

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 87/2019/DS-ST

Ngày: 28-11-2019

V/v Đòi tài sản là quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÁ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hường

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Trần Phúc
2. Bà Nguyễn Thị Kim Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như, kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 311/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2018 về Đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2019/QĐXX-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1957;

Địa chỉ cư trú: tổ 18, ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964

Địa chỉ cư trú: E23/5, QL 22B, tổ 7, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: số 2, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

ủy quyền: Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hùng P1- Phó giám đốc Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 9 năm 2018 cùng các lời khai tại tòa án nhân dân huyện C, Bà Nguyễn Thị R (nguyên đơn) trình bày: Nguyên ông bà nội bà lúc sống chung có khai dõ được khoảng 7 ha đất tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ông bà nội bà có tất cả 05 người con trai gồm: ông Nguyễn Văn Đ (cha bà); ông Nguyễn Văn S; Nguyễn Văn T; Nguyễn Văn T1; Nguyễn Văn Ch. Sau khi 05 ông này chết thì các con của 05 người chết thống nhất chia thừa kế; một phần của 01 người chết diện tích đất khoảng 1,4 ha trong đó có ruộng và đất rừng. Phần của ông T chia cho ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Văn D1 (con ông T); phần của ông Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Văn Tiết (em Ông Nguyễn Văn P) hưởng; phần của ông Nguyễn Văn S là con Nguyễn Văn S hưởng. Phần ông D bán cho ông Nguyễn Văn H (con ông Ch) đất chia chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Phần đất ông D bán cho ông H. Ông H có tất cả 03 phần. Ông H chuyển nhượng cho bà phân nữa còn phân nữa ông H chuyển nhượng cho người khác (chuyển nhượng cho bà năm 2004). Trong phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông H có nghĩa địa, nghĩa trang, sau đó bà đi đăng ký phần đất nhận chuyển nhượng của ông H và phần đất bà được hưởng phần của ba bà (ông Đ) bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2005 bà sử dụng ổn định cho đến nay. Ngày 27/8/2018 Ông P kéo vật tư đổ lên đất của bà để xây hàng rào, bà báo chính quyền địa phương UBND xã N yêu cầu Ông P dừng thi công nhưng Ông P vẫn tiếp tục thi công cho đến khi hoàn thành. Vụ việc bà có làm đơn yêu cầu UBND xã N giải quyết ngày 05/9/2018 UBND xã hòa giải không thành và chuyển lên tòa. Tại tòa bà yêu cầu Ông P tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho bà diện tích đo đạc thực tế 3.521.9 m²

Bị đơn- Ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của Bà R về nguồn gốc đất. Ông không biết việc mua bán đất giữa ông D, ông H và Bà R như thế nào nhưng hàng rào ông xây trên đất của chị Nguyễn Thị Mỹ L (con ông

H, bà V) đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị L đứng tên, phần đất này chị L nhận chuyển nhượng của ông D.

Ông không chấp nhận yêu cầu của Bà R vì khi chia đất gia tộc có chừa lại phần đất này để làm nghĩa địa, thỏa thuận miệng không có gì chứng minh.

Bà R và Ông P thống nhất diện tích đất theo đo đạc thực tế, tứ cận và giá hội đồng định giá như sau:

Đất đo đạc thực tế: 3.521.9 m² vị trí đất nằm một phần thửa 2738, 2413, 2429 tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới 299) trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00297, H00296, H00295 do Bà Nguyễn Thị R đứng tên. Tứ cận:

Đông giáp đất Bà R dài 100,24m (có hàng rào)

Tây giáp đất Bà R dài 101,14 m (không có hàng rào)

Nam giáp đất ông N4 dài 35 m (có hàng rào)

Bắc giáp đường đất dài 35 m (có hàng rào). Trong diện tích 3.521.9 m² đất có 875 m² đất nghĩa địa, nghĩa trang, còn lại 2646.9m² trồng cây hàng năm. Hội đồng định giá 2646.9 m² là 158.814.000 đồng; Hàng rào trị giá 54.774.000 đồng. Tổng cộng tài sản trị giá 213.588.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Ông Nguyễn Hồng P trình bày:

Ngày 29/4/2014, Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh có giải quyết cho ông Nguyễn Thanh T4 và bà Nguyễn Thị Mỹ L, ngụ ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh vay số tiền 80.000.000 đồng. Đến ngày 12/6/2019 ông T4, bà L còn nợ tại Agribank- Chi nhánh huyện C số tiền là 98.916.611 đồng. Trong đó gốc:80.000.000 đồng, nợ lãi 18.916.611 đồng. Hạn trả cuối cùng vào ngày 25/4/2016.

Tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay là QSDĐ số 04149/3396, do UBND huyện C cấp ngày 11/11/2003.

Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh yêu cầu ông T4, bà L trả tất nợ cho Ngân hàng số tiền nêu trên.

Nếu đất tranh chấp giữa Bà R và Ông P không liên quan đến giấy chứng nhận QSDĐ mà bà L đang thế chấp tại Ngân hàng, thì Ngân hàng làm đơn khởi kiện bằng vụ án khác.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thủy V: xác định đất Bà R tranh

chấp với Ông P là thuộc quyền sử dụng của chị L nhận chuyển nhượng từ đất của ông D (đất rừng) chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5000 m² (Giấy đất chị L đã thế chấp Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh), phần đất có nghĩa địa, nghĩa trang là của gia tộc chùa để chôn cất giòng họ nhưng nói miệng không có chứng cứ chứng minh. Còn phần đất ruộng của ông D1 được chia thì bán lại cho ông H.

Đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 3.521.9 m² nằm trong một phần trong thửa: 2738, 2413, 2429 tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới 299) trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00297, H00296, H00295 do Bà Nguyễn Thị R đứng tên.

Tứ cận:

Đông giáp đất Bà R dài 100,24m (có hàng rào)

Tây giáp đất Bà R dài 101,14 m (không có hàng rào)

Nam giáp đất ông N4 dài 35 m (có hàng rào)

Bắc giáp đường đất dài 35 m (có hàng rào). Trong diện tích đất 3.521.9 m² có 875 m² đất nghĩa địa, nghĩa trang, còn lại 2646.9m² trồng cây hàng năm. Hội đồng định giá 2646.9m² là 158.814.000 đồng; Hàng rào trị giá 54.774.000 đồng. Tổng cộng tài sản trị giá 213.588.000 đồng.

- *Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

+ 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 đảm bảo 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 sơ thẩm dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của các đương sự, diễn biến tại phiên tòa hôn nay, yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị R là có căn cứ để chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh, người làm chứng ông

Nguyễn Văn H, bà Phan Thủy V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Văn D, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn T5, chị Nguyễn Thị Mỹ L vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 1 Điều 228; Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông H, ông D, ông Sơn, ông T5, bà V, chị L.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị R khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn P tháo dỡ hàng rào trả cho bà diện tích 3.521.9 m² đất nằm trong một phần trong thửa: 2738, 2413, 2429 tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới 299) trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00297, H00296, H00295 do Bà Nguyễn Thị R đứng tên, tọa lạc tại ấp G, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn P không chấp nhận yêu cầu của Bà R.

Xét nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn D thừa kế của cha ông là Nguyễn Văn T, ông không sản xuất mới chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H, năm 2004 ông H chuyển nhượng lại cho Bà R. Khi ông D chuyển nhượng cho ông H đất chưa có đăng ký quyền sử dụng đất, ông H chuyển nhượng lại cho Bà R cũng chưa đăng ký cũng trong năm 2004 Bà R đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất từ năm 2004 cho đến nay, Ông P, ông H, ông D, ông Sơn, ông T5, chị L cho rằng đất của chị L, nhưng chị L cung cấp chứng cứ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất chị L không phải thửa đất Bà R tranh chấp với Ông P, thửa đất của chị L nằm vị trí khác không liên quan đến đất Bà R tranh chấp với Ông P hơn nữa Ông P và những người làm chứng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngoài lời khai tại tòa. Do đó lời trình bày của Bà R có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Bà R buộc Ông P tháo dỡ hàng rào ra khỏi đất Bà R trả lại Bà R diện tích 3.521.9 m² đất; trong đó có diện tích 875 m² đất nghĩa địa, nghĩa trang là phù hợp với Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời hạn Ông P tháo dỡ hàng rào là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu hết thời hạn tháo dỡ nhưng Ông P không tự nguyện tháo dỡ thì Bà R có quyền yêu cầu thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh) và chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Thanh T có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu của Bà R được chấp nhận nên anh Phi phải chịu 3.382.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Ghi nhận Bà R đã nộp và chi xong nên anh Phi có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bà R 3.382.000 đồng là phù hợp với Khoản 1 Điều 158; Khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 158; Khoản 1 Điều 166; Khoản 1 Điều 228; Khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 166 của bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Bà Nguyễn Thị R về “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả cho Bà Nguyễn Thị R diện tích 3.521.9 m² đất nằm trong một phần trong thửa: 2738, 2413, 2429 tờ bản đồ số 04 (bản đồ mới 299) trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00297, H00296, H00295 do Bà Nguyễn Thị R đứng tên. Tứ cận:

Đông giáp đất Bà R dài 100,24m (có hàng rào)

Tây giáp đất Bà R dài 101,14 m (không có hàng rào)

Nam giáp đất ông Nghiệp dài 35 m (có hàng rào)

Bắc giáp đường đất dài 35 m (có hàng rào). Trong diện tích 3.521.9 m² đất có 875 m² đất nghĩa địa, nghĩa trang, còn lại 2646.9 m² trồng cây hàng năm.

(Kèm theo bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính)

Thời hạn Ông P tháo dỡ hàng rào là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu hết thời hạn tháo dỡ nhưng Ông P không tự nguyện tháo dỡ thì Bà R có quyền yêu cầu thi hành án dân sự huyện C cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh) và chị Nguyễn Thị Mỹ L, anh Nguyễn Thanh T có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn P chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Agribank- Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho Bà R 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0018977 ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Về chi phí tố tụng: Ông P phải chịu 3.382.000 đồng tiền đo đạc và định giá tài sản tranh chấp. Ghi nhận Bà R đã nộp và chi xong nên Ông P có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bà R 3.382.000 đồng

4. 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 trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Châu Thành;
- THADS H.Châu Thành;
- Lưu : Tập án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Hương