

Bản án số: 06/2018/DS - ST

Ngày: 16/8/2018

*V/v: Kiện đòi lại tài sản cho mượn
và tranh chấp quyền sử dụng đất.*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G – TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Lâm

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đức Hoàn
2. Bà Hà Thị Thanh.

- Th- ký phiên tòa:

Ông Nguyễn Thanh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Thuận – Kiểm sát viên.

Hôm nay ngày 16/6/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLST- DS ngày 23/01/2018 về việc: *Kiện đòi lại tài sản cho mượn và tranh chấp quyền sử dụng đất* theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 24/2018/QĐXX-ST ngày 24/7/2018 giữa các đ- ơng sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn A - Sinh năm 1937

Địa chỉ: Thôn E, xã F, huyện G, tỉnh Thanh hóa.

- Bị đơn: Anh Phạm Chí B - Sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn E, xã F, huyện Ngọc lộc, tỉnh Thanh hoá.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị C – Sinh năm 1940

- Chị Phạm Thị D - Sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã F, huyện Ngọc lộc, tỉnh Thanh hoá.

Tại phiên tòa có mặt ông A, anh B, chị D, vắng mặt bà C có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện vụ án, bản tự khai cùng các tài liệ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã F, diện tích 1578 m² tại thôn E, xã F, huyện G, tỉnh Thanh Hóa là của ông cha để lại cho vợ chồng ông và bà C. Ngày 18/8/2017 vợ chồng ông bà được UBND huyện G cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Phạm Văn **A** đối với thửa đất trên.

Cuối tháng 02 năm 2013 anh Phạm Chí **B** là con trai ông đến nhà nói với ông xin mua đất, ông không bán, ông nói nếu có lấy đất đằng sau vườn ông cho, anh **B** nói con không lấy. Đến ngày 06/03/2013 hai vợ chồng anh **B** đến nhà nói: Bố mẹ cho con miếng đất phía đằng sau vườn con xin. Sau đó ông và anh **B** cắm cọc giao đất, ông chỉ cho con 250m², con đào móng xây nhà lợp tôn. Hai bố con có viết giấy giao đất đề ngày 03/9/2013. Phần đất gia đình ông giao cho anh **B** có vị trí như sau:

+ Chiều rộng: Cạnh thứ nhất rộng 11m, cạnh thứ hai rộng 14m.

+ Chiều dài: Cạnh thứ nhất dài 20m, cạnh thứ hai dài 24m.

Ngày 20/6/2013 gia đình anh **B** xây xong nhà trên phần đất 250m² và về ở nhà mới.

D ngày 20/6/2013 anh **B** cột bò khắp vườn của ông, bò phá và dẫm nát vườn, chỗ nào bị lấy lại chuyển đến nơi đất khô, gà sang vườn ăn hết lá Dong, cây chuối, dọc mùng. Ông mất chuối, mất gà ban ngày,....

Đến tháng 01/2015 anh **B** đã lấn vào đất của gia đình ông với diện tích đất là 110m², xây bán bình lợp Proximăng, xây chuồng gà, khoan giếng, xây tháp để đựng thùng nước Tân á. Anh **B** đã không thực hiện theo giấy giao đất ngày 03/9/2013 và đã lấn chiếm đất của gia đình ông. Ngoài ra anh **B** còn **D** mặt bố mẹ **D** năm 2015 đến nay, bố mẹ ốm đau thì anh **B** bỏ mặc.

Sau khi có sự việc lấn chiếm, gia đình ông đã báo cáo với ban thôn, chính quyền địa phương. Ban thôn đã thông báo cho anh **B** ba lần, UBND xã **F** đã thông báo cho anh **B** sáu lần lên để tham gia buổi hòa giải, nhưng anh **B** đều vắng mặt không có lý do.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện **G** giải quyết buộc anh Phạm Chí **B**, chị Phạm Thị **D** phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông 250m² đất ở cho mượn và 110m² đất ở mà anh **B**, chị **D** lấn chiếm.

*Tại Bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn anh Phạm Chí **B** trình bày:*

Năm 2013, được sự đồng ý của bố anh là ông Phạm Văn **A** về việc giao đất cho vợ chồng anh làm nhà để ở, ông **A** đã làm giấy giao đất ngày 03/9/2013 và bố con anh cùng ký vào giấy, mỗi người giữ một bản. Trong giấy giao đất, phần đất anh được ông **A** giao cho 250m² có vị trí như sau: Chiều rộng phía trước và phía sau đều là 20m, phía trước là đường đi của thôn, phía sau giáp với phần đất còn lại của nhà ông **A**; chiều rộng một cạnh là 11m giáp nhà ông **H** và một cạnh là 14m giáp nhà ông **I**.

Sau khi được giao đất, vợ chồng anh làm nhà kiên cố và sinh sống trong ngôi nhà đó được 05 năm. Khi vợ chồng anh xây dựng nhà xong thì bố anh xây tường rào ngăn giữa hai phần đất để tránh gà, vịt, trâu bò qua lại, đồng thời để tránh lấn chiếm sau này. Nhưng đến nay anh không hiểu vì lý do như thế nào mà ông **A** lại làm đơn lên thôn, xã với lý do là anh lấn chiếm đất.

Nay ông **A** khởi kiện yêu cầu anh phải trả lại 250m² đất anh mượn và 110m² đất anh lấn chiếm, quan điểm của anh là hoàn toàn không đúng, bởi vì: Sau khi ông

A xây tường rào phía sau làm ranh giới thì sau đó gia đình anh mới làm bán bình lợp proximăng, chuồng gà, khoan giếng, xây tháp đựng thùng nước Tân á, phần đất ở 250m² ông **A** đã cho anh nên anh không đồng ý trả, còn lại diện tích thừa bao nhiêu m² anh sẽ trả lại cho ông **A**. Anh đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết sao cho thấu tình đạt lý.

Tại Biên bản ghi lời khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã **F**, diện tích 1578 m² tại thôn **E**, xã **F**, huyện **G**, tỉnh Thanh Hóa là của ông cha để lại cho vợ chồng ông **A** và bà. Ngày 18/8/2017 vợ chồng ông bà được UBND huyện **G** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Phạm Văn **A** đối với thửa đất trên. Toàn bộ diện tích đất trên là đất ở.

Năm 2013, anh **B** có về hỏi ông bà mua đất, nhưng ông bà không đồng ý. Sau đó ông bà có họp gia đình và thống nhất cho anh **B** mượn 250m² đất phía sau để xây nhà ở; các bên có lập giấy giao đất, ranh giới phần đất và các điều kiện như trong giấy giao đất ngày 03/9/2013, chứ vợ chồng ông bà không cho vợ chồng anh **B** diện tích đất trên. Sau khi giao đất vợ chồng anh **B** có xây dựng nhà và các công trình trên diện tích đất 250m².

Quá trình sử dụng, vợ chồng anh **B** có lấn chiếm thêm 110m² đất của gia đình ông bà, để xây nhà tắm và làm chuồng trại; điều này đã vi phạm vào các điều kiện thỏa thuận tại biên bản giao đất ngày 03/9/2013.

Nay ông **A** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh **B**, chị **D** phải tháo dỡ toàn bộ nhà ở và công trình trên đất, để trả lại 250m² đất ông bà cho mượn và 110m² đất vợ chồng anh **B**, chị **D** lấn chiếm; quan điểm của bà: Bà hoàn toàn thống nhất như ý kiến của ông **A** và không bổ sung thêm ý kiến nào khác.

Tại Biên bản ghi lời khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị D trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 360m² là của bố mẹ chồng chị là ông Phạm Văn **A**, bà Bùi Thị **C** cho anh Phạm Chí **B** (Chồng chị).

Năm 2013 ông **A**, bà **C** đã họp và thống nhất cho anh **B** 250m² đất ở ở đằng sau, để vợ chồng xây nhà để ở, với điều kiện xây dựng nhà để ở chứ không được bán. Ông **A** có nói cứ ở đi rồi sau này ông bà sẽ cho bổ sung sau.

Khi ông bà cho đất, vợ chồng chị xây dựng nhà và các công trình khác trên diện tích đất 250m² để sử dụng; sau đó ông bà có cho bổ sung thêm một phần diện tích đất phía sau để làm chuồng gà, chuồng bò, nhà vệ sinh. Ông **A** còn thuê người đến để xây tường rào phía sau để ngăn cách ranh giới hai phần đất.

Nay ông **A** khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị tháo dỡ nhà và các công trình khác trên đất để trả lại cho ông bà 360m², quan điểm của chị: Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **A**, vì ông bà đã cho anh **B** diện tích đất trên rồi. Chị đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Tại phiên tòa, ông **A** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Anh **B**, chị **D**, bà **C** vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:**
Tất cả các giai đoạn **D** khi thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự thực hiện theo đúng quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị HĐXX xem xét, đánh giá chứng cứ trên cơ sở quy định của pháp luật để đưa ra quyết định đúng đắn, chính xác, khách quan nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn **A**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, bà Bùi Thị **C** vắng mặt lần thứ nhất, bà **C** đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bà **C** theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung: Qua lời trình bày của các bên đương sự thì thấy rằng: Các bên đều thống nhất nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã **F**, diện tích 1.578m² tại thôn **E**, xã **F**, huyện **G**, tỉnh Thanh Hóa là thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn **A** và bà Bùi Thị **C**, đây là tài sản chung của ông bà. Năm 2017 thửa đất đã được UBND huyện **G** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn **A**.

Tại trích đo địa chính phần diện tích đất hiện nay anh **B**, chị **D** đang quản lý được Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ và Hội đồng định giá tài sản đo đạc ngày 26/6/2018 xác định: Phần đất ông **A** giao cho anh **B** theo giấy giao đất ngày 03/9/2013 thực tế đang quản lý là: 261,25m², phần đất ông **A** cho rằng anh **B** chị **D** lấn chiếm thực tế là 65,85m². Tổng cộng là 327,1m² giá trị 147.195.000đ. Tài sản trên đất vợ chồng anh **B** xây dựng gồm nhà ở và các công trình khác trên đất có tổng giá trị 189.603.000đ. Phần tường rào phía sau đất do ông **A** xây có diện tích là 28m² giá trị 3.500.000đ. Vị trí phần đất vợ chồng anh **B**, chị **D** đang quản lý như sau:

- Phía Đông cạnh 11m + 3m giáp thửa đất số 24;
- Phía Tây cạnh 14m + 3m giáp thửa đất số 38;
- Phía Nam cạnh 20m giáp đường ngõ;
- Phía Bắc cạnh 22.1m giáp phần đất còn lại của ông **A**, bà **C**.

Việc ông **A** cho anh **B** mượn đất giữa hai bên có lập thành văn bản là giấy giao đất lập ngày 03/9/2013, trong giấy giao đất hai bên có thống nhất là ông **A** giao đất để ở chứ không được bán, nếu bán thì phải thanh toán tiền đất cho ông, ngoài ra hai bên không được lấn ra lấn vào phần đất mà hai bên đang sử dụng.

Hiện nay ông **A** là người đại diện cho gia đình đứng tên trong giấy tờ về quyền sử dụng đất, do đó ông **A**, bà **C** đương nhiên là chủ sử dụng đất, có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã **F**.

Đối với vợ chồng anh **B**, chị **D** nại ông **A** đã cho anh **B** diện tích đất trên nên anh chị không đồng ý trả cho ông **A**, bà **C** diện tích đất đó. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay anh **B**, chị **D** không cung cấp được thêm các tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời nại của mình ngoài giấy giao đất đề ngày 03/9/2013. Xét tính hợp pháp của giấy giao đất đề ngày 03/9/2013 thì thấy rằng: Trong giấy giao đất chỉ có ông **A** và anh **B** ký, không có chữ ký của bà **C**, không được công chứng và chứng thực theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, nên anh **B** chị **D** nại giấy ngày 03/9/2013 là giấy ông **A** cho anh **B** 250m² đất là không hợp pháp, lời nại của anh **B** chị **D** không có đủ cơ sở để chấp nhận.

D những nhận định trên, yêu cầu của ông **A** về việc buộc anh **B**, chị **D** phải trả lại diện tích đất 327,1m² thuộc quyền sử dụng của ông **A**, bà **C** là có đủ căn cứ để chấp nhận. Như vậy chấp nhận yêu cầu của ông **A**, buộc anh **B**, chị **D** phải trả lại cho ông **A**, bà **C** diện tích đất mượn là 261,85m² và diện tích đất lấn chiếm là 65,85m². Tổng cộng là 327,1m².

Đối với vợ chồng anh **B**, chị **D**, sau khi ông **A** cho mượn đất anh chị đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình khác trên đất, khi xây dựng ông **A**, bà **C** cũng không có ý kiến gì và đồng ý cho vợ chồng anh chị xây dựng; Mặt khác, ngoài nơi ở này vợ chồng anh **B**, chị **D** không còn nơi ở nào khác. Nay vợ chồng anh **B**, chị **D** phải trả lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông **A**, bà **C** thì rất khó khăn cho việc tìm nơi ở mới và ảnh hưởng đến kinh tế gia đình. Như vậy buộc ông **A**, bà **C** phải thanh toán lại cho vợ chồng anh **B**, chị **D** giá trị tài sản trên đất do vợ chồng anh **B**, chị **D** tạo dựng là 189. 603.000đ, để vợ chồng anh **B**, chị **D** và con cái có thể tạo dựng được nơi ở mới, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị.

Tại phiên tòa ông **A** xin rút một phần diện tích đất vợ chồng anh **B**, chị **D** lấn chiếm là 110m² – 65,85m² = 44,15m². Việc rút yêu cầu của ông **A** là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông **A** đã rút.

Về án phí: Anh **B** phải chịu án phí DSST là 1.781.600đ đối với diện tích lấn chiếm và diện tích đất anh **B** mượn của ông **A**. Ông **A** không phải chịu án phí DSST và được trả lại 2.775.000 đồng số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0003968 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện **G**, tỉnh Thanh Hóa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 166, điểm a,d khoản 3 Điều 167, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 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, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn **A**.

1. Buộc anh Phạm Chí **B**, chị Phạm Thị **D** phải trả lại cho ông Phạm Văn **A**, bà Bùi Thị **C** diện tích 327,1m² đất ở (Trong đó 261,85m² đất mượn và 65,85m² đất anh **B**, chị **D** lấn chiếm) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã **F**, địa chỉ: Thôn **E**, xã **F**, huyện **G**, tỉnh Thanh Hóa.

Vị trí phần đất (Có sơ đồ kèm theo) được xác định:

- Phía Đông cạnh 11m + 3m giáp thửa đất số 24;
- Phía Tây cạnh 14m + 3m giáp thửa đất số 38;
- Phía Nam cạnh 20m giáp đường ngõ;
- Phía Bắc cạnh 22.1m giáp phần đất còn lại của ông **A**, bà **C**.

2. Giao 01 nhà ở (Cả móng) xây bằng gạch không nung diện tích 71,5m², 01 bếp 01 mái lợp proximãng diện tích 17,5m², 01 nhà tắm xây gạch diện tích 6,51m², 01 bán bình lợp tấm lợp diện tích 29,7m², 01 chuồng trại xây gạch không nung diện tích 11,55m², 01 sân lát gạch bát diện tích 12,16m², 01 sân bê tông gạch vỡ diện tích 48,41m², 01 Bồn nước Inox Tân á, 01 tường rào xây gạch tro lò diện tích 45m², 01 giếng đào sâu 14m đường kính 1,2m cho ông Phạm Văn **A**, bà Bùi Thị **C** sở hữu. Nh- ng ông **A**, bà **C** có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng anh **B**, chị **D** số tiền 189.603.000đ (*Một trăm tám mươi chín triệu sáu trăm lẻ ba nghìn đồng*).

*Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật; anh **B**, chị **D** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **A**, bà **C** không thanh toán số tiền trên hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông **A** đã rút là diện tích đất lấn chiếm 44,15m².

4. Về án phí: Anh Phạm Chí **B** phải chịu 1.781.600 đồng (*Một triệu bảy trăm tám mươi một nghìn năm trăm đồng*) án phí DSST.

Ông **A** không phải chịu án phí DSST và được trả lại 2.775.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) số tiền tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0003968 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện **G**, tỉnh Thanh Hóa

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.

5. Về quyền kháng cáo: Ông **A**, anh **B**, chị **D** có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà **C** có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận (hoặc ngày niêm yết) bản án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đ-ơng sự;
- VKS ND huyện **G**;
- Chi cục THA DS huyện **G**;

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

- Các đương sự
- TAND tỉnh Thanh hóa;
- Lưu hồ sơ.

Lê Ngọc Lâm

Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

