TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BÀNG** **TỈNH TÂY NINH** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2018/HNGĐ-ST.
Ngày 12 -7-2018
V/v: "Đòi lại tài sản quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tâm.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Cao Hoài Hiêm
Ông Ngô Minh Lý
Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tham gia phiên toà: Bà Lê Huỳnh Như Nguyện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 293/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2017 về việc: "Đòi lại tài sản quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2018/QĐXXST-HNGĐ ngày 05 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:
- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1935;
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước A, sinh năm 1983 (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/01/2018). Có mặt.
- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952. Vắng mặt.
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*; Luật sư Trần Minh Tuấn thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. Có mặt.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1937;
Người đại diện hợp pháp của bà Bán: Anh Nguyễn Phước A, sinh năm 1983 (theo văn bản uỷ quyền ngày 29/01/2018). Có mặt.
2- Ông Thái Văn C, sinh năm 1953;
3- Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1986;
4- Anh Nguyễn Anh Th, sinh năm 1989:
5- Chị Võ Ngọc Yến Nh, sinh năm 1991;
6- Chị Đồng Ngọc O, sinh năm 1990;
7- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1937;

Các đương sự cùng trú tại: Ấp T P, xã AT, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
(Ông C, anh Th, chị O, chị Nh, bà C có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên toà; anh H - Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2007, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/5/2018 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng ông Nguyễn Văn D (nguyên đơn) trình bày:

Ông khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C và các con bà Đ, ông Có đòi lại diện tích đất 380 m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng. Đất này ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C vào năm 1995, diện tích khoảng 3000 m^2, giá tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng, đã trả tiền cho bà C xong, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng trên thửa đất đã có nhà tranh của bà Nguyễn Thị Đ, chiếm diện tích 380 m^2, (đến năm 2010 bà Đ xây nhà tường). Bà C nói với ông là "*đất này bà C cho cha bà Đ ở đậu*". Khi làm giấy sang nhượng đất, ông có đồng ý với chính quyền địa phương và được ghi vào giấy sang nhượng ruộng đất ngày 27/9/1995 là: *"Nhà ở hết đời chị 9 Đ giao số đất lại cho anh tư D"*. Bà Đ không có ý kiến gì bỏ về. Nay ông phân chia đất cho các con của ông thì bà Đ ngăn cản và đòi ông tách giấy cho bà Đ phần đất hiện bà Đ đang ở. Nay ông yêu cầu gia đình bà Đ phải trả đất cho ông, ông đồng ý hỗ trợ cho bà Đ số tiền 20.000.000 đồng để làm chi phí di dời nhà.

Tại Biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Đ (bị đơn) đối với yêu cầu của nguyên đơn ngày 18/01/2018 bà Đ trình bày:

Thừa nhận đất bà đang xây nhà ở (hiện ông D tranh chấp) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ (mẹ bà C). Bà Đ cho cha bà là ông Nguyễn Văn C (tên gọi khác: G) cất nhà ở từ năm 1975 (bà Đ là chị ruột ông C), cho có làm giấy tay hiện nay không còn, diện tích đất bao nhiêu không biết, nhưng khi Toà án thẩm định diện tích 380m^2. Đến khi cha bà chết thì vợ chồng bà và các con bà gồm: Vợ chồng anh H, vợ chồng anh Th tiếp tục ở đến nay. Gia đình bà không có đăng ký đất này với Nhà nước. Khi ông D giao tiền cho bà C, thì bà C có kêu bà đến chứng kiến và kêu bà ký tên, bà C nói với bà là "*cứ ký tên đi bà cho ở chứ không có đuổi*" bà nói với bà C "*đất này bà Đường cho cha tôi rồi, tôi không bán tại sao ký tên"* và bỏ về. Khi ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không có khiếu nại. Năm 2017, lúc ông D chia đất cho các con có mời bà đến chứng kiến nhưng các con ông D nói sẽ làm giấy đất luôn nhà bà đang ở, bà không đồng ý và nói ông D "*phải tách giấy phần đất bà đang ở cho bà sử dụng*", sau đó bà làm đơn gửi đến Uỷ ban nhân dân xã A T yêu cầu ngăn chặn cấp giấy cho con ông D. Ngoài đất này ra gia đình bà không còn nhà đất khác. Năm 2005, bà được Nhà nước xây tặng 01 căn nhà Tình Thương diện tích 32 m^2 (ngang 04m dài 08m), trên đất của con bà là Nguyễn Thị Tố Tr tại ấp Suối Sâu, xã An Tịnh, nhưng bà không ở mà cho Tr ở luôn, vì Tr không có nhà ở. Nguyện vọng bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của

ông D, không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông D vì đất này bà Đ đã cho cha bà rồi.

Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Thái Văn C (chồng bà Đ), anh Nguyễn Mạnh H, anh Nguyễn Anh Th (con bà Đ), chị Võ Ngọc Yến Nh (vợ anh H), chị Đồng Ngọc O (vợ anh Th) trình bày thống nhất ý kiến của bà Đ và có cùng nguyện vọng với bà Đ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2018 bà Nguyễn Thị C trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà Đ với ông D là của ông nội bà (ông ngoại ông D) diện tích khoảng 3000 m^2 cho cha bà tên Nguyễn Văn Ch (chết năm nào không nhớ khoảng năm 1945). Sau khi cha bà chết mẹ bà là Nguyễn Thị Đ (đã chết năm 2007) quản lý. Năm 1975, mẹ bà kêu ông C (cha bà Đ) về cất nhà ở tạm trên đất này. Ông C và bà R (chị bà Đ) về cất nhà tranh sống, mẹ bà có nói "*chỉ cho ông C ở hết đời ông C thôi"* (nói miệng không ai chứng kiến). Sau khi ông Cảnh chết thì bà R dọn về Suối Sâu ở, bà Đ dọn về sống tại nhà ông C và ở luôn đến nay. Năm 1995, trước khi bán đất cho ông D, bà có hỏi bà Đ "*có mua lại đất không thì bà Đ nói để bà mua lại, sau đó trả lời chồng không cho mua*" nên bà mới sang nhượng toàn bộ khoảng 3000 m^2 đất trên cho ông D trong đó có đất mà ông C cất nhà ở. Bà có nói với ông D "*đất này bà có cho bà Đ ở tạm rồi, thôi thì tiếp tục cho bà Đ ở hết đời bà Đ*" thì ông D đồng ý, ông Den đại diện ấp ghi vào giấy sanh nhượng đất.

Tại bản tự khai ngày 29/01/2018 của bà Nguyễn Thị B (vợ ông D) trình bày nhận thấy thống nhất ý kiến ông D và có cùng nguyện vọng với ông D.

Tại phiên toà anh Nguyễn Phước A (đại diện cho ông D, bà Bán) trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nếu bà Đ có khó khăn về nhà ở thì cha mẹ anh (ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B) đồng ý chuyển nhượng cho bà Đ phần đất mà bà đang bao chiếm; trong đó chuyển nhượng một nửa cho bà Đ một nửa; nếu bà Đ không đồng ý thì phải trả đất cho ông D. Ông D đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản mà bà Đ xây dựng trên đất.

Luật sư Trần Minh Tuấn trình bày: Đất ông D tranh chấp với bà Đ có diện tích 380 m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng. Bà Đ và gia đình đã sống trên đất này ổn định hơn 40 năm không có tranh chấp, nên đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Đ theo quy định tại Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, bà Đ là đối tượng chính sách, hiện không có nhà, đất ở nơi khác; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng:

- 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 gồm nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội

qui phiên tòa. Riêng bà Đ và anh H vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai nên Toà án xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện bà Đ có khó khăn về nhà ở nên không buộc gia đình bà Đ trả đất mà cho gia đình bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C, anh Nguyễn Mạnh H, anh Nguyễn Anh Th, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 380 m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng cho Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B số tiền 282.000.000 đồng.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Mạnh H Toà án đã triệu tập hợp lệ nhưng đương sự vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ, anh H. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Thái Văn C, anh Nguyễn Anh Th, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O và bà Nguyễn Thị C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Phần đất các đương sự tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất 380 m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng; trị giá 564.000.000 đồng. Đất này do ông Nguyễn Văn D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà của vợ chồng bà Đ sống cùng với vợ chồng anh H chiếm diện tích 57,18 m^2, nhà vệ sinh 5,5m^2, 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh Th diện tích 13,1 m^2, bà Đ đã trồng cây lâu năm xung quanh đất.

Ông D, bà B cho rằng, đất hiện bà Đ đang ở là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị C, trước khi chuyển nhượng đất này, mẹ bà C đã cho ông C (cha bà Đ) ở nhờ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D cũng đồng ý cho gia đình bà Đ tiếp tục ở, khoảng năm 1990 ông C chết gia đình bà Đ vào ở, khi ông D làm thủ tục chia đất cho các con thì bà Đ ngăn cản và đòi ông D phải tách phần đất mà bà đang ở cho bà đứng tên. Ông D không đồng ý và khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất. Bà Đ cho rằng đất tranh chấp giữa ông D với gia đình bà là do bà Đ (mẹ bà C) cho cha bà nên không đồng ý trả.

[3] Xét lời trình bày và yêu cầu của các đương sự thấy rằng: Bà Đ không đề xuất được chứng cứ chứng minh đất hiện tranh chấp với ông D là của gia đình bà nên không có cơ sở xem xét. Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà Đ cho

rằng gia đình đã sống trên đất này ổn định hơn 40 năm không có tranh chấp, nên đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Đ là không đúng theo quy định tại Điều 326 Bộ luật Dân sự. Bởi lẻ, ông D, bà Bán được Nhà nước công nhận là người sử dụng đất hợp pháp, nên ông D, bà Bán có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai và Điều 190, 194 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc ông D, bà B để cho gia đình bà Đ sống trên đất là có sự thoả thuận với bà C (chủ đất này trước năm 1995). Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 380m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, đất toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng của ông D, bà B là phù hợp tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, xét hoàn cảnh gia đình của bà Đ hiện có khó khăn về nhà ở và tại phiên toà anh A đại diện cho ông D, bà B đồng ý chuyển nhượng phần đất diện tích 380m^2 (hiện đang tranh chấp) cho bà Đ giá tiền 282.000.000 đồng = ½ giá trị đất tranh chấp nên không buộc gia đình bà Đ trả đất, mà cho gia đình bà Đ được thanh toán giá trị diện tích đất 380m^2 nêu trên cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B số tiền 282.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng tại phiên toà; xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí: Ông D không phải chịu tiền án phí. Bà Đ, ông C, anh H, anh Th, chị Nh, chị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc hội; cụ thể 282.000.000 đồng x 5% = 14.100.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ Ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C, anh Nguyễn Anh Th, anh Nguyễn Mạnh H, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O;

- Bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C, anh Nguyễn Anh Th, anh Nguyễn Mạnh H, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O được quyền sử dụng diện tích đất 380 m^2 trong thửa 3267, tờ bản đồ số 01, loại đất: Trồng cây hàng năm (ĐM-Rg), toạ lạc tại ấp TP, xã AT, huyện Trảng Bàng. Tứ cận: Đông giáp đất ông D 20m; Tây giáp đường đất 16,43m + 6,18m; Nam giáp đường đất 15,65m; Bắc giáp đất ông D 18,8m (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C, anh Nguyễn Mạnh H, anh Nguyễn Anh Th, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O phải có nghĩa vụ thanh

toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 380 m^2 nêu trên cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B số tiền 282.000.000 (hai trăm tám mươi hai triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự 2015.

3- Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích như quyết định của bản án này.

4- Chi phí thẩm định, định giá tài sản ông D nhận chịu số tiền 1.350.000 đồng (ghi nhận đã thanh toán xong).

5- Về Án phí:

- Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí; hoàn lại ông Nguyễn Văn D số tiền 13.280.000 (mười ba triệu hai trăm tám mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009510 ngày 11/12/2017 và Biên lai thu tiền số 0016035 ngày 30/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

- Bà Nguyễn Thị Đ, ông Thái Văn C, anh Nguyễn Mạnh H, anh Nguyễn Anh Th, chị Võ Ngọc Yến Nh, chị Đồng Ngọc O phải chịu chung số tiền 14.100.000 (mười bốn triệu một trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên toà biết, được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Bản án này 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 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:
-TA Tây Ninh;
-VKS Trảng Bàng;
-THADS Trảng Bàng;
-Lưu hồ sơ;
-Lưu án văn;
-Các đương sự.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm