

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VỊ THỦY
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 79/2024/DS-ST
Ngày: 02-12-2024
V/v “T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trọng Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tua;
2. Bà Trần Thị Bé Ngọc.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Ngọc Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 11 và ngày 02 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2023/TLST-DS, ngày 31 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2024/QĐXX-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 207/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1980. Có mặt.

Địa chỉ: 9 T, phường A, Quận N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; Có mặt
2. Bà Phan Thị Mỹ L1. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần N1.

Trụ sở: 201-202 Cách mạng T, phường D, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc V, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện tham gia tố tụng: Bà Trần Huỳnh L2, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C – Phòng G

Địa chỉ: B N, phường A, Quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày: Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Phan Thị Mỹ L1, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn N. Yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn N tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc để giao trả lại phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế là 2.517m² tại thửa 27, 28, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các chứng cứ đã được công bố và nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc gửi chứng cứ đến Tòa án. Thống nhất các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập bao gồm: Mạnh trích đo địa chính số 32-2024 ngày 29/02/2024; Chứng thư Thẩm định giá số 81/BDS ngày 29/3/2024 của Công ty cổ phần T2.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Bị đơn không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng khoảng vào năm 2019, 2020 bị đơn có cổ phần đất cho ông Lê Văn T để vay số tiền 300.000.000 đồng, với lãi suất 1.000.000 đồng mỗi tháng là 50.000 đồng, bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Văn T và có công chứng hợp đồng tại phòng công chứng ở thị trấn C, từ khi vay bị đơn có đóng lãi hàng tháng cho ông Lê Văn T. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên chậm trả lãi cho ông T khoảng 03 tháng đầu năm 2021 nên ông T mới đem phần đất của bị đơn bán cho ông P, chứ bị đơn không biết bà Nguyễn Thị Mỹ L là ai và sau này bà L xuống yêu cầu bị đơn dỡ nhà trả đất thì bị đơn mới biết phần đất của bị đơn đã chuyển nhượng và Nhà nước đã cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Nay, bà L kiện bị đơn yêu cầu dỡ nhà trả đất thì bị đơn không đồng ý vì bị đơn không có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, bị đơn chỉ có cổ đất cho ông Lê Văn T để vay tiền, đối với giấy tờ cổ đất, giấy tờ vay số tiền 300.000.000 đồng bị đơn đã bỏ mất, đối với ông Lê Văn T thì địa chỉ ở đâu bị đơn không biết, lúc đó thông qua một người tên T1 cũng ở Cần Thơ. Vào lúc đó, bị đơn cũng tình cờ gặp ông T1 nên biết ông T và vay tiền của ông T, bị đơn đã nhiều lần liên hệ với ông T, ông T1 thì không liên lạc được.

Đối với vợ bị đơn tên Phan Thị Mỹ L1, sinh năm 1966, hiện tại vợ chồng đã ly thân, bà L1 sống ở đâu thì bị đơn không biết. Bị đơn có con gái có chồng Hàn Quốc, không biết vợ bị đơn có đi Hàn Quốc hay không vì không liên lạc

được.

Nay, bị đơn biết phần đất của bị đơn ông T đã bán cho bà L và hiện tại bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn yêu cầu bà L cho bị đơn chuộc lại đất với giá 600.000.000 đồng, chia trả cho bà L làm 3 đợt mỗi đợt 200.000.000 đồng. Trong trường hợp công nhận đất cho bà L, buộc bị đơn trả đất cho bà L thì bà L phải bồi thường giá trị cây trồng, phần công sức bị đơn đã bỏ ra tôn tạo phần đất này với giá là 2.000.000.000 đồng. Bị đơn thống nhất các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập bao gồm: Mảnh trích đo địa chính số 32-2024 ngày 29/02/2024; Chứng thư Thẩm định giá số 81/BDS ngày 29/3/2024 của Công ty cổ phần T2.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh C – Phòng G1 (gọi tắt Ngân hàng) có xác lập hợp đồng tín dụng với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L. Để đảm bảo khoản vay, nguyên đơn đã thế chấp cho Ngân hàng hai thửa đất số 27, diện tích 51,0m², loại đất ODT và thửa 28, diện tích 2.889m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 392931-00267 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 22/6/2001, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý trang 04 ngày 25/02/2021 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L.

Hiện tại, khoản nợ của khách hàng chưa đến hạn, khách hàng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên Ngân hàng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp, nếu có phát sinh tranh chấp giữa Ngân hàng với khách hàng liên quan đến hợp đồng tín dụng đã xác lập, Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn khởi kiện hai bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Mỹ L1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Phan Thị Mỹ L1, đây là sự tự nguyện, tự định đoạt của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Phan Thị Mỹ L1.

[3] Quá trình giải quyết vụ án phát sinh người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần N1 và đại diện hợp pháp của ngân hàng có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử xác định tư cách Ngân hàng thương mại cổ phần N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đưa vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, đại diện ngân hàng trình bày tại phiên tòa cho rằng không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp, nếu có phát sinh tranh chấp giữa ngân hàng N1 với khách hàng liên quan đến hợp đồng tín dụng đã xác lập, ngân hàng N1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Xét thấy, việc tiếp tục xét xử vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Phần đất nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn N trả lại tại hai thửa đất số 27, diện tích 51,0m², loại đất ODT và thửa 28, diện tích 2.889m² (đo đạc thực tế là 2.466,1m²), loại đất CLN, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 392931-00267 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 22/6/2001, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý trang 04 ngày 25/02/2021 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên sử dụng. Như vậy, phần đất trên nguyên đơn đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp.

[4.2] Tuy nhiên, phía bị đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng khoảng vào năm 2019, 2020 bị đơn có cổ phần đất trên cho ông Lê Văn T để vay số tiền 300.000.000 đồng, bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Lê Văn T và có công chứng hợp đồng tại phòng công chứng ở thị trấn C, từ khi vay bị đơn có đóng lãi hàng tháng cho ông Lê Văn T. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên chậm trả lãi cho ông T khoảng 3 tháng đầu năm 2021 nên ông T mới đem phần đất của bị đơn bán cho ông P, chứ bị đơn không biết bà Nguyễn Thị Mỹ L là ai và sau này bà L xuống yêu cầu bị đơn dỡ nhà trả đất thì bị đơn mới biết phần đất của bị đơn đã chuyển nhượng và cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Mỹ L. Nay, bà L kiện bị đơn yêu cầu dỡ nhà trả đất thì không đồng ý vì bị đơn không có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ L, bị đơn chỉ có cổ đất cho ông Lê Văn T để vay tiền, đối với giấy tờ cổ đất, giấy tờ vay số tiền 300.000.000 đồng bị đơn đã

bỏ mất, đối với ông Lê Văn T thì địa chỉ ở đâu bị đơn không biết, lúc đó thông một người tên T1 cũng ở Cần Thơ. Vào lúc đó, bị đơn cũng tình cờ gặp ông T1 nên biết ông T và vay tiền của ông T, bị đơn đã nhiều lần liên hệ với ông T, ông T1 thì không liên lạc được. Lời trình bày này của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Hơn nữa, bị đơn cũng thừa nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông T, việc ký kết không bị ai ép buộc do đó bị đơn phải chịu hậu quả pháp lý về hành vi của mình thực hiện.

[4.3] Mặt khác, tại tờ cam kết, bị đơn ông Nguyễn Văn N lập ngày 08/01/2021, tức là ngày nguyên đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn T thì bị đơn cam kết xin được ở lại đến ngày 13/3/2021 thì sẽ di dời trả mặt bằng cho nguyên đơn. Đến ngày 19/9/2022 bị đơn lại tiếp tục làm tờ cam kết và xin gia hạn đến ngày 19/11/2022 sẽ bàn giao toàn bộ các thửa đất cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã xác nhận phần đất này là của nguyên đơn và thống nhất trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

[4.4] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu cho bị đơn chuộc lại phần đất trên với giá 600.000.000 đồng hoặc trong trường hợp công nhận đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L, buộc bị đơn trả đất cho bà L thì bà L phải bồi thường giá trị cây trồng, phần công sức bị đơn đã bỏ ra tôn tạo phần đất này với giá là 2.000.000.000 đồng nên không có cơ sở xem xét.

[4.5] Từ những căn cứ đã phân tích nêu trên thì bị đơn đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền công nhận). Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời, tháo dỡ nhà, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4.6] Xét thấy từ khi bị đơn cam kết trả lại phần đất cho nguyên đơn (ngày 08/01/2021) thì đến nay vẫn không thực hiện đã ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, cần buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời ngay nhà, vật kiến trúc, công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn nhưng do nguyên đơn tự nguyện để cho bị đơn lưu cư trong thời gian hai tháng để di dời và tìm nơi ở mới nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.7] Xét trong các giao dịch thông thường, trong trường hợp không có thỏa thuận khác thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên nhận chuyển nhượng sẽ được quản lý, sử dụng luôn đối với công trình, cây trồng trên đất, tài sản gắn liền với đất. Trong trường hợp cụ thể này, do các bên chỉ có thỏa thuận bị đơn tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc trả lại mặt bằng cho nguyên đơn mà không có thỏa thuận nào khác nên việc nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất thì sẽ được quản lý sử dụng luôn cây trồng trên đất. Tuy nhiên, xét các

cây trồng trên đất là do bị đơn trồng, nguyên đơn cũng thông nhất trả giá trị các cây trồng cho phía bị đơn. Do vậy, nguyên đơn được quản lý, sử dụng các cây trồng trên đất và trả giá trị theo kết quả định giá cho bị đơn là phù hợp.

[4.8] Đối với việc bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn T thì ông T còn nợ lại bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, khi nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L giao tiền cho bị đơn thì bị đơn mới đồng ý giao đất cho bà L. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng nếu bị đơn cho rằng ông T còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn thì bị đơn có quyền khởi kiện ông T bằng vụ án dân sự khác.

[5] Lời đề nghị của Kiểm sát viên có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bị đơn vì thuộc trường hợp người cao tuổi. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Chi phí lược đồ, thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ theo quy định.

[8] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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 165, Điều 217 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Các Điều 100, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực ngày 01/01/2017 của Ủy Ban T3.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L đối với bị đơn bà Phan Thị Mỹ L1.

3. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà, công trình, vật kiến trúc trên hai thửa đất số 27, diện tích 51,0m², loại đất ODT và thửa 28, diện tích 2.466,1m², loại đất CLN, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp H, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 392931-00267 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 22/6/2001, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý trang 04 ngày 25/02/2021 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L đứng tên sử dụng để trả lại hai thửa đất 27, 28 cho

nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L. Bị đơn ông Nguyễn Văn N được lưu cư trong thời gian hai tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L được quản lý, sử dụng toàn bộ cây trồng trên đất. Đồng thời, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L có nghĩa vụ trả lại giá trị toàn bộ giá trị cây trồng trên đất với số tiền theo Kết luận định giá là 47.433.500 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn nếu gây thiệt hại thì chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí án phí dân sự cho bị đơn vì bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008343 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩ Thủy, tỉnh Hậu Giang

6. Chi phí đo đạc, thẩm định, lệ phí dịch vụ đo đạc, lệ phí định giá thị trường: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ (nguyên đơn đã nộp xong).

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

8. Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H.Vị Thủy;
- Chi cục THADS H.Vị Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Lê Trọng Nghĩa