

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TN  
TỈNH TN**

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

---

Bản án số: 56/2018/DS-ST

Ngày: 06/7/2018

V/v: “Tranh chấp đòi tài sản  
là quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TN, TỈNH TN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phan Thị Mai Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lữ Thanh Tùng
2. Bà Đoàn Thị Cẩm Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng thị Ngọc Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN tham gia phiên tòa:** Bà Trần Kim Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 và ngày 06 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 497/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Võ Thanh T, sinh năm 1967 và chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ nơi cư trú: Số 29, Hẻm 78, Đường CMTT, KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Hồng P, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số 25, Hẻm 80, Đường CMTT, KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN (có mặt, đến phần hỏi bị Hội đồng xét xử buộc rời khỏi phòng xử án).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1947. Địa chỉ cư trú: Số 25, Hẻm 80, Đường CMTT, KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2017 và quá trình tố tụng, đồng nguyên đơn anh Võ Thanh T và chị Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:*

Năm 2007, anh Tùng, chị Dung được ông Nguyễn Hoàn O và bà Phạm Kim T tặng cho một phần đất có diện tích 203,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại KP1, P.IV, thành phố TN. Khi tặng cho, hai bên có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, có chứng thực tại UBND P. IV thị xã (nay là thành phố) TN. Ngày 03/01/2008 anh T, chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chứng nhận quyền sử dụng đất, viết tắt CNQSDĐ) đối với phần đất trên theo giấy chứng nhận số H01294/P4. Hồ sơ thể hiện tặng cho nhưng thực tế là ông O, bà T chuyển nhượng cho anh T, chị D và anh T, chị D có đưa cho ông O, bà T 100.000.0000 đồng nhưng không có giấy tờ. Hiện anh T, chị D đã thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần BV chi nhánh TN để vay 250.000.000 đồng. Do ông O, bà T, anh P kinh doanh Karaoke và anh T, chị D cũng chưa có nhu cầu để xây nhà nên để cho ông O, bà T, anh P sử dụng luôn phần đất làm sân để xe. Nay anh T, chị D có nhu cầu lấy lại để xây hàng rào nhưng anh P, bà T không cho anh T, chị D sử dụng nên chị D, anh T khởi kiện yêu cầu anh P, bà T trả lại phần đất trên cho anh T, chị D.

*\* Quá trình tố tụng, bị đơn anh Nguyễn Hồng P trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ anh P (là ông O, bà T, ông O chết năm 2012) phần đất trên do cha anh P đứng tên, anh P nghe cha mẹ nói, phần đất trên là của ông bà ngoại cho cha mẹ anh. Anh cho rằng phần đất trên là của cha mẹ anh, thủ tục cấp giấy cho anh T, chị D không đúng quy định pháp luật nên anh P không đồng ý trả lại đất cho anh T, chị D sử dụng.

*\* Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim T trình bày:*

Phần đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ bà T cho vợ chồng bà, phần đất trên chồng bà là ông Nguyễn Hoàn O đứng tên vào năm 1994. Bà không có làm hợp đồng tặng cho phần đất trên cho con bà là chị D và anh T, bà có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng tặng cho, nhưng sau đó bà không thực hiện thủ tục đề nghị giám định nên Tòa án không thực hiện việc trưng cầu giám định được. Nay bà không đồng ý trả đất cho chị D, anh T.

*\* Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; nguyên đơn: anh T, chị D thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, riêng bị đơn anh P không chấp hành nội quy phiên tòa nên Hội đồng xét xử buộc rời khỏi phòng xử án.

Về nội dung: Ông Nguyễn Hoàn O, bà Phạm Kim T có tặng cho QSDĐ cho anh Võ Thanh T, chị Nguyễn Thị Ngọc D đối với phần đất diện tích 203,7m<sup>2</sup> thuộc

thửa số 294, tờ bản đồ số 4, tọa lạc KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN là có thật, thể hiện bằng hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 20/11/2007 được UBND P.IV, thị xã (nay là thành phố) TN, tỉnh TN chứng thực ngày 23/11/2007. Đến ngày 03/01/2008 anh T, chị D được UBND thị xã (nay là thành phố) TN, tỉnh TN cấp giấy CN QSDĐ số AL 774876 số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ H 01294/P4. Do đó, việc anh T, chị D yêu cầu anh P trả lại phần đất diện tích 203,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 294, tờ bản đồ số 4; tọa lạc KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị D: Buộc anh P, bà T có trách nhiệm trả lại phần đất diện tích 203,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 294, tờ bản đồ số 4; tọa lạc KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN cho anh T, chị D. Anh P, bà T chịu án phí DSST theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Anh T, chị D đòi lại phần đất đã cho bà T, anh P sử dụng làm nhà xe để kinh doanh, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc Hẻm 80, Đường CMTT, KP1, P.IV, thành phố TN, tỉnh TN, căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TN.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của anh T, chị D, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Phần đất tranh chấp có diện tích 203,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 294, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại KP1, P.IV, thành phố TN có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hoàn O và bà Phạm Kim T.

Ngày 20/11/2007, ông O, bà T có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Võ Thanh T chị Nguyễn Thị Ngọc D và được chứng thực tại UBND P. IV thị xã (nay là thành phố) TN. Ngày 03/01/2008, anh T, chị D được UBND thị xã (nay là thành phố) TN cấp giấy CNQSSĐ số H01294/P4.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2017 (BL 62, 63) do anh Nguyễn Đăng Q (là con bà T, ông O) cung cấp: Phần đất tranh chấp là của ông, bà ngoại anh cho cha mẹ anh, phần đất do cha anh đứng tên. Anh không biết cha mẹ tặng cho hay chuyển nhượng đất cho anh T, chị D, nhưng anh có nghe cha mẹ nói lại chị D có đưa cho cha, mẹ anh 100.000.000 đồng và cha, mẹ anh cắt cho chị D 5m ngang đất tại KP1, P.IV, thành phố TN.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2018 (BL 128) do ông Phạm Thành Nên (là em ruột của bà Thanh và là cậu ruột của chị D, anh P) cung cấp: Phần đất tranh chấp là của cha mẹ của ông N, cha mẹ có tặng cho phần đất này cho anh chị của ông là ông O, bà T, phần đất do ông O đứng tên. Ông Nên không biết ông O, bà T tặng cho hay chuyển nhượng đất cho anh T, chị D, nhưng ông N có nghe chị Dung nói có chuyển nhượng đất của ông O, bà T và có giao cho ông O, bà T 100.000.000 đồng để xây quán Karaoke.

Anh P cho rằng việc cấp giấy cho anh T, chị D không đúng quy định pháp luật là không có cơ sở vì: Theo biên bản xác minh ngày 05/4/2018 (BL 124) của Tòa án, được UBND P. IV cung cấp: Về trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 20/11/2007 (chứng thực ngày 23/11/2007) giữa ông Nguyễn Hoàn O, bà Phạm Kim T với anh Võ Thanh T, chị Nguyễn Thị Ngọc D đúng theo quy định pháp luật, việc ghi họ tên ông Nguyễn Hoàn O trong hợp đồng tặng cho mà ghi là Nguyễn Hoàng O là do sai sót trong quá trình đánh máy, tuy nhiên toàn bộ hồ sơ lưu trữ đều thể hiện là ông Nguyễn Hoàn O, bà Phạm Kim T tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Ngọc D và anh Võ Thanh T. Tại Công văn phúc đáp số 322/UBND ngày 12/4/2018 của UBND thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (BL 125) thể hiện: Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ cho ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị Ngọc D đúng quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Khi được cấp giấy CNQSDĐ, anh T, chị D đã thế chấp giấy CNQSDĐ trên nhiều lần cho Ngân hàng thương mại cổ phần BV từ khi được cấp giấy cho đến nay. Hiện nay anh T, chị D đang vay Ngân hàng thương mại cổ phần BV số tiền 250.000.000 đồng và thế chấp giấy CNQSDĐ trên cho Ngân hàng.

Từ những phân tích nhận định trên có cơ sở xác định phần đất trên là của anh Võ Thanh T, chị Nguyễn Thị Ngọc D. Nay anh Tùng, chị Dung có nhu cầu sử dụng nên buộc anh P, bà T trả lại là có cơ sở.

#### [2.2] Xác định tài sản và giá trị tài sản trên đất:

Ngày 16/01/2018 Hội đồng định giá thành phố Tây Ninh và Công ty đo đạc bản đồ BA đến phần đất tranh chấp để đo đạc, định giá nhưng anh P, bà T không cho Hội đồng định giá và Công ty thực hiện việc đo đạc, định giá nên Hội đồng và công ty không thực hiện được. Tại Điều 16 và khoản 2 Điều 17 thông tư 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn thi hành Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Theo quy định trên thì anh T, chị D phải đưa ra giá của tài sản. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2018 anh T, chị D đưa ra giá đất là 120.000.000 đồng/m ngang. Việc anh T, chị D đưa ra giá đất 120.000.000 đồng/m ngang phù hợp với biên bản xác minh ngày 23/01/2018 (BL 85) và biên bản xác minh ngày 25/01/2018 (BL 86) của Tòa án với địa chính P. IV và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố TN

Đối với tài sản trên đất: Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2018 anh T, chị D xác định trên đất có 01 cây lài, 03 cây sừ, 01 cây khế và hàng rào (ông P xây hàng rào nhưng gạch của anh T, chị D). Ngày 07/3/2018 Tòa án đã làm thông báo yêu cầu trình bày bổ sung lời khai của đương sự số 105/TB-TA và 106/TB-TA cho anh P, bà T yêu cầu bà T, anh P xác định trên phần đất tranh chấp có tài sản gì không? Bà T, anh P có ý kiến, yêu cầu gì đối với tài sản trên đất nhưng bà T, anh P

không nộp văn bản trình bày ý của mình. Ngày 16/01/2018, Hội đồng định giá tài sản trên đất thì anh P, bà T đóng cổng rào không cho Hội đồng định giá tiếp cận nên Hội đồng không định giá được tài sản trên đất. Ngày 12/6/2018, Hội đồng tiếp tục định giá tài sản nhưng anh P, bà T cũng không cho Hội đồng vào để định giá, Hội đồng chỉ mô tả được hàng rào có diện tích khoảng 125m<sup>2</sup>, có giá trị là 41.997.500 đồng. Anh T, chị D có ý kiến tự nguyện hỗ trợ tiền xây hàng rào cho anh P là 20.000.000 đồng, nhưng Hội đồng định giá xác định giá trị hàng rào là 41.997.500 đồng nên buộc anh T, chị D trả tiền xây hàng rào trị giá 41.997.500 đồng cho anh P là phù hợp. Riêng các tài sản bên trong hàng rào anh P không cho tiếp cận nên Hội đồng không mô tả và xác định được, xem như anh Phúc từ bỏ quyền lợi của mình.

Anh P, bà T phải chịu chi phí định giá là 1.400.000 đồng. Ghi nhận anh T, chị D đã nộp tiền chi phí định giá xong. Anh T, chị D được hoàn lại khi anh P, bà T nộp vào. Anh P, bà T, anh T, chị D chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” của anh Võ Thanh T, chị Nguyễn Thị Ngọc D đối với anh Nguyễn Hồng P, bà Phạm Kim T.

Buộc anh Nguyễn Hồng P, bà Phạm Kim T trả phần đất có diện tích 203,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 294, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại KP1, P.IV, thành phố TN cho anh Võ Thanh T, chị Nguyễn Thị Ngọc D. Phần đất có tứ cận: Hướng đông giáp thửa 45, dài 40,82m; hướng tây giáp thửa 59, dài 40,71m; hướng nam giáp thửa 169, dài 5m; hướng bắc giáp đường 10m, dài 5m. Buộc anh P di dời cây cối trên phần đất.

Anh T, chị D được sử dụng hàng rào trên phần đất tranh chấp. Anh T, chị D có trách nhiệm trả cho anh P trị giá hàng rào số tiền 41.997.500 (bốn mươi một triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày anh P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T, chị D chưa trả số tiền 41.997.500 đồng cho anh P thì hàng tháng anh T, chị D còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp 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.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự:

Anh T, chị D chịu 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng. Anh T, chị D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004676 ngày 23 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành dân sự thành phố Tây Ninh. Anh T, chị D còn phải nộp thêm 1.800.000.000 (một triệu tám trăm nghìn) đồng.

Anh Nguyễn Hồng P, bà Phạm Kim T chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng.

3. Về chi phí đo đạc định giá:

Anh P, bà T chịu 1.400.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Hoàn trả cho anh T, chị D 1.400.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá khi anh P, bà T nộp vào.

Án sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi đương sự cư trú.

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh TN;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Phan Thị Mai Dung**