TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN D** **TỈNH T**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2023/DS-ST
Ngày: 25/8/2023.
V/v "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 D, TỈNH T

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thành Diệp**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Nhiêu Phong**

2. Bà **Trần Mỹ Trang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Tuyết Mai**, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T tham gia phiên toà: Ông **Võ Công Đức** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2023/TLST-DS, ngày 30 tháng 01 năm 2023 về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Chị **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã S, Huyện D, tỉnh T.

2. ***Bị đơn***: Ông **Trịnh Thế D**, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, Huyện D, tỉnh T

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án***: Chị **Trịnh Thị Bích L**, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn D, Huyện D, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 01 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày như sau:

Năm 2021, chị có nhận chuyển nhượng của chị Trịnh Thị Bích L 01 phần đất có diện tích ngang 3,2 mét dài 26 mét, hai bên có viết giấy tay, khi chuyển nhượng chị L đã đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 1.410.000.000 đồng, khi này chị L đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ tại ngân hàng, sau đó 02 bên làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đến ngày 27/4/2021, chị đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tháng 9/2022 ông Trịnh Thế D tự ý xây hàng rào tường và xây chân bồn đựng nước lấn sang đất của chị ngang khoảng 03 mét dài khoảng 05 mét, chị có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, tại địa phương ông Dũng cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của chị L diện tích ngang 03 mét dài 05 mét với số tiền 300.000.000 đồng, nếu chị thanh toán cho ông Dũng 100.000.000 đồng thì ông Dũng giao đất lại cho chị, chị không đồng ý. Nay chị yêu cầu ông Trịnh Thế D tháo dỡ hàng rào tường và chân bồn đựng nước để trả lại cho chị diện tích đất 14 mét vuông mà chị đã nhận chuyển nhượng của chị L và hiện chị đang đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

- Bị đơn – ông Trịnh Thế D trình bày:

Cuối năm 2019, ông có nhận chuyển nhượng của chị Trịnh Thị Bích L đất có diện tích ngang 3 mét dài 5 mét, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay, do giấy chứng nhận QSDĐ của chị L thế chấp trong ngân hàng, nên không làm thủ tục tách giấy được, sau khi nhận chuyển nhượng ông xây ngay vách tường khoảng 05 hàng gạch, sau đó ông tiếp tục xây chân bồn nước, nên ông không đồng ý theo yêu cầu của chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chị Trịnh Thị Bích L - trình bày:

Chị thừa nhận Năm 2021, chị có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Thanh T 01 phần đất có diện tích ngang 3,2 mét dài 26 mét, khi chuyển nhượng giấy chứng nhận QSDĐ chị thế chấp trong ngân hàng, khi chuyển nhượng có viết giấy tay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng là 1.410.000.000 đồng, sau đó hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, trước khi chuyển nhượng đất cho chị T chị đã chuyển nhượng cho anh D diện tích ngang 3 mét dài 5 mét, giá 300.000.000 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân

sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Trịnh Thế D tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất đi nơi khác, để trả lại cho chị T diện tích 14 m^2 đất chị T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Về án phí, chi phí đo đạc: Ông Trịnh Thế D phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh Thế D về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh T. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.

[2.1] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Năm 2017 chị Trịnh Thị Bích L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ 01 phần đất có diện tích 74.6 m^2, thửa đất số 170, tờ bản đồ số 66, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh T, năm 2021 chị L có chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho chị Nguyễn Thị Thanh T, có viết giấy tay đất ngang 3,2 mét dài 26 mét, trên đất có căn nhà xây tường, giá chuyển nhượng 1.410.000.000 đồng, trước khi chuyển nhượng nhà đất, chị đã thế chấp giấy chứng nhận QSDD trong ngân hàng, chị T đã trả hết khoảng tiền chị L vay ngân hàng, sau đó giữa hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27/4/2021 chị Nguyễn Thị Thanh T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tháng 9/2022 ông Trịnh Thế D tự ý xây hàng rào tường và xây chân bồn nước lấn sang đất của chị T ngang 03 mét dài 05 mét, chị T có yêu cầu địa phương giải quyết. Nay chị T yêu cầu ông Trịnh Thế D tháo dỡ hàng rào, chân bồn

nước đi nơi khác trả đất lại cho chị T đúng diện tích chuyển nhượng của chị L và đã được cấp giấy.

Ông Trịnh Thế D cho rằng vào năm 2019, ông có nhận chuyển nhượng của người em ruột tên Trịnh Thị Bích L diện tích đất có chiều ngang là 03 mét chiều dài là 05 mét giá là 300.000.000 đồng, do anh em ruột nên chỉ có viết giấy tay mà không làm thủ tục sang tên, sau đó ông xây hàng rào vào làm chân bồn nước.

[2.3] Kết quả đo đạc hiện trạng thực tế, phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận là 74.6 m^2, tờ bản đồ số 66, thửa số 170, đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh T, đo đạc thực tế là 74.9 m^2, chiều ngang mặt trước dài 2.93 m, chiều ngang mặt sau dài 3.00 m, chiều dài cạnh 25.38 m, cạnh dài 26.38 m. Trên đất có 01 căn nhà của chị Nguyễn Thị Thanh T. Hội đồng định giá đã định: Đất ở tại nông thôn có giá 14.966.000 đồng/m^2; đất nông nghiệp có giá 11.246.000 đồng/m^2; chân bồn nước giá 1.8000.000 đồng; bồn Inox giá 1.995.000 đồng; tường rào giá 1.563.660 đồng.

[2.4] Xét thấy khi chị Trịnh Thị Bích L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ phần đất có diện tích 74.6 m^2, (đo đạc thực tế là 74.9 m^2) ngày 08/01/2021 chị L đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Thanh T toàn bộ phần đất, trên đất có 01 căn nhà xây tường, ngày 27/4/2021 chị T đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tại bút lục số 37 ngày 16/02/20223 ông Dũng khai năm 2022 ông có nhận chuyển nhượng của chị L đất ngang 3 mét dài 5 mét, biên bản hòa giải ngày 01/8/2023 ông Dung khai năm 2019 có nhận chuyển nhượng của chị L đất có diện tích ngang 3 mét dài 5 mét, khi chuyển nhượng chỉ có viết giấy tay, sau đó ông xây dựng ngay hàng rào và chân bồn nước là mâu thuẫn, khi này đất thuộc quyền sở hữu của chị T không còn là của chị L nên việc ông Dũng cho rằng nhận chuyển nhượng đất của chị L do anh em ruột chỉ viết giấy tay là không có cơ sở chấp nhận được. Nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T. Buộc ông Trịnh Thế D tháo dỡ di dời hàng rào, chân bồn nước để giao trả lại cho chị T diện tích đúng như giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho chị T.

Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 169, dài 25.38 m;

Hướng Tây giáp thửa 23, dài 26.38 m;

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 170, dài 3.0 m;

Hướng Bắc giáp thửa 165, dài 3.0 m. Đất tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh T.

Ông Trịnh Thế D có quyền khởi kiện chị Trịnh Thị Bích L vụ kiện dân sự khác khi có đơn yêu cầu.

[3] Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh T đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị Thanh T đã tạm ứng số tiền 34.500.000 đồng, ông Trịnh Thế D có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị T số tiền 34.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí, ông Dũng được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai.

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; áp dụng khoản 3 Điều 18, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Thế D về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

2. Buộc ông Trịnh Thế D có nghĩa vụ di dời hàng rào, chân bồn nước đi nơi khác, để giao trả lại diện tích đất cho chị Nguyễn Thị Thanh T như bản án đã xử, diện tích 14 m^2 (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trịnh Thế D phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 34.500.000 đồng (ba mươi bốn triệu, năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dũng được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu số 0012990, ngày 30/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T**;**
- VKSND H.DMC;
- CCTHA H.DMC;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thành Diệp

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH T

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

Dương Minh Châu, ngày 25 tháng 8 năm 2028

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào lúc.....giờ.....ngày 25 tháng 8 năm 2023.
Tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh T.
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Thành Diệp**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Nhiêu Phong**

2. Bà **Trần Mỹ Trang**

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 170/2022/TLST- DS, ngày 17 tháng 10 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn***: Chị **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T2, xã S, Huyện D, tỉnh T.

2. ***Bị đơn***: Ông **Trịnh Thế D**, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Dương Minh Châu, Huyện D, tỉnh T

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án***: Chị **Trịnh Thị Bích L**, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Dương Minh Châu, Huyện D, tỉnh T.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH

CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

+ Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Nguyễn Nhiêu Phong:

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 203 của Luật đất đai.

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; áp dụng khoản 3 Điều 18, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh T đối với ông Trịnh Thế D về việc "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

2. Buộc ông Trịnh Thế D có nghĩa vụ di dời hàng rào, chân bồn nước đi nơi khác, để giao trả lại diện tích đất cho chị Nguyễn Thị Thanh T như bản án đã xử, diện tích 14 m^2 (kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất).

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trịnh Thế D phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 34.500.000 đồng (ba mươi bốn triệu, năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dũng được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu số 0012990, ngày 30/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh T.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ý kiến của Hội thẩm nhân dân Trần Mỹ Trang: Thống nhất với ý kiến của Hội thẩm nhân dân **Nguyễn Nhiêu Phong**.

Ý kiến của Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Thống nhất theo ý kiến của Hội thẩm nhân dân **Nguyễn Nhiêu Phong**.

Kết quả biểu quyết 3/3 = 100%.

Nghị án kết thúc vào hồi.....giờ.....phút, ngày.....tháng.....năm 2023.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**