

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 61/2021/DS-ST
Ngày: 29-12-2021
V/v Tranh chấp dân sự
về đòi lại tài sản là QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ánh Nhạn.
2. Ông Nguyễn Văn Ninh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Minh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; có mặt.

1.2. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 5, ấp SC, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1974; có mặt.

2.2. Chị Hồ Thị L1, sinh năm 1974; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 18, ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN.

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

3.1. Bà Trần Thị Ngọc B1, sinh năm 1969; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1964; có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 18, ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn H trình bày:

Anh Nguyễn Văn H1 là anh ruột của Nguyễn Thị G, chị Hồ Thị L1 là chị dâu. Vào ngày 16-4-2010, anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 một phần đất có diện tích 550,50 m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN, giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng. Do tránh thuế nên giữa anh và vợ chồng anh H1, chị L1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, được Công chứng tại Phòng công chứng số 02 tỉnh TN. Đến ngày 09-6-2010, anh H được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất, anh đã trồng dừa và măng cầu trên đất, hiện tại vẫn còn. Hiện nay, vợ chồng anh H1, chị L1 có cất chuồng bò ngang 04 m x dài 10 m trên đất của anh H, đồng thời chiếm luôn diện tích 550,5 m² để sử dụng. Do có nhu cầu lấy lại đất để sử dụng, nên anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh H1, chị L1 di dời chuồng bò, chuồng gà để trả lại cho anh phần đất mà anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, anh không yêu cầu gì khác.

Đồng nguyên đơn chị Nguyễn Thị G trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh H, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H1 trình bày: Anh là anh ruột của Nguyễn Thị G, còn Nguyễn Văn H là em rể. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ để lại cho anh. Vào năm 2010, do vợ chồng anh có thiếu nợ tiền diêm tro nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị G phần đất có chiều ngang 05 m x dài khoảng 55 m, giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Khi sang nhượng, hai bên có làm giấy tay, khoảng 06 tháng sau thì anh H, chị G có yêu cầu vợ chồng anh đưa lại giấy tay sang nhượng và ra Phòng công chứng ký hợp đồng làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do là anh em ruột nên vợ chồng anh đã tin tưởng giao giấy tay mua bán cho anh H và ra phòng công chứng ký tên để làm thủ tục sang tên diện tích đã chuyển nhượng cho anh H, chị G. Còn ký vào giấy gì, nội dung thế nào thì anh hoàn toàn không biết.

Đến năm 2011, do vợ chồng anh mua 02 con trâu thiếu tiền nên có vay của anh H, chị G số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, do không có tiền trả nên anh tiếp tục sang nhượng cho vợ chồng anh H, chị G 01 m đất, liền với 05 m trước đây đã sang nhượng cho anh H, chị G. Như vậy, sau 02 lần chuyển nhượng vợ chồng anh chỉ chuyển nhượng cho anh H, chị G phần đất có chiều ngang 06 m x chiều dài

hết đất (khoảng 55 m). Năm 2016, vợ chồng anh xây nhà, có chừa lại phần đất 10 m, trong đó có 04m giáp ranh với phần đất 06m đã chuyển nhượng cho anh H. Mục đích chừa lại 04m là để làm chuồng bò. Đến khoảng tháng 06-2019, anh H, chị G xuống cắm trụ ranh đất thì vợ chồng anh xin chuộc lại 01m đất ngang, giá 20.000.000 đồng nhưng anh H, chị G không đồng ý mà đòi lấy luôn phần đất ngang 10m. Thực tế, vợ chồng anh chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị G diện tích ngang 06 m x dài khoảng 55 m, có tất cả anh em trong gia đình đều biết và làm chứng. Đồng thời, phần đất còn lại có chiều ngang 04 m x dài khoảng 55 m do gia đình anh quản lý, sử dụng. Cuối năm 2019, khi anh H, chị G yêu cầu lấy lại 10m đất thì vợ chồng anh có xây chuồng bò, chuồng gà để chăn nuôi. Do đó, vợ chồng anh chỉ đồng ý trả lại phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài hết đất cho vợ chồng anh H, chị G. Không đồng ý trả lại phần đất có chiều ngang 04 m x chiều dài khoảng 55 m cho vợ chồng anh H, chị G.

Đồng bị đơn, chị Hồ Thị L1 trình bày: Thông nhất với lời trình bày của anh H1, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn P1 trình bày: Ông là anh ruột của anh H1, chị G. Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có ranh hiện trạng lấn sang đất của ông diện tích 30,5 m², nhưng phần đất của ông sử dụng đã có ranh đất rõ ràng, ông không có ý kiến gì. Nếu có tranh chấp, ông sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25-10-2021, bà Trần Thị Ngọc B1 trình bày: Bà là vợ của ông P1, bà thống nhất với lời trình bày của ông P1, không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 có trách nhiệm di dời chuồng bò, chuồng gà, trả cho anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị G một phần đất có diện tích 213,3 m², thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PD, huyện D, tỉnh TN.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị G yêu cầu anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 547,9 m², thuộc thửa số 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN, do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ngọc B1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H1, chị L1 thừa nhận đã chuyển nhượng và đồng ý trả lại cho anh H, chị G phần đất có diện tích 334,6 m² (chiều ngang 06 m x dài hết đất), thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN. Do đó, anh H, chị G đồng ý rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này nên cần ghi nhận, căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, anh H, chị G chỉ yêu cầu anh H1, chị L1 trả lại phần đất có diện tích 213,3 m², thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16-4-2010 thể hiện, vợ chồng anh H1, chị L1 tặng cho anh Nguyễn Văn H một phần đất có diện tích 550,50 m², thuộc một phần thửa 119, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PĐ, huyện D, tỉnh TN. Trên cơ sở hợp đồng, ngày 09-6-2010, anh Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh H1, chị L1 trình bày, thực tế vợ chồng anh chị chỉ sang nhượng cho anh H phần đất ngang 06m x dài hết đất, nhằm mục đích tránh thuế nên mới lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do là anh em trong gia đình, nên tin tưởng, mới đưa toàn bộ hồ sơ cho anh H thực hiện thủ tục sang tên, có các anh chị em trong gia đình làm chứng. Anh H, chị G không thừa nhận lời trình bày của anh H1, chị L1, do là anh em trong gia đình nên việc lập hợp đồng tặng cho nhằm mục đích tránh thuế, thực tế là anh sang nhượng của anh H1, chị L1 phần đất có diện tích ngang 550,50 m² (ngang 10 m x dài hết đất).

[2.2] Xét thấy, các bên đương sự đều thống nhất chữ ký trong hợp đồng tặng cho đã được công chứng là của anh H, anh H1, chị L1. Anh H1, chị L1 trình bày không biết việc chuyển nhượng cho anh H phần đất ngang 10 m là không có căn cứ. Bởi lẽ, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có ghi cụ thể diện tích

được tặng cho, tại trang 4 của hợp đồng có nội dung “các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên”. Hơn nữa, sau khi chuyển nhượng và làm thủ tục tách giấy cho anh H, tại mục “VI. Những biến đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho anh H1, chị L1, có ghi chú về thời gian thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích cụ thể đã tặng cho. Ngoài ra, việc thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2010, anh H1, chị L1 xây nhà năm 2016, xây nhà có chừa lại phần đất có chiều ngang 10 m, đúng với diện tích đã sang nhượng cho anh H. Do đó, lời trình bày của anh H1, chị L1 là không có cơ sở nên không chấp nhận. Trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, các nhân chứng đều cho rằng anh H1, chị L1 chỉ sang nhượng cho anh H phần đất ngang 06 m x dài hết đất nhưng chỉ nghe anh H1, chị L1 nói lại, không có trực tiếp chứng kiến việc sang nhượng, không có chứng cứ xác thực, anh H, chị G cũng không thừa nhận nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Do đó, việc anh H1, chị L1 đã chuyển nhượng cho anh H phần đất có chiều ngang 10 m x dài hết đất là sự thật, nên yêu cầu khởi kiện của anh H, chị G là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-3-2021, thể hiện trên đất có 01 chuồng bò diện tích 4m x 10m, cột bằng ống nước, cây, máy tole, nền xi măng; 01 chuồng gà diện tích 04 m x 05 m, cột cây, máy tole, nền xi măng. Xét thấy, chuồng gà, chuồng bò là của vợ chồng anh H1, chị L1 xây dựng, là công trình xây tạm nên buộc vợ chồng anh H1, chị L1 có trách nhiệm di dời chuồng bò, chuồng gà để trả lại đất cho anh H, chị G.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, anh H, chị G không pH chịu. Anh H1, chị L1 pH chịu 6.549.000 đồng. Anh H, chị G đã tạm ứng xong, nên buộc anh H1, chị L1 có trách nhiệm trả lại cho anh H, chị G số tiền 6.549.000 (sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín ngàn) đồng.

[5] *Về án phí*: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, anh H1, chị L1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh H, chị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh H, chị G 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số

0012787 ngày 24-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166 Luật Đất đai 2013, các Điều 166, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị G đối với anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 về việc “Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 có trách nhiệm di dời: 01 chuồng bò diện tích 4m x 10m, cột bằng ống nước, cây, máy tole, nền xi măng; 01 chuồng gà diện tích 04 m x 05 m, cột cây, máy tole, nền xi măng để trả cho anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị G phần đất có diện tích 213,3 m², thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PD, huyện D, tỉnh TN, đất có tứ cận cụ thể:

Đông giáp thửa 119 dài 54,19m;

Tây giáp thửa 220 dài 56,24m;

Nam giáp thửa 120 dài 4m;

Bắc giáp đường nhựa dài 3,99m.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 334,6 m², thuộc một phần thửa 220, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại ấp SB, xã PD, huyện D, tỉnh TN.

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Anh H1, chị L1 phải chịu 6.549.000 đồng. Anh H, chị G đã tạm ứng xong, nên buộc anh H1, chị L1 có trách nhiệm trả lại cho anh H, chị G số tiền 6.549.000 (sáu triệu, năm trăm bốn mươi chín ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn

phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Anh Nguyễn Văn H1, chị Hồ Thị L1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh H, chị G 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012787 ngày 24-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Chí Nguyễn

