

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 18/2022/DS-ST

Ngày 7- 4 -2022

*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất và đòi bồi thường thiệt
hại về tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hà

Bà Nguyễn Thị Trà Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 141/2020/TLST-DS ngày 5 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2022/QĐXX-ST ngày 16 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị S - sinh năm: 1957

Địa chỉ: 10Ô5/1 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Đặng Thị T - sinh năm: 1977 và ông Đoàn Hồng N- sinh năm: 1972; Địa chỉ: 8Ô5/28 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bà T có mặt, ông N có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

- Ủy Ban nhân dân huyện Đ

Trụ sở: Khu hành chính huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Sơn T- Chủ tịch UBND huyện Đất Đỏ (Có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh T- Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên- Môi trường huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn xin vắng mặt)

- Ông Đặng Văn T2-sinh năm: 1985

Địa chỉ: 10Ô5/1 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có mặt)

- Ông Đặng Văn P - sinh năm: 1987

Địa chỉ: 10Ô5/1 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Vắng mặt)

*** Người làm chứng:**

1. Bà Nguyễn Thị T5- sinh năm: 1952; Địa chỉ: 1Ô3/21 tổ 9 khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Có đơn xét xử vắng mặt)

2. Bà Trần Thị X - sinh năm: 1963; Địa chỉ: 5Ô2/23 khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Văn T6- sinh năm: 1962; Địa chỉ: 10Ô5/1 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 20-11-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đặng Thị S trình bày:

Bà Đặng Thị S tranh chấp với ông Đoàn Hồng N và bà Đặng Thị T phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 140.3m² thuộc thửa số 126 (mới 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn P đã được UBND huyện Long Đất cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số T 322269 ngày 8/01/2001 (Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 7-5-2021).

Nguồn gốc đất tranh chấp là do bà S nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1952; địa chỉ: 1Ô3/21 tổ 9 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu vào khoảng năm 2001. Tuy nhiên, bà Đặng Thị T là con ruột nên cho đứng tên nhờ trên giấy chứng nhận. Năm 2005, bà T và ông N vay tiền của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Ngọc T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử buộc vợ chồng bà T phải trả nợ nhưng vợ chồng bà T bỏ trốn, tài sản bị kê biên. Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản, bà S đã bỏ tiền ra để mua lại tài sản nhà, đất nêu trên.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T1, bà S xây dựng nhà cấp 4 trên đất để ở. Năm 2002, vợ chồng bà T về ở trên đất tranh chấp đến năm 2004 thì không sử dụng nữa. Bà S cùng các con Đặng Văn T2, Đặng Văn P về tiếp tục quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay.

Năm 2018, nhà bị hư hỏng nặng, ông Đặng Văn T cho sửa chữa lại nhà thì bị vợ chồng ông N ngăn cản đồng thời có đơn trình báo Công an, chính quyền địa phương về hành vi bà S cùng con Đặng Văn T đập phá tài sản, nhà cửa của gia đình ông N. Bên cạnh đó, ngày 11/6/2020, vợ chồng ông N còn thuê người đập phá tài sản của bà S và dọn đồ bà S, ông T2 ra khỏi nhà.

Nay, bà S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 322269 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 05/01/2001 cho bà Đặng Thị T đồng thời công nhận cho bà Đặng Thị S được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện

tích 140,3m² thuộc thửa số 126 (mới: 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn Phước Hải. Ngoài ra, bà S còn yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải bồi thường thiệt hại về nhà và tài sản bị hư hỏng theo bảng chiết tính với số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-11-2020 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Đặng Thị T và ông Đoàn Hồng N trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp nêu trên là do vợ chồng bà Đặng Thị T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T3 và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho bà Đặng Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng của vợ chồng bà T, không hề đứng tên nhờ như bà S trình bày. Bà T và ông N thừa nhận vào năm 2005 có vay tiền của bà H, ông T4 và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp nhưng sau đó vợ chồng bà T đã trả tiền hết cho bà H, ông T4 tại Chi cục Thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để nhận lại tài sản thế chấp.

Về quá trình quản lý sử dụng đất: sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà T cho sửa chữa lại nhà, ở một thời gian thì vào nhà bà S để cho thuận tiện việc sinh sống, làm ăn. Sau này, ông T2 về đất sử dụng tạm, phần còn lại thì bà T để cho bà S cho thuê để bà S lấy tiền sinh sống tuổi già. Vì là chỗ gia đình với nhau, ông T2 không có chỗ ở thì cho ở nhờ nhưng sau đó ông T2 lại ngang nhiên đập phá nhà, cửa của vợ chồng bà T nên vợ chồng bà T mới trình báo công an về hành vi phá hoại tài sản của vợ chồng ông N. Bị đơn không có hành vi tự đập phá tài sản hoặc thuê người khác đập phá tài sản của bà S nên không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Nay, ông N và bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn P, Đặng Văn T2 trình bày: Trước đây, các chị em trong gia đình cùng mẹ sử dụng nhà, đất đang tranh chấp. Năm 2012, bà S ngăn cản nhà làm 2, một bên cho thuê, một bên bà S cùng sử dụng với vợ chồng ông P. Đến năm 2018, ông P đi trại cai nghiện nên bà S cho thuê từ đó đến nay. Năm 2007, vợ chồng bà T quay về thấy gia đình đang sử dụng không có ý kiến gì, năm 2017, vợ chồng bà T mua nhà khác để ở, không có ý kiến gì về nhà, đất tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Đất Đỏ có ý kiến: Việc cấp giấy cho ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T5 là đúng quy định pháp luật và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T5 với bà Đặng Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 322269 ngày 05/01/2001 là đúng theo quy định tại Điều 175 của Luật Đất đai năm 1993 nên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S.

Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị T5 trình bày: Bà T5 không có mối quan hệ, họ hàng gì với các bên đương sự. Trước đây (không nhớ rõ năm), vợ chồng Bà T5 có chuyển nhượng cho bà Đặng Thị T phần đất đang tranh chấp với giá 24 (Hai mươi bốn) cây vàng. Người trực tiếp thương lượng về giá cả chuyển nhượng và giao vàng cho Bà T5 là bà T. Ban đầu, hai bên chỉ viết giấy tay, sau này vợ chồng bà T trả đủ vàng chuyển nhượng đất thì vợ chồng Bà T5 mới ra chính quyền làm thủ tục sang tên theo quy định. Hiện trạng tại thời điểm chuyển nhượng đã có một ngôi nhà cấp 4 hai gian, mái tol, cửa gỗ loại thường; hiện nhà còn không thì bà không rõ.

- Bà Trần Thị X trình bày: Vào khoảng năm 2001, bà X có bán vật liệu cho bà S để xây nhà. Tiền mua vật liệu bao nhiêu, mua cụ thể vật liệu gì thì bà X không còn lưu trữ hóa đơn nên không rõ. Ngoài ra, bà X không biết gì thêm.

- Ông Nguyễn Văn T6 trình bày: Ông T6 không có mối quan hệ, họ hàng gì với các bên đương sự. Cách đây khoảng 20-30 năm, ông T6 có xây dựng nhà trên đất tranh chấp. Tuy nhiên, ai là người trực tiếp trả tiền thuê xây nhà và xây nhà cho ai thì ông không nhớ rõ nên không thể cung cấp cho Tòa.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn: Bà S rút 1 phần yêu cầu khởi kiện. Bà S chỉ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền quản lý, sử dụng đối với $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp (không nêu rõ vị trí tứ cận) tức 70,15 m² thuộc một phần thửa 126 tờ bản đồ số 39 thị trấn Phước Hải. Đối với phần 70,15 m² đất tranh chấp còn lại xin rút, không yêu cầu. Bà S cho biết thời điểm mua đất của Bà T5 có giá là 29 cây vàng, bà S đưa tiền cho bà T (không có giấy tờ gì) để bà T giao một lần cho bà T5. Sau này, nghĩ là con cái trong nhà nên nói miệng cho bà T nhưng với điều kiện nếu các em có khó khăn về chỗ ở thì bà T phải cho lại $\frac{1}{2}$ diện tích nhà đất để cất nhà ở nhưng nay bà T không thực hiện nên bà mới tranh chấp yêu cầu giao trả đất. Về tài sản bà yêu cầu vợ chồng bà T bồi thường, ngoài hình ảnh hiện trạng sau khi đập phá thì bà không có hình ảnh, chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc vợ chồng bà T tự đập hoặc thuê người đập phá, làm hư hỏng tài sản của bà. Nay, bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu, đòi vợ chồng bà T phải bồi thường tài sản bị hư hỏng theo bản chiết tính trước đây là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Bị đơn bà Đặng Thị T trình bày: Bà T không nhận vàng 29 cây từ bà S để giao trả tiền sang nhượng đất tranh chấp cho Bà T5 như bà S trình bày ở trên. Khi bà T trả tiền vay cho ông T4 và bà H thì bà S cũng không đưa bất cứ khoản tiền nào cho bà trả nợ. Nhà trên đất tranh chấp trước khi bị đập bỏ là do vợ chồng bà T tự sửa chữa lại từ căn nhà của Bà T5 trước đây. Hiện trạng nhà như hiện nay là do ông T2 đập để xây dựng nhà, khi bà biết trình báo Công an, dỡ bỏ mái tol để không cho sử dụng nữa. Đối với việc bà S cùng các em sử dụng nhà trước đây là vì chỗ mẹ con, chị em ruột trong gia đình với nhau, bà T cũng có sử dụng nhà bên bà S và chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ở và cho bà S cho người khác thuê lấy tiền để sinh sống tuổi già chứ thực tế từ trước đến nay vợ chồng bà T không có giấy tờ gì cho tặng bà S, ông T2 đất tranh chấp. Nay, qua yêu cầu của bà S, bà T không chấp nhận giao $\frac{1}{2}$ diện tích đất theo như yêu cầu đồng thời không đồng ý bồi thường tài

sản gồm nhà và các vật dụng khác vì nhà là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà T, không phải của bà S, về các tài sản khác không có hành vi đập phá, làm hư hỏng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T2 trình bày: Trước khi ông T2 sửa chữa lại nhà thì có đến xin vợ chồng bà T để cho sửa chữa lại nhà. Tuy nhiên, khi thợ đến tiến hành tháo dỡ, đập phá tài sản để sửa chữa thì vợ chồng bà T lại không đồng ý, đến trình báo công an và vứt bỏ tài sản của ông T2 ra ngoài. Trong các tài sản bà S liệt kê thì có một số tài sản của ông T2. Tuy nhiên, ông T2 đồng ý bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà S được nhận, không có yêu cầu độc lập gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ có quan điểm phát biểu:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành tốt các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán đã xác định chính xác về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng; Đảm bảo điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ đúng trình tự và đầy đủ. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Do đó, thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ đối 1 phần yêu cầu khởi kiện của bà S do tại phiên tòa đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Bà Đặng Thị S khởi kiện để yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T322269 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 05/01/2001 cho bà Đặng Thị T đồng thời buộc bà Đặng Thị T và ông Đoàn Hồng N giao cho bà Đặng Thị S được quyền quản lý, sử dụng ½ diện tích đất thuộc thửa số 126 (mới: 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn Phước Hải. Ngoài ra, bà S còn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại về giá trị căn nhà và tài sản bị hư hỏng với số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) nên xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, “*Đòi bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Do đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[1.3] *Về sự vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm*:

- Ông Đoàn Hồng N là bị đơn, ông Huỳnh Sơn T là người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ, ông Lê Minh T là người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ và bà Nguyễn Thị T5 là người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

- Ông Đặng Văn P là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt lần hai; đối với những người làm chứng còn lại có ý kiến rõ trong biên bản ghi lời khai xin vắng mặt, không tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.4] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đề nghị công nhận cho được quyền quản lý, sử dụng đối với ½ diện tích đất tranh chấp (70,15m²) thuộc một phần thửa số 126 (mới: 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn Phước Hải. Xét, việc rút một phần yêu cầu của bà S là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ theo khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 70,15 m² thuộc một phần thửa số 126 (mới: 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn Phước Hải

[2.1.1.] Đất tranh chấp có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn Văn T3 chuyển nhượng. Xét việc chuyển giao quyền quản lý, sử dụng cho người được chuyển nhượng thấy rằng bà Đặng Thị T là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất bởi lẽ theo bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã Phước Hải (nay là thị trấn Phước Hải) xác nhận ngày 9/4/2001 ghi rõ tên: “*Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông (bà) Đặng Thị T*” có kèm sơ đồ vị trí tranh chấp, tờ khai lệ phí trước bạ. Chứng cứ này phù hợp với lời khai của bà T và Bà T5 về thời điểm nhận chuyển nhượng và trùng khớp với giá trị nhà, đất nhận chuyển nhượng (BL: 54, 71). Lời khai của bà S cho rằng là người đến thỏa thuận giá cả mua bán tài sản với Bà T5 và giao 29 cây vàng cho bà T để giao cho Bà T5 nhận chuyển nhượng đất nhưng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình đồng thời cũng không phù hợp với lời khai của người làm chứng và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên không có căn cứ để xác định bà S là người nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ Bà T5 và nhờ bà T đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Đặng Thị T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị T5.

[2.1.1.2] Xét, quá trình giải quyết, bà S cho rằng bà đã mua lại toàn bộ tài sản tranh chấp từ việc phát mãi tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhưng tại phiên tòa bà S lại khai số nợ của vợ chồng bà T theo bản án của TAND thành phố Vũng Tàu là hơn 230.000.000đồng, bà S chỉ đưa cho bà T trả 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng), sau đó do khó khăn về kinh tế nên bà

không trả nữa. Như vậy, ngoài không có chứng cứ gì để chứng minh thì trong chính lời khai của bà S cũng có sự mâu thuẫn. Ngoài ra, qua xác minh thu thập tài liệu chứng cứ tại Chi cục Thi hành án tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Cơ quan trực tiếp thi hành bản án số 41/DSST ngày 7-6-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu) thì người trực tiếp trả xong các khoản nợ vay cùng lãi suất phát sinh, án phí theo quy định pháp luật của bản án này để nhận lại tài sản bị kê biên đang tranh chấp là bà Đặng Thị T và ông Đoàn Hồng N, Cơ quan thi hành án không phát mãi, thanh lý tài sản để trả nợ (BL 60c, 88c). Do đó, không có căn cứ để xác định bà S là người đã trả tiền cho ông Vũ Ngọc T4, bà Nguyễn Thị H để mua lại tài sản phát mãi là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đang tranh chấp nêu trên.

[2.1.3] Xét, về tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Công văn số 7238/UBND-PTNMT ngày 6/7/2021 của UBND huyện Đất Đỏ cho biết việc cấp giấy cho ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T5 là đúng quy định pháp luật và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T5 với bà Đặng Thị T là đúng theo quy định tại Điều 175 của Luật Đất đai năm 1993.

[2.1.4] Xét về quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Bị đơn thừa nhận nguyên đơn và ông T2 có sử dụng đất, bà S có nhận tiền thuê nhà tranh chấp. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều xác định trước đây vợ chồng bà T cũng sử dụng nhà, đất của bà S, vợ chồng bà T từ trước đến nay không có giấy tờ gì thể hiện cho tặng đất lại cho bà S hoặc ông T2. Về gốc độ người thân trong gia đình, mẹ con, chị em ruột thì việc sử dụng đất của nhau là điều hợp lẽ thường tình, không thể là căn cứ để xác định có việc quản lý, sử dụng trên đất tranh chấp để xác lập quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận cho bà S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 70,15m² thuộc một phần thửa số 126 (mới: 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T322269 ngày 05/01/2001 do UBND huyện Long Đất (cũ) cấp cho bà Đặng Thị T.

[2.2] Xét yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản:

Bà Đặng Thị S yêu cầu bà Đặng Thị T và ông Đoàn Hồng N phải bồi thường thiệt hại về tài sản bị vợ chồng ông N đập phá bao gồm căn nhà cấp 4 bị hư hỏng và các tài sản khác theo bản kê khai tài sản thiệt hại (BL: 23) với số tiền tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, bà S có cung cấp cho Tòa các bản photo hình ảnh chụp của căn nhà bị đập phá và lời khai từ những người biết việc là bà X và ông T6.

Xét, theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất tranh chấp hiện nay không có người sử dụng, nhà bị hư hỏng nặng, không còn giá trị sử dụng, căn nhà mà bà S tranh chấp nằm trên phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Thom.

Xét, đối với việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp bị đập phá: Các hình ảnh do bà S cung cấp không có hình ảnh nào thể hiện vợ chồng ông N là người đập nhà, tài sản yêu cầu bồi thường. Qua lấy lời khai người

làm chứng thì bà X khai trước đây bà S có mua vật liệu xây dựng nhà nhưng không đưa ra được chứng từ, hóa đơn gì thể hiện bà S mua vật liệu để xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp; đối với ông T6 thì khai có xây sửa nhà trên đất tranh chấp nhưng vì khá lâu nên không nhớ rõ ai là người thuê xây dựng. Bên cạnh đó, các bên đương sự đều thừa nhận, tại thời điểm Bà T5 chuyển nhượng đất thì trên đất đã có căn nhà cấp 4 hai gian. Căn cứ theo biên bản thẩm định, định giá tài sản thì tài sản trên đất hiện không còn gì. Căn cứ theo biên bản xác minh tại Công an thị trấn Phước Hải (BL: 88) thì ông N có nộp đơn ra Công an để yêu cầu giải quyết về hành vi ông Đặng Văn T2 đã đập phá, hủy hoại tài sản của ông. Như vậy, không có cơ sở để xác định bà S là người xây dựng nhà trên đất tranh chấp và là chủ sở hữu của căn nhà tranh chấp nên không thể phát sinh trách nhiệm bồi thường cho bà Sang.

Đối với việc yêu cầu bồi thường các tài sản khác bao gồm máy lạnh, ghế Salon, bếp ga, tủ kiến đựng chén, tủ trang điểm, bà S cho rằng ông N thuê giang hồ đến đập phá nhưng không đưa ra bất cứ chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình đồng thời ông N và bà Tcũng không thừa nhận có hành vi tự mình hoặc thuê người khác đập phá tài sản của bà S, ông T2 đồng thời hiện trạng tại thời điểm giải quyết hồ sơ vụ án cũng không còn gì để chứng minh cho hành vi trái pháp luật của vợ chồng ông N đối với tài sản của bà S, ông T2 nên không có cơ sở để áp dụng Điều 584, 589 Bộ luật dân sự 2015 để buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho nguyên đơn.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà S về việc yêu cầu bà T và ông N phải bồi thường thiệt hại về tài sản là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

[3] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng chi phí đo đạc, thẩm định định giá nguyên đơn đã tạm ứng là 3.450.452đồng (Ba triệu, bốn trăm năm mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng). Do toàn bộ yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

[4] Về án phí: Căn cứ theo Khoản 1 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội, bà Sphải chịu toàn án phí dân sự sơ thẩm nhưng xét bà S thuộc đối tượng người cao tuổi, đã có đơn xin miễn tiền án phí theo quy định pháp luật nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228. Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503, 584, 585 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 70,15m² thuộc một phần thửa số 126 (mới 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn P theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 7-5-2021 (*kèm theo bản án này*).

2. Bác yêu cầu của bà Đặng Thị S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 322269 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 8/01/2001 cho bà Đặng Thị T.

3. Bác yêu cầu của bà Đặng Thị S về việc yêu cầu bà Đặng Thị T và ông Đoàn Hồng N bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 70,15m² còn lại thuộc thửa số 126 (mới 73) tờ bản đồ số 39 (mới 113) thị trấn Phước Hải theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 7-5-2021. (*kèm theo bản án này*)

5. ***Về chi phí tố tụng:*** Bà Đặng Thị S phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp là 3.450.452đồng (Ba triệu, bốn trăm năm mươi ngàn, bốn trăm năm mươi hai đồng) và đã nộp xong;

6. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đặng Thị S .
- Ông Đoàn Hồng N và bà Đặng Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án tổng đạt hợp lệ theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyền

Tuy nhiên, theo bà Lê Thị Mai cho rằng trước đây giữa bà Huấn và bà Mai có mua bán cám với nhau, bà Mai là người mua cám của bà Huấn, bà Huấn cũng là người bỏ vịt cho bà Mai nuôi, vì nuôi vịt không sinh lời nên nợ và nhiều lần cộng lại tổng cộng là 1,4 tỷ đồng. Do chưa có tiền thanh toán nên bà Huấn đề nghị bà Mai ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp nêu trên là nhằm đảm bảo cho khoản tiền. Căn cứ để bà Mai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là

giả cách là đất, nhà hiện bà Mai vẫn đang sử dụng và tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất tranh chấp đã có nhà nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng thì không có ghi nhà trên đất. Song quá trình giải quyết, bà Mai không có yêu cầu phản tố gì.

Bà Huân không chấp nhận ý kiến của bà Mai. Bà Huân cho rằng việc chuyển nhượng đất là thật, sau khi công chứng xong cùng ngày bà Huân đã giao tiền đầy đủ cho bà Mai, có biên bản giao nhận tiền kèm theo và có người chứng kiến là bà Lâm Thị Nương- con ruột của bà Mai; đối với số tiền 600.000.000đồng ghi ở dưới phần nhận tiền đất mới là tiền mua bán, bà Mai không có yêu cầu gì trong vụ án này. Vì là chỗ làm ăn buôn bán với nhau đồng thời chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà Huân mới thỏa thuận cho bà Mai mượn lại nhà, đất sử dụng để ở và chăn nuôi, để tiếp tục mua cám của bà Huân.

Xét, bà Mai cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa hai bên là giả cách nhằm che dấu quan hệ mua bán nợ nhưng không đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bà Mai cho rằng HĐ giả cách vì chưa giao nhà, đất nhưng thực tế sau khi hai bên ký kết HĐ một thời gian ngắn, bà Mai nộp đơn khởi kiện bà Huân yêu cầu hủy hợp đồng, khi vụ án đình chỉ thì bà Huân tiếp tục khởi kiện, như vậy từ năm 2018 đến nay tình trạng đất trong tình trạng tranh chấp, việc chưa giải quyết xong vụ án thì chưa thể giao trả cho nhau nhà đất. Theo quy định tại.....Luật nhà ở thì để công chứng nhà, đất phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì mới được quyền công chứng. Ngoài ra, bà Mai thừa nhận giá đất tranh chấp giao dịch tại địa phương tại thời điểm ký hợp đồng có giá trị tương đương với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất và giấy giao nhận tiền. Bà Mai đã ký vào HĐ chuyển nhượng và ký xác nhận tại văn bản giao nhận số tiền 1,4 tỷ