

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN.**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

Bản án: **85/2024/DS - ST.**

Ngày: 12/12/2024.

*“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; t/c quyền
sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yên.

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Đăng Tuấn.

2. Bà Bùi Thị Luyến.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Biện Thị Uyên Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Đinh Xuân Hiếu- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2024 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2024/TLST- DS, ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2024/QĐST-DS, ngày 25/10/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 68/2024/QĐST-HPT, ngày 15/11/2024; thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 51/2024/TB-TA, ngày 02/12/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tổ T, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Hoài V, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố L, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Viết Bảo Q, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Viết V1, sinh năm 1995; địa chỉ: Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận: Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Trương Hoài V trình bày như sau:

Trong thời gian chung sống vợ chồng với nhau, ông H và bà T thế chấp tài sản để vay tiền ngân hàng. Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ không có tiền để thanh toán trả nợ ngân hàng nên các tài sản đã bị phát mãi, bán đấu giá. Thông qua đấu giá, ông Trần Văn M đã mua tài sản của ông H, bà T là quyền sử dụng đất đối với thửa đất 81, 82a tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB069696, ngày 30/12/2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694, cấp ngày 30/12/2004.

Đến năm 2019 bà Nguyễn Thị Tô T và ông Trần Văn M thỏa thuận sang nhượng đối với quyền sử dụng đất của các thửa đất số 81, 82a nhận sang nhượng từ ông Trần Văn M . Bà T tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã tách thửa đất 81, 82a thành: Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 240, có diện tích 847,2m² tại Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, cấp ngày 06/3/2019; Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 240, có diện tích 861,2m² tại Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315785, cấp ngày 06/3/2019; Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 240, có diện tích 1554,1m² tại Thôn B, xã S, huyện T, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315784, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tô T đứng tên.

Do ông H và bà T đã ly hôn và quyền sử dụng đất này là tài sản của bà T nhưng ông H vẫn chiếm giữ để sử dụng. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông H phải bàn giao lại quyền sử dụng đất thế nhưng đến nay ông H vẫn chiếm giữ không bàn giao nên bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất và trả lại quyền sử dụng đất đối với các thửa 73, 74, 75 cho bà Nguyễn Thị Tô T được quyền sử dụng.

Căn cứ vào giấy cam đoan, cam kết ngày 05/11/2016 có chứng thực của Văn phòng C thể hiện ông H thỏa thuận phân chia tài sản đối với các đồ dùng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB069696, ngày 30/12/2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694, cấp ngày 30/12/2004 (hiện nay là các thửa đất 73, 74, 75). Ông H đồng ý giao cho bà T được quyền sở hữu 01 nhà kho trên đất; 01 nhà vòm; 01 tủ lạnh; 01 tủ thờ; toàn bộ cây kiềng; toàn bộ vật dụng trong nhà; một số cây gỗ dùng để làm nhà cho con sau này. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận bà T không lấy đi những tài sản này mà ông H là người trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Hiện nay, bà T yêu cầu ông H phải giao cho bà T được quyền sở hữu

01 nhà kho xưởng trên đất và toàn bộ các công trình, cây trồng có trên đất. Đối với các vật dụng trong nhà bà T đồng ý giao cho ông H được quyền sở hữu và không có yêu cầu gì đối với tài sản này. Đối với tủ lạnh, tủ thờ, một số cây gỗ dùng để làm nhà cho con sau này bà T cũng không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Sau khi được quyền sử dụng diện tích đất mà các bên đang tranh chấp thì bà T đã tiến hành xây dựng hàng rào xung quanh đất. Bà T xây dựng hàng rào này vào năm 2023. Khi xây dựng hàng rào thì ông H không có hành vi ngăn cản gì. Tất cả các chi phí dùng để xây dựng hàng rào này là do bà T bỏ ra. Cho nên, tài sản này không liên quan gì đến ông H.

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2024 bà T yêu cầu buộc ông H phải giao lại toàn bộ tài sản chung cho bà T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản gồm: Nhà kho, nhà vòm, cây kiểng, toàn bộ vật dụng sinh hoạt trong nhà nằm trong thửa đất 82a, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694, cấp ngày 30/12/2004 và thửa đất 81, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696 cấp ngày 30/12/2004. Buộc ông H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ và trả lại cho bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.751m² thuộc thửa đất số 82a, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694, cấp ngày 30/12/2004 và diện tích 1.270m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696, cấp ngày 30/12/2004.

Do hiện nay bà T tách các thửa 81, 82a thành 03 thửa và thay đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cho nên, bà T thay đổi một số yêu cầu khởi kiện như sau:

- Bà T đề nghị ông Nguyễn Viết H chấm dứt hành vi chiếm giữ và trả lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất gồm: Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 240, diện tích 847,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên; Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 240, diện tích 861,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315785, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên; Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 240, diện tích 1554,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315784, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên;

- Đề nghị ông H phải giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản có trên đất gồm: 01 nhà kho xưởng; căn nhà xây; các công trình và cây trồng có trên đất.

Đối với những vật dụng trong nhà bà T không có yêu cầu gì mà đồng ý giao cho ông Nguyễn Viết H được quyền sở hữu. Một số tài sản có trên đất không có trong biên bản thỏa thuận tại giấy cam đoan, cam kết ngày 05/11/2016 thì bà T sẽ hoàn trả lại giá trị cho ông H theo kết luận định giá.

[2] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn – Ông Nguyễn Viết H trình bày:

Ông Nguyễn Viết H và bà Nguyễn Thị Tố T đã ly hôn vào năm 2014. Mặc dù, đã ly hôn nhưng ông H và bà T chưa phân chia tài sản chung là các thửa đất

số 81 và 82a, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696, cấp ngày 30/12/2004 và toàn bộ tài sản có trên đất. Hiện nay, ông Nguyễn Viết H đang là người quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản này.

Vào ngày 05/11/2016 ông Nguyễn Viết H có ký vào giấy cam đoan, cam kết thỏa thuận phân chia một số tài sản chung. Tuy nhiên, các tài sản chung này không liên quan gì đến thửa đất số 81, 82a.

Vào ngày 28/10/2016 ông Nguyễn Viết H có một biên bản giao nhận, tiền về việc phân chia tài sản sau khi ly hôn. Ông H có nhận từ bà T số tiền hai tỷ năm trăm triệu đồng. Ông H cho rằng đây là số tiền chung mà ông H và bà T làm ăn có được trong thời kỳ hôn nhân. Số tiền ông H nhận từ bà T cũng không liên quan đến tài sản là quyền sử dụng đất.

Tại biên bản giao nhận tiền ba bên, ngày 29/6/2018 ông H có ký nhận số tiền 86.824.000đ từ Ngân hàng Q1. Ông H cho rằng nhận tiền này không biết là tiền gì vì ngân hàng thông báo cho ông H đến nhận tiền thì ông H nhận và ký nhận trong giấy giao nhận tiền. Ông H xác định số tiền này cũng không liên quan gì đến tài sản là quyền sử dụng đất của các thửa đất số 81, 82a.

Trước đây, Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh xét xử theo đơn khởi kiện của ông Trần Văn M. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh buộc ông H phải trả lại cho ông Trần Văn M các thửa đất 81, 82a thì ông H không thực hiện. Sau đó, ông Trần Văn M làm thủ tục sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Tố T thì ông H cũng không biết. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp thì ông H không đồng ý. Do tài sản này chưa được phân chia nên ông H đề nghị bà T làm thủ tục giao lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với các thửa đất số 81, 82a cho các con thì ông H sẽ đồng ý bàn giao và không có tranh chấp gì. Do đó, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T.

[3] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng – ông Trần Văn M trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2018 thông qua đấu giá của Ngân hàng Q1 thì ông M có mua diện tích đất của bà T, ông H với số tiền bao nhiêu ông M không nhớ. Sau khi trúng đấu giá, ông M đã thanh toán đủ số tiền cho Ngân hàng và làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho ông M. Thời điểm ông M mua đấu giá đất từ Ngân hàng thì ông H có biết Ngân hàng bán tài sản để thu hồi số tiền mà bà T, ông H còn nợ.

Sau đó, ông Trần Văn M đã sang nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Tố T. Các bên đã hoàn thành xong các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Tố T đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Trần Văn M không có liên quan gì đến diện tích đất mà các bên đang tranh chấp.

[4] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng – Ông Nguyễn Viết Bảo Q trình bày:

Vào thời điểm nào ông Q không nhớ. Ông Q có biết ông H, bà T thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền của ngân hàng. Diện tích đất này được cấp cho hộ gia đình, ông Q là thành viên của hộ gia đình nhưng trên thực tế tài sản này là của ông H, bà T. Ông Q không liên quan gì đến tài sản này. Do đó, khi ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi số tiền nợ thì có thông báo cho ông Q biết. Ông Q có đến ngân hàng để ký các giấy tờ. Tại biên bản giao nhận tiền ba bên ngày 29/6/2018 thì ông Q có ký vào giấy. Thời điểm này, ông Q có chứng kiến ông Nguyễn Viết H ký vào biên bản. Sau khi ký vào biên bản ông Q đã nhận số tiền 86.824.000đ.

Hiện nay, ông H và bà T đang tranh chấp tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất thì các bên tự giải quyết với nhau. Ông Q không liên quan đến.

[5] Thể hiện trong các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng – Ông Nguyễn Viết V1 trình bày:

Đối với diện tích đất tại thôn B, xã S mà ông H, bà T đang tranh chấp, trước đây là tài sản chung của ông H, bà T. Ông V1 không liên quan gì đến tài sản này. Trong thời gian chung sống, ông H, bà T có sử dụng tài sản để thế chấp ngân hàng hay không thì ông V1 không biết. Ông V1 có nghe thông tin là ngân hàng đã xử lý tài sản này để thu hồi số tiền nợ mà ông H, bà T còn thiếu ngân hàng. Khi ngân hàng đấu giá tài sản thì ông V1 không biết. Đến ngày 29/6/2018 ông V1 có đến ngân hàng ký vào biên bản giao nhận tiền ba bên. Ông V1 đã nhận số tiền 86.824.000đ. Thời điểm này, ông H có đến ngân hàng có ký vào các giấy tờ hay không thì ông V1 không nhớ. Hiện nay, bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp thì ông V1 cũng không biết. Tài sản ông H, bà T đang tranh chấp thì tự giải quyết với nhau chứ ông V1 không liên quan đến. Ông V1 cũng không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

[6] Những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Bà Nguyễn Thị Tố T cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: 01 giấy ủy quyền; 01 bản sao biên bản giao nhận tiền; 01 Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự (photo); 01 bản sao bản án số: 02/2020/DS-ST, ngày 18/02/2020; 01 biên bản giao nhận tiền ba bên (photo); 01 bản sao giấy cam đoan, cam kết; 01 biên bản bàn giao tài sản; 01 bản sao căn cước công dân đứng tên Nguyễn Thị Tố T; 01 bản sao hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá.

- Ông Nguyễn Viết H: Không cung cấp tài liệu, chứng cứ

[6]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

Áp dụng:

- Khoản 2, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và các Điều 146, 147, 157, 165, 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 59 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T: Buộc ông Nguyễn Viết H chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất và trả lại cho bà Nguyễn Thị Tố T các thửa đất và giao lại toàn bộ tài sản có trên đất cho bà T.

Về án phí: Ông H phải nộp án phí DSST. Trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh đề nghị xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn. Căn cứ vào quy định tại điểm b, d khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là phù hợp.

[2] *Về quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết:*

Bà Nguyễn Thị Tố T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Viết H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất và trả lại cho bà Nguyễn Thị Tố T các thửa đất gồm: Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 240, diện tích 847,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên; Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 240, diện tích 861,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315785, cấp ngày 06/3/2019 do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên; Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 240, diện tích 1554,1m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315784, cấp ngày 06/3/2019. Bà Nguyễn Thị Tố T yêu cầu ông H phải giao cho bà T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất. Ngoài yêu cầu này thì các đương sự không còn yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản*” là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Cho nên, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tố T về việc buộc ông Nguyễn Viết H chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất và trả lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 73, 74, 75, tờ bản đồ số 240 tại Thôn C, xã S, huyện T:

Thể hiện tại các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, ông Nguyễn Viết H đều cho rằng: Diện tích đất thuộc các thửa đất số 81, 82a tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004 là tài sản chung của ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thị Tố T, ông Nguyễn Viết V1, Nguyễn Viết Bảo Q, Nguyễn Viết H1. Tài sản này chưa được phân chia nên ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T.

Xét thấy: Tại hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá có chứng nhận của công chứng viên ngày 10/4/2018 giữa Công ty TNHH Q2 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ và ông Trần Văn M đối với tài sản gồm các quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 82a giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004; thửa đất số 81, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004. Tại biên bản bàn giao nhận tiền ba bên ngày 29/6/2018 tại Trụ sở Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh B đã tiến hành bàn giao số tiền 347.296.000đ do bán tài sản đấu giá sau khi đã thanh toán nợ từ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 81, 82a và các thửa đất số 51, 46 tại xã S cho người nhận là ông Nguyễn Viết H, bà Nguyễn Thị Tố T, ông Nguyễn Viết V1, ông Nguyễn Viết Bảo Q. Mỗi người được nhận số tiền 86.824.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà T, ông V1, ông Q đều thừa nhận đã ký vào biên bản và nhận số tiền 86.824.000đ. Điều đó, chứng tỏ các thửa đất số 82a giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004; thửa đất số 81, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004 đã được Ngân hàng xử lý thông qua đấu giá tài sản để thu hồi số tiền nợ. Người mua tài sản này là ông Trần Văn M. Do đó, ông Nguyễn Viết H cho rằng tài sản này chưa được phân chia và vẫn còn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị Tố T. Nguồn gốc các thửa đất này do bà Nguyễn Thị Tố T nhận sang nhượng từ ông Trần Văn M. Sau khi nhận sang nhượng các thửa đất số 81, 82a tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004 từ ông Trần Văn M. Năm 2018 bà T tách thành 03 thửa gồm: Thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019. Các diện tích đất này do bà Nguyễn Thị Tố T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà Nguyễn Thị Tố T đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786,

CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019.

Do đó, hiện nay ông Nguyễn Viết H chiếm giữ các quyền sử dụng đất này không trả lại cho bà Nguyễn Thị Tố T là không đúng quy định pháp luật. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T về việc buộc ông H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất và trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 T4m các thửa đất số Thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định tại các Điều 158, 166, 169 BLDS năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tố T về việc buộc ông Nguyễn Viết H giao toàn bộ tài sản trên các thửa đất 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019:

Xét thấy: Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T buộc ông Nguyễn Viết H phải chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất trả lại cho bà Nguyễn Thị Tố T các thửa đất số Thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 được chấp nhận. Cho nên, ông H phải có trách nhiệm giao cho bà T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên các thửa đất là phù hợp.

Tại giấy cam đoan, cam kết có công chứng ngày 05/11/2016 thể hiện nội dung thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Tố T và ông Nguyễn Viết H đối với tài sản tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069694 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB069696, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/12/2004 như sau: Giao cho bà T các tài sản gồm 01 nhà kho trên đất; 01 nhà vòm; 01 tủ lạnh; 01 tủ thờ; toàn bộ cây kiềng; toàn bộ vật dụng trong nhà; một số cây gỗ dùng để làm nhà cho con sau này.

Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì một số tài sản có trên đất chưa được thỏa thuận tại giấy cam đoan, cam kết ngày 05/11/2016 giữa bà T và ông H gồm: Bể chứa nước xây gạch trát xi măng cao 1,2m; diện tích 5,4mx5m + 3mx4,4m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, cấp 4B, mái lợp tôn xi măng, tường xây gạch trát xi măng, trụ và kèo làm bằng gỗ diện tích 6mx 7,5; mái che phía trước và phía sau nhà, kết cấu mái che khung sắt lợp tôn kích thước 2,8mx6,5m + 1,8mx7,5m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, nhà cấp 4B, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong tôn, nền lát gạch hoa, cửa đi bằng cửa sắt ốp kính diện tích 4,8mx7m; mái che phía trước nhà, diện tích 4mx7m, kết cấu khung sắt lợp tôn; 02 bể chứa nước xây gạch phía sau nhà đã xuống cấp, bỏ hoang; 01 nhà tạm kết cấu lợp tôn, tường xây gạch trát xi măng, nền lát xi măng, diện tích 3mx10,5m; căn phòng phía sau nhà tạm diện tích 4,6mx2,4m, kết cấu tường xây gạch trát xi măng; chái tạm phía sau khung kèo gỗ, lợp ngói kích thước 5mx4,5m đã bị mục nhiều nơi; kế tiếp phía sau có 01 chái tạm kích thước 2mx3m bỏ hoang

xuống cấp mục nhiều nơi; 01 bể chứa nước xây gạch phía trước chái tạm có kích thước 2mx3m đã bỏ hoang; 01 cây bằng lăng; 04 cây mai; 01 cây xà cừ.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Tổ T thể hiện: Yêu cầu ông H giao cho bà T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản này. Bà T đồng ý hoàn trả lại giá trị các tài sản này cho ông H theo kết quả định giá ngày 09/9/2024.

Do bà Nguyễn Thị Tổ T là người được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019. Do đó, cần giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản trên đất là phù hợp. Cần ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc hoàn trả lại giá trị một số tài sản có trên đất cho ông Nguyễn Viết H là phù hợp.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 09/9/2024 xác định giá trị tài sản như sau:

- Bể chứa nước xây gạch trát xi măng cao 1,2m; diện tích 5,4mx5m + 3mx4,4m đã xuống cấp nên không tiến hành định giá.

- 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, cấp 4B, mái lợp tôn xi măng, tường xây gạch trát xi măng, trụ và kèo làm bằng gỗ diện tích 6mx 7,5 trị giá 14.400.000đ; mái che phía trước và phía sau nhà, kết cấu mái che khung sắt lợp tôn kích thước 2,8mx6,5m + 1,8mx7,5m) trị giá 1.299.000đ.

- 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, nhà cấp 4B, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong tôn, nền lát gạch hoa, cửa đi bằng cửa sắt ốp kính diện tích 4,8mx7m trị giá 12.096.000đ; mái che phía trước nhà, diện tích 4mx7m, kết cấu khung sắt lợp tôn trị giá 1.148.000đ.

- 02 bể chứa nước xây gạch phía sau nhà đã xuống cấp, bỏ hoang nên không định giá.

- 01 nhà tạm kết cấu lợp tôn, tường xây gạch trát xi măng, nền lát xi măng, diện tích 3mx10.5m trị giá 6.300.000đ; căn phòng phía sau nhà tạm diện tích 4,6mx2,4m, kết cấu tường xây gạch trát xi măng trị giá 2.208.000đ.

- Chái tạm phía sau khung kèo gỗ, lợp ngói kích thước 5mx4,5m đã bị mục nhiều nơi; kế tiếp phía sau có 01 chái tạm kích thước 2mx3m bỏ hoang xuống cấp mục nhiều nơi; không còn giá trị sử dụng nên không tiến hành định giá.

- 01 bể chứa nước xây gạch phía trước chái tạm có kích thước 2mx3m đã bỏ hoang, xuống cấp nên không định giá.

- Hàng rào xây bằng gạch Táp Lô cao khoảng 2m, xây dựng vào năm 2023, tổng chiều dài 240m trị giá 82.080.000đ.

- 01 cây bằng lăng trị giá 290.000đ; 04 cây mai trị giá 560.000đ; 01 cây xà cừ trị giá 290.000đ.

Tổng trị giá các tài sản trên là: 38.591.000đ.

Đối với 01 nhà xưởng xây dựng năm 2011 các bên đã thỏa thuận giao cho bà T

được quyền sở hữu theo giấy cam đoan, cam kết có công chứng ngày 05/11/2016 nên cần tiếp tục cho bà T được quyền sở hữu

Đối với hàng rào xây bằng gạch Táp Lô cao khoảng 2m, xây dựng vào năm 2023, tổng chiều dài 240m trị giá 82.080.000đ. Do bà T xây dựng vào năm 2023. Tất cả các chi phí xây dựng đều do bà T bỏ ra; ông H không liên quan nên hàng rào này là tài sản thuộc quyền sở hữu nên cần giao cho bà T được quyền sở hữu và không xem xét giá trị tài sản tranh chấp là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T về việc buộc ông Nguyễn Viết H phải giao cho bà T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên các thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 240 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 có căn cứ chấp nhận.

Do đó, cần giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản gồm: 01 nhà xưởng xây dựng khoảng năm 2011, diện tích 16mx25m kết cấu khung sắt lợp tôn, tường xây gạch, trát xi măng cao khoảng 02m, phía trên tường xây gắn tôn cao đến mái nhà xưởng, nền bê tông; Bể chứa nước xây gạch trát xi măng cao 1,2m; diện tích 5,4mx5m + 3mx4,4m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, cấp 4B, mái lợp tôn xi măng, tường xây gạch trát xi măng, trụ và kèo làm bằng gỗ diện tích 6mx 7,5; mái che phía trước và phía sau nhà, kết cấu mái che khung sắt lợp tôn kích thước 2,8mx6,5m + 1,8mx7,5m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, nhà cấp 4B, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong tôn, nền lát gạch hoa, cửa đi bằng cửa sắt ốp kính diện tích 4,8mx7m; mái che phía trước nhà, diện tích 4mx7m, kết cấu khung sắt lợp tôn; 02 bể chứa nước xây gạch phía sau nhà đã xuống cấp, bỏ hoang; 01 nhà tạm kết cấu lợp tôn, tường xây gạch trát xi măng, nền lát xi măng, diện tích 3mx10,5m; căn phòng phía sau nhà tạm diện tích 4,6mx2,4m, kết cấu tường xây gạch trát xi măng; chái tạm phía sau khung kèo gỗ, lợp ngói kích thước 5mx4,5m đã bị mục nhiều nơi; kế tiếp phía sau có 01 chái tạm kích thước 2mx3m bỏ hoang xuống cấp mục nhiều nơi; 01 bể chứa nước xây gạch phía trước chái tạm có kích thước 2mx3m đã bỏ hoang; 01 cây bằng lăng; 04 cây mai; 01 cây xà cừ; hàng rào xây gạch tap lô cao khoảng 02m, xây dựng năm 2023 là phù hợp với quy định tại các Điều 166 BLDS năm 2015.

Cần buộc bà Nguyễn Thị Tố T hoàn trả lại cho ông Nguyễn Viết H số tiền chênh lệch về tài sản là 38.591.000đ (ba mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một ngàn đồng).

[5] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc ông Nguyễn Viết H phải nộp án phí DS/ST. Bà Nguyễn Thị Tố T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 38.591.000đ cho ông Nguyễn Viết H nên phải chịu án phí dân sơ thẩm đối với số tiền cần phải thi hành án là phù hợp. Tuy nhiên, tại đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm liên quan đến vụ án nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, ông Nguyễn Viết H không phải nộp

án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn xét xử, bà Nguyễn Thị Tố T đã nộp các khoản tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ; chi phí định giá. Trong đơn xin xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 điều 35, các Điều 147, 271; điểm b, d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các Điều 158, 166, 169, 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố T.

- Buộc ông Nguyễn Viết H chấm dứt hành vi chiếm giữ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 73, 74, 75, tờ bản đồ số 240 ở thôn B, xã S, huyện T tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019.

- Buộc ông Nguyễn Viết H phải trả lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 73, 74, 75, tờ bản đồ số 240 ở thôn B, xã S, huyện T tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 ở thôn C, xã S, huyện T.

- Giao cho bà Nguyễn Thị Tố T được quyền sở hữu các tài sản có trên các thửa đất số 73, 74, 75, tờ bản đồ số 240 ở thôn B, xã S, huyện T tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 gồm: 01 nhà xưởng xây dựng khoảng năm 2011, diện tích 16mx25m kết cấu khung sắt lợp tôn, tường xây gạch, trát xi măng cao khoảng 02m, phía trên tường xây gắn tôn cao đến mái nhà xưởng, nền bê tông; Bể chứa nước xây gạch trát xi măng cao 1,2m; diện tích 5,4mx5m + 3mx4,4m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, cấp 4B, mái lợp tôn xi măng, tường xây gạch trát xi măng, trụ và kèo làm bằng gỗ diện tích 6mx 7,5; mái che phía trước và phía sau nhà, kết cấu mái che khung sắt lợp tôn kích thước 2,8mx6,5m + 1,8mx7,5m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, nhà cấp 4B, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong tôn, nền lát gạch hoa, cửa đi bằng cửa sắt ốp kính diện tích 4,8mx7m; mái che phía trước nhà, diện tích 4mx7m, kết cấu khung sắt lợp tôn; 02 bể chứa nước xây gạch phía sau nhà đã xuống cấp, bỏ hoang; 01 nhà tạm kết cấu lợp tôn,

tường xây gạch trát xi măng, nền lát xi măng, diện tích 3mx10.5m; căn phòng phía sau nhà tạm diện tích 4,6mx2,4m, kết cấu tường xây gạch trát xi măng; chái tạm phía sau khung kèo gỗ, lợp ngói kích thước 5mx4,5m đã bị mục nhiều nơi; kế tiếp phía sau có 01 chái tạm kích thước 2mx3m bỏ hoang xuống cấp mục nhiều nơi; 01 bể chứa nước xây gạch phía trước chái tạm có kích thước 2mx3m đã bỏ hoang; 01 cây bằng lăng; 04 cây mai; 01 cây xà cừ; hàng rào xây gạch tap lô cao khoảng 02m, xây dựng năm 2023

- Buộc ông Nguyễn Viết H phải giao trả cho bà T các tài sản có trên các thửa đất số 73, 74, 75, tờ bản đồ số 240 ở thôn B, xã S, huyện T tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN315786, CN315785, CN315784 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 06/3/2019 gồm: 01 nhà xưởng xây dựng khoảng năm 2011, diện tích 16mx25m kết cấu khung sắt lợp tôn, tường xây gạch, trát xi măng cao khoảng 02m, phía trên tường xây gấn tôn cao đến mái nhà xưởng, nền bê tông; Bể chứa nước xây gạch trát xi măng cao 1,2m; diện tích 5,4mx5m + 3mx4,4m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, cấp 4B, mái lợp tôn xi măng, tường xây gạch trát xi măng, trụ và kèo làm bằng gỗ diện tích 6mx 7,5; mái che phía trước và phía sau nhà, kết cấu mái che khung sắt lợp tôn kích thước 2,8mx6,5m + 1,8mx7,5m; 01 căn nhà xây khoảng năm 1996, nhà cấp 4B, mái lợp tôn, tường xây gạch, trần la phong tôn, nền lát gạch hoa, cửa đi bằng cửa sắt ốp kính diện tích 4,8mx7m; mái che phía trước nhà, diện tích 4mx7m, kết cấu khung sắt lợp tôn; 02 bể chứa nước xây gạch phía sau nhà đã xuống cấp, bỏ hoang; 01 nhà tạm kết cấu lợp tôn, tường xây gạch trát xi măng, nền lát xi măng, diện tích 3mx10.5m; căn phòng phía sau nhà tạm diện tích 4,6mx2,4m, kết cấu tường xây gạch trát xi măng; chái tạm phía sau khung kèo gỗ, lợp ngói kích thước 5mx4,5m đã bị mục nhiều nơi; kế tiếp phía sau có 01 chái tạm kích thước 2mx3m bỏ hoang xuống cấp mục nhiều nơi; 01 bể chứa nước xây gạch phía trước chái tạm có kích thước 2mx3m đã bỏ hoang; 01 cây bằng lăng; 04 cây mai; 01 cây xà cừ; hàng rào xây gạch tap lô cao khoảng 02m, xây dựng năm 2023

- Buộc bà Nguyễn Thị Tố T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Viết H số tiền 38.591.000đ (ba mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Tố T phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Tố T phải nộp 1.930.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản.

Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Tố T đã nộp tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006034, 0006033, ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tố T số tiền tạm ứng án phí 570.000đ.

Án xử sơ thẩm công khai; Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- Các đương sự;
- VKSND H.Tánh Linh;
- CC THA DS H.Tánh Linh;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Yến