

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DIÊN KHÁNH
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 32/2022/DS-ST

Ngày: 15/11/2022

Về "Đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất"

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DIÊN KHÁNH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đức Thuận

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Gia Bảo;

Ông Đỗ Công Luận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Đình Vân Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh tham gia phiên Tòa: Ông Nguyễn Quốc Trường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11, 14, 15 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh mở phiên tòa xét xử công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 16/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 về "***Tranh chấp quyền sử dụng đất***" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXX-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022; Thông báo (Về thời gian xét xử vụ án) số 542/2022/TB-TA ngày 08 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên Tòa số 43/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên Tòa số 07/2022/DSST-QĐ ngày 13 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích P - sinh năm 1985

Địa chỉ: phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Thu H - sinh năm 1969

Địa chỉ: thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Lê Minh Đ - sinh năm 1983

Địa chỉ: phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

- Nông Thị Cẩm T – sinh năm 1991

Địa chỉ: thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2021; Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 03/3/2021; Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Bích P trình bày:*

Vào năm 2012, bà và chồng bà là ông Lê Minh Đ có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thu H 01 lô đất có diện tích khoảng 222,6m² tại thị trấn Diên Khánh, vợ chồng bà giao đủ tiền mua đất cho bà H mới làm thủ tục tách thửa được. Đến năm 2018, bà có tách một phần lô đất và bán cho một người quen còn phần còn lại là thửa đất số 714, tờ bản đồ số 06 Thị trấn Diên Khánh có diện tích 131,1m² (Thực tế đo vẽ 131 m²) bà và ông Đ đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Diên Khánh - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp GCNQSDD vào ngày 12/12/2018, sổ vào sổ CS002xx. Do vợ chồng bà ở xa, không tiện quản lý trông coi thửa đất trên nên bà H kiếm có lần chiếm đất của vợ chồng bà, phần đất lấn theo bản vẽ. Vợ chồng bà không nợ nần tiền bạc của bà H. Nay bà yêu cầu bà H trả lại phần diện tích 21m² đất mà bà H lấn chiếm cho vợ chồng bà theo bản vẽ, thuộc thửa đất số 714, tờ bản đồ số 6 tại Thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, giao trả như hiện trạng ban đầu là phần đất trống, không có xây dựng công trình nào trên phần đất đó. Đề nghị bà H tháo dỡ gồm: Phần xây dựng nhà có diện tích 3,7 m²; phần rào lưới B40 có diện tích 13m²; phần xây quán làm tóc lấn chiếm có diện tích 4,3m².

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị Thu H trình bày:*

Bà xác nhận vào năm 2012, bà có bán cho vợ chồng bà Phạm Thị Bích P và ông Lê Minh Đ một lô đất có diện tích 222,6m² tại thị trấn Diên Khánh có giá là 450 triệu đồng, ông Đ giao tiền 03 lần cho bà, mỗi lần 100 triệu đồng, bà chỉ mới nhận được 300 triệu đồng, còn 150 triệu đồng bà chưa nhận được tiền. Sau đó ông Đ có nói với bà ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông để ông tách thửa bán cho người khác rồi ông đưa cho bà 150 triệu đồng còn lại. Vì tin tưởng bà đồng ý ký hợp đồng, nhưng từ đó đến nay bà không nhận được 150 triệu đồng đó. Vì quá bức xúc việc làm của vợ chồng bà P, ông Đ, bà mới xây dựng và dựng hàng rào lưới B40 trên phần đất đã bán cho ông Đ, bà P, mục đích để vợ chồng ông trả tiền cho bà. Do ông Đ, bà P không trả đủ tiền cho bà nên bà không đồng ý giao đất cho vợ chồng ông Đ, bà P. Nếu vợ chồng ông Đ, bà P trả cho bà đủ 150 triệu đồng thì bà đồng ý tháo dỡ hàng rào và phần quán có trên phần đất của bà P, ông Đ, giao lại đất trống cho ông Đ, bà P.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh Đ: ông thống nhất với lời trình bày của bà P về thời gian mua bán đất, quá trình sử dụng thửa đất đó. Bà H tự ý lấn chiếm đất của vợ chồng ông nên đề nghị bà H trả lại cho vợ chồng ông nguyên trạng phần đất đã lấn chiếm.*

** Bản tự khai ngày 13/12/2021; biên bản hòa giải ngày 31/3/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị Cẩm T trình bày: Bà là con dâu của bà Ngô Thị Thu H. Hiện nay bà đang làm Makeup - Nail tại quán mà bà H xây trên phần đất tranh chấp. Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông Đ, bà P với mẹ chồng bà là Ngô Thị Thu H bà hoàn toàn không biết. Bà nhất trí với ý kiến của bà H, nếu bà*

P trả cho bà H 150.000.000 đồng thì bà tự nguyện trả lại phần đất trống cho vợ chồng ông Đ, bà P.

* *Ý kiến của Viện kiểm sát*: Phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật; Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại mối quan hệ tranh chấp, xem xét quan hệ tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 203 Luật đất đai 2013; Các Điều 163, 164, 166 và 579 của bộ Luật tố tụng dân sự; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Ngô Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Thị Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H và bà T.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích P yêu cầu bà Ngô Thị Thu H trả lại diện tích 21m² đất thuộc một phần thửa đất số 714, tờ bản đồ số 6 thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Khi thụ lý yêu cầu của nguyên đơn xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận thửa đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng bà Phạm Thị Bích P và ông Lê Minh Đ. Việc nguyên đơn Phạm Thị Bích P yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Thu H tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên đất, trả lại cho bà tài sản là thửa đất đang tranh chấp cho bà. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

[4] Nguồn gốc thửa đất số 714, tờ bản đồ số 6 thị trấn Diên Khánh diện tích 131,1m², trước đây thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 06, diện tích 222,6m² đứng tên bà Phạm Thị Bích P và ông Lê Minh Đ nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Thu H. Ông Đ và bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 1758xx, số vào sổ cấp GCN: CH020xx cấp ngày 21/9/2012 [Trong đó ONT: 159,7m²; CLN: 62,9 m² (GDT: 32,9m²)]. Sau đó, ông Đ và bà P sử dụng đất, có nhu cầu tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa lập mảnh trích đo tách thành thửa 714, 715 tờ bản đồ số 6. Thửa số 715 ông Đ và bà P đã chuyển nhượng cho người quen. Thửa 714, ông Đ và bà P tiếp tục sử dụng, được Sở tài nguyên và môi trường Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00257, cấp ngày 12/12/2018, ông Đ và bà P sử dụng cho đến nay.

Như vậy, có thể khẳng định thửa đất 714, diện tích 131m², tờ bản đồ số 06, thị trấn Diên Khánh là tài sản hợp pháp của ông Lê Minh Đ và bà Phạm Thị Bích P.

[5] Bản thân bà Ngô Thị Thu H cho rằng bà Phạm Thị Bích P và ông Lê Minh Đ còn nợ bà 150.000.000 đồng tiền mua đất. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải tại UBND thị trấn Diên Khánh ngày 14/01/2021, bà H lại cho rằng ông Đ và bà P mượn bà 150.000.000 đồng chưa trả nên bà lần đất của ông Đ, bà P để buộc ông Đ, bà P trả tiền nợ cho bà. Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2022, bà H cam kết đến ngày 07/7/2022 bà sẽ có yêu cầu phản tố và cung cấp chứng cứ bà P, ông Đ chưa trả tiền mua đất cho bà nhưng bà H vẫn không có yêu cầu phản tố, cũng không cung cấp được chứng cứ. Điều đó chứng tỏ bà H cố tình gây khó khăn cho chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Đ và bà P nên không xem xét ý kiến của bà Ngô Thị Thu H.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị Cẩm T là con dâu của bà Ngô Thị Thu H. Bà Tú hiện nay đang làm makeup – nail trên phần quán có diện tích lần chiếm là 4,3m² do bà H xây dựng, đánh số 3 (theo mảnh trích đo địa chính số 123-2022), bản thân bà cũng không rõ việc lần chiếm hay nợ nần gì giữa bà H với vợ chồng ông Đ – bà P. Bà cũng không trực tiếp lần chiếm đất của ông Đ, bà P nên không xem xét đối với bà T.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: Có cơ sở nên chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bích P như sau:

- Về yêu cầu bà Ngô Thị Thu H trả lại phần đất lần chiếm có diện tích 21m² thuộc một phần thửa 714, tờ bản đồ 06, thị trấn Diên Khánh thì thấy rằng: Nguồn gốc đất là của bà Ngô Thị Thu H sang nhượng cho ông Lê Minh Đ và bà Phạm Thị Bích P, đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 12/12/2018 là đúng. Do vậy, nay bà Phạm Thị Bích P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh Đ yêu cầu bà Ngô Thị Thu H trả lại tài sản là phần đất nói trên là có căn cứ. Bà Ngô Thị Thu H không chịu trả tài sản cho nguyên đơn là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Ngô Thị Thu H trả lại phần đất có diện tích 21 m² thuộc một phần thửa đất số 714, tờ bản đồ số 06 tại thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh là có cơ sở để chấp nhận. Phần lần chiếm buộc bà Ngô Thị Thu H phải trả cho bà Phạm Thị Bích P và ông Lê Minh Đ cụ thể như sau:

- + Phần xây dựng nhà có diện tích 3,7m² (đánh số 1)
- + Phần rào lưới B40 có diện tích 13,0m² (đánh số 2)
- + Phần diện tích xây dựng quán có diện tích 4,3m² (đánh số 3)

[9] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Bà Phạm Thị Bích P đã tạm ứng và có yêu cầu bà Ngô Thị Thu H phải hoàn trả. Do vậy, cần buộc bà Ngô Thị Thu H hoàn trả chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá cho bà Phạm Thị Bích P.

[10] Về án phí: Do quan hệ tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” nên bà Ngô Thị Thu H phải chịu án phí đối với tranh chấp không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Bích P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Điều 203 Luật đất đai 2013;

Điều 163; Điều 164 và Điều 579 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 26; Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

- Buộc bà Ngô Thị Thu H tháo dỡ công trình lấn chiếm, trả lại tài sản cho bà Phạm Thị Bích P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh Đ là phần đất diện tích 21 m² thuộc một phần thửa 714, tờ bản đồ 06, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh.

Cụ thể bà Ngô Thị Thu H phải tháo dỡ như sau:

+ Phần xây dựng nhà có diện tích 3,7m² (đánh số 1)

+ Phần rào lưới B40 có diện tích 13,0m² (đánh số 2)

+ Phần diện tích xây dựng quán có diện tích 4,3m² (đánh số 3)

(Chi tiết theo mảnh trích đo địa chính số 123-2022 đính kèm).

2. Về án phí:

Bà Ngô Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn lại cho bà Phạm Thị Bích P 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2019/00021xx ngày 09/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Diên Khánh.

3. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Buộc bà Ngô Thị Thu H phải trả cho bà Phạm Thị Bích P 9.825.000 đồng (*Chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

4. Quy định:

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.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện Diên Khánh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Diên Khánh;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Đức Thuận

