

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAM RANH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 01/2023/DSST

Ngày: 05/01/2023

V/v “Đòi lại QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAM RANH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Nhị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Văn Liêm

2. Ông Nguyễn Đại Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện VKSND thành phố Cam Ranh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng L – Kiểm sát viên.

Ngày 30/12/2022 và ngày 05/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh – tỉnh Khánh Hòa, Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về “Đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Tạ Công Đ - sinh năm: 1959

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt)

* Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tạ Hồng C, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1968

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (vắng mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Minh T - sinh năm: 1985; nơi cư trú: A N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Ông Tạ Công Đ là chủ sử dụng nhà đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Ông đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 844937, sổ vào sổ cấp GCN CS08805 ngày 03/12/2020.

Ông Tạ Công Đ có cho bà Huỳnh Thị H ở nhờ tại căn nhà cấp 4 nằm trong một phần của thửa đất này. Tuy nhiên đến nay, do nhu cầu cần lấy lại nhà, đất để sử dụng nên ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà H phải trả lại tài sản đã mượn ở nhờ nhưng bà H không chịu trả.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị H phải trả lại tài sản bà đã mượn của ông Đ là căn nhà cấp 4 và một phần đất cất nhà có diện tích 151,1 m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án.

uuw

**** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:***

Bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ vì lô đất ông Đ đòi bà thuộc quyền quản lý, sử dụng của cha ông Đ là Tạ Công Á. Sau khi ông Á chết, ông Đ đã chia cho cháu là Tạ Hồng C. Ông C đã bán cho bà diện tích đất này vào năm 2010 với giá 15.000.000 đồng, bà đã đưa đủ tiền và đã cất một căn nhà cấp 4 trên đất đến nay. Do đất của bà không đủ tách thửa nên ông Đ nói với bà đất cứ để chung giấy chứng nhận QSD đất không mất mát gì đâu nên bà không biết ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất cả phần đất của bà mua của ông C.

Giấy tay bà mua đất của ông tạ Hồng Cảnh mùa mưa lũ 2020 đã bị ngâm nước rã nát hết không còn giấy chính nữa.

**** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tạ Hồng C trình bày:***

Tranh chấp giữa ông Tạ Công Đ và bà Huỳnh Thị H đang được Tòa án giải quyết ông hoàn toàn không biết gì và cũng không liên quan gì đến ông, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

* Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Giấy chứng nhận QSD đất thừa đất 100, tờ bản đồ 16 (bản sao); Giấy tờ tùy thân của ông Tạ Công Đ (bản sao).

* Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá, biên bản xác minh.

* Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại một phần đất cất nhà có diện tích 151,1 m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, nguyên đơn được sở hữu căn nhà cấp 4 trên đất và hoàn lại cho bị đơn 140.000.000 đồng vào ngày 01/4/2023

* Bị đơn nhất trí trả lại một phần đất cất nhà có diện tích 151,1 m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, nguyên đơn được sở hữu căn nhà cấp 4 trên đất và hoàn lại cho bị đơn 140.000.000 đồng vào ngày 01/4/2023

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, thư ký trước khi có quyết định xét xử, trong quá trình xét xử của Hội đồng xét xử của là đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm; việc chấp hành pháp luật của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điều 166 Bộ luật dân sự: Buộc bị đơn Huỳnh Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B phải trả lại cho nguyên đơn Tạ Công Đ diện tích 151,1 m² đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, nguyên đơn được sở hữu căn nhà cấp 4 trên đất và hoàn lại cho bị đơn Huỳnh Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B 140.000.000 đồng vào ngày 01/4/2023. Bị đơn phải trả lại chi nguyên đơn chi phí tố tụng đã nộp. Nguyên đơn, bị đơn phải nộp án phí DSST theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. **Về tố tụng:** Ông Tạ Công Đ khởi kiện bà Huỳnh Thị H về việc “Đòi lại QSD đất”. Yêu cầu của ông Đ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Hồng C có đơn xin xét xử vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên căn cứ điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2]. Về nội dung vụ án:

Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh lập, ông Tạ Công Đ được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 844937, số vào sổ cấp GCN CS08805 ngày 03/12/2020 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16, diện tích 679,3 m² tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định, ông Tạ Công Đ là chủ sử dụng hợp pháp lô đất nêu trên.

Thực tế trên lô đất này, bà Huỳnh Thị H đang quản lý, sử dụng một phần diện tích đất là 151,1 m² trị giá: 362.640.000 đồng. Trên đất có: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 66,7 m² có kết cấu: tường gạch, móng đá chẻ, mái lợp tole, không trần, nền lát gạch men, cửa sắt kéo trước và sau, tường sơn nước, điện nước, nhà vệ sinh hoàn chỉnh, tỷ lệ 50% trị giá 135.074.804 đồng; 01 mái che diện tích 14,4 m² có kết cấu: mái lợp tole, cột kèo gỗ, tường xây gạch + rào sắt, trụ gạch cao 150 cm, nền xi măng, tỷ lệ 70%, trị giá 6.228.654 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Tạ Công Đ và bà Huỳnh Thị H nhất trí thỏa thuận: bà H đồng ý trả lại cho ông Tạ Công Đ phần diện tích đất là 151,1 m² thuộc một phần thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16, diện tích 679,3 m² tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Tạ Công Đ vào ngày 01/4/2023. Ông Tạ Công Đ đồng ý sở hữu căn nhà và vật kiến trúc khác trên đất của bà H, ông B đã xây cất và hoàn lại cho bà H, ông B giá trị căn nhà và vật kiến trúc là 140.000.000 đồng vào ngày 01/4/2023.

Xét sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn không trái luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Mặc dù bà H xác định: bà và ông B khi ly hôn đã thỏa thuận căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà, tuy nhiên văn bản thỏa thuận bà nộp chưa được công chứng nội dung và ông B vắng mặt, không có ý kiến nên chưa đủ căn cứ xác định đây là tài sản riêng của bà, vì vậy cần buộc cả bà H và ông B phải trả lại đất cho ông Đ, ông Đ có nghĩa vụ hoàn tiền giá trị tài sản trên đất cho cả bà H và ông B.

Chi phí tố tụng trong vụ án là 6.585.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn nên có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng đã nộp.

[3]. Về án phí:

Nguyên đơn phải nộp án phí DSST đối với khoản tiền phải hoàn lại cho bị đơn nhưng thuộc diện được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí DSST. Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí DSST về “đòi lại quyền sử dụng đất”.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 166 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các điều 26, điều 35, điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

[1]. Bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại cho ông Tạ Công Đ phần diện tích đất là 151,1 m² thuộc một phần thửa đất số 100, tờ bản đồ số 16, diện tích 679,3 m² tọa lạc tại thôn S, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Tạ Công Đ vào ngày 01/4/2023. (Có sơ đồ kèm theo).

[2]. Ông Tạ Công Đ được sở hữu tài sản trên đất bà H và ông B trả lại gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 66,7 m² có kết cấu: tường gạch, móng đá chẻ, mái lợp tole, không trần, nền lát gạch men, cửa sắt kéo trước và sau, tường sơn nước, điện nước, nhà vệ sinh hoàn chỉnh, tỷ lệ 50%; 01 mái che diện tích 14,4 m² có kết cấu: mái lợp tole, cột kèo gỗ, tường xây gạch + rào sắt, trụ gạch cao 150 cm, nền xi măng, tỷ lệ 70%.

[3]. Ông Tạ Công Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn B 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng) vào ngày 01/4/2023.

[4]. Bà Huỳnh Thị H phải hoàn lại cho ông Tạ Công Đ 6.585.000 đồng chi phí tố tụng nhưng được trừ vào số tiền ông Đ có nghĩa vụ phải hoàn cho bà H và ông B. Như vậy, ông Đ còn phải hoàn lại cho bà H và ông B 133.415.000 đồng. (Một trăm ba mươi ba triệu bốn trăm mười lăm ngàn đồng)

[5]. Về án phí: Ông Tạ Công Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Quy định: Kể từ ngày bà Huỳnh Thị H và ông Nguyễn Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Tạ Công Đ chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự.

[7]. Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP . Cam Ranh;
- Chi cục THA Cam Ranh
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Ngô Nhị Hồng