

Bản án số: 05/2018/DS-ST

Ngày: 15/5/ 2018.

**“Kiện đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất”**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KBANG TỈNH GIA LAI

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

+ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lành.

+ Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Trung Thuật;

2. Ông Đỗ Thanh B;

- Thư ký Tòa án phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Sen – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện VKSND huyện Kbang tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Bẫy – Kiểm sát viên.

Ngày 15/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kbang. Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2017/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2018/QĐXXST-DS, ngày 31/01/2018; Thông báo dời ngày giờ xét xử vụ án dân sự số 02/2018/TB-TA ngày 26/ 02/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2018/QĐST-DS ngày 15/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐST - DS ngày 05/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2018/QĐST –DS ngày 23/4/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1959;

Địa chỉ: A Nguyễn Chí T, thị trấn B, huyện Krông A, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Trần Ánh B, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố a, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Q là ông Trần Ánh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1984;

+ Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1987;

+ Ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: A Nguyễn Chí T, thị trấn B, huyện Krông A, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước T là bà Nguyễn Thị Thu D.

Bà D và ông B đều có mặt tại phiên tòa.

- Những người tham gia tố tụng khác (*người làm chứng*) đều vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D, đồng thời là ý kiến của người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh Nguyễn Phước H; Nguyễn Phước T; Nguyễn Phước T trình bày:

Năm 1984, vợ chồng bà đến sinh sống tại huyện K, tỉnh Gia Lai có tạo lập được lô đất tại thôn 8 cũ (*nay là Tổ dân phố a*), thị trấn K, có diện tích 580 m². Trong đó có 400m² đất ở và 180m² đất vườn, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*gọi tắt là GCNQSDĐ*) số A133166, số vào sổ 0095.QS ĐĐ/150 KB, ngày 29/ 8/ 1992.

Đến năm 1995, gia đình bà chuyển lên tỉnh Đắk Lắk sinh sống nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B - bà Q và vợ chồng ông Dương Đình C - bà Hồ Thị Đ (*địa chỉ: Tổ dân phố a, thị trấn K*) diện tích của hai lô đất, khi sang nhượng là bằng nhau, mỗi lô có diện tích là 80 m² đều là đất thổ cư (*chiều ngang mặt đường Q là 4,15m, chiều sâu là 19,3m/01 lô*). Việc mua bán giữa hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, với giá tiền là 20.000.000 đồng/ 01 lô đất, tổng số tiền của cả hai lô đất là 40.000.000 đồng, trực tiếp giao tiền cho bà cùng một lúc là bà Q (*vợ ông B*) và bà Hồ Thị Đ (*vợ ông C*), giữa hai bên mua - bán không làm hợp đồng sang nhượng đất theo quy định của pháp luật mà bà chỉ viết giấy tay cho từng người. Việc giao lại GCNQSDĐ của bà cho ông C và ông B - bà Q để đi làm thủ tục sang nhượng là do ông C (*chồng cũ của bà, đã chết năm 2013*), nên bà không biết cụ thể là đã giao tận tay GCNQSDĐ của mình cho ai để làm thủ tục sang nhượng. Sau đó, bà có nhắc ông C lấy lại GCNQSDĐ nhưng ông C nói họ chưa làm xong nên chưa lấy được. Đến nay, GCNQSDĐ của bà vẫn lưu giữ tại Phòng Tài nguyên môi trường huyện K, bà chưa được nhận lại.

Tổng diện tích 580 m², sau khi sang nhượng 160m² đất ở thì còn lại 420 m², gồm 240 m² đất ở và 180 m² đất vườn. Trong phần diện tích 420 m², thì ông B- bà Q làm giấy tờ giả chữ ký để chiếm diện tích đất 188m², bà không xác định được trong diện tích 188m² có đó bao nhiêu m² đất ở, bao nhiêu m² đất vườn; bà khẳng định chưa sang nhượng cho ai và cũng chưa tiếp tục nộp thuế đất cho Nhà nước. Phần đất còn lại bà cũng không xác định diện tích thực tế còn bao nhiêu và bà cũng chưa yêu cầu giải quyết số diện tích đất còn lại trong vụ kiện này.

Về diện tích 188 m² bà yêu cầu ông B- bà Q phải trả lại cho bà có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nhà ông B, bà Q, bà đã sang nhượng (*từ 19,4m trở đi ra hướng đường Lê Thanh Tông*), có chiều rộng 4,15 m; Phía Tây giáp Đường Lê Thánh Tông có chiều rộng 4,15 m; Phía Nam giáp đất nhà bà T (*bà không biết chiều dài bao nhiêu*); Phía Bắc giáp đất trống của gia đình bà chưa sang nhượng cho ai (*bà không biết chiều dài bao nhiêu*). Hiện nay ông T đã xây dựng thành các phòng karaoke), bà được biết ông T có lấn qua đất của bà 02 m chiều rộng để xây dựng phòng Karaoke.

Tháng 10/2012, ông Dương Đình C đã điện thoại cho bà và hỏi bà bán diện tích đất phía sau (188m²) cho ông B - bà Q rồi hay sao mà ông B - bà Q lại đưa cho ông C xem giấy mua bán giữa hai bên có chữ ký của bà. Giấy sang nhượng đất ngày

20/11/1997 là do ông C đưa cho bà nộp cho Tòa án làm chứng cứ, bà chỉ có bản photo chứ không có bản chính, bà không công nhận nội D ghi trong giấy, vì Giấy sang nhượng này là do vợ chồng ông B tự lập, giả mạo chữ ký của bà để chiếm đất. Bà đề nghị Tòa án yêu cầu ông B - bà Q nộp bản chính để phục vụ cho việc giám định chữ ký, nhưng ông B không cung cấp nên bà không thể thực hiện được thủ tục giám định chữ ký.

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông B, bà Q phải trả cho bà diện tích đất 188m² đã lấn chiếm của bà có tứ cận như bà đã trình bày ở trên. Hiện nay, ông B- bà Q đã xây dựng một phần nhà ở, công trình trên đất đã lấn chiếm của bà thì bà có quan điểm là yêu cầu ông B, bà Q thanh toán bằng tiền mặt cho bà quy định của pháp luật. Trong quá trình vợ chồng ông B- bà Q sử dụng phần diện tích lấn chiếm của bà có đồ đất, tôn tạo thì bà yêu cầu Tòa án xác minh vì bà không biết ông B- bà Q đã đổ bao nhiêu đất. Trường hợp ông B- bà Q trả lại đất cho bà thì bà sẽ trả lại số tiền đổ đất mà ông B- bà Q đã bỏ ra để xây dựng tôn tạo đất cho bà.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Bà yêu cầu ông B - bà Q phải trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm theo thực tế là 244,70m², có vị trí tứ cận như Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017; Đồng thời, bà yêu cầu ông B- bà Q tiếp tục thực hiện việc cung cấp chứng cứ là bản chính của Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997, để bà tiếp tục yêu cầu được thực hiện việc giám định chữ ký của bà.

Bị đơn ông Trần Anh B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Vào khoảng năm 1996, vợ chồng ông và ông Đỗ Đình V (*địa chỉ: tổ dân phố 1, thị trấn K*) cùng nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu D (*có chồng là ông Nguyễn Phước C*) lô đất có chiều ngang mặt đường Q là 8,3 m, kéo dài hết chiều dài lô đất, giáp mương tiêu thủy ở phía sau (*hiện nay là giáp mặt đường Lê Thánh T, thị trấn K*), với giá tiền là 50.000.000 đồng, theo GCNQSDĐ số A133166, số vào sổ 0095.QS ĐĐ/150 KB, ngày 29/ 8/ 1992. Sau đó vợ chồng ông và ông V chia đôi lô đất nhận chuyển nhượng từ bà D làm hai lô bằng nhau, mỗi lô có chiều rộng 4,15m và chiều dài đến hết lô đất, giáp mương tiêu thủy phía sau; mỗi bên nhận sang nhượng đều trực tiếp giao tiền cho bà D, với giá tiền sang nhượng từng lô là 25.000.000 đồng. Khi thực hiện việc sang nhượng các bên không lập hợp đồng sang nhượng mà chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau. Theo thỏa thuận thì sau khi các bên giao tiền, giao đất thì giữa bà D - ông Cảnh, ông Vương và vợ chồng ông- bà đều không lưu giữ giấy giao nhận tiền, không tiến hành việc lập hợp đồng sang nhượng theo quy định của pháp luật cho hai bên nhận sang nhượng mà bà D đã trực tiếp giao GCNQSDĐ cho ông giữ. Sau đó ông đã nộp GCNQSDĐ cho Phòng Địa chính huyện Kbang (*nay là phòng Tài nguyên và Môi trường huyện*) để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ mới cho từng hộ.

Vì không có nhu cầu sử dụng đất nên ông V đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn L; ông L chuyển nhượng lại cho ông Dương Đình C; Ông C chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Minh H. Hiện nay đang được bà H đang kinh doanh Shop

bán hàng trên lô đất đó.

Thời điểm năm 1996-1997 thuê chuyển nhượng quyền sử dụng đất quá cao (20% giá trị chuyển nhượng). do không có đủ tiền để nộp thuế đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà D nên vợ chồng ông chỉ kê khai nộp thuế và làm thủ tục chuyển nhượng phần đất mặt tiền giáp đường Quang Trung với diện tích 80m².

Về phần diện tích đất phía sau, sau khi được sự đồng ý của bà T là hộ liên kế ký xác nhận và cho điều chỉnh lại diện tích đất thâm hụt là 121 m² của thửa đất số 313 thì bà D và vợ chồng ông tiếp tục thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng vào ngày 20/11/1997.

Ngày 13/12/1997, vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp Quyết định số 548/QĐ-UB ngày 13/12/1997 - Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc cho phép bà D được chuyển nhượng cho bà Q quyền sử dụng lô đất tại đường Q, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Ngày 27/12/2006, Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi Quyết định 548 gốc để cấp lại GCNQSDĐ số AH 030845 (số vào sổ GCN H 0284) công nhận vợ chồng ông có quyền sử dụng 80m² đất, phần đất phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ.

Lý do gia đình ông chưa thực hiện thủ tục xin cấp GCNQSDĐ phần diện tích đất còn lại phía sau là vì: Gia đình ông đã phải vay mượn để trả tiền đất cho bà D, nên không thể thực hiện việc nộp thuế chuyển nhượng cho Nhà nước; đất sinh lầy, cỏ mọc hoang hóa, không có đường ra muốn sử dụng được phải tôn tạo lại; phần vì gia đình ông đã được cấp có thẩm quyền đo, vẽ, cấp trích lục sơ đồ thửa đất với toàn bộ diện tích từ trước ra sau rồi thì thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông – bà nên ông, bà chưa làm thủ tục sang tên, trước bạ.

Nay bà D khởi kiện đòi lại 188m² đất thì quan điểm của vợ chồng ông không đồng ý, vì: Khi bà D chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông thì phần đất phía sau là đường cụt, không có đường ra vào, sinh lầy, gần 20 năm sau thì Nhà nước mới mở đường L phía sau, do đất có giá trị gấp nhiều lần so với thời điểm bà D sang nhượng cho ông nên bà D mới quay về đòi lại. Từ năm 1997 cho đến nay vợ chồng ông đều đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ và đã xây dựng nhà, đổ đất tôn tạo lại.

Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997, hiện vợ chồng ông vẫn giữ bản chính, đây hoàn toàn là chữ ký của bà D, vì sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì bà D vẫn còn nợ một số khoản thuế, nghĩa vụ đối với Nhà nước như thuế sử dụng đất, thuế kinh doanh cho đến năm 1997 mới trả xong nên đến năm 1997 khi bà quay về Kbang thì bà đã ký cho vợ chồng ông tờ giấy sang nhượng này. Vì vậy, vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại diện tích đất 188m². Ông chỉ xuất trình bản chính Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997 trong các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm, do ông không tin tưởng bà D.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Trần Ánh B vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kbang phát biểu ý kiến:

Bà D thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông B, bà Q nhưng chỉ thừa nhận

"chuyển nhượng 80 m² đất ở (rộng 4,15 dài 19,3), còn lại 188 m² gồm 120 m² đất ở và 68 m² đất vườn chưa chuyển nhượng", nhưng bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích chuyển nhượng là 80m². Đối với giấy sang nhượng đất ghi ngày 20/11/1997, bà D cho rằng ông B, bà Q giả mạo, bà D yêu cầu giám định chữ ký tại văn bản này, nhưng bà D không cung cấp đầy đủ mẫu chữ ký để so sánh nên cơ quan giám định không thực hiện được việc giám định. Do đó, không có đủ cơ sở để khẳng định chữ ký tại giấy sang nhượng đất đề ngày 20/11/1997 là giả mạo như lời khai của bà D. Ngoài việc chuyển nhượng cho ông B bà Q ½ diện tích đất, phần còn lại ½ diện tích bà D đã chuyển nhượng cho ai thì chính bản thân bà D cũng không biết chính xác. Bà D cho rằng ½ diện tích còn lại bà đã chuyển nhượng cho ông C và bà Dương, hai bên có viết giấy sang nhượng. Nhưng theo lời khai của ông B, bà Q và những người làm chứng thì ½ diện tích còn lại bà D chuyển nhượng cho ông Đỗ Đình V, ông V chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn L, Ông L chuyển nhượng cho ông Dương Đình C và ông C chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Minh H. Như vậy lời khai của bà D có nhiều mâu thuẫn. Bà D không biết chính xác bà đã chuyển nhượng đất cho ai nên không có cơ sở để tin lời khai của bà D rằng bà chỉ bán đất phía trước cho ông B bà Q chứ không bán đất phía sau. Bà D là người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đất đai, nhưng trong suốt quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án, bà không tham gia việc xem xét thẩm định tại chỗ, không tham gia đối chất với bị đơn và các nhân chứng mà không có lý do chính đáng. Điều này đã mặc nhiên thể hiện việc khởi kiện của bà không có căn cứ nên bà không quan tâm đến việc Tòa án thu thập chứng cứ, không dám đối mặt với các nhân chứng trong vụ án.

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu D.
- Buộc bà D phải chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Kiểm sát viên còn phát biểu việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý vụ án và các căn cứ pháp lý áp dụng để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa lời trình bày của các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật của vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Anh B và bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích là 188m² đất ở tại Tổ dân phố a, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai mà bà cho rằng vợ chồng ông B - bà Q đã chiếm hữu bất hợp pháp của bà, Bà D là chủ thể có quyền lợi bị xâm phạm nên được quyền khởi kiện, đơn khởi kiện đảm bảo về hình thức và thời hiệu khởi kiện nên được xem xét và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân huyện Kbang thụ lý, xác định quan hệ

tranh chấp là **“Tranh chấp về quyền sử dụng đất”** theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã căn cứ vào tiêu mục 12. mục III của công văn số 16/1999/KHXX, ngày 1- 2 – 1999 của TANDTC, giải đáp một số vấn đề về hình sự, dân sự, kinh tế, lao động, hành chính và tố tụng (*trích*) để xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn phải trả lại diện tích đất mà bị đơn lấn chiếm, là quan hệ pháp luật là **“Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”** được quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội D vụ án: Nguồn gốc lô đất, hiện nay vợ chồng ông B- bà Q và bà Huệ đang sử dụng được xác định, vào năm 1995, vợ chồng bà D – ông Cảnh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B - bà Q và ông Đỗ Đình V lô đất có mặt tiền giáp đường Quang T với chiều ngang là 8,3m. Chiều dài lô đất, theo bà D chỉ thừa nhận sang nhượng 19,3m. Sau khi bà D nhận đủ tiền thì bà đã giao GCNQSDĐ cho ông B, để bên được nhận chuyển nhượng tự tiến hành sang tên. Sau đó, ông B - bà Q và ông V đã chia đôi lô đất làm hai lô bằng nhau, mỗi lô có chiều rộng là 4,15m, chiều dài được kéo dài đến giáp đường tiêu thủy phía sau (*hiện nay là đường Lê Thánh Tông*).

Ngày 13/12/1997, vợ chồng ông B-bà Q đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp Quyết định số 548/QĐ-UB ngày 13/12/1997 - Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc cho phép bà D được chuyển nhượng cho bà Q quyền sử dụng lô đất tại đường Quang Trung, thị trấn Kbang, huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Ngày 27/12/2006, Ủy ban nhân dân huyện Kbang thu hồi Quyết định 548 gốc để cấp lại GCNQSDĐ số AH 030845 (số vào sổ GCN H 0284) công nhận vợ chồng ông B-bà Q có quyền sử dụng diện tích 80m² (*ngang 4,15m, dài 19,3m*) thuộc phần đất phía trước – giáp đường Quang T. Tuy nhiên, do không đủ tiền nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nên ông B, bà Q chỉ làm thủ tục nhận chuyển nhượng phần đất tiếp giáp mặt đường Quang Trung 80m².

Phần diện tích đất còn lại phía sau cũng đã được điều chỉnh 121m² diện tích đất thâm hụt của thửa đất 313 (*phần đất phía bà T*), ông B-bà Q đã được cấp trích lục sơ đồ thửa đất có xác nhận của Chủ tịch UBND huyện Kbang. Ông B- bà Q đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất từ năm 1996 đến năm 2011 với diện tích 200m², trong đó có 120m² đất phía sau chưa làm thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà D; ông, bà đã xây dựng nhà ở, các công trình khác và trồng cây ăn trái, cây lâu năm trên phần diện tích đất phía sau từ năm 1996 đến nay.

Phần đất ông Đỗ Đình V nhận chuyển nhượng của bà D, ông V đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Nguyễn Văn L, ông L chuyển nhượng lại cho ông Dương Đình C; Ông C chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Minh H. Hiện nay đang được bà Huệ đang kinh doanh Shop bán hàng trên lô đất đó.

Xác định tư cách tố tụng trong vụ án: Xét về quan hệ hôn nhân giữa bà Nguyễn Thị Thu D và ông Nguyễn Phước C được xác lập trước ngày 03/01/1987, đã có với nhau 03 con chung, tài sản được tạo lập từ năm 1984, là lô đất có diện tích 580 m², tại thôn 8 cũ, nay là TDP 11, thị trấn Kbang, đến năm 1992 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp GCNQSDĐ số A133166, số vào sổ 0095.QS ĐĐ/150 KB, ngày 29/8/1992, mang tên Nguyễn Thị Thu D. Thời điểm tài sản được tạo lập, mặc dù chỉ

đúng tên bà D, nhưng bà D và ông Cảnh còn đang trong thời kỳ hôn nhân, nên được xác định là tài sản của vợ chồng, vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới. Năm 2009, ông C - bà D đã ly hôn, nhưng không yêu cầu phân chia phần diện tích đất còn lại trên; năm 2013, khi vụ án đang trong giai đoạn giải quyết thì ông Cảnh chết, nên 03 con chung của ông C - bà D là Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T được thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C. Vì vậy, việc đưa 03 con chung là Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp, đúng pháp luật.

Về chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn đã chuyển nhượng một phần hay toàn bộ diện tích được ghi trong GCNQSDĐ cho bị đơn và ông Đỗ Đình V, HĐXX thấy rằng:

Tại thời điểm bà D chuyển nhượng QSDĐ cho ông B, bà Q và ông V, "*phần đất phía sau của bà D trồng thấp, sinh lầy, giáp với ruộng tiêu thủy, không có lối đi ra phía sau*". Đường Lê Thánh T mới được xây dựng năm 2009 và đưa vào sử dụng năm 2010, Điều này đã được phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Kbang, UBND thị trấn K và những người làm chứng xác nhận. Vì vậy việc bà D cho rằng bà chỉ bán phần đất mặt tiền, phần đất phía sau không bán mà để lại sau này sử dụng là vô lý, không phù hợp với quy luật khách quan.

Mặt khác, sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng QSDĐ, bà D đã giao GCNQSDĐ cho bị đơn tự làm thủ tục chuyển nhượng, bà đã cùng với gia đình bà đi Đăk Lăk sinh sống, không quan tâm đến GCNQSDĐ cũng như việc ông B bà Q xây dựng công trình và trồng cây lâu năm trên phần đất phía sau. Cho đến năm 2013 khi giá đất hai bên đường Lê Thánh T thị trấn Kbang tăng nhiều lần so với thời điểm chưa có con đường này thì bà D mới khởi kiện tranh chấp QSDĐ với ông B và bà Q.

Xét về chủ thể được nhận chuyển nhượng đất: Bà D cho rằng bà trực tiếp sang nhượng cho vợ chồng ông B - bà Q và vợ chồng ông C - bà mỗi hộ 80 m² đất ở với chiều ngang mặt đường Quang T là 4,15m, chiều dài là 19,3m, giá trị là 20.000.000 đồng/01 lô. Bà đã nhận đủ tiền sang nhượng trực tiếp từ bà Q và bà Đ giao. Nhưng vợ chồng bà Đ, ông C đều khẳng định ông, bà không trực tiếp nhận sang nhượng đất của bà D mà cũng không giao tiền trực tiếp cho bà D. Cùng có lời khai như bà Đ, ông C thì ông V và ông L đều xác định vợ chồng bà D, ông C sang nhượng trực tiếp cho vợ chồng ông B - bà Q và ông Vương. Như vậy, đã cho thấy việc bà D chuyển nhượng đất nhưng không xác định được chủ thể nhận chuyển nhượng đất cùng với ông B - bà Q là ai, không xác định được giá trị lô đất mà mình sang nhượng.

Nguyên đơn người khởi kiện đòi đất, nhưng không xác định được diện tích thực tế là bao nhiêu, trong đó có bao nhiêu diện tích đất ở, bao nhiêu diện tích đất vườn; tứ cận; chiều dài của từng cạnh bao nhiêu; nằm ở vị trí nào trên phần diện tích đất còn lại chưa sang nhượng. Khi tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì bà D không tham gia; không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung; luôn vắng mặt mà không có lý do chính đáng trong phiên đối chất với bị đơn và các nhân chứng, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ. Bà cho rằng chỉ cần dựa trên diện tích đất được ghi trong Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997 để khởi kiện. Điều này đã thể hiện việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Xét yêu cầu của bà D về việc yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là bản chính Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997 và tiếp tục thực hiện việc Giám định chữ ký Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997. Thẩm phán đã yêu cầu bị đơn cung cấp bản chính của Giấy sang nhượng đất ngày 20/11/1997 nhưng ông B- bà Q không thực hiện, vì ông không tin tưởng bà D. Đối với bà D, thực hiện theo nội D công văn số 300/CVGD ngày 18/11/2013 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai, về việc yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kbang thu thập mẫu chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu D, thời điểm trước, trong và sau thời điểm xảy ra vụ việc (năm 1996, 1997, 1998) mỗi loại ít nhất 03 mẫu, thì mới có đủ cơ sở để tiến hành giám định. Tòa án đã có văn bản và đã trực tiếp làm việc để yêu cầu bà D thực hiện việc giao nộp mẫu chữ ký theo yêu cầu của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Gia Lai, nhưng bà D khẳng định bà không thực hiện được yêu cầu trên, vì bà không có mẫu chữ ký nào tại thời điểm trên để cung cấp cho Tòa được. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận yêu cầu của bà D về nội D xin được giám định chữ ký của bà trong Giấy sang nhượng đất ngày 20/ 11/ 1997.

Về yêu cầu được thay đổi một phần nội D khởi kiện: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất bị đơn đã chiếm hữu bất hợp pháp là 244,70m², có vị trí, tứ cận như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2017. Xét yêu cầu xin thay đổi của nguyên đơn đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu (188m²), nên không được HĐXX chấp nhận.

Đối với ông B và bà Q, dù chưa làm thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà D chuyển nhượng, nhưng ông B, bà Q đã kê khai, nộp thuế sử dụng đất với diện tích 200m² từ năm 1996 đến năm 2011, trong đó có 120m² thuộc phần đất bà D đang tranh chấp. Lời khai của ông B, bà Q về lý do thuế chuyển QSDĐ quá cao nên ông (bà) chỉ làm thủ tục chuyển nhượng 80m² đất mặt đường Quang Trung là phù hợp với lời khai của những người làm chứng và phù hợp với thực tế khách quan. Vì thuế chuyển quyền sử dụng đất thời điểm năm 1995 – 1997 là 20% giá trị chuyển nhượng.

Về phần chi phí trong việc duy trì, tôn tạo phần diện tích đất phía sau được xác định là vợ chồng ông B-bà Q thực hiện. Tòa án đã nhiều lần yêu cầu ông B- bà Q cung cấp nhưng ông bà không cung cấp, vì ông bà cho rằng đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà nên việc tôn tạo để ở là trách nhiệm của ông, bà. Với diện tích ao, hồ bùn lầy để sang, đổ lấp được như hiện trạng hiện nay là cả một quá trình gần 20 năm vợ chồng ông bỏ công, bỏ của ra rất nhiều, trong thời gian dài nên chưa thể xác định chính xác được và cũng không cần phải xác định.

- Về xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Vào ngày 14/12/2017, đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, là lô đất tại Tổ dân phố 11, thị trấn Kbang, Kbang, Gia Lai. Hội đồng định giá đã tiến hành định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp được căn cứ theo quy định của pháp luật và phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá, theo giá trị của từng loại đất. Cụ thể như sau:

Đất ở: Theo GCNQSDĐ của bà D là 400m²; sau khi sang nhượng 02 lô bằng 160m² (80m²/1lô), còn 240m². Diện tích đo đạc thực tế còn 151,7m², Trong đó, ông B- bà Q đã xây dựng 43,70m² và 108m² là phần đất phía sau, ông B- bà Q đang sử dụng trồng cây ăn trái và cây lâu năm. Giá trị đất ở là 151,7 m² x 1.370.000 đồng/m² x hệ số thị trường là 2 (tỷ lệ còn lại là 100%) = 415.658.000 đồng.

Đất vườn: Theo GCNQSDĐ của bà D là 180 m², đo đạc thực tế diện tích ông B, bà Q sử dụng là 93 m². Giá trị đất vườn là 93 m² x 8.000 đồng/m² x hệ số thị trường là 10 (tỷ lệ còn lại là 100%) = 7.440.000 đồng.

Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi bị đơn 188 m² đất ở. Do vậy, HĐXX chỉ xác định trên diện tích đất ở được đo thực tế là 151,7 m², trị giá là 415.658.000 đồng (*bốn trăm mười lăm triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn đồng*).

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D kiện đòi bị đơn ông Trần Ánh B và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại diện tích là 188m² đất ở tại Tổ dân phố a, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai mà nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông B - bà Q đã lấn chiếm của bà là không có cơ sở; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết vụ án này là có căn cứ. Do vậy, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tạm nộp là 3.000.000 đồng, đã chi phí hết 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng; số tiền còn lại là 1.000.000 đồng, đã trả lại cho nguyên đơn. Xét việc chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ đã được xử lý xong nên HĐXX không đề cập giải quyết.

- Về án phí DSST: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tài sản không được chấp nhận là 415.658.000 đồng = 20.626.320 đồng (20.000.000đ của 400.000.000 đ + 626.320đ của 4% x 15.658.000 đ)

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hoàn trả lại toàn bộ tiền án phí mà bị đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 158, 165, 166, 244; 266; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31, các khoản 1 Điều 3; Điều 73 và 79 của Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ vào Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 105, 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục b điểm 2.3 khoản 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/ 08/ 2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XI;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước T đối với yêu cầu khởi kiện đòi bị đơn ông Trần Ánh B và bà Nguyễn Thị Q phải trả lại diện tích 188 m² đất ở.

2. Về chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tài chỗ là 2.000.000 đồng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D đã nộp đủ số tiền là 2.000.000 đồng.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.626.320 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST bà Nguyễn Thị Thu D đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai, theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0004137 ngày 04/01/2013, số tiền là 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) và Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0004536 ngày 04/12/2014, số tiền là 10.752.500 đồng (*mười triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng*). Tổng cộng là 10.952.500 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Phước H, Nguyễn Phước T, Nguyễn Phước T còn phải chịu 9.673.820 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bị đơn ông Trần Ánh B và bà Nguyễn Thị Q số tiền án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.476.800 đồng theo 04 Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0004396 ngày 09/12/2015 số tiền 7.039.047 đồng; Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0004518 ngày 01/12/2016 số tiền 5.000.000 đồng; Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0004512 ngày 20/01/2016 số tiền 5.000.000 đồng và Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0004493 ngày 25/3/2016 số tiền 4.437.753 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 02 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 các điều 06, 07 và 09 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

TP – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai.
- VKSND huyện Kbang.
- THA huyện Kbang.
- Các đương sự.
- Lưu HS vụ án.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

ĐỖ THỊ LÀNH

