TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 30/2018/DSST
Ngày 02/5/2018
V/v tranh chấp "Đòi tài sản quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Cao Minh Lễ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Thanh Đoàn – Cán bộ hưu trí tỉnh An Giang;

2. Ông Đặng quốc Tín – Phó Trưởng ban Tuyên giáo Liên đoàn lao động tỉnh An Giang.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Anh – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Bình – Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án đã thụ lý số 339/2017/TLST–DS ngày 18 tháng 10 năm 2017 về "Đòi tài sản quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2018/QĐST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1972;

1.2 Bà Trần Thị H, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: số 14/6B, đường Trần Q, khóm Ng, phường Mỹ B, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Huỳnh Minh K, sinh năm 1967, là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông T, bà Ng. Địa chỉ: Số 543B, tổ 52, đường Võ Thị S, khóm Đ, phường Mỹ X, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt)

2. Bị đơn:

Bà Đỗ Thị Tuyết Ng, sinh năm: 1980, địa chỉ: tổ 8, ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch. Do ông Đặng Văn N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch là người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.2 Ông Lê Hậu Ph, sinh năm: 1986, địa chỉ: tổ 11, ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang.

3.3 Bà Nguyễn Kim C, ấp Y, xã Phú L, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang.

3.4 Trần Thị Như H, sinh năm: 4004;

3.5 Trần Đức Ngh, sinh năm: 2005;

Là hai con của bà Đỗ Thị Tuyết Ng và do bà Ng đại diện theo pháp luật. cùng địa chỉ: tổ 8, ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, đại diện của bà Trần Thị H, ông Nguyễn đức T, trình bày: Ông, bà có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Kh diện tích đất 201,60m^2 tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang, khi chuyển nhượng có làm hợp đồng, có công chứng và được Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch (Viết tắt UBND thị xã Tân Ch) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01903 diện tích đất 201,60m^2 , tờ bản đồ 13, thửa 52 (gọi tắt là GCNQSDĐ số CH01903 diện tích đất 201,60m^2 , tờ bản đồ 13, thửa 52). Bà Đỗ Thị Tuyết Ng là chị dâu (chồng chết) đã tự ý cất nhà trên đất không được sự đồng ý của vợ chồng tôi, bà Ng đã cho ông Lê Hậu Ph thuê lại để mở quán bán đồ nhậu.

Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu bà Ng tháo dở, di dời nhà đi nơi khác để trả lại diện tích đất 201,60m^2 cho ông T, bà H

Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T cung cấp các tài liệu chứng cứ khởi kiện gồm có: Bảng tự khai của nguyên đơn; Thông báo kết quả ; biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã V ngày 19/12/2016; biên bản hòa giải ngày 16/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã V; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ khẩu, giấy chứng minh của ông T, bà H.

Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết Ng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ diện tích đất nêu trên là bà được cha chồng cho, bà và chồng bà cất nhà ở từ năm 2003 đến nay, vì điều kiện kinh tế gia đình bà phải đi làm ăn xa nên đã cho thuê lại căn nhà để có thêm thu nhập. Ông T, bà H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016, lúc này đã có căn nhà của bà nhưng bà không hay biết việc cấp giấy này, bà Ng cho rằng việc Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là chưa đúng với

quy định của pháp luật vì vậy bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông T

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hậu Ph, trình bày: vào thời điểm thuê nhà thì ông không biết đây là nhà của bà H, chỉ biết bà Ng là người trực tiếp quản lý sử dụng và thường xuyên đi làm ăn xa, vì vậy mẹ tôi (bà C) đã làm hợp đồng thuê lại căn nhà với giá 300.000đồn/tháng, thời hạn 03 năm. Ông Ph đã trả đủ tiền thuê nhà và đến tháng 9/2018 là hết thời hạn thuê và khi hết hời hạn nên trên ông Ph sẽ di dời trả lại căn nhà cho chủ.

Ủy ban nhân dân thành thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang, có văn bản ý kiến cho rằng việc đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định. Nguồn gốc đất do ông T, bà H nhận chuyển nhượng từ ông B, bà Kh và ông B Bà Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 và trên đất đã thể hiện có căn nhà của ông B, bà Kh.Vì vậy về lời trình bày và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Tuyết Ng là không phù hợp. Đề nghị Tòa án giữ y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01903, diện tích 201,60m2, tờ bản đồ 13, thửa 52 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H ngày 14/01/2016.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án và Thư ký Tòa án trong thời gian chuẩn bị xét xử cho đến phiên tòa hôm nay đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm đối với vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Vợ chồng ông T, bà H sang nhượng của ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kh diện tích đất 201,60m^2 tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang, khi chuyển nhượng trên đất có nhà của bà Kh, không có nhà của bà Nga, có làm giấy mua bán viết tay, đến năm 2016 mới làm thủ tục sang tên do ông T, bà H đứng tên, đến năm 2008 thì phát hiện bà Đỗ Thị Tuyết Ng cất nhà trên đất của ông bà, nên yêu cầu bà Ng dỡ tháo nhà trả đất. Bà Ng không chấp nhận yêu cầu của bà H, ông T. Trường hợp buộc bà phải tháo dỡ nhà thì bà H, ông T phải giao cho bà nền đất khác và hổ trợ tiền di dời nhà. Nhưng bà Ng xác định không có yêu cầu phản tố.

Bà Ng cho rằng diện tích đất đang tranh chấp năm 2003, cha chồng ông Trần Văn N (chết nằm 2015) cho vợ chồng bà cất nhà ở cho đến nay là không có cơ sở. Vì nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kh, bà Kh là chị ruột bà H chị chồng bà Ng. Ông B, bà Kh xác nhận, diện tích đất tranh chấp năm 2001, ông bà chuyển nhượng cho ông T, bà H với số tiền là 4.000.000 đồng, năm 2016 ông bà đã làm thủ tục sang tên cho ông T, bà H xong, việc bà Ng cất nhà ở tạm, tự cất không có ý kiến của ông T, bà Ng,

cất ở khi nào có nền khác thì dời đi, UBND thị xã Tân Ch xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà H là đúng trình tự thủ tục theo pháp luật quy định. Đối với hợp đông thuê nhà giữa bà Đỗ Thị Tuyết Ng với ông Lê Hậu Ph hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không tuân thủ về hình thức hợp đồng. Do kết thúc hợp đồng thuê vào tháng 9/2018. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y giấy chứng nhận QSDĐ số CH01903, ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H đứng tên diện tích 201,60m^2 tờ bản đồ số 13, thửa 52, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H. Buộc bà Đỗ Thị Tuyết Ng tháo dỡ di dời căn nhà cấp IVe, kết cấu khung lợp gỗ vách tường + tole, máy tole, có một lầu ván, nền gạch tàu, trả lại diện tích đất 201,60m^2 tờ bản đồ số 13, thửa 52, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H. Ông Lê Hậu Ph có quyền lưu cư tại căn nhà nêu trên đến ngày 30/9/2018 và có trách nhiệm giao lại căn nhà cho bà Đỗ Thị Tuyết Ng để bà Ng thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục tố tụng: Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Đối với Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã có văn bản ý kiến và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Lê Hậu Ph, bà Nguyễn Thị C tuy đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự. Bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết Ng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy Ban nhân dân thị xã Tân Ch cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H, căn cứ vào Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[2] Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T trình bày: Vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Kh đất ở diện tích 201,60m^2 tại ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang, hai bên có làm giấy mua bán viết tay, đến năm 2016 mới làm thủ tục sang tên, khi chuyển nhượng thì trên đất không có nhà, trên sơ đồ bản vẽ thì có căn nhà của bà Trần Thị Kh không có nhà của bà Ng. Do điều kiện làm ăn xa, năm 2008 phát hiện bà Đỗ Thị Tuyết Ng (chị dâu) đã tự ý cất nhà trên đất không được sự đồng ý của vợ chồng bà. Nay bà Ng đã lấy chồng và đi làm ăn nơi khác và căn nhà này bà Ng đã cho ông Lê Hậu Ph thuê lại để mở quán bán đồ nhậu. Từ đó bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T khởi kiện yêu cầu bà Ng tháo dỡ nhà trả lại đất nhưng không được bà Ng chấp nhận, bà Ng cho rằng nguồn gốc đất bà được cha chồng cho lại, bà đã cất nhà ở ổn định từ năm 2003 cho đến nay. Năm 2016 ông T, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trên đất đã có căn nhà nhưng không có ý kiến của bà,

nên việc cấp quyền sử dụng đất cho ông T, bà H là sai quy định pháp luật, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà H.Trường hợp buộc bà Ng phải tháo dỡ nhà thì ông T, bà H phải giao cho bà một nền đất khác và hổ trợ tiền di dời nhà; Nhưng bà Ng xác định không có yêu cầu phản tố.

[3] Xét việc bà Ng cho rằng diện tích đất đang tranh chấp năm 2003, cha chồng là ông Trần Văn N (chết năm 2015) cho vợ chồng bà cất nhà ở cho đến nay là không có cơ sở. Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kh, đối với bà Kh có quan hệ là chị ruột bà Trần Thị H và là chị chồng của bà Đỗ Thị Tuyết Ng. Ông B, bà Kh xác nhận, diện tích đất tranh chấp năm 2001 ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà H với số tiền là 4.000.000 đồng, năm 2016 ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Tài, bà Hiền xong. Việc bà Nga cất nhà ở tạm, tự cất không có ý kiến của ông Tài, bà Hiền, cất ở khi nào có nền nhà khác thì đi (bút lục số 58.59); Tại công văn số 851 ngày 11/8/ 2017 của UBND thị xã Tân Ch xác nhận hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kh và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị Kh chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H về trình tự thủ tục và đối tượng cấp đúng theo quy định. Đề nghị giữ y giấy chứng nhận QSDĐsố CH01903, ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H đứng tên diện tích 201,60m^2 tờ bản đồ số 13, thửa 52, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang (bút lục số 31). Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ, chứng cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà ĐỗThị Tuyết Ng với ông Lê Hậu Ph hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng. Do thời hạn kết thúc hợp đồng thuê vào tháng 9 năm 2018, nhưng theo quy định ông Ph được quyền lưu cư 6 tháng, trong thời hạn kết thúc hợp đồng. Nên không nhất thiết phải xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà, xem xét chấp nhận cho ông Ph được lưu cư đến thời hạn kết thúc hợp đồng thuê nhà.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ bà Đỗ Thị Tuyết Ng phải chịu 3.000.000đ , do bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T đã tạm ứng, nên bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H, ông T 3.000.000đ.

Về án phí: bà Đỗ Thị Tuyết Ng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo phiếu thu số 0012195 ngày 24/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã Tân Ch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 34, 146,147, 163, 164,165, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 21 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T đòi bà ĐỗThị Tuyết Ng tháo dỡ di dời căn nhà căn nhà cấp IVe, kết cấu khung lợp gỗ vách tường + tole, máy tole, có một lầu ván, nền gạch tàu, trả lại diện tích đất 201,60m^2 tờ bản đồ số 13, thửa 52, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H.

Không chấp nhận yêu cầu của bà ĐỗThị Tuyết Ng về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01903, diện tích 201,60m2, tờ bản đồ 13, thửa 52 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H

Giữ y giấy chứng nhận QSDĐsố CH01903, ngày 14/01/2016 do ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H đứng tên diện tích 201,60m^2 tờ bản đồ số 13, thửa 52, loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp 1, xã V, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang. Do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H

Chấp nhận cho ông Lê Hậu (bà Nguyễn Kim C) được luu cư thời gian là 06 tháng (đến tháng 9 năm 2018) thời hạn kết thúc hợp đồng thuê nhà.

Buộc bà ĐỗThị Tuyết Ng có nghĩa vụ tháo dỡ di dời căn nhà và vật kiến trúc cất, có trên đất diện tích 201,60m2, tờ bản đồ 13, thửa 52 do Ủy ban nhân dân thị xã Tân Ch cấp cho ông Nguyễn Đức T, bà Trần Thị H, để trả lại cho ông T, bà H.

Về chi phí tố tụng: Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ bà Đỗ Thị Tuyết Ng phải chịu 3.000.000đ , do bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T đã tạm ứng, nên bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà H, ông T 3.000.000đ.

Về án phí: bà Đỗ Thị Tuyết Ng phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Đức T được nhận lại 300.000đồng tiền

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 tống đạt hợp lệ.

Trong 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 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.

(Đã giải thích bản án theo Điều 26 Luật Thi hành án dân sự).

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

Nơi nhận :
-TAND cấp cao (1)
-VKS tỉnh An Giang (1)
-THA tỉnh An Giang (1)
-Phòng KTNV & THA (1)
-VP (1)

-Toà DS (1)
-Các đ/s
-Lưu

Cao Minh Lễ