phạm và đúng các quy định của của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật, bị đơn không hợp tác, không có mặt không có lời khai, đến ngày 03/3/2025, bị đơn có yêu cầu vắng mặt.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà G phải giao trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lê Văn T khởi kiện bà Trần Thị G phải trả lại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp T, phường X, thành phố L và tài sản gắn liền trên đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Trong vụ án này ông Lê Văn T là nguyên đơn; bà Trần Thị G là bị đơn; ông Lê Văn T khi nhận chuyển nhượng tài sản tranh chấp tồn tại quan hệ hôn nhân với bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1985; Nơi cư trú: Số B đường H, khu phố A, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, bà P xác định số tiền ông T dùng nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của ông T, bà P không biết, không chứng kiến gì và đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án, xét đây là quyền quyết định và tự định đoạt của bà P nên không đưa bà P vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự đều có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn là bà Trần Thị G phải trả lại thửa số 69, tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp T, phường X, thành phố L và tài sản gắn liền trên đất. Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần giấy triệu tập; tất cả những tài liệu, chứng cứ; các văn bản tố tụng có tại hồ sơ nhưng đều từ chối nhận, cố tình không hợp tác, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ của đương sự được quy định tại Bộ Luật tố tụng dân sự.

*Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Qua hồ sơ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thể hiện: Ngày 21/01/2022, ông Cao Hữu H và vợ là bà Trần Thị G và ông Lê Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 tọa lạc ấp T, phường X, thành phố L tại Văn phòng C chứng nhận số công chứng 818, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ông T đã thực hiện việc đăng ký biến động đất đai tài sản gắn liền với đất và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L1 cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 04/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 416298, sổ vào sổ cấp GCN: CS03148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/9/2015 cho ông Cao Hữu H, bà Trần Thị G.

Theo như ông T trình bày: Ông nhận chuyển nhượng đất từ bên chuyển nhượng là ông Cao Hữu H và bà Trần Thị G vào ngày 21/02/2022 tại Văn phòng công chứng Võ Văn T1, số tiền chuyển nhượng là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 gia đình ông H và bà G đang ở hẹn trong vòng 6 tháng là dọn và bàn giao nhà, nếu gia đình có điều kiện thì chuộc mua lại thửa đất trên theo giá thỏa thuận (Giá trị tại thời điểm chuyển nhượng lại hoặc tính lại suất 4% trên số tiền chuyển nhượng) thì hai bên ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng lại. Nhưng đến thời gian trên thì ông H đang bị bệnh nặng nằm ở bệnh viện C1 và sau đó được đưa về nhà (bệnh tình hấp hối đang chờ qua đời). Nên gia đình bà G xin thêm thời gian 02 - 03 tháng và đến đủ một năm hoặc khi ông H chết là hứa sẽ bàn giao nhà, nhưng đến khi ông H chết gia đình bà G cũng không thực hiện và xảy ra tranh chấp giữa hai bên mãi cho đến nay bà G cũng vẫn không thực hiện. Ông có làm đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết nhưng qua nhiều lần UBND phường X mời lên làm việc bà G không chịu lên (có biên bản làm việc 02 lần của UBND phường kèm theo), toàn bộ những nội dung này Tòa án đã ban hành Thông báo số 67/TB-TA ngày 26/02/2024 tổng đạt hợp lệ cho bà G như bà G không phản đối nên những tình tiết này không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua biên bản xem xét, tại chỗ xác định tài sản trên đất có nhà ở, nhà kho, công và hàng rào; hiện trạng trên đất có bà Trần Thị G sinh sống; Qua biên bản xác minh ngày 18/11/2024 tại UBND phường X cũng thể hiện “ông Cao Hữu H, sinh ngày 25/11/1951, đã chết vào lúc 13 giờ 35 phút ngày 09/4/2023, nơi chết: khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai. Đăng ký khai tử tại UBND phường X số 19 ngày 27/4/2023 do bà Trần Thị G đăng ký khai tử, lý do mất: ông H bệnh chết”.

Như vậy, việc ông Lê Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cao Hữu H và bà Trần Thị G, các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật, tuy nhiên ông T đồng ý để ông H, bà G sinh sống một thời gian trên đất, sau đó

ông H chết thì bà G không giao trả tài sản đã chuyển nhượng nên yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T là có căn cứ và được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông T đã nộp các khoản tiền chi phí tố tụng gồm: xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; thẩm định giá là 48.000.000 đồng. Tổng số tiền là 50.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên bà G có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng trên ông T.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn trả tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp. Tòa án đã tổng đạt Thông báo số 660/TB-TA ngày 18/11/2024 cho bà G biết được miễn án phí do bà là người cao tuổi và phải có đơn, tuy nhiên bà không làm đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh: Về nội dung vụ án thì quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 166 và Điều 499 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai;

- Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” đối với bị đơn bà Trần Thị G.

Buộc bà Trần Thị G phải trả cho ông Lê Văn T thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 tọa lạc phường X, thành phố L và tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà ở: Móng, cột gạch; Xà gỗ gỗ, mái tôn; Trần tôn L; T3 gạch dày 100mm, sơn nước; Nền gạch ceramic + xi măng + gạch tàu; Cửa chính sắt kéo và sắt kính, cửa phòng, cửa sổ sắt kính có diện tích 161,5 m²

+ Nhà kho (khu bếp + vệ sinh): Cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn; Vách khung sắt bọc tôn, tường gạch dày 100mm, ốp gạch ceramic (1 phần), trên sơn nước có diện tích 98.25 m²

+ Cổng + hàng rào: Khung song sắt rào lưới B40 cao 1,8m có diện tích 20,34 m²

(Công trình xây dựng trên đất được mô tả chi tiết tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2024 của Tòa án và Chứng thư Thẩm định giá số số 228/2024/484 ngày 04/10/2024 của Công ty Cổ phần T4)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị G phải trả lại cho ông Lê Văn T số tiền chi phí tố tụng là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)*.

3. Về án phí:

3.1 Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông T số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0004788 ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.2 Bà Trần Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)*.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thỏa 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 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 Đồng Nai;
- VKSND TP. Long Khánh;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Trường

