

Bản án số: 22/2023/DS-ST.

Ngày: 27 - 3 - 2023.

V/v Đòi lại tài sản (QSDĐ).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thanh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Huỳnh Thị Chi.

Ông Trần Quang Đông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Minh Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố V tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2021/TLST-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp Đòi lại tài sản (QSDĐ)*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2023/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2023/QĐST-DS, ngày 27/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1969; nơi cư trú: Số nhà 89, đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số nhà 27, đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021), có mặt.

- Các bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà 34, đường V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ;

2. Bà Lê Thị Thanh Bắc, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số nhà 67, đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số nhà 341, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (Giấy ủy quyền ngày 05/7/2021), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số nhà 09, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngân H, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số nhà 89, đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1970 (tên trong giấy CMND Trần Văn Đ); nơi cư trú: Số nhà 546, đường N, phường R, thành phố G, tỉnh Kiên Giang, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969 và ông Trần Ngọc T, sinh năm 1961; cùng nơi cư trú: Số nhà 959, khóm T, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, bà T có mặt, ông T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2021 cùng các lần hòa giải tiếp theo và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày: Gia đình ông H được cấp phần đất tái định cư giai đoạn 2 tại xã A (nay là phường A), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, nền đất thuộc Lô E1-05; tờ bản đồ 50, theo Quyết định số: 3232/QĐ-UBND ngày 21/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố V, người đứng tên nhận đất là ông Nguyễn Văn B (cha ruột của ông H; bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L).

Khi nhận đất thì ông B giữ các giấy tờ có liên quan, đến khi ông B mất (chết) thì ông H và các đồng thừa kế không tìm thấy các giấy tờ và ông H cũng không biết vị trí đất. Qua quá trình tìm hiểu thì ông H được biết phần đất của gia đình đã bị ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B xây dựng nhà cấp 4, được cấp số nhà 959 và cấp quyền sử dụng đất thửa số 35; tờ bản đồ 50. Khi biết được sự việc nêu trên ông H đã yêu cầu phường A giải quyết, tại phiên hòa giải ông A, bà B cho rằng mua phần đất nêu trên của ông Nguyễn Văn T, nên không đồng ý trả lại cho gia đình ông H. Nay ông yêu cầu ông A, bà B trả lại cho gia đình ông phần đất nêu trên, ông tự nguyện trả giá trị nhà bằng tiền cho ông A, bà B số tiền 200.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 12/7/2021 các bị đơn trình bày: Phần đất thửa số 35; tờ bản đồ 50; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là ông, bà mua lại của ông Nguyễn Văn T, phần đất này ông T đã mua lại của ông Nguyễn Văn B lúc ông B còn sống, hiện nay ông, bà đã cất nhà cấp 4 trên thửa đất nêu trên, từ khi xây dựng nhà, xin cấp điện, nước ông H cũng không ngăn cản, không ai tranh chấp suốt thời gian dài. Vì vậy, ông, bà không đồng ý yêu cầu của ông H và yêu cầu được công

nhận quyền sử dụng đất thửa số 35; tờ bản đồ 50; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là thuộc quyền sử dụng của vợ, chồng ông (A, B).

Ông L, bà H không có tranh chấp, đồng ý để cho ông H toàn quyền quyết định; ông T, ông T vắng mặt; bà T đồng ý theo ý kiến bị đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bị đơn chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Phước H kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B trả lại cho ông quyền sử dụng đất thửa số 35; tờ bản đồ 50; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố V và ông A, bà B có đăng ký Hộ khẩu thường trú tại thành phố V. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật đất đai, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng và được xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Đòi lại tài sản (QSĐĐ)*”.

[2] Về nội dung: Qua các lần hòa giải cũng như tại Tòa hôm nay đại diện nguyên đơn trình bày, ông Nguyễn Văn B được cấp phần đất tái định cư giai đoạn 2 tại xã A (nay là phường A), thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, nền đất thuộc Lô E1-05; tờ bản đồ 50, theo Quyết định số: 3232/QĐ-UBND ngày 21/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố V (Nguyễn Văn B là cha ruột của ông H; bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L).

Hiện nay ông B đã mất thì các đương sự có tên vừa nêu là hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật. Khi ông B mất, ông H không tìm thấy các giấy tờ liên quan thửa đất nêu trên. Qua quá trình tìm hiểu được biết phần đất của ông B đã bị ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B xây dựng nhà cấp 4, được cấp sổ nhà 959 và cấp quyền sử dụng đất thửa số 35; tờ bản đồ 50, nên ông H yêu cầu ông A, bà B tháo dỡ, di dời tài sản trả lại cho ông phần đất nêu trên, ông tự nguyện trả giá trị nhà bằng tiền cho ông A, bà B theo giá trị của Hội đồng định giá tài sản.

[3] Xét thấy, tại Quyết định số 3232/QĐ-UBND ngày 21/7/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố V có quyết định cấp và giao đất nền tái định cư giai đoạn 2 cho ông Nguyễn Văn B thuộc Lô E1-05; tờ bản đồ 50 (nay là thửa số 35); diện tích 90m²; tọa lạc phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Khi hòa giải phía bị đơn có đưa ra các tờ giấy viết tay và cho rằng, Phần đất thửa số 35; tờ bản đồ 50; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là ông A, bà B mua lại của ông Nguyễn Văn T, phần đất này ông T đã mua lại của ông Nguyễn Văn B lúc ông B còn sống.

Tuy nhiên, tại Điều 168 của Luật Đất đai có quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê...khi có Giấy chứng nhận*”, tại thời điểm ông B còn sống, trường hợp có chuyển nhượng thì cũng không được phép theo quy định nêu trên; cũng tại điểm a khoản 2 Điều 167 của Luật Đất đai có quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho... bằng quyền sử dụng đất...phải được công chứng hoặc chứng thực...*”. Trường hợp các giấy tờ phía bị đơn đưa ra để làm cơ sở cũng không được công nhận, bởi các hợp đồng đều vi phạm điều cấm của luật về mặt hình thức cũng như điều kiện bắt buộc khi giao dịch dân sự.

Mặc khác, tại Công văn số 29/CV-BQLDA ngày 04/4/2022 của Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng có nêu “*Theo quy định, sau khi hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, sẽ được cấp GCNQSDĐ, nhưng trong thời gian 10 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định, hộ dân được cấp đất sẽ không được quyền mua bán, chuyển nhượng phần đất được cấp; Trong thời gian chưa được cấp Quyền sử dụng đất, không có quy định cho phép được trao đổi, tặng cho hay chuyển nhượng*”. Đối chiếu với quy định thấy rằng việc chuyển nhượng giữa hai bên là không đúng quy định, bởi ông B được cấp Quyết định ngày 21/7/2014 là chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với nhà nước và cũng chưa được cấp GCNQSDĐ, nên việc có sang nhượng là vi phạm pháp luật và ông A, bà B cũng không có căn cứ chứng minh rằng việc sang nhượng với ông B, ông cho rằng chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn T, hiện nay ông T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tham dự, không có căn cứ chứng minh tính hợp pháp về việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông A, bà B trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông H là có căn cứ chấp nhận, đúng với quy định tại khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự, nhưng hiện nay ông A, bà B đã xây dựng căn nhà cất 4 kiên cố, việc xây dựng cũng không có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền, nếu buộc ông A, bà B tháo dỡ, di dời sẽ gây thiệt hại nhiều hơn cho các bên. Do đó, buộc ông A, bà B trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn trả lại giá trị nhà cho bị đơn là hợp lý. Theo định giá tài sản căn nhà trên đất hiện nay **có giá trị là 186.918.499 đồng**, các bên không có yêu cầu định giá lại, không yêu cầu định giá thị trường, nên buộc ông H trả giá trị cho ông A, bà B số tiền nêu trên là phù hợp. Nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện trả giá trị nhà là **200.000.000 đồng**, bị đơn không phản đối nên chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là hợp lý. Riêng vấn đề bà H, ông L từ chối nhận tài sản, Tòa án không giải quyết việc nhận hay không nhận tài sản trong vụ án này, các đương sự tự giải quyết khi án có hiệu lực, pháp luật, do các đương sự không có yêu cầu trong nội dung khởi kiện.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn trình ra các giấy tờ viết tay về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên, ngoài ra không có chứng cứ nào khác và yêu cầu công nhận diện tích 90m²; tọa lạc phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bị đơn đối với phần đất thửa số 35; tờ bản đồ 50 là không có căn cứ. Đối với bà T và

ông T (Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) ở tại căn nhà nêu trên, chỉ nhập hộ khẩu, không có yêu cầu độc lập, nên tự sắp xếp di dời, tại phiên tòa bà T nại ra rằng nhà là do bà xây dựng, nhưng bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nên lời trình bày của bà không có cơ sở xem xét. Đồng thời, dành quyền khởi kiện cho ông T đối với ông H về việc nhận tiền giữa hai bên, dành quyền khởi kiện cho ông A, bà B đối với ông T khi phát sinh hợp đồng chuyển nhượng đất.

[5] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đồng thời, nguyên đơn cũng phải chịu án phí đối với phần trả giá trị tài sản trên đất theo quy định.

[6] Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của các đương sự và thấy việc đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, nên Tòa án tiến hành trưng cầu đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 3.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu số tiền 3.000.000 đồng là đúng theo quy định khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, số tiền này nguyên đơn đã tạm nộp trước, nên buộc bị đơn nộp lại để trả cho nguyên đơn.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là hợp lý. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tố tụng, Kiểm sát viên có nhận xét, từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự thủ tục quy định tại phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành tốt những quy định của pháp luật và vụ án được đưa ra xét xử đúng hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai;

- Áp dụng khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước H. Buộc ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B trả lại cho ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L, thửa đất 35; tờ bản đồ 50; diện tích 90m²; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 17/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V).

- Công nhận (căn nhà cấp 4) là tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 35; tờ bản đồ 50; diện tích 90m²; tọa lạc tại phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V).

- Ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Phước H, về việc Ông cùng bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L (tên CMDN Trần Văn Đ) có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B giá trị căn nhà tính bằng tiền là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B phải nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông A, bà B đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo các biên lai thu tiền số 0000332 và 0000333 cùng ngày 20/9/2021, ông A, bà B đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Phước H, bà Nguyễn Thị Ngân H và ông Nguyễn Phước L (tên CMDN Trần Văn Đ) nộp 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu tiền số 0000240 ngày 14/5/2021, các đương sự còn phải nộp thêm số tiền 9.700.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Nguyễn Hữu A và bà Lê Thị Thanh B phải chịu chi phí định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), số tiền này được trả lại cho ông Nguyễn Phước H.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND TP V;
- CC THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Hồ Thanh Hồng**