TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** TỈNH BẠC LIÊU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **42**/2017/DS-ST
Ngày: 26 - 09 - 2017.
V/v tranh chấp Đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Phan Công Trí**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Khưu Liên Dung**.
2. Bà **Lâm Thị Nguyệt Hồ**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Văn Kép** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Mỹ Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 09 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2016/TLST-DS ngày 18 tháng 03 năm 2016 về tranh chấp "Đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2017/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 09 năm 2017 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **A** - sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

* Bị đơn: Bà **H** - sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **V** - sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. **Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.**

Địa chỉ: Khóm E, phường F, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông **L** - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **M** - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Văn bản ủy quyền số 38/UBND-GUQ ngày 03/8/2016) (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/01/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà A là nguyên đơn trong vụ án trình bày: Vào năm 2007, bà có

nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất 60m^2; tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B. Đến ngày 19/02/2009, bà đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935871 với diện tích 60m^2; thửa 351; tờ bản đồ 08; tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B. Từ thời gian chuyển nhượng phần đất trên thì bà để trống và không có sử dụng hay canh tác gì. Đến khoảng tháng 5 năm 2015, bà phát hiện bà H đã cất nhà lên toàn bộ thửa đất của bà là 60m^2. Bà có nhiều lần yêu cầu bà H tháo dỡ toàn bộ căn nhà trả lại phần đất diện tích 60m^2 nhưng bà H không đồng ý trả.

Nay bà A gặp khó khăn và có nhu cầu cất nhà ở thành phố B nên nay bà yêu cầu bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ căn nhà trả lại cho bà diện tích đất 60m^2; thuộc thửa 351; tờ bản đồ số 08; tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tại phiên tòa bà A xác định nếu bà H không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất thì bà đồng ý nhận căn nhà và hoàn giá trị lại cho bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2016, biên bản hòa giải ngày 27/4/2016 và tại phiên tòa, bà H là bị đơn trong vụ án trình bày: Vào năm 2011, bà có sang nhượng của bà N diện tích đất 60m^2 tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B, khi sang nhượng đất thì hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có đi công chứng tại Phòng công chứng số 1 thuộc Sở Tư Pháp tỉnh Bạc Liêu. Trước đây bà N sang nhượng lại từ ông H cũng chính là thửa đất bà N sang nhượng lại cho bà, trước khi bà N sang nhượng lại cho bà thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà N sang nhượng thì bà N có chỉ phần đất của bà N cho bà biết chính là thửa đất hiện tại bà đang quản lý sử dụng, sau khi sang nhượng xong thì bà để đất trống, đến ngày 20 tháng 04 năm 2014 thì bà có cất 01 căn nhà cấp IV, diện tích ngang 4m x dài 15m trên phần đất bà sang nhượng lại của bà N, khi xây cất thì không ai tranh chấp hay ngăn cản gì, sau đó bà có đi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 26/9/2014 thì bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 365571 với diện tích 60m^2; thuộc thửa đất số 549; tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Đến tháng 06 năm 2015, bà A có đến nhà bà và nói là bà đã cất nhằm lên phần đất của bà A và yêu cầu bà tháo dỡ nhà trả đất, bà có nói là bà không biết việc này, người sang nhượng lại đất cho bà chỉ thửa đất này thì bà cất nhà bà ở. Bà H không biết được thửa đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế thì có phải là đất bà đang quản lý hay không và nằm ở đâu. Tại phiên tòa hôm nay, cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích đất mà bà H đứng tên nằm ở vị trí khác, thì bà đồng ý trả lại đất cho bà A, yêu cầu bà A trả giá trị nhà theo biên bản định giá của Hội đồng định giá. Yêu cầu bà A cho bà được lưu cư 12 tháng, để có điều kiện sắp xếp chỗ ở mới.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2016, anh V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Nhà đất tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu mà anh và mẹ anh đang sinh sống là của mẹ anh tạo lập, xây cất. Nhà đất đang tranh chấp với bà A là của mẹ anh nên mẹ anh có toàn quyền quyết định

các vấn đề liên quan đến tài sản tranh chấp, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện.

Tại bản tự khai ngày 31/8/2016, biên bản phiên họp và hòa giải ngày 07/9/2016, Ủy ban nhân dân thành phố B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án do ông M đại diện theo ủy quyền trình bày: Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935871 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà A ngày 19/02/2015 với diện tích 60m^2; thửa 351; tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 365571 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho bà H ngày 26/9/2014 với diện tích đất 60m^2; thửa 549; tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc tại phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là không có việc cấp trùng cho một thửa đất vì 02 giấy chứng nhận khác nhau cấp cho 02 thửa đất có vị trí khác nhau trên thực địa, được thể hiện trên bản đồ địa chính năm 1997 được cập nhật, chỉnh lý biến động. Phần đất tranh chấp với diện tích 60m^2 hiện tại do bà H đang quản lý là thuộc thửa đất số 351 cấp cho bà A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935871 ngày 19/02/2009. Căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1997 được cập nhật, chỉnh lý biến động, thửa số 351 có một cạnh giáp với thửa số 486, đồng thời tại sổ mục kê được lập thể hiện thửa 486 là của ông Đ phù hợp với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tranh chấp vào ngày 11/7/2016. Ủy ban nhân dân thành phố B sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B khi có hiệu lực pháp luật, chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với cơ quan có liên quan cập nhật, chỉnh lý biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung vụ án:

- Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Giải quyết đúng thẩm quyền, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định không thuộc trường hợp phải thay đổi ai. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đã thực hiện đầy đủ. Vì vậy, về mặt thủ tục tố tụng Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là bà A được quyền sử dụng đất. Bà H và anh V có trách nhiệm giao quyền sở hữu nhà cho bà A. Bà A có trách nhiệm trả cho bà H giá trị nhà theo trung bình cộng của giá Hội đồng Nhà nước và giá của Công ty Thẩm định giá Miền Nam và cho bà H, anh V được quyền lưu cư 12 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà A yêu cầu bà H trả lại Quyền sử dụng đất, bà H thống nhất quyền sử dụng đất mà bà H đang quản lý là của bà A nên cần xác định quan hệ tranh chấp là "Đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất" theo quy định tại Khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và bị đơn cũng trú tại Phường B, thành phố B nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy anh V và Ủy ban nhân dân thành phố B do ông M đại diện theo ủy quyền là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh V và ông M theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* Về nội dung vụ án:

[3] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 13/5/2016, phần đất tranh chấp diện tích 60m^2, tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông: Giáp đường đi có số đo 4m.

Hướng Tây: Giáp với phần đất trống có số đo 4m.

Hướng Nam: Giáp với phần đất trống có số đo 15m.

Hướng Bắc: Giáp với đất của ông Đ có số đo 15m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm:

- Nhà loại III1b1, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tol, nền rạch Ceramic, tường sơn, đóng trần thạch cao, có sàn gác gỗ, diện tích (4m x 11m) + (1m x 1,9m) = 45,9m^2.

- Gác gỗ có diện tích 18m^2.

- Hàng rào song sắt có diện tích 9,6m^2.

[4] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn bà A xác định phần đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng từ ông H vào năm 2007 với diện tích 60m^2, đến năm 2009 thì bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 935871. Bị đơn bà H xác định phần đất tranh chấp bà cũng nhận chuyển nhượng từ bà N vào năm 2011, đến năm 2014 thì bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 365571. Như vậy nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp có được là nhận chuyển nhượng từ người khác.

[5] Xét về quá trình sử dụng đất: Bà A xác định nhận chuyển nhượng đất từ năm 2007 nhưng sau đó để đất trống, không sử dụng hay canh tác gì và đến năm 2015 thì mới phát hiện bà H đã xây cất nhà lên phần đất của bà. Bà H xác định nhận chuyển nhượng đất từ năm 2011 và đến năm 2014 thì bà đã xây cất nhà và sinh sống đến nay. Như vậy phần đất tranh chấp được bà H sử dụng để cất nhà và sinh sống, quản lý từ năm 2014 đến nay.

[6] Tại phiên tòa, bà A và bà H cùng thống nhất: Diện tích đất 60m^2 mà các bên đang tranh chấp là của bà A, trên phần đất này bà H đã xây cất căn nhà có gác gỗ, hàng rào.

Bà A và bà H thống nhất tính giá trị căn nhà trên trung bình cộng của giá Hội đồng Nhà nước và giá của Công ty Thẩm định giá Miền Nam: 193.821.750 + 186.385.000 /2 = 190.103.375 đồng.

Bà A và H cùng thống nhất thỏa thuận: Bà H và anh V có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp cho bà A sử dụng, giao toàn bộ các cấu trúc gắn liền với đất cho bà A sở hữu. Bà A có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H giá trị căn nhà 190.103.375 đồng. Bà H và anh V được quyền lưu cư 12 tháng kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2017. Xét sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2016.)

[7] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà A và bà H thống nhất mỗi người chịu ½ là 1.400.000 đồng, bà A đã nộp và chi xong số tiền 2.800.000 đồng, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà A 1.400.000 đồng.

[8] Về án phí: Bà H tự nguyện chịu 200.000 đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bà A không phải chịu án phí nên được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 14 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a và c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A và bà H, theo đó: Bà A được quyền sử dụng, sở hữu diện tích đất 60m^2 và cấu trúc gắn liền.

Diện tích đất có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp đường đi có số đo 4m.

Hướng Tây: Giáp với phần đất trống có số đo 4m.

Hướng Nam: Giáp với phần đất trống có số đo 15m.

Hướng Bắc: Giáp với đất của ông Đ có số đo 15m.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm:

- Nhà loại III1b1, khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tol, nền rạch Ceramic, tường sơn, đóng trần thạch cao, có sàn gác gỗ, diện tích (4m x 11m) + (1m x 1,9m) = 45,9m^2.

- Gác gỗ có diện tích 18m^2.

- Hàng rào song sắt có diện tích 9,6m^2.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2016.)

2. Bà A có nghĩa vụ hoàn lại cho bà H số tiền 190.103.375 đồng (Một trăm chín mươi triệu một trăm lẻ ba ngàn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Bà H và anh V được quyền lưu cư tại nhà, khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu với thời hạn là 12 tháng tính kể từ ngày 26/9/2017. Hết thời hạn lưu cư này thì bà H và anh V phải có trách nhiệm trả nhà và đất tại khóm A, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho bà A.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà A và bà H thống nhất mỗi người chịu ½ là 1.400.000 đồng, bà A đã nộp và chi xong số tiền 2.800.000 đồng, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà A 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Bà A không phải chịu án phí. Bà A đã nộp 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001707 ngày 15/3/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu thì được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

4. 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.

Án xử công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (26/9/2017). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nơi nhận
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;

- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

LÊ PHAN CÔNG TRÍ