

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 36/2018/DS-ST

Ngày: 23-5-2018

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thiết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Tấn Phát**

2. Bà **Lưu Thị Kiên**

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Kim Hồng** – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 495/2017/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2018/QĐST - DS ngày 16 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1959; có mặt

Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1957; có mặt

Địa chỉ: Số 5, Hẻm X, đường Y, Khu phố M, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

* **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1957; vắng mặt

Bà **Vương Thị Bạch M**, sinh năm 1959; vắng mặt

Địa chỉ: A212 Hẻm X, đường Y, Khu phố M, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1974

- Chị **Trương Thị B**, sinh năm: 1972

Cùng địa chỉ: Ấp T , xã Th , huyện C , tỉnh Tây Ninh.

Anh S và chị B có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt anh chị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 10 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 05-01-2014 vợ chồng ông H có nhận sang nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Trương Thị B phần đất có diện tích 84,2 m²; ngang 8,4m, dài 10m tọa lạc tại Hẻm X, đường Y, Khu phố M, Phường N, thành phố T , tỉnh Tây Ninh với giá 230.000.000 đồng. Ông H, bà T đã giao tiền xong cho vợ chồng anh S . Ban đầu nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, trong quá trình chờ vợ chồng anh S làm thủ tục sang tên thì anh trai anh S là ông Nguyễn Hùng A khởi kiện vợ chồng ông Nguyễn Văn U yêu cầu đòi lại đất, vợ chồng ông H và vợ chồng anh Sang được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời bị ngưng lại chờ Tòa án giải quyết. Sau khi có bản án phúc thẩm số 299/2016/DS-PT ngày 16-12-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01352 cấp ngày 20-01-2017. Khi anh S , chị B tiến hành giao đất thì ông U, bà M ngăn cản không cho địa chính tiến hành đo đạc, không cho giao đất.

Sau khi có bản án phúc thẩm số 299/2016/DS-PT ngày 16-12-2016 vợ chồng ông U cố tình đặt 17 chậu kiềng qua phần đất mà ông H, bà T đã mua. Ngày 02-9-2017 vợ chồng ông U còn làm hàng rào B40 vây hết phần đất của ông H, bà T.

Vì những lý do nêu trên nên ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M di dời các chậu kiềng và tháo dỡ hàng rào B40 giao trả lại diện tích đất 84,2 m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01352 cấp ngày 20-01-2017 cho vợ chồng ông H, bà T.

*** Tại biên bản hòa giải ngày 09-01-2018 và ngày 22-3-2018 bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày như sau:**

Phần đất ông H bà T đang khởi kiện là của gia đình ông U cất nhà ở ổn định hơn 50 năm nay, ngoài gia đình ông U ra chưa có ai ở trên đất này. Nguồn gốc đất do ông bà ngoại ông U để lại cho mẹ ông U, năm 1979 mẹ ông U chết để lại cho ông sử dụng cho đến nay. Phần đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận, ông Nguyễn Hùng A đi kê khai đăng ký đất lúc nào ông U không biết. Hiện nay ông U còn đang khiếu nại giám đốc thẩm đối với 02 bản án do ông Nguyễn Hùng A kiện trong đó có bao gồm phần đất 84,2

m² mà ông H, bà T đang tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp gồm có 01 giếng đào lâu năm, 01 cây bàng, 01 cây mai nhật, và các chậu kiểng có thể di dời.

Ông U trình bày việc ông A lấy đất tặng cho anh S , anh S bán cho ông H đó là việc của anh S , ông H đi khiếu kiện anh S , không liên quan gì đến ông U. Nguồn gốc đất là của gia đình ông U, do đó, ông U không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T.

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn U vắng mặt nên không cung cấp chứng cứ và lời trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Vương Thị Bạch M vắng mặt nên không cung cấp chứng cứ và lời trình bày.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có ý kiến quá trình thụ lý giải quyết đến khi xét xử:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 688 BLDS 2015; Điều 256, 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 147 BLTTDS, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T : Buộc ông U, bà M di dời ra khỏi phần đất diện tích 84,2m² , thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số CS 01352 tọa lạc khu phố 4, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh để giao lại cho ông H, bà T . Ông U, bà M chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M di dời các chậu kiểng và tháo dỡ hàng rào B40 giao trả lại diện tích đất 84,2 m². Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Vương Thị Bạch M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Ông Nguyễn Văn U đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần hai để tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt. Do đó, tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Qua thu thập chứng cứ là hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn S cùng chị Trương Thị B; qua lời khai của ông Nguyễn Hùng A và anh Nguyễn Văn S cùng chị Trương Thị B xác định: Thửa đất số 189, diện tích 84,2 m² thuộc tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại Khu phố 4, Phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của bà Đặng Thị K tặng cho anh Nguyễn Văn S và chị Trương Thị B vào năm 2008 (tách từ thửa 139). Trong quá trình chuyển nhượng ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M không có ý kiến gì và Ủy ban nhân dân Phường 2 cũng xác nhận đất chuyển nhượng không có ai tranh chấp. Đồng thời qua xác minh tại địa phương các nhân chứng đều thừa nhận nguồn gốc đất là của mẹ anh S tặng cho anh S, sau đó anh S bán cho ông H, bà T.

Căn cứ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T với anh Nguyễn Văn S và chị Trương Thị B nhận thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là có thật; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập đúng quy định pháp luật; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp nên Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T. Ông U, bà M cho rằng phần đất trên là phần đất trên là của ông bà và không đồng ý giao đất cho ông H, bà T, ông bà đang làm đơn khiếu nại đến Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm số 299/2016/DSPT ngày 16-12-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã có hiệu lực pháp luật, Bản án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A: buộc ông U, bà M hoàn trả cho ông A giá trị quyền sử dụng đất số tiền 270.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông U, bà M về việc yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01265/P2 ngày 03/01/2008 cấp cho cụ Đặng Thị K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01444/P2 cấp cho ông Nguyễn Hùng A” (trong đó có phần diện tích 84,2m² ông A tặng cho anh S, chị B và đến 2014 anh chị tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà T đến 2017 ông H, bà T đã được cấp GCNQSDĐ). Việc ông U, bà M làm đơn khiếu nại giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 74/2016/DSST ngày 07-9-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và bản án phúc thẩm số 299/2016/DSPT ngày 16-12-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đến Tòa án nhân dân tối cao nhưng chưa có văn bản trả lời thì Bản án phúc thẩm số 299/2016/DSPT ngày 16-12-2016 vẫn có hiệu lực pháp luật kể từ khi tuyên án. Do đó, ông Nguyễn Văn U cho rằng nguồn gốc đất là do bà ngoại ông để lại là không có cơ sở chấp nhận. Nên cần buộc ông U, bà M phải trả lại diện tích đất 84,2 m² cho ông H và bà T và buộc di dời hàng rào B40 cùng các chấu kiềng.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá: ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M phải chịu 1.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T số tiền 1.000.000 đồng do ông H và bà T đã nộp tạm ứng chi phí định giá 1.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 256, 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T. Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M di dời 17 chậu kiểng và tháo dỡ hàng rào B40 để giao trả lại diện tích đất 84,2 m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 23 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01352 cấp ngày 20-01-2017 cho vợ chồng ông H, bà T. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa 155 dài 10,05 m
- Phía Tây giáp thửa 172 dài 10 m.
- Phía Nam giáp thửa 172 dài 8,40m
- Phía Bắc giáp đường bê tông (4,5m) dài 8,40 m

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M phải chịu 1.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T 1.000.000 đồng số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, định giá.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn U và bà Vương Thị Bạch M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông H và bà T được hoàn lại 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0004667 ngày 20-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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 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.

4. Án xử công khai báo cho đương sự biết được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh;
tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu.

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

Trần Văn Thiết