

**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: 32/2017/DS-ST

Ngày: 22 - 09 - 2017.

V/v tranh chấp Đòi lại quyền
sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

**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. Ông **Lê Tuấn Kiệt**.

2. Bà **Khuru Liên Dung**.

- 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 Thị Thùy Nga** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 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: 29/2016/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2016 về tranh chấp “Đòi lại Quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2017/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 08 năm 2017 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà **D** - sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện nay: Khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bến Tre.

** Bị đơn:* Ông **Ú** - sinh năm 1954. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

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

1. Bà **S** - sinh năm 1956. (Có mặt)

2. Anh **D** - sinh năm 1993. (Có mặt)

3. Anh **H** - sinh năm 1981. (Có mặt)

4. Anh **TD** - sinh năm 1984. (Có mặt)

5. Chị **L** - sinh năm 1996. (Vắng mặt)

6. Chị **H** - sinh năm 1990. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2015, đơn khởi kiện ngày 25/01/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà D là nguyên đơn trong vụ án

trình bày: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu là của ông bà nội bà là ông Đ (mất năm nào bà không nhớ) và bà TD (mất năm 1980). Sau đó ông bà nội bà cho lại phần diện tích đất này cho cha mẹ bà là ông D (mất khoảng 9 năm), bà HS (mất năm 1986), cha mẹ bà D có đưa cho ông bà nội bà 16 gạ lúa, việc tặng cho không có làm giấy tờ gì. Khi nhận đất thì cha mẹ bà có cất 01 căn nhà trên đất. Trước khi mất thì cha mẹ bà có nói là cho bà toàn bộ diện tích nhà đất này, các chị em của bà là Đ (còn gọi là V) và H không có ý kiến gì. Ông bà nội bà có 04 người con là D, B (mất năm nào thì bà không nhớ), Ú, S (mất từ lúc nhỏ). Năm 1998, bà về Bến Tre sinh sống và có cho ông Ú là chú ruột ở nhờ và có nói là khi nào bà về sinh sống thì ông Ú trả lại nhà đất cho bà.

Năm 2007, bà H có khởi kiện ông Ú tranh chấp phần diện tích đất mà hiện tại bà đang khởi kiện yêu cầu ông Ú trả lại cho bà. Tuy nhiên nội dung mà bà H khởi kiện ông Ú thì bà không rõ bà chỉ biết diện tích đất mà bà H tranh chấp với ông Ú cũng là phần diện tích mà bà đang tranh chấp với ông Ú hiện nay.

Từ lúc cha mẹ bà cho đất đến nay do bà về Bến Tre sinh sống và đã cho ông Ú ở nhờ trên đất nên bà không có đăng ký kê khai với chính quyền địa phương và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Nay bà yêu cầu ông Ú trả lại cho bà diện tích đất qua đo đạc thực tế 792,8m² và căn nhà gần liền tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu mà bà đã cho ông Ú ở nhờ. Mặc dù căn nhà hiện tại do ông Ú xây dựng nhưng có cấu trúc gần giống như căn nhà trước đây bà cho ông Ú mượn, nên bà đồng ý nhận căn nhà hiện nay.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/3/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Ú là bị đơn trong vụ án trình bày: Nguồn gốc diện tích đất là của ông bà ngoại ông là ông D, bà Đ (đã mất) để lại cho cha mẹ ông là ông Đ (mất năm 1975) và bà TD (mất năm 1980). Năm 1964, cha mẹ ông có cất căn nhà trên đất bằng cây lá địa phương, mái lợp thiếc, mặt trước xây gạch. Cha mẹ ông có 03 người con là D (mất cách đây 10 năm), B (mất cách đây 4 năm), Ú. Trước khi mất mẹ ông có phân chia tài sản cho các anh em như sau: ai thờ cúng ông bà tổ tiên thì sẽ nhận phần diện tích nhà đất, còn lại thì nhận phần đất vườn. Ông D nhận phần đất vườn; ông và B nhận phần diện tích nhà đất, do ông là người thờ cúng ông bà. Sau đó ông có mua lại phần đất của B và san lấp mặt bằng.

Từ lúc ông nhận phần diện tích nhà đất đến nay hơn 30 năm, ông có đăng ký kê khai địa chính với chính quyền địa phương và ông quản lý sử dụng ổn định cho đến nay. Hiện ông đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà D yêu cầu ông trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 792,8m² và căn nhà tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu thì ông không đồng ý do phần nhà đất này là của cha mẹ ông để lại cho ông chứ không phải bà D cho ông ở nhờ.

Tại biên bản xác định ý kiến ngày 20/7/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà S và anh TD là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án cùng trình bày: Bà và anh thống nhất ý kiến của ông Ú, không đồng

ý giao trả nhà đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B theo yêu cầu của bà D, bà và anh không có yêu cầu nào khác.

Tại biên bản xác định ý kiến ngày 15/9/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh H và anh D là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Anh H và anh D thống nhất ý kiến của ông Ú, không đồng ý giao trả nhà đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B theo yêu cầu của bà D. Trong quá trình chung sống thì anh H và anh D có đóng góp tiền xây cất căn nhà hiện tại nhưng cụ thể bao nhiêu và thời gian nào thì không nhớ, nhà đất tranh chấp là của cha mẹ anh và cha mẹ anh có quyền quyết định, các anh không có yêu cầu gì trong vụ án và cũng không có yêu cầu nào khác.

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, tổng 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: Xét thấy không đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu ông Ú trả lại nhà đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn là bà D khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với ông Ú nên đây là tranh chấp về Đòi lại quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và bị đơn cũng trú tại xã 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 chị L và chị H là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị L, chị H theo quy định tại Khoản 3 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 tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông: Giáp đất của ông TPL có số đo 10,04m + 3,24m + 25,62m + 1,36m + 29,44m.

Hướng Tây: Giáp với đất của bà STH có số đo 13,29m + 17,21m + 36,88m.

Hướng Nam: Giáp kênh TS có số đo 11,43 m.

Hướng Bắc: Giáp với lộ GN có số đo 8,36m.

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

- Nhà trước loại T1C1 khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, mái tol xi măng, nền rạch Ceramic, vách tường xây + thiếc, không trần có diện tích $4,35\text{m} + 10,35\text{m} = 45,02\text{m}^2$.

- Nhà sau loại T2C3 khung cột bê tông đúc sẵn, mái tol xi măng, nền xi măng, vách tường xây + thiếc, không đóng trần, diện tích $8,6\text{m} + 6,85\text{m} = 58,91\text{m}^2$.

- Nhà vệ sinh (nhà tạm): $9,7\text{m}^2$.

Tổng diện tích nhà là: $113,63\text{m}^2$.

- 01 cây dừa loại C, 01 cây dừa loại b; 07 cây chuối chưa cho trái.

[4] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà D xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội bà là ông Đ và bà TD. Ông Đ và bà TD đã cho lại cha mẹ bà là ông D và bà HS, cha mẹ bà cho lại ông bà nội bà 16 gia lúa, không làm giấy tờ. Sau đó, cha mẹ bà cất căn nhà trên đất để sinh sống. Trước khi chết thì cha mẹ bà đã cho bà toàn bộ nhà đất tranh chấp, các chị em của bà không có ý kiến. Bị đơn ông Ú xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông bà ngoại ông là ông D và bà Đ để lại cho cha mẹ ông là ông Đ và bà TD. Năm 1964, cha mẹ ông cất căn nhà cây lá địa phương trên đất. Trước khi cha mẹ ông chết thì đã phân chia tài sản cho các anh em của ông, ông D nhận phần đất vườn nơi khác, ông và B nhận phần đất hương quả do ông là người thờ cúng tổ tiên, sau đó ông mua lại phần của ông B và san lấp mặt bằng như hiện nay. Như vậy nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ và bà TD.

[5] Xét về quá trình sử dụng đất: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Đ và bà TD, trong quá trình chuẩn bị xét xử bà D xác định cha mẹ bà đã chuyển nhượng lại của ông bà nội với giá 16 gia lúa, nhưng tại phiên tòa bà D khẳng định là phần đất tranh chấp cha mẹ bà được ông bà nội cho, không có làm giấy tờ, sau đó cha mẹ bà đã cho lại bà. Đến năm 1998, bà cho ông Ú mượn ở; ông Ú xác định cha mẹ ông sử dụng, sau đó để lại cho ông sử dụng ổn định hơn 30 năm nay có đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Như vậy nguyên đơn và bị đơn không thống nhất với nhau về quá trình sử dụng đất.

[6] Xét yêu cầu của bà D yêu cầu ông Ú và những người ở trên đất giao trả nhà đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B; Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà D xác định nguồn gốc đất và quá trình được tặng cho, ngoài lời trình bày này thì bà D không có gì khác chứng minh cho lời trình bày của mình và ông Ú cũng không thừa nhận nên không có cơ sở xác định nhà đất tranh chấp ông D đã cho bà D.

Nguyên đơn cho rằng vào năm 1998, bà D lấy chồng về Bến Tre và cho ông Ú là chú ruột ở nhờ và nói khi nào về sinh sống thì ông Ú trả lại nhà đất cho bà, ông Ú không thừa nhận việc mượn nhà đất của bà D; bà D xác định cho mượn nhà đất ở nhưng không làm giấy tờ, cũng không có gì khác chứng minh, bị đơn cũng không thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận việc bà D cho ông Ú mượn nhà đất ở.

Bà D cho rằng tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là những người biết về phần đất của hộ gia đình bà ở ấp B, xã B, thành phố B vào năm 1980 đến năm 1985 cán bộ Đoàn biên phòng 664 đến nhà bà đóng quân làm công tác vận động quần chúng, phần đất hương quả của ông bà nội thì cha bà, ông Ú và ông B đã đứng ra bán đất vườn nhãn cho ông C, phần đất của gia đình bà hiện bà đang tranh chấp với ông Ú không liên quan đến phần đất hương quả của ông bà nội. Theo đơn yêu cầu Tòa án xác minh đề ngày 21/7/2016 của bà D thì Tòa án tiến hành xác minh đối với ông B, ông LB, ông LC, ông SS nhưng những người này chỉ thấy và biết ông D có từng ở tại nhà đất tranh chấp, nguồn gốc thì cũng không biết rõ cụ thể, sau đó thì thấy ông Ú về ở cho đến nay, lý do vì sao ông D ở và sau đó ông Ú ở thì không nắm biết rõ, bà D có từng ở trên nhà đất tranh chấp hay không và lý do vì sao ở thì cũng không xác định được, việc bà D có cho ông Ú mượn nhà đất ở hay không thì cũng không ai biết và chứng kiến.

Ngoài ra năm 2007, em ruột của bà D là bà H có khởi kiện ông Ú yêu cầu chia thừa kế phần diện tích đất do ông Đ và bà TD chết để lại; bà D, Đ (V) và C là các anh em của bà H ủy quyền cho bà H thống nhất nguồn gốc đất của ông Đ và bà TD chết để lại, nay bà D xác định phần đất tranh chấp của cha mẹ bà đã được ông bà nội cho, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh và mâu thuẫn với hồ sơ khởi kiện của bà H kiện chia thừa kế di sản của ông bà nội chết để lại, cũng như lời khai của bà D trong quá trình chuẩn bị xét xử về nguồn gốc đất mà cha mẹ bà D có được là nhận chuyển nhượng.

Tòa án có tiến hành xác minh bà H và bà V nhưng do bà H, bà V và bà D là chị em ruột với nhau nên lời khai của bà H và bà V là không khách quan, mâu thuẫn với lời khai của chính bà H khi đi khởi kiện năm 2007.

Từ những căn cứ trên, không có cơ sở xác định diện tích đất 792,80m² đang tranh chấp là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà D nên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu ông Ú giao trả toàn bộ nhà đất tọa lạc tại ấp B, xã B, thành phố B.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bà D bị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.000.000 đồng.

[8] Về án phí: Bà D bị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho mượn, cho ở nhờ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng.

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 2, Khoản 9 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 và Khoản 3 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. Bác yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu ông Ú trả lại diện tích 792,80m² và toàn bộ cấu trúc tài sản gắn liền với đất.

Diện tích đất có vị trí như sau:

Hướng Đông: Giáp đất của ông TPL có số đo 10,04m + 3,24m + 25,62m + 1,36m + 29,44m.

Hướng Tây: Giáp với đất của bà STH có số đo 13,29m + 17,21m + 36,88m.

Hướng Nam: Giáp kênh TS có số đo 11,43 m.

Hướng Bắc: Giáp với lộ GN có số đo 8,36m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2016 kèm bản vẽ ngày 17/5/2016).

2. Về chi phí xem xét thẩm định định giá tài sản: Bà D phải chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Bà D đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà D phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng). Bà D đã nộp 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001691 ngày 04/02/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu khấu trừ án phí phải nộp, bà D được nhận lại 7.300.000 đồng (Bảy triệu ba trăm ngàn đồng).

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 (22/9/2017). Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THA DS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;

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

- Lưu hồ sơ.

LÊ PHAN CÔNG TRÍ