TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BB
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 01/2020/DSST
Ngày: 13-01-2021
V/v"Tranh chấp quyền sử dụng đất"
và "Đòi lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BB-TỈNH BTH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Chủ toạ phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thảo – Thẩm phán
- Các Hội thẩm nhân dân:1/.Bà Trần Thị Nguyệt Bình
2/.Ông Tạ Văn Việt
- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Chiêm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện BB.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BB tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện BB, xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án thụ lý số 120/2019/TLST–DS ngày 10 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đấtvà đòi lại tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2020/QĐXX–DSST ngày 04/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2020/QĐST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020 giữa các bên đương sự:

-Nguyên đơn: Chị Thông Thị L, sinh năm 1984(có mặt)
Nơi cư trú: Thôn Hải Th, xã N, huyện BB, tỉnh BTh
-Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949(vắng mặt).
Địa chỉ: Thôn Trí Th, xã Phan Th, huyện BB, tỉnh BTh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cũng như quá trình tố tụng nguyên đơn chị Thông Thị L trình bày: Chị Thông Thị L là con chung giữa bà Nguyễn Thị H với ông Lê N.Trước đây giữa ông Lê N và bà Nguyễn Thị H có khai phá diện tích đất chung khoảng 11.000m^2 nhưng năm 2002 ông Lê N đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất chung cho mẹ là Nguyễn Thị H nhưng chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất, không làm thủ tục sang tên cho bà Nguyễn Thị H. Năm 2014, giữa ông Lê N và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận: Phần đất ông Lê N chuyển nhượng cho bà H, ông Lê N sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H trong đó có thỏa thuận 3 thửa đất lúa gồm thửa 142 diện tích 2618,3m^2, thửa 107 diện tích 868,8m^2(thuộc tờ bản đồ số 37), thửa số 3 diện tích 1957,0 m^2 (thuộc tờ bản đồ số 50) bà H cho chị Thông Thị L nên ông Lê N không làm thủ

tục chuyển nhượng cho bà H mà làm hợp đồng tặng cho con là Thông Thị L được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị H.Sau khi được cha mẹ tặng cho diện tích đất trên vì chị L ở chung với mẹ là Nguyễn Thị H nên đất và sổ đỏ vẫn để mẹ giữ và canh tác còn chị L làm công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh.Chồng chị L ở chung nhà với bà H, mẹ con làm ăn chung.Sau này giữa bà H và chồng chị L có mâu thuẫn nên mẹ con không còn sống chung mà mẹ chị ở riêng nhưng vẫn giữ 3 thửa ruộng canh tác mà không giao lại đất và sổ đỏ cho chị quản lý, sử dụng theo hợp đồng đã tặng cho ngày 17 tháng 10 năm 2014.

Nay chị Thông Thị L yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải giao lại 3 thửa ruộng là thửa 142,107 và thửa số 3 cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chị thực hiện quyền sử dụng đất của mình.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày trong quá trình tố tụng: 03(Ba) thửa đất Thông Thị L yêu cầu bà giao có nguồn gốc của bà nhận chuyển nhượng từ năm 2002 của ông Lê N là cha của chị Thông Thị L nhưng khi nhận chuyển nhượng bà đã được giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Đến năm 2014 bà có nhu cầu vay vốn nên yêu cầu ông Lê N làm thủ tục chuyển nhượng cho bà và giữa bà và ông Lê N có thỏa thuận trong diện tích 1.1ha ông Lê N chuyển nhượng , bà cho con gái là Thông Thị L 03 thửa khoảng 05 sào là thửa 94,95 và 101 thuộc tờ bản đồ số 01 nay là thửa 3,142 và 107 tờ bản đồ số 50 và tờ bản đồ 37 như hiện nay chị L yêu cầu đã được Tòa án thẩm định ngày 25/8/2020 nên bà đề nghị ông Lê N làm hợp đồng tặng cho trực tiếp qua tên Thông Thị L, vì Thông Thị L là con chung giữa bà với ông Lê N, mục đích để bà dễ vay vốn Ngân hàng cho thuận tiện vì lúc đó bà đã lớn tuổi.Sau khi bà cho con gái Thông Thị L ruộng, chị L không làm mà đi Thành phố làm công nhân. ruộng bà vẫn canh tác và nhập thửa 143 vào thửa 142 đã cho Thông Thị L.Sau khi Thông Thị L không còn làm công nhân trong thành phố Hồ Chí Minh về nhà, bà tiếp tục cho ủi đất trồng cây thanh long nhưng không cho luôn đất vì hiện nay Thông Thị L giành lấy phần đất thanh long bà cho Thông Văn Ch và kiện Thông Văn Ch tại Tòa án tỉnh BTh chưa giải quyết xong nên bà không đồng ý giao 03 thửa ruộng này cho Thông Thị L cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3 thửa 107;3;142 cho Thông Thị L.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị H phải giao 3 thửa ruộng và 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3 thửa 142; 3 và 107 thuộc tờ bản đồ số 50 và 37 cho chị Thông Thị L vì cho rằng đất này chị được cha mẹ Lê N và Nguyễn Thị H đã cho chị từ năm 2014 nhưng chưa có điều kiện canh tác và do mẹ con sống chung nhà nên thời gian chị đi Thành phố làm, giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ canh tác và quản lý giữ giúp.Nay về địa phương nên cần lấy đất canh tác và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện quyền của người sử dụng đất.Chị L không chấp nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa không đưa ra ý kiến khác và tại Bút lục số 22-23 bà không đồng ý vì cho rằng đợi Tòa án tỉnh BTh xử xong vụ Tranh chấp đất 5 sào giữa Thông Văn Ch với Thông Thị L, Thông Thị L trả lại 5 sào đất cho Thông Văn Ch bà mới giao 5 sào đất ruộng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Thông Thị L.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát: + Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự quy định về thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng, thời hạn giải quyết, trình tự thủ tục hòa giải và thời hạn chuyển giao hồ sơ sang Viện kiểm sát.

+Về tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Về chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn chấp hành, đúng theo quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 168; Điều 722; Điều 724; Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 274; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Thông Thị L.Buộc bà Nguyễn Thị H giao các thửa đất cho Thông Thị L tại tọa lạc đồng Cà G, xã N, huyện BB như sau: ***Thửa số 142,*** diện tích 2618,3m^2 , thuộc tờ bản đồ 37 có tứ cận: hướng Bắc giáp bờ đất, hướng Nam giáp thửa số 3, hướng Đông đất ông Lê N và thửa 107, hướng Tây giáp thửa 143; ***Thửa 107,*** diện tích 868,8m^2 , thuộc tờ bản đồ 37, có tứ cận: hướng Bắc giáp đất ông Lê N, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất ông Lê N, hướng Tây giáp thửa 142 và thửa số 3; ***Thửa số 3,*** diện tích 1967m^2 , thuộc tờ bản đồ số 50, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 142 và thửa 143, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất thửa 107 và đất Nguyễn Thị H, hướng Tây giáp đất Nguyễn L và giao lại cho chị Thông Thị L 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 697338, BS 697337, BS 697339 do Ủy ban nhân dân huyện BB công nhận quyền sử dụng đất cho Thông Thị L ngày 11/12/2014.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ kiện đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện BB nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Chị Thông Thị L khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Nguyễn Thị H, đất tọa lạc tại đồng Cà G, xã N, huyện BB đã được UBND xã N hoà giải về tranh chấp đất đai hợp lệ.Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.Tòa án nhân dân huyện BB thụ lý là đúng thẩm quyền.Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị H vắng mặt hai lần và đã được tống đạt niêm yết hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn xử vắng mặt bà Nguyễn Thị H là có đúng quy định tại khoản điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về nội dung tranh chấp:

[2.1] *Xét về nguồn gốc đất*:

Qua lời trình bày của bà Nguyễn Thị H và chị Thông Thị L và tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập tại văn phòng đăng ký đất đai: 3(Ba) thửa ruộng 142,107, 3 thuộc tờ bản đồ số 50 và 37 trước đây có nguồn gốc là của ông Lê N, ông Lê N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 20 tháng 02 năm 2002 theo giấy chuyển nhượng viết tay nhưng khi chuyển nhượng các bên thoả thuận ông Lê N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà H.Bà H giao đủ tiền cho ông Lê N và được quyền quản lý sử dụng đất.Vì vậy, 03 thửa đất trên bà Nguyễn Thị H là người có quyền sử dụng đất.Đến ngày 17/10/2014, bà Nguyễn Thị H có yêu cầu ông Lê N làm thủ tục giúp bà chuyển quyền sử dụng đất của bà gồm các thửa đất 94,95 và 101 thuộc tờ bản đồ 01 nay là thửa 142,107 và 3 thuộc tờ bản đồ số 50 và 37 tặng cho con chung giữa bà H với ông Lê N quyền sử dụng đất, mục đích bà trình bày để dể vay vốn Ngân hàng và chị Thông Thị L đã đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai BB ngày 03/12/2014. Như vậy, căn cứ vào Điều 168 , Điều 722; Điều 724 và Điều 726 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn thành tại thời điểm chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, sử dụng. Bà Nguyễn Thị H không cung cấp, chứng minh có thỏa thuận khác tặng cho 3 thửa đất cho Thông Thị La là nhờ đứng tên để bà dể vay vốn ngân hàng.Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định thửa đất số 142,107 và 3 thuộc tờ bản đồ số 50 và 37 hiện nay bà Nguyễn Thị H đang canh tác và giữ sổ là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Thông Thị L.Vì bà Nguyễn Thị H là mẹ của chị L nên Thông Thị L sau khi đi thành phố làm ăn xa, đất đã được bà Nguyễn Thị H tặng cho, qua nhờ ông Lê N làm hợp đồng tặng cho mặc dù chưa được giao quản lý, canh tác nhưng đã được quyền sử dụng đất nên giữa mẹ và con có thỏa thuận bà H tiếp tục canh tác và giữ giúp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa trên là có căn cứ.

[2.2]*Xét về yêu cầu giao trả đất*: Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng ngày đất ngày 17/10/2014 đã được chị Thông Thị L đăng ký Quyền sử dụng đất ngày 03/12 /2014 nên được UBND huyện BB công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Thông Thị L 3 thửa 142 diện tích 2618,3m^2; thửa,107 diện tích 868,8m^2 và thửa 3 diện tích 1967m^2 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 697338, BS 697337, BS 697339 là có căn cứ đúng quy định tại Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2005 cho nên chị L đã có quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013.Như vậy, bà Nguyễn Thị H không đồng ý giao 03 thửa đất 142,107, 3 cho chị Thông Thị L mà cho rằng đợi kết quả giải quyết của vụ án khác giữa Thông Văn Ch với Thông Thị L là không có căn cứ bởi lẽ 03 thửa đất chị L đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị H không phải là đối tượng trong vụ kiện giữa Thông Văn Ch với Thông Thị L và không có liên quan trong vụ kiện này, đất này bà Nguyễn Thị H đã đồng ý cho Thông Thị L thông qua nhờ ông Lê N làm hợp đồng tặng cho nên Hội đồng xét xử xét thấy Thông Thị L yêu cầu bà Nguyễn Thị H giao lại 3 thửa đất số 142, diện tích 2618,3m^2 , thuộc tờ bản đồ 37 có tứ cận: hướng Bắc giáp bờ đất, hướng Nam giáp thửa số 3, hướng Đông đất ông Lê N và thửa 107, hướng Tây giáp thửa 143; Thửa 107, diện tích 868,8m^2 , thuộc tờ bản đồ 37, có tứ cận: hướng Bắc giáp đất ông Lê N, hướng Nam giáp đất

Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất ông Lê N, hướng Tây giáp thửa 142 và thửa số 3; Thửa số 3, diện tích 1967m^2 , thuộc tờ bản đồ số 50, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 142 và thửa 143, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất thửa 107 và đất Nguyễn Thị H, hướng Tây giáp đất Nguyễn L.Tổng diện tích 5454,1m^2 có giá trị ***152.714.800*** đ (Một trăm năm mươi hai triệu bảy trăm mười bốn nghìn tám trăm) đồng là hoàn toàn có căn cứ đúng pháp luật.

[2.3] *Đối với yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*: Do 3 thửa đất ruộng 142,107 và thửa số 3 chị Thông Thị L đã được UBND huyện BB công nhận quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho nên bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ giao trả đất cho Thông Thị L theo đó phải chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 697338, BS 697337,BS 697339 cho Thông Thị L của các thửa 142, 107 và thửa số 3 tên người sử dụng đất là Thông Thị L được quy định tại Điều 688 và Điều 274 Bộ luật dân sự 2015.

[3]*Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản*:Nguyên đơn Thông Thị L không thỏa thuận và không cung cấp được về giá và hiện trạng đất tranh chấp nên đề nghị Tòa án thẩm định và định giá tài sản, đã nộp lệ phí tạm ứng 14.000.000đ lệ phí chi phí thẩm định và định giá.Do yêu cầu của chị Thông Thị L được Tòa án chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu nộp theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng chị Thông Thị L tự nguyện chịu nộp toàn bộ tiền lệ phí chi phí thẩm định và định giá tài sản nên bà Nguyễn Thị H không phải hoàn lại tiền chi phí thẩm định và định giá cho chị Thông Thị L.

[4]*Về án phí*: Do yêu cầu của chị Thông Thị L được chấp nhận toàn bộ nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Thông Thị L.Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà Nguyễn Thị H là người trên 60 tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 Nghị Quyết 326 của UBTVQH 14 bà H được xét miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà Nguyễn Thị H không đồng ý làm đơn xin miễn nộp tiền án phí nên bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: - Khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165 và Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

-Điều 168; Điều 722; Điều 724 và Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 2005.

-Điều 274; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

-Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

-Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử:-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Thông Thị L.

-Buộc bà Nguyễn Thị H phải giao cho chị Thông Thị L các thửa đất tại tọa lạc tại đồng Cà G, xã N, huyện BB như sau:+ *Thửa số 142*, diện tích 2618,3m^2 , thuộc tờ bản đồ 37 có tứ cận: hướng Bắc giáp bờ đất, hướng Nam giáp thửa số 3, hướng Đông đất ông Lê N và thửa 107, hướng Tây giáp thửa 143;

+*Thửa 107*, diện tích 868,8m^2 , thuộc tờ bản đồ 37, có tứ cận: hướng Bắc giáp đất ông Lê N, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất ông Lê N, hướng Tây giáp thửa 142 và thửa số 3;

+*Thửa số 3*, diện tích 1967m^2, thuộc tờ bản đồ số 50, có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 142 và thửa 143, hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị H, hướng Đông giáp đất thửa 107 và đất Nguyễn Thị H, hướng Tây giáp đất Nguyễn L(có kèm theo sơ đồ vị trí đo vẽ thẩm định ngày 26/8/2020 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai BB)

-Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ giao lại cho chị Thông Thị L 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 697338, BS 697337, BS 697339 do Ủy ban nhân dân huyện BB công nhận quyền sử dụng đất cho Thông Thị L ngày 11/12/2014.

-Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H không phải hoàn trả lại cho chị Thông Thị L 14.000.000đ(Mười bốn triệu) đồng tiền lệ phí chi phí thẩm định và định giá tài sản.

-Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải nộp 7.935.700(Bảy triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị Thông Thị L đã nộp 4.125.000(Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029329 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hánh án dân sự huyện BB.

-Quyền kháng cáo:Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKS BB
- THA BB
- Lưu hồ sơ VA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán–Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

Lê Thị Thanh Thảo