TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2017/DSST
Ngày 08/8/2017.
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiệu Văn Kết Em.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Nhuận.

2. Bà Nguyễn Ngọc Hồng.

***- Thư ký ghi biên bản phiên toà*:** Ông Nguyễn Cảnh Khang - Cán bộ Toà án nhân dân thị xã Thuận An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2017/QĐXX-ST ngày ngày 19 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1983; HKTT: Khu phố BĐ, phường BH, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền ông Võ Quang T, sinh năm 1984; HKTT: Khu phố HT, phường HĐ, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1968; HKTT: Khu phố BĐ, phường BH, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng Cổ phần KL – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch TL; trụ sở: Số A62 Nguyễn Văn T, khu phố ĐT, phường LT, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn N, sinh năm 1976 – chức vụ Giám đốc Phòng giao dịch LT.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1933, bà Hoàng Thị L, sinh năm 1944, ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981, ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1986; cùng trú tại: Khu phố BĐ, phường BH, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1994; HKTT: Khu phố BĐ, phường BH, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của vụ án, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Hoàng M đang quản lý sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 489 tờ bản đồ 30 (C2), diện tích 124,6m^2, đất tọa lạc tại ấp BĐ, xã BH, huyện Thuận An (nay là khu phố BĐ, phường BH, thị xã T), tỉnh Bình Dương, đã được UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH/01289/BH ngày 27/01/2011. Nguồn gốc đất phần đất này là của ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị L là cha mẹ của bà M tặng cho bà M theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3373 quyển số 01 ngày 09/12/2010.

Trên phần đất bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một căn nhà theo kết quả đo đạc ngày 12/4/2017 có diện tích 25.8m^2; kết cấu: Nhà cấp 4, 01 trệt, 01 gác, móng cột, vách gạch, nền gạch men, mái tole, trần la phong, gác bê tông là nhà của bà Nguyễn Thị Kim H được cha mẹ cho mượn đất xây dựng để ở, khi lập hợp đồng cho đất cha mẹ bà M cho luôn phần đất của bà H đang quản lý sử dụng và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất này, sau khi được cho đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà M tiếp tục cho bà H sử dụng phần đất đến nay. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này bà M đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP KL – Chi nhánh Bình Dương - Phòng giao dịch LT để vay số tiền 300.000.000 đồng.

Nay có nhu cầu sử dụng tòan bộ thửa đất nên bà M yêu cầu bà H trả lại phần đất gắn liền căn nhà đang quản lý sử dụng nhưng bà H không đồng ý. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả lại phần đất gắn liền căn nhà là 25,8m^2, đối với công trình trên đất thì bà M hoàn trả giá trị theo kết quả của Hội đồng định giá, bà M thống nhất kết quả đo đạc, định giá tài sản của Hội đồng định giá

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Biên bản hòa giải cơ sở; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích theo kết quả đo đạc là 25,8m^2 có nguồn gốc là do cha mẹ bà Hà là ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị L cho bà H mượn ở và xây dựng nhà vào khoảng năm 1996 vì bà H có khó khăn về chỗ ở, đến 2004 cha mẹ mới làm giấy cho mượn đất khoảng 30m^2, thực tế bà H đã xây dựng nhà từ năm 1996 và ở trên đất cho đến nay. Khi cha mẹ cho bà M đất thì có nói là gửi phần đất của bà H vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M, cha mẹ chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có lập văn bản, sau đó bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ phần đất trên. Trên phần đất cha mẹ cho mượn thì bà H có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, một trệt 01 gác, kết cấu móng cột, vách gạch, trần la phông, diện tích 25.8m^2, bà H ở ổn định từ năm 1996 đến nay.

Nay bà M yêu cầu trả lại phần đất 25,8m^2 và bồi thường phần công trình trên đất thì bà H không đồng ý. Bà H xác định phần đất tranh chấp không phải là đất của bà H

nên không đồng ý trả cho bà M, nếu có trả thì trả cho ông C và bà L không trả cho bà M. Bà H xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án và thống nhất kết quả đo đạc, định giá tài sản của Hội đồng định giá.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Giấy cho tài sản của cha mẹ (bản chính).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Chung, bà Hoàng Thị Loan, ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Thanh B trình bày: Thống nhất trình bày của nguyên đơn và bị đơn về nguồn gốc đất và xác định có ký hợp đồng tặng cho bà M; khi cho đất thì có nói gửi phần đất của bà H đang quản lý sử dụng vào chung với bà M nhưng chỉ bằng lời nói, không có gì chứng minh. Nay chị em xảy ra tranh chấp thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không có yêu cầu lấy lại đất và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Mỹ H thống nhất trình bày của bà H, không đồng ý trả đất cho bà M và xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Cổ phần KL – Chi nhánh Bình Dương – Phòng giao dịch LT trình bày: Ngân hàng có nhận thế chấp thửa đất số 489 tờ bản đồ 30 (C2), diện tích 124,6m^2 của bà Nguyễn Hoàng M để đảm bảo cho khoản vay của bà M tại ngân hàng, hiện nay đang trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên tuân thủ đúng theo nội dung của hợp đồng tín dung đã ký kết nên Ngân hàng xác định không có yêu giải quyết trong vụ án này và không có yêu cầu độc lập.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện nguồn gốc đất là của vợ chồng ông C và bà L, cho bà H mượn đẩ xây dựng nhà ở, ông C và bà L ký hợp đồng tặng cho phần đất bà H đang quản lý sử dụng là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu một phần. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà H cũng thừa nhận phần đất tranh chấp không phải của bà mà là của ông C và bà L. Hiện nay phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, không ai tranh chấp phần đất này với bà M nên tiếp tục giao cho bà M quản lý sử dụng, nếu ai có tranh chấp với bà M về quyền sử dụng đối với phần đất này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc nguyên đơn hoàn lại giá trị công trình trên đất cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

a. Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Hoàng M khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, theo hồ sơ thể hiện bà H có địa chỉ cư trú tại khu phố BĐ, phường BH, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương, tài sản tranh chấp là bất động

sản nằm trên địa bàn thị xã Thuận An. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt, xét thấy việc các đương sự yêu cầu xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất là 25,8m^2, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

b. Về nội dung tranh chấp:

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 25,8m^2, bị đơn không đồng ý yêu cầu nguyên đơn, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C và bà Hoàng Thị L là cha mẹ của nguyên đơn và bị đơn, ông C và bà L cho bị đơn mượn đất để xây dựng nhà để ở từ năm 1996 đến nay nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông C và bà L. Tuy nhiên, ông C và bà L đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là bà M, sau khi được cho đất, nguyên đơn đã đăng ký biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 489 tờ bản đồ 30 (C2), diện tích 124,6m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH/01289/BH ngày 27/01/2011 (phần đất tranh chấp 25,8m^2 là thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn).

[6] Bị đơn phản bác yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận trả lại đất cho nguyên đơn, bị đơn cung cấp chứng cứ là "Giấy cho tài sản của cha mẹ". Xét nội dung tờ giấy cho tài sản của cha mẹ thể hiện phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được ông C và bà L cho bà Nguyễn Thị Kim H mượn để làm nhà, nếu không ở thì trả lại không được bán. Như vậy, phần đất bà H làm nhà ở vẫn thuộc quyền định đoạt của ông C và bà L nên ông C và bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 3373 quyển số 01 ngày 09/12/2010 cho bà M và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà H xác định khi ông C và bà L cho đất bà M và bà M được cấp giấy chứng nhận thì bà H đều biết nhưng nghĩ khi cho đất ông C, bà L, bà H và bà M có thỏa thuận về việc gửi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M phần đất mà hai bên đang tranh chấp nhưng không có giấy tờ chứng minh, lời trình bày này phía bà M không thừa nhận, sau khi bà M được cấp đất từ ngày 27/01/2011 cho đến nay cũng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì với bà M. Nay bà M yêu cầu bà H trả phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà M cho bà M nhưng bà H không đồng ý, bà H xác định phần đất tranh chấp là của ông C và bà L, nếu bà H có trả thì chỉ trả cho ông C và bà L. Như vậy, bà H thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông C và bà L không phải của mình, ông C và bà L đã cho bà M nhưng ông C và bà L cũng không có yêu cầu độc lập đối với phần đất này. Do đó, bà H không đồng ý trả đất cho bà M là không phù hợp. Nếu sau này ông C và bà L có tranh chấp với bà M thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Trên phần đất tranh chấp, bà H xây dựng ở nhà ở có kết cấu như sau: Nhà cấp 4, 01 trệt, 01 gác, móng cột, vách gạch, nền gạch men, mái tole, trần la phong, gác bê tông, theo kết quả đo đạc định giá nhà có diện tích là 25.8m^2, đơn giá 3.500.000đồng/m^2, giá trị còn lại là 75%, thành tiền là 67.725.000đồng, ngoài ra trong nhà còn có 01 đồng hồ điện trị giá 1.500.000 đồng (các đương sự không có yêu cầu định giá tài sản công trình nào khác). Tổng giá trị tài sản trên đất là 69.225.000đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là 69.225.000đồng, đây là sự tự nguyên của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử ghi nhận có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, hiện nay bị đơn không có chỗ ở nào khác nên cần thiết phải cho bị đơn thời gian lưu cư trên đất để tìm chỗ ở mới.

Ý kiến của Kiểm sát viên về nội dung vụ án là phù hợp nên được chấp nhận.

Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận (đã thực hiện xong).

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu tiền án phí đối với phần bồi thường giá trị công trình cho bị đơn; bị đơn phải chịu tiền án phí đối với phần đất mà Hội đồng xét xử buộc phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, các Điều 147, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 255, 256, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hoàng M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim H.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho bà Nguyễn Hoàng Mai diện tích đất 25,8m^2 gắn liền căn nhà có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Bùi Hữu N; phía Tây giáp đất bà M; phía Nam giáp tường xây và phía Bắc giáp tường xây. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyên của nguyên đơn về việc bồi thường toàn bộ giá trị công trình trên đất cho bị đơn là 69.225.000đ (sáu mươi chín triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Nguyên đơn được quyền quản lý sử dụng căn nhà có diện tích 25,8m^2 gắn liền phần đất tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị Kim H được quyền lưu cư trên đất 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 10.320.000đ (mười triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

Bà Nguyễn Hoàng M phải chịu 3.461.250đ (ba triệu bốn trăm sáu mươi mốt nghìn hai trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 1.675.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004367 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T. Bà Mai còn phải nộp thêm số tiền án phí là 1.786.250đ (một triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm năm mười đồng).

3. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thực hiện xong).

4. Quyền kháng cáo: 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.

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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THA thị xã T;
- Chánh án (để báo cáo),
- Các đương sự,
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thiệu Văn Kết Em

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ĐẤT TRANH CHẤP
(Kèm theo bản án dân sự sơ thẩm số: /2017/DSST ngày 08/8/2017)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thiệu Văn Kết Em