TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI** **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2024/DS-ST
Ngày 18-12-2024
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Như

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Khánh Phượng

Bà Nguyễn Thị Xuân Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Chi, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thương Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 427/2020/TLST-DS ngày 26/10/2020 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 392/2024/QĐXXST-DS ngày 05/9/2024 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 87/2024/QĐST-DS ngày 15/11/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1941, cư trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T là bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1956, địa chỉ: 2 L, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T1 – Luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q

Bị đơn: Ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1971, cư trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị H2 – Luật sư Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1984.

2. Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1976.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy V là ông Hồ Thanh H1, sinh năm 1971

3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1968

Cùng cư trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Q

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trà Thanh D

Địa chỉ: D H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Kim C, chức vụ Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/9/2020, 19/10/2020; các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích T1 trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03, diện tích 124 m^2 (trong đó: 50m^2 đất ở và 74m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa 3474) được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị T ngày 11/5/2009 có nguồn gốc của cụ Bùi N và cụ Đinh Thị L (cha mẹ để của bà T) để lại.

Bà Bùi Thị T là mẹ ruột của ông Hồ Thanh H1, năm 2010, bà T đưa tiền cho ông Hồ Thanh H1 để xây dựng hai căn nhà trên thửa 3474, 01 căn nhà cho bà Hồ Thị Ngọc P ở có diện tích 73m^2 và 01 căn nhà cho bà Lê Thị Thu T2 ở có diện tích 50m^2. Bà T2 ở từ năm 2010 đến năm 2014 thì ông H1 ở Thành phố Hồ Chí Minh về không có chỗ ở nên bà T2 để cho ông H1 ở. Bà T2 sang nhà bà P ở từ đó đến nay.

Nhưng ông H1 ăn ở không đàng hoàng, đòi đánh đập bà T và muốn chiếm đoạt luôn phần diện tích đất có ngôi nhà này. Bà T đã báo cáo với Uỷ ban nhân dân và Công an phường N, thành phố Q nhưng ông H1 vẫn không trả lại diện tích ông H1 đang ở.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu như sau: Theo đơn khởi kiện bà T yêu cầu buộc ông H1 phải tháo dỡ tài sản trên đất là nhà cấp 4, mái hiên, lợp tôn và chuồng gà để trả lại cho bà T diện tích đất 74m^2 thuộc thửa 3474. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu với nội dung buộc ông H1 trả lại phần diện tích đất đo đạc thực tế 49,9m^2 thuộc thửa 3474 cho bà Bùi Thị T; đồng ý nhận tài sản gắn liền với phần diện tích tranh chấp và thanh toán lại giá trị cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Thanh H1 trình bày:

Ông thống nhất về nguồn gốc thửa 3474 là của ông bà ngoại ông Bùi N và Đinh Thị L để lại như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T

thì ông không đồng ý vì trước đây bà T đã cho ông thửa 3474 để xây nhà ở, nhưng do ông chưa có tiền nên bà T đưa cho ông 50.000.000 đồng để xây nhà, nhưng không đủ nên bà T đã cho ông 01 đất khác để ông bán lấy tiền làm nhà. Năm 2010, vì nhà chật chội, sinh hoạt bất tiện nên ông xây dựng thêm 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m^2 cũng trên thửa đất 3474. Việc bà T cho ông thửa 3474 chỉ nói bằng miệng chứ không có giấy tờ gì.

Ngoài phần diện tích đất bà T cho ông xây dựng nhà, quá trình sử dụng ông có lấn ra đất của Nhà nước diện tích khoảng 24m^2 để làm chuồng gà.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy V là ông Hồ Thanh H1 trình bày: Bà V đang ở chung với ông H1 trong ngôi nhà trên đất mà hiện nay bà Bùi Thị T đang khởi kiện, việc bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với tài sản xây dựng trên đất tranh chấp là tiền của ông H1 bỏ ra xây dựng, bà V không có đóng góp gì.

Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị Thu T2 trình bày: Ngày 02/10/2014, bà Bùi Thị Tuyết L1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 3474 cho bà được Văn phòng C2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực. Sau đó, bà nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q và được trả lời khu vực này nằm trong dự án A, chờ khi nào có chủ trương mới. Từ đó đến nay hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của mẹ bà cho bà dừng lại cho đến khi có chủ trương mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3: Tòa án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bà H3 không có ý kiến trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Có đơn đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày: Phần nhà gạch (4,4m^2) và ô vân 0,5m^2 gắn liền với ngôi nhà được xây dựng trong phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể tháo dỡ, đo đạc chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được xây dựng lấn chiếm đường đi do Nhà nước quản lý, không có số thửa. Trường hợp phần diện tích trên không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, phù hợp quy hoạch; để có cơ sở công nhận diện tích tăng thêm cho người đang sử dụng đất theo nội dung đo đạc của Tòa án, đề nghị công dân nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ - kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh. Trên cơ sở hồ sơ và giấy tờ chứng minh kèm theo, Ủy ban nhân dân phường N; Văn phòng Đ- chi nhánh T6; phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều đúng theo qui định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tống đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng hạn theo quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Các đương sự chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn ông Hồ Thanh H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 không chấp hành đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 91, 93, 94,104, 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, 106, 115, 158, 161, 163, 164, 165, 166, 168, 180, khoản 2 Điều 503, 579 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyết B ông Hồ Thanh H1 trả lại diện tích 49,9m^2. Giao cho bà T quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích 49,9m^2. Bà Bùi Thị Tuyết T3 lại phần giá trị tương ứng đối với công trình xây dựng trên thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03 ở phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo chứng thư thẩm định giá cho ông Hồ Thanh H1.

- Về án phí dân sự, về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Hồ Thanh H1 là bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị Thúy V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2, Ủy ban nhân dân thành phố Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Hồ Thanh H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo thông báo về việc thụ lý vụ án số 427/2020/TLST-DS ngày 26/10/2020, Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất"*. Tuy nhiên, yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất là yêu cầu kèm theo. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là: "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".*

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông H1 trả lại phần diện tích đất đo đạc thực tế 49,9m^2 thuộc thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03, diện tích 124m^2 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Bùi Thị T; đối với tài sản gắn liền với đất bà đồng ý nhận và thanh toán lại giá trị cho bị đơn. Xét thấy việc thay đổi của

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03, diện tích 124m^2 (50m^2 đất ở và 74m^2 đất trồng cây hàng năm khác) tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 11/5/2009 cho bà Bùi Thị T (sau đây viết tắt là thửa 3474):

Theo văn bản số 1975/CBTP ngày 18/10/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Q – Chi nhành thành phố Q (Bút lục 202-203) thể hiện:

- Ngày 25/8/2005, bà Bùi Thị T được Ủy ban nhân dân thị xã Q cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 03, diện tích 448 m^2 (300 m^2 đất ở và 148 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) ở phường N, thị xã Q (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

- Ngày 17/02/2009, bà Bùi Thị Tuyết T4 thửa đất nêu trên thành 03 thửa và được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp GCNQSDĐ ngày 11/5/2009 cho bà Bùi Thị T, gồm: Thửa đất 3473, tờ bản đồ số 03, diện tích 184 m^2 (141 m^2 đất ở và 43 m^2 đất trồng cây hàng năm khác); thửa đất 3474, tờ bản đồ số 03, diện tích 124 m^2 (50 m^2 đất ở và 74 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất 3475, tờ bản đồ số 03, diện tích 109 m^2 đất ở.

- Ngày 15/6/2009, bà Bùi Thị Tuyết L1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 3475, tờ bản đồ số 03, diện tích 109 m^2 cho ông Nguyễn C1 và bà Đặng Thị Phương D1 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh thành phố T6 chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/7/2009.

- Ngày 26/02/2010, bà Bùi Thị Tuyết T4 thửa đất 3473, tờ bản đồ số 03, thành hai thửa được Uỷ ban nhân dân thành phố cấp GCNQSDĐ ngày 21/4/2010 cho bà Bùi Thị T, gồm: Thửa đất 3726, tờ bản đồ số 03, diện tích 97 m^2 (71 m^2 đất ở và 26 m^2 đất trồng cây hàng năm khác) và thửa đất 3727, tờ bản đồ số 03, diện tích 87 m^2 (70 m^2 đất ở và 17 m^2 đất trồng cây hàng năm khác).

- Ngày 10/8/2010, bà Bùi Thị Tuyết L1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 3727, tờ bản đồ số 03 cho ông Hồ Thanh H1 được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp GCNQSDĐ ngày 20/9/2010 cho Hồ Thanh H1 và ngày 31/8/2015, ông Hồ Thanh H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 3727, tờ bản đồ số 03 cho ông Phạm Quốc T5 được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố T6 chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/9/2015.

- Ngày 08/3/2021, bà Bùi Thị Tuyết L1 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 3726, tờ bản đồ số 03, cho bà Lê Thị Thu T2, qua kiểm tra đất đang trong dự án, nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q – chi nhánh thành phố T6 trả hồ sơ không giải quyết.

[2.2] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/01/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 và thông báo xác định giá tài sản tranh chấp ngày 21/8/2024:

1m^2 đất thuộc thửa 3474 có giá 6.831.000 đồng, giá trị phần diện tích đất tranh chấp là 340.866.900 đồng (49,9m^2 x 6.831.000 đồng) và tài sản gắn liền với phần diện tích đất tranh chấp có giá 56.981.890 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T yêu cầu buộc bị đơn ông Hồ Thanh H1 phải trả lại phần diện tích đo đạc thực tế 49,9m^2 đất thuộc thửa 3474 cho nguyên đơn.

[2.3.1] Các đương sự không có sự tranh chấp về nguồn gốc thửa 3474 và như nhận định tại mục [2.1] thửa đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị Tuyết .

[2.3.2] Nguyên đơn bà Bùi Thị T cho rằng thửa 3474 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, bà và ông Hồ Thanh H1 là mẹ con nên bà đã đưa số tiền 50.000.000 đồng cho ông H1 để xây dựng hai căn nhà trên thửa đất này và cho ông H1 ở tạm trên 01 căn nhà nhưng ông H1 muốn chiếm luôn phần diện tích đất này, nên yêu cầu ông H1 phải trả lại phần diện tích đo đạc thực tế 49,9m^2 đất thuộc thửa 3474 cho bà.

[2.3.3] Bị đơn ông H1 cho rằng bà T đã cho ông thửa 3474 để xây dựng ngôi nhà cấp IV trên diện tích 50 m^2 (đo đạc thực tế có diện tích 49,9m^2) thuộc thửa 3474, nên ông không đồng ý trả lại đất. Việc cho chỉ bằng miệng, không có giấy tờ cho.

[2.3.4] Xét lời trình bày của các đương sự: Bị đơn ông H1 cho rằng nguyên đơn bà T đã cho bị đơn thửa 3474 để xây dựng ngôi nhà cấp IV trên diện tích 50m^2 (đo đạc thực tế 49,9m^2) thuộc thửa 3474, nên bị đơn không đồng ý trả lại đất nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà T đã cho ông H1 nên lời trình bày của ông H1 là không có cơ sở, đồng thời theo quy định của pháp luật việc tặng, cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản được công chứng hoặc chứng thực và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, như nhận định tại mục [2.1] Sau khi tiến hành tách thửa, ngày 10/8/2010 bà T lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3727, tờ bản đồ số 03, diện tích 87 m^2 tại phường N, thành phố Q cho ông Hồ Thanh H1 và ngày 31/8/2015 ông Hồ Thanh H1 chuyển nhượng cho ông Phạm Quốc T5. Còn thửa 3474 thuộc quyền sử dụng đất của bà T và bà T cũng không thừa nhận việc cho ông H1 phần diện tích đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu nhận lại tài sản gắn liền với đất và thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với phần diện tích đất đo đạc thực tế 49,9m^2 thuộc thửa 3474.

[2.4.1] Nguyên đơn bà T cho rằng bà và ông H1 là mẹ con nên bà đã đưa số tiền 50.000.000 đồng cho ông H1 để xây dựng hai căn nhà trên thửa 3474 và cho ông H1 ở tạm trên 01 căn nhà. Đối với số tiền đưa cho ông H1, bà không có yêu cầu. Nguyên đơn đồng ý nhận lại tài sản gắn liền với đất và thanh toán lại cho bị đơn giá trị tài sản gắn liền với đất theo kết quả thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 và thông báo xác định giá tài sản tranh chấp ngày 21/8/2024.

[2.4.2] Bị đơn ông H1 cho rằng bà T đã cho ông thửa 3474 để ông xây dựng ngôi nhà cấp IV trên diện tích 50 m^2 (đo đạc thực tế 49,9m^2) thuộc thửa 3474, nên ông không đồng ý tháo dỡ. Ngoài phần diện tích đất bà T cho ông xây dựng nhà,

quá trình sử dụng ông có lấn ra đất của Nhà nước diện tích khoảng 24m^2 để làm chuồng gà.

[2.4.3] Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.4.3.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2023 và bản đồ địa chính thửa đất xác định trên thửa 3474 chia làm hai phần; phần diện tích đất tranh chấp trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 và vật kiến trúc khác hiện do ông Hồ Thanh H1 quản lý có ký hiệu B1 trong bản đồ địa chính thửa đất. Bà T và ông H1 đều thống nhất trình bày bà T có đưa cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng để ông H1 xây nhà, nhưng bà T không yêu cầu số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng ngôi nhà trên phần đất tranh chấp do một mình ông H1 xây dựng và tại bản trình bày (Bút lục 56) ông H1 trình bày tài sản xây dựng trên đất tranh chấp là tiền của ông H1 bỏ ra xây dựng, bà V không có đóng góp gì. Do đó, có cơ sở xác định tài sản gắn liền trên phần đất tranh chấp là của ông Hồ Thanh H1.

[2.4.3.2] Ông Hồ Thanh H1 trình bày quá trình sử dụng phần đất tranh chấp ông xây dựng lấn đất của Nhà nước khoảng 24m^2, nguyên đơn chỉ yêu cầu đối với phần diện tích 49,9m^2 thuộc thửa 3474. Tuy nhiên, qua xem xét thực tế hiện trạng phần đất tranh chấp được thể hiện tại bản đồ địa chính thửa đất xác định ngôi nhà do ông H1 xây dựng trên phần diện tích tranh chấp thuộc thửa 3474 có phần nhà gạch 4,4m^2 và ô vân 0,5m^2 gắn liền ngôi nhà, ở phía Đông nằm ngoài diện tích của thửa 3474. Theo văn bản số 374/UBND ngày 08/11/2023 của Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Q (Bút lục 312) và số 2665/UBND-NC ngày 08/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Q xác định phần diện tích này là phần diện tích lấn chiếm đường đi do Nhà nước quản lý, không có số thửa. Trường hợp phần diện tích trên không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề, phù hợp quy hoạch; để có cơ sở công nhận diện tích tăng thêm cho người đang sử dụng đất theo nội dung đo đạc của Tòa án, đề nghị công dân nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ - kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh. Trên cơ sở hồ sơ và giấy tờ chứng minh kèm theo, Ủy ban nhân dân phường N; Văn phòng Đ- chi nhánh T6; phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý theo quy định của pháp luật.

[2.4.3.3] Trên cơ sở nhận định tại mục [2.4.3.1] và [2.4.3.2] xác định tài sản gắn liền với phần diện tích 49,9m^2 thuộc thửa 3474 là của ông Hồ Thanh H1 xây dựng có kết cấu vững chắc và hiện nay ông H1 đang quản lý, sử dụng. Ông H1 cho rằng hiện nay ông không có chỗ ở nào khác. Tuy nhiên, thửa 3474 có diện tích 124m^2 nhưng chỉ có 50m^2 đất ở và 74m^2 đất trồng cây hàng năm khác. Nếu giao cho ông H1 phần diện tích đất tranh chấp thì không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định tại quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q. Tài sản gắn liền với phần diện tích tranh chấp thuộc thửa 3474 có kết cấu vững chắc. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý nhận tài sản gắn liền với phần diện tích thuộc thửa 3474 và phần tài sản gắn liền với tài sản thuộc thửa 3474 không thể tháo dỡ, có thể tháo dỡ được để không làm giảm giá trị tài sản và tự nguyện thanh toán lại cho bị đơn số tiền 57.000.000 đồng. Đối với phần diện tích không thuộc thửa 3474 có tài sản gắn liền với đất giao cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, để giữ lại giá trị và kết cấu ngôi nhà cần giao cho bà T quản lý, sử dụng công trình trên phần đất có diện tích 49,9m^2 và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn thanh toán lại giá trị tài sản cho bị đơn với số tiền: 57.000.000 đồng.

[2.5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá là 13.000.000 đồng. Nguyên đơn và bi đơn mỗi người phải chịu 6.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong. Nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 6.500.000 đồng.

[2.6] Về án phí:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí, thuộc trường hợp miễn tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội nên miễn toàn bộ tiền án phí cho bà T.

Bị đơn ông Hồ Thanh H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 17.043.345 đồng (340.866.900 đồng x 5%).

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 91, 93, 94, 144, 146, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105, 106,115, 158, 161, 163, 164, 165, 166, 168, 180, khoản 2 Điều 503, 579 của Bộ luật Dân sự; các Điều 12, Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bùi Thị Tuyết

Buộc ông Hồ Thanh H1 trả lại diện tích 49,9m^2 thuộc thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03 tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Bùi Thị T (có ký hiệu là B1 trong sơ đồ thửa đất kèm theo).

Giao cho bà Bùi Thị T quyền sở hữu tài sản gắn liền với diện tích 49,9m^2 và ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T thanh toán lại phần giá trị tương ứng đối với công trình xây dựng trên thửa đất số 3474, tờ bản đồ số 03 ở phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Hồ Thanh H1 với số tiền: 57.000.000 đồng.

(Sơ đồ địa chính thửa đất kèm theo là một bộ phận không tách rời Bản án này)

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc là 13.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu 6.500.000 đồng.

Nguyênđã nộp tạm ứng và chi xong. Nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 6.500.000 đồng.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị T thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Bị đơn ông Hồ Thanh H1 phải chịu 17.043.345 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Như