TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU,** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày: 07-01-2021
V/v đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Trương Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Trọng Tâm

2. Ông Huỳnh Minh Bền

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chưởng, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 873/2020/QĐXX - ST ngày 13 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1954. Nơi cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn: Bà Lưu Thị T2, sinh năm: 1950. Nơi cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2 tham gia tố tụng tại Tòa án là ông Nguyễn Thanh S, sinh năm: 1965. Nơi cư trú: đường N, phường 15, quận 8, thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N. Trụ sở: Số 02, đường L, phường C, quận B, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật của Ngân hàng là ông Tiết Văn T. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng tham gia tố tụng tại Tòa án là ông Nguyễn Văn C. Chức vụ: Giám đốc ngân hàng N - Chi nhánh thành phố C.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1975. Nơi cư trú: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C. (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1951. Nơi cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt).

Bà Trần Thị C, sinh năm: 1954. Nơi cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C. (Vắng mặt).

Chị Nguyễn Kim L, sinh năm: 1982. Nơi cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Trước đây, vào năm 2005, vợ chồng ông được cha ruột của ông là cụ Nguyễn Văn M (chết năm 2005) tặng cho phần đất diện tích 3.291.3m^2, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C . Sau khi tặng cho, ngày 09 tháng 11 năm 2005, ông được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD511383, thửa số 10, tờ bản đồ số 19, đứng tên Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị N. Trước đó, khoảng năm 1983, do anh ruột của ông là ông Nguyễn Công K chết, khi đó các con của ông K, bà T2 còn nhỏ, ở phần đất phía sau hậu, nhiều ao đìa, sợ cháu bị té ao nên cha ông có cho bà T2 mượn phần đất (Đất cha ông tặng cho vào năm 2005) để cất nhà. Phần đất bà T2 mượn có chiều ngang 6m, dài 16m, tổng diện tích 96m^2 nhưng theo đo đạc thực tế thì bà T2 cất nhà trên phần đất có chiều ngang 5.89m, dài 14.6m, tổng diện tích 85.8m^2. Năm 2019, do ông có nhu cầu sử dụng đất nên ông có yêu cầu bà T2 di dời căn nhà trên trả lại phần đất cho vợ chồng ông nhưng bà T2 không đồng ý. Nay ông khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết buộc bà T2 di dời nhà, trả lại phần đất trên cho vợ chồng ông, ông sẽ hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà T2 50.000.000 đồng.

Theo đo đạc thực tế thì phần đất bà T2 đang quản lý sử dụng có tổng diện tích 142.2m^2 nhưng ông chỉ yêu cầu bà T2 di dời nhà trả lại phần đất có tổng diện tích 85.8m^2, vì ngoài phần diện tích 85.8m^2 là đất của vợ chồng ông, đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đương nhiên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên trước đây vợ chồng ông có thế chấp tại Ngân hàng N – chi nhánh thành phố C để vay vốn nhưng hiện nay đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà thống nhất với trình bày của ông T1, không yêu cầu gì thêm. Bà xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của bà Lưu Thị T2 là ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Cách nay khoảng 40 năm, bà Lưu Thị T2 và chồng là ông Nguyễn Công K (ông K chết năm 1983) được cha ruột của ông K là cụ Nguyễn Văn M tặng cho phần đất diện tích 12.660m^2, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C, loại đất nông nghiệp. Đến năm 1990 bà T2 được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00475, thửa số 18, 19, tờ bản đồ số 4, đứng tên bà Lưu Thị T2. Sau khi cho đất, do ông K, bà T2 không có đất ở để ở nên cụ Mảng có thỏa thuận với bà T2 và ông K về việc hoán đổi đất, cụ thể: Cụ Mảng nhận 01 công đất tầm lớn của ông K, bà T2 (đất trước đây cụ M tặng cho), ông K, bà T2 được nhận 01 phần đất thổ cư chiều ngang 6m, chiều dài 16m, tổng diện tích 86m^2, theo đo đạc thực tế đất có tổng diện tích 145,2m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ., đất hiện nay đang tranh chấp. Việc hoán đổi này diễn ra cách nay khoảng 40 năm và bà T2, ông K đã cất nhà ở ổn định trên phần đất trên cho đến nay. Việc hoán đổi này không có lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có ai chứng kiến.

Do có việc hoán đổi trên nên vào ngày 18 tháng 6 năm 2003, ông T1, là người trực tiếp ở chung, chăm sóc Cụ M đã đứng ra chuyển nhượng 01 công đất trên cho ông Nguyễn Văn H với giá 3.5 lượng vàng 24K, phần đất này ông H đang quản lý, sử dụng nhưng còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T2 chỉ đồng ý trả lại phần đất trên cho ông T1 với điều kiện: Ông T1 phải hoàn trả lại 01 công đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông H, đồng thời yêu cầu bồi hoàn chi phí cải tạo phần đất và giá trị công trình kiến trúc trên đất với số tiền 178.344.000đ. Căn nhà hiện có bà T2, con bà T2 là Nguyễn Kim L và cháu ngoại còn nhỏ đang sinh sống.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị C thống nhất trình bày:

Vào năm 2003, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 phần đất diện tích ngang 36m, dài 36m, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C với giá chuyển nhượng 30 giạ lúa. Vợ chồng ông bà trả lúa cho vợ chồng ông T1, khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay có xác nhận của UBND xã L, thành phố C. Nguồn gốc đất mà vợ chồng ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà là của cụ Nguyễn Văn M. Mặc dù đất của cụ M nhưng ông T1 đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng bà với lý do: Khi chuyển nhượng, cụ M đã lớn tuổi, ông T1 là người sống chung nhà với cụ M nên ông T1 đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Từ khi chuyển nhượng cho đến nay ông bà chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên nhân là do phần đất trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2. Việc phần đất ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 nhưng nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 là vì trước đây cụ M có tặng cho ông Nguyễn Công K phần đất với diện tích 07 công nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài 07 công mà cụ M tặng cho, ông K, bà T2 còn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thêm 01 công đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông T1. Hiện nay trên phần đất chưa xây dựng công trình kiến trúc gì trên đất. Đất ông bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp, ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà C xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Chị Nguyễn Kim L trình bày: Chị và 02 người con của chị là Lê Kim A, 15 tuổi và Lê Tuấn K, 17 tuổi là những người ở chung nhà với bà T2 trên phần đất đang tranh chấp. Mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp giữ ông T1 và bà T2 sẽ do bà T2 quyết định, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do các con của chị còn nhỏ nên chị đề nghị Tòa án không đưa các con của chị vào tham gia tố tụng. Chị xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Đại diện Ngân hàng N trình bày: Ông Nguyễn Văn T1 đã trả hết nợ vay tại Ngân hàng vào ngày 28/10/2019. Vì vậy ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Ngân hàng xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét xử của Tòa án.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ M tặng cho ông T1, bà N. Sau khi rặng cho, ông T1, bà N đã được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông T1, bà N. Đối với phần đất 01 công mà ông Nguyễn Văn T1, bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 nhưng vợ chồng ông T1 đứng ra chuyển nhượng. Do đó, việc chuyển nhượng này vi phạm cả về nội dung và hình thức nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy việc chuyển nhượng trên. Vợ chồng ông H trả lại phần đất trên cho vợ chồng ông T1, vợ chồng ông T1 trả lại tiền cho vợ chồng ông H. Bà T2 đồng ý trả lại đất cho ông T1 nếu ông T1 trả lại 01 công đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông H nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Căn cứ các Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Lưu Thị T2 trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất có chiều ngang 5.89m, dài 14.6m, tổng diện tích 85.8m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C .

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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị C, chị Nguyễn Kim L và Ngân hàng N có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng

mặt đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên. Do hiện tại các con của chị L còn nhỏ, chỉ là những người ở nhờ trên phần đất tranh chấp, không có đóng góp gì vào khối tài sản đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đưa các con của chị L là Lê Kim A và Lê Tuấn K vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

[2] Xét đơn phản tố đề ngày 22/7/2019 của bà Lưu Thị T2, thấy rằng: Tại đơn phản tố bà T2 xác định bà chỉ đồng ý trả lại phần đất ngang 6m x dài 16m trước đây cụ M đã hoán đổi với điều kiện: Ông T1 phải giao lại 01 công đất đã hoán đổi, ông H phải có trách nhiệm cùng với ông T1 giao trả lại 01 công đất trên; Bồi hoàn chi phí căn nhà, kiến trúc trên đất và chi phí san lắp mặt bằng. Căn cứ vào Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì đây không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là ý kiến của bị đơn trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì đây không phải là yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của bà T2.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T1 về việc buộc bị đơn di dời nhà, trả lại đất theo đo đạc thực tế nhà có tổng diện tích 85.8m^2, tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C, thấy rằng: Mặc dù theo đo đạc thực tế thì phần đất bà T2 đang quản lý sử dụng có tổng diện tích 142.2m^2 nhưng do ông T1 chỉ yêu cầu bà T2 di dời nhà trả lại phần đất có tổng diện tích 85.8m^2, không yêu cầu phần diện tích đất còn lại nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của ông T1 là yêu cầu bà T2 di dời nhà, trả lại đất có tổng diện tích 85.8m^2.

Căn cứ vào bảng vẽ trích đo hiện trạng ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Trung tâm kỹ thuật - công nghệ - quan trắc tài nguyên và môi trường và tờ nhượng đất ngày 18/6/2003 giữa ông T1, bà N với ông H, bà C, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C thì việc ông H, bà C nhận chuyển nhượng 01 công đất có chiều ngang 36m x dài 36m, theo đo đạc thực tế ngang 32m x dài 36m từ ông T1, bà N là thực tế có xảy ra và phần đất này đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2. Ông T1 cho rằng, ngoài phần đất được cụ M tặng cho, bà T2 còn tự ý làm thủ tục để được cấp thêm phần đất 01 công mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, ông cho rằng cụ Mảng có cho bà T2 mượn đất nhưng ngoài lời trình bày, ông không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho vấn đề trên. Ngược lại, bà T2 cho rằng có việc hoán đổi đất và thực tế phần đất ông H, bà C nhận chuyển nhượng của ông T1, bà N đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T2 nên lời trình bày của bà T2 là có cơ sở chấp nhận. Việc hoán đổi này diễn ra đã lâu, bà T2 đã xây nhà ở ổn định trên phần đất hơn 30 năm, hơn nữa, phần đất hoán đổi hiện nay vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng cho vợ ông H từ năm 2003 và vợ chồng ông H đã canh tác ổn định phần đất trên cho đến nay nên cần tiếp tục duy trì việc hoán đổi này.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 về việc yêu cầu bà T2 di dời nhà, trả lại phần đất có tổng diện tích 85.8m^2.

[4] Do ông Nguyễn Văn T1 đã thanh toán xong nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1, bà N phải chịu chi phí tố tụng. Chi phí đo đạc ngày 15/10/2019 với số tiền 3.228.000 đồng và chi phí định giá tài sản 1.650.000 đồng ông T1 đã thanh toán xong. Chi phí đo đạc ngày 22/10/2020, bà T2 đã nộp 11.944.000 đồng nên ông T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T2 số tiền 11.944.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu của ông T1 không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, ông T1 trên 60 tuổi, và tại phiên tòa ông T1 có yêu cầu được miễn án phí nếu yêu cầu của ông không được chấp nhận. Vì vậy, ông T1 đủ điều kiện để miễn án phí nên ông T1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 202 Luật đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu bà Lưu Thị T2 di dời nhà trả lại phần đất ngang 5.89m, dài 14.6m, tổng diện tích 85.8m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

Buộc ông Nguyễn Văn T1 hoàn trả cho bà Lưu Thị T2 số tiền 11.944.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà T2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông T1 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 được miễn án phí. Ngày 20/6/2019, ông T1 đã tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0000318 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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, 7a 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trương Thanh Quốc