TOÀ ÁN ND TP BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

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

Bản án số: 08/2019/ DS-ST
Ngày: 16/4/2019
Vụ án: "*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà :* **Bà Trần Thị Mai**

- *Hội thẩm nhân dân :* **1/** Ông **Đặng Văn Đê**
2/ Bà **Lê Thị Quỳnh Nga**

- *Thư Ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà **Hồ Thị Thắm** - Cán bộ Tòa án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Bà Rịa tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Lý** – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân TP Bà Rịa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 219/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018, về việc *"Tranh chấp Quyền sử dụng đất"*; Theo Quyết định vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐST-XX ngày 29 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn**:** Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1985 (có mặt)
Địa chỉ: Số 04 đường Đ, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bị đơn**:** Ông Nguyễn Nam V, sinh năm: 1971 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 9 ấp 2, đường số 15, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người làm chứng: Ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị T (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 58 đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

NHẬN THẤY:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/11/2018 và quá trình tố tụng tại Tòa, bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Năm 2008, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 01 diện tích đất là 168,4m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, với số tiền hơn 100.000.000 đồng, đất thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, xã T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà đã giao đủ tiền cho bà T1 và bà T1 cũng đã giao đủ đất cho bà. Khi nhận chuyển nhượng thì đất trống, không có hàng rào, sau khi bà nhận chuyển nhượng thì bà đã xây hàng rào bằng gạch ống và vẫn để đất trống. Đến tháng 11/2018, bà phát hiện ông Nguyễn Nam V xây dựng nhà tạm trên đất của bà, sau khi phát hiện đất bị

ông V lấn chiếm, xây dựng nhà, bà đã yêu cầu UBND xã T hòa giải nhưng ông V không hợp tác. Do đó bà làm đơn yêu cầu:

- Yêu cầu ông Nguyễn Nam V phải trả lại cho bà 168,4m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, đất thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Yêu cầu ông Nguyễn Nam V phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc có trên đất.

[2] Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Nam V trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện cô N đang tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2008, với số tiền 320.000.000 đồng cả 02 thửa. Vì sợ đứng tên cả 02 thửa đất thì phiền phức nên 01 thửa ông đứng tên, 01 thửa nhờ cô N đứng tên. Vì cô N là cháu ruột nên giữa hai bên không có làm giấy tờ gì nhưng có người làm chứng là ông Nguyễn Quang K và vợ là Nguyễn Thị T. Tiền để nhận chuyển nhượng là do chị gái của ông ở Úc gửi về cho ông K, vì ông K là anh ruột của ông lại rành về giấy tờ nên chị ruột ông giao hết cho ông K đứng ra nhận chuyển nhượng cho ông. Ông không trực tiếp đứng ra giao dịch để nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất này mà ông K là người đứng ra làm thủ tục cho ông.

Khi nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này là đất trống, đến năm 2010 thì ông xây dựng nhà trên đất mà ông đứng tên, đến năm 2018 thì ông chuyển nhượng nhà đất ông đứng tên cho người khác. Năm 2016, ông xây dựng nhà tạm trên đất ông nhờ cô N đứng tên để ở.

Nay cô N yêu cầu ông phải tháo dỡ vật kiến trúc có trên thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, diện tích 168,4m^2 để trả lại đất cho cô N, ông không đồng ý vì đây là đất của ông nhận chuyển nhượng của bà T1, nhờ cô N đứng tên hộ.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa:

[3.1] Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về thẩm quyền thụ lý: Đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS năm 2015;

- Về xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Thực hiện đúng quy định tại Điều 68 BLTTDS;

- Về xác minh, thu thập chứng cứ: Tòa đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ về tiến hành lấy lời khai của đương sự, tiến hành hòa giải và các thủ tục khác theo đúng quy định BLTTDS;

- Về trình tự thụ lý: Tòa thụ lý đúng theo quy định tại Điều 195,196 BLTTDS

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án giải quyết đúng theo quy định tại Điều 203 BLTTDS;

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án dân sự;

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã tuân thủ đúng quy định và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

[3.2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa cho rằng yêu cầu của phía nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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 luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*"; đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Người làm chứng, ông Nguyễn Quang K và bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa để làm việc.

Bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Nguyễn Nam V cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa và cũng không yêu cầu Tòa thu thập thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N, yêu cầu ông Nguyễn Nam V phải trả lại cho bà 168,4m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, đất thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì thấy:

Bà N cho rằng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là bà nhận chuyển nhượng của bà T1 vào năm 2008 và hiện ông V đã xây dựng nhà tạm trên đất này nên bà yêu cầu ông V phải trả lại đất; ông V thì cho rằng đất hiện tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng của bà T1, ông nhờ bà N đứng tên hộ nên ông không đồng ý trả lại đất, do đó giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà N đã cung cấp Giấy CNQSDĐ số AG 103850 do UBND thị xã Bà Rịa cấp ngày 03/11/2006, trong phần "Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý" đã thể hiện "Bà Nguyễn Thị Hồng N sinh năm 1985, CMND số: 024130371, thường trú tại: 30/297 N, phường 7A quận G, Tp Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 168,4m2 (QNT + CLN) tờ 12 thửa 517 theo Giấy CNQSDĐ số AG 103850 và theo Hợp đồng số 72, quyển số 01/2008 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã T chứng thực ngày 08/3/2008".

Trong khi đó ông V không cung cấp cho Tòa bất cứ chứng cứ gì thể hiện việc ông là người đứng ra giao dịch để nhận chuyển nhượng đất; giữa ông với bà N không có bất cứ giấy tờ gì thể hiện việc ông nhờ bà N đứng tên hộ; nếu ông nhờ bà N đứng tên hộ thì ông phải giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nhưng hiện bà N là người cất giữ bản chính; hơn nữa luật pháp không cấm một người nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất nhưng ông lại cho rằng vì sợ phiền phức đến pháp luật nên ông không đứng tên một lúc 02 thửa đất; đến năm 2018, khi ông đã chuyển nhượng phần diện tích đất ông đứng tên nhưng ông cũng không yêu cầu bà N chuyển tên lại cho ông phần đất mà ông nhờ bà N đứng tên hộ.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của bà N, yêu cầu ông Nguyễn Nam V phải trả lại cho bà 168,4m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, đất thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, thuộc xã T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là hoàn toàn có cơ sở nên chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N, yêu cầu ông Nguyễn Nam V phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc có trên đất thì thấy:

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, phần ông V xây dựng trên đất gồm có; 01 căn nhà tạm loại 1, diện tích 4,5m x 5m; sân bê tông diện tích (5mx 2m + 5m x 3,5m). Xét thấy, ông V tự ý xây dựng trên đất bà N, không được sự đồng ý của bà N, nay bà N cũng không có nhu cầu sử dụng phần nhà tạm và sân mà ông V xây dựng nên buộc ông V phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm có diện tích 22,5m^2 và sân bê tông có diện tích 27,5m^2.

[2.3] Về chí phí thẩm định, định giá: Chi phí thẩm định, định giá là 1.400.000 đồng, bà Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện nộp toàn bộ chí phí thẩm định, định giá nên ghi nhận.

[2.4] Án phí DSST sơ thẩm: Vì toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng N được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 – 12 – 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Nam V phải chịu án phí là 300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

<u>Áp dụng</u>:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 – 12 – 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N đối với ông Nguyễn Nam V về "Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

[1.1] Buộc ông Nguyễn Nam V phải giao lại cho Nguyễn Thị Hồng N 168,4m^2, trong đó có 50m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 517, tờ bản đồ số 12, xã T, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Nam V phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà tạm có diện tích 22,5m^2 và sân bê tông có diện tích 27,5m^2

[2] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Nam V phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

+ Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hồng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2017/0005574 ngày 04/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Bà Rịa.

[3] Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; để yêu cầu Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

[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 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, 7b 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.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Trần Thị Mai

Nơi nhận:
-TAND tỉnh BR-VT;
-VKSND TP-BR;
-Thi hành án dân sự Tp BR;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.