

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH HẢI
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 11 – 5 – 2020
V/v Kiện đòi lại tài sản là nhà
và quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Minh Phần

2. Bà Trần Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Xuân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Võ Hữu Lục – Kiểm sát viên.

Ngày 11/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 106/2019/TLST-DS ngày 23/8/2019 về việc “*Kiện đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2020/QĐST-DS ngày 23/4/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị C, sinh 1970

Địa chỉ: Bãi Giếng T, thị trấn C, huyện L, tỉnh KH. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh 1971

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản tự khai ngày 30/8/2019 cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Phan Thị C trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tranh chấp thuộc thửa số 345 diện tích 525m² và thửa đất 357 diện tích 734m², tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Đồng Mặn, Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT (đất nuôi trồng thủy sản) có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu T. Ngày 29/12/2017, tại phòng công chứng số 01 tỉnh NT bà và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà thuộc thửa số 345 diện tích 525m² và thửa đất 357 diện tích 734m², tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Đồng Mặn, Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT (trên thửa đất 345 có nhà và công trình phụ khác) với giá 400.000.000^d và bà đã giao tiền cho bà T ngay tại phòng công

chứng. Ngày 06/5/2019 bà đã được sở tài nguyên và môi trường tỉnh NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 123411 cho thửa 345 và CQ 123412 cho thửa 357. Việc bà với bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên không bị ép buộc, không bị lừa dối, bà T đã đọc hợp đồng và đồng ý ký tên, điền chỉ vào hợp đồng, chính bà T trực tiếp ra Cam Lâm chở bà tới văn phòng công chứng ký hợp đồng. Tuy nhiên đến nay đã nhiều lần bà yêu cầu bà T trả lại nhà và đất cho bà nhưng bà T không trả, nên bà khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà T trả lại cho bà nhà và 02 thửa đất trên, trường hợp bà T có nguyện vọng muốn mua lại, thì bà bán theo giá thị trường năm 2020 với giá 700.000.000^d.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020, cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ngày 29/12/2017, tại phòng công chứng số 01 tỉnh NT bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị C ở Cam Đức, Cam Lâm, Khánh Hòa đối với nhà và đất thuộc thửa 345 và thửa 357, tờ bản đồ 34 tại Đồng Mặn, Gò Đ, Tân H, NH(đất nuôi trồng thủy sản) với giá 400.000.000^d. Trên thửa đất 345 có nhà cấp 4A, 4B và công trình khác trên đất. Tuy nhiên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C chỉ là để bà thế chấp nhà và đất này cho bà C, do thời điểm năm 2017 bà làm ăn bị thua lỗ gặp khó khăn về kinh tế, qua chỗ quen biết với bà Kim là chị dâu của bà C giới thiệu, bà có mượn bà C 400.000.000^d và thế chấp nhà đất nói trên cho bà C, nhưng do bà C yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng để bà C đứng tên vay vốn ngân hàng cho tiện, nên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nói trên cho bà C. Việc bà thế chấp cho bà C có bà Kim, anh Phong biết (Họ tên, địa chỉ cụ thể của bà Kim, anh Phong bà không biết). Năm 2019 sau khi bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C khiếu nại bà ra UBND xã Tân Hải yêu cầu trả nhà đất cho bà.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu bà trả lại nhà và đất nói trên bà không đồng ý, bà đồng ý hoàn lại giá trị nhà và đất này cho bà C với giá 450.000.000^d.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bà C khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại nhà và đất mà bà T đã bán cho bà C, việc mua bán có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, hiện bà C đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp. Bà T cho rằng mục đích là bà thế chấp tài sản cho bà C để vay số tiền 400.000.000^d, nhưng không chứng minh được việc thế chấp. Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T phải trả nhà và quyền sử dụng đất cho bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Chủ thể khởi kiện là bà Phan Thị C có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải kiện đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất theo Điều 164 Bộ luật dân sự, đơn kiện đảm bảo về nội dung, hình thức. Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Kiện đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất*”.

[2] Về nội dung khởi kiện: Nguyên đơn – bà Phan Thị C đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện có nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 345 diện tích 525m² và thửa đất 357 diện tích 734m², tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Đồng Mặn, Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT.

Nhà và đất thuộc thửa số 345 diện tích 525m² và thửa đất 357 diện tích 734m², tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Đồng Mặn, Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT có nguồn gốc của Nguyễn Thị Thu T. Ngày 29/12/2017, tại phòng công chứng số 01 tỉnh NT bà C và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà thuộc thửa số 345 diện tích 525m² và thửa đất 357 diện tích 734m², tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại Đồng Mặn, Thôn G, xã T, huyện NH, tỉnh NT với giá 400.000.000^d.

Tại biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T có thừa nhận ngày 29/12/2017, tại phòng công chứng số 01 tỉnh NT bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị C ở Cam Đức, Cam Lâm, Khánh Hòa đối với nhà và đất thuộc thửa 345 và thửa 357, tờ bản đồ 34 tại Đồng Mặn, Gò Đ, Tân H, NH với giá 400.000.000^d, nay bà đồng ý hoàn lại giá trị nhà đất cho bà C với giá 450.000.000^d. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Như vậy bà T ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho bà C là có thật. Trên cơ sở đó, bà C thực hiện đăng ký sở hữu theo quy định của luật đất đai, ngày 06/5/2019 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 123411 và CQ 123412 đã làm phát sinh hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 503 Bộ luật dân sự: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai*”.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C mục đích để thế chấp tài sản cho bà C nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thế chấp tài sản.

Khoản 1 Điều 579 Bộ luật dân sự quy định: “*Người chiếm hữu, người sử dụng tài sản của người khác mà không có căn cứ pháp luật thì phải hoàn trả cho chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản đó; nếu không tìm được chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản thì phải giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại Điều 236 Bộ luật này*”.

Từ những phân tích trên khẳng định, yêu cầu khởi kiện của bà C đề nghị bà T phải trả lại nhà và quyền sử dụng đất nói trên là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tại phiên tòa, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án Phí: Do chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí DSST không có giá ngạch theo khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí định giá tài sản: Tiền tạm ứng chi phí định giá bà C đã nộp là 3.000.000^d. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, nên bà T phải chịu chi phí định giá tài sản. Buộc bà T phải hoàn trả cho bà C số tiền chi phí định giá tài sản là 3.000.000^d (*Ba triệu đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92, Điều 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 221, Điều 503, Điều 579 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị C. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả cho bà Phan Thị C thửa đất số 345, tờ bản đồ 34, diện tích 525,0m² tại Đồng Mặn, Gò Đ, Tân H, NH, NT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 123411, ngày 06/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh NT cấp đứng tên người sử dụng đất bà Phan Thị C, cùng tài sản trên đất gồm: Căn nhà cấp 4A, diện tích 79,2m², mái tôn la phong, tường gạch sơn nước, nền gạch hoa, cửa sắt; Căn nhà cấp 4B diện tích 110,22m², mái tôn kẽm, kèo gỗ + sắt, tường xây gạch quét vôi, nền xi măng, cửa sắt; Nhà tạm, hồ chứa nước xây gạch tôn xi măng, mái che tôn khung sắt trước nhà và sau nhà, rào trụ bê tông lưới B40. Và thửa đất số 357, tờ bản đồ 34, diện tích 734,0m² tại Đồng Mặn, Gò Đ, Tân H, NH, NT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 123412, ngày 06/5/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh NT cấp đứng tên người sử dụng đất bà Phan Thị C.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0019450, ngày 14/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NH.

3/. Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà T phải hoàn trả cho bà C số tiền chi phí định giá tài sản là 3.000.000^d (*Ba triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 và 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4./ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh;
- VKSND Ninh Hải;
- Chi cục THADS Ninh Hải;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)./.

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

Vũ Văn Cường