

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 46/2018/DS-ST

Ngày 04/10/2018

V/v tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất được thừa kế

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự Soái

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Bạ

2. Bà Nguyễn Thị Mừng

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Thu,
Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 28/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất được thừa kế*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2018/QĐST-HPT ngày 19 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị B; trú tại: số 104 Trịnh Đình T, phường P, quận T, thành phố Hồ chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị B: Bà Nguyễn Thị Hồng T, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Nam, Chi nhánh huyện Đ; có mặt tại phiên tòa.

- Đồng bị đơn: Ông Trần Minh K (Trần K) và bà Hà Thị L; cùng trú tại: thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh K (Trần K): Ông Hà Minh H; trú tại: thôn M, xã Q, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Giấy ủy quyền lập ngày 05 tháng 3 năm 2018).

Bà L và ông H có mặt tại phiên tòa.

- Người làm chứng:

1. Ông Võ Văn S;

2. Bà Võ Thị U (Võ Thị Kim M);

3. Ông Nguyễn Viết M;

4. Ông Nguyễn Văn A;

5. Ông Nguyễn Viết S;

6. Ông Trần Minh V;

Cùng trú tại: thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

7. Ông Nguyễn Hữu B;

8. Bà Đào Thị B;

9. Ông Trần Minh T;
10. Ông Trần Minh H;
Cùng trú tại: thôn H xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.
11. Bà Doãn Thị K; trú tại: thôn H, xã P, huyện Đc, tỉnh Quảng Nam.
(Tất cả người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Đ bà Nguyễn Thị Hồng T (người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị B) trình bày:

Bà Trần Thị B là con ruột của liệt sỹ Trần Minh X, là cháu nội duy nhất của Mẹ Việt Nam anh hùng Nguyễn Thị X. Sau khi cha hy sinh, bà Trần Thị B sống cùng bà Nguyễn Thị X tại thôn H (nay là thôn M), xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Đến năm 1995, bà B có chồng và chuyển vào sống ở thành phố Hồ Chí Minh. Lúc này vợ chồng ông Trần Minh K và bà Hà Thị L là cháu thúc bá chưa có nhà ở nên đến xin bà X cho ở nhờ, bà B và bà X chấp nhận.

Sau khi bà Nguyễn Thị X chết vào năm 1997, vợ chồng ông K và bà L tiếp tục ở trên thửa đất này. Đến năm 2016, vợ chồng ông K và bà L tự tiện tháo dỡ nhà cũ và xây nhà kiên cố trên 400m² đất bà nội của bà B để lại nhưng chưa được sự đồng ý của bà B, là người thừa kế duy nhất của bà Nguyễn Thị X. Do đó, bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Minh K và bà Hà Thị L tháo dỡ nhà cửa có trên đất, trả lại nguyên trạng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 440m² và diện tích đất sản xuất là 654m² tại thửa 196, tờ bản đồ số 02 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho bà Trần Thị B. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị B rút yêu cầu khởi kiện về phần diện tích đất sản xuất 654m², chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết xem xét đối với phần diện tích đất thổ cư là 440m² tại thửa 196, tờ bản đồ 02 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam mà vợ chồng ông Trần Minh K và bà Hà Thị L đang quản lý, sử dụng.

Theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án đồng bị đơn ông Trần Minh K và bà Hà Thị L thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị X là bác dâu của ông Trần Minh K. Vợ chồng ông K, bà L theo yêu cầu của bà X đến ở cùng và chăm sóc, phụng dưỡng bà Xu 10 năm cho đến khi bà X chết năm 1998. Vợ chồng ông K, bà L lo mai táng và tiếp tục thờ cúng bà X cho đến nay. Trước đây, bà X có nói miệng với vợ chồng ông K, bà L rằng khi nào bà X qua đời thì nhà cửa và thửa đất vườn của bà thuộc thôn H (nay là thôn M), xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam để lại cho vợ chồng ông K, bà L được quyền sở hữu, sử dụng có sự chứng kiến của gia tộc Tộc Trần tại thôn H. Nay bà Trần thị B bỏ nhà đi mấy mươi năm trở về đòi lại diện tích đất vườn, trong thời gian 10 năm bà X đau ốm nằm trên giường bệnh, bà B không chăm sóc cho bà X. Vì vậy, vợ chồng ông Trần Minh K, bà Hà Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B và đề nghị Tòa án những vấn đề sau:

- Vợ chồng ông Trần Minh K, bà Hà Thị L thống nhất giao lại phần đất có diện tích 189,2m² ở phía Đông cho bà Trần Thị B và bà B phải trả tiền công bồi trúc đất cho ông bà với số tiền là 7.000.000 đồng và cây trồng trên đất.

- Phần đất ở phía Tây có diện tích 205,8m² vợ chồng ông Trần Minh K, bà Hà Thị L cả đời cơ cực mới xây dựng được ngôi nhà nên ông K, bà L đề nghị Hội đồng xét xử cho vợ chồng ông bà được tiếp tục ở trên diện đất 205,8m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ: Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B buộc vợ chồng ông Trần Minh K, bà Hà Thị L trả lại diện tích đất còn lại 189m². Đối với phần diện tích đất vợ chồng ông K, bà L đã xây dựng nhà ở kiên cố thì phải bồi trả giá trị đất theo định giá của Công ty cổ phần tư vấn tài chính và giá cả Quảng Nam cho bà Trần Thị B, bà B có trách nhiệm bồi trả giá trị cây hoa màu trên phần đất được sử dụng cũng như giá trị tôn tạo cho vợ chồng ông K, bà L. Sau khi trả giá trị tiền phần đất đã sử dụng cho bà B, vợ chồng ông K và bà L được quyền tiếp tục sử dụng phần đất đã xây dựng nhà ở.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ngày 19 tháng 9 năm 2018, bị đơn bà Hà Thị L và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh K là ông Hà Minh H vắng mặt lần thứ nhất không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa là đúng quy định tại các Điều 227 và 233 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà L và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông K là ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều có mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Bà Nguyễn Thị X sinh năm 1911 chết năm 1998, có hộ khẩu thường trú tại thôn H (nay là thôn M), xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Từ năm 1975 đến khi chết, bà X ở trên diện tích đất thổ cư 400m² tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam không có tranh chấp với ai, cũng chưa chuyển quyền sử dụng đất cho ai. Do già cả và thường xuyên đau ốm nên bà X không đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, bà X chết không để lại di chúc. Bà X có một người cháu nội duy nhất là bà Trần Thị B và không còn ai ở hàng thừa kế thứ nhất. Vì vậy, yêu cầu của bà Trần Thị B phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ nên Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu của bà B được quyền thừa kế di sản của bà X để lại đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 440m² thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

[3] Về loại đất đối với diện tích đất tranh chấp: Theo Công văn số 777/UBND-TNMT ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Đ có nội dung: Sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thôn M (thôn H cũ), xã P, huyện Đ không có tên bà Nguyễn Thị X (cũng như Trần Thị X). Tuy nhiên, tại sổ mục kê của xã P ký ngày 18 tháng 12 năm 1998 thì người kê khai đăng ký đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 diện tích 400m², loại đất thổ cư là bà Trần Thị X. Với thửa đất

này trong sổ địa chính hiện không có tên bà Nguyễn Thị X (Trần Thị X). Thửa đất này hiện nay cũng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Nay bà X đã chết, Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ theo quy định của pháp luật để xác định.

Cũng theo Công văn số 14/UBND-TNMT ngày 03 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ có nội dung: Căn cứ vào các quy định của Luật đất đai và hạn mức các loại đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam thì diện tích đất đo thực tế 440m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 tại thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam được xác định là 300m² đất ở và 140m² đất trồng cây lâu năm.

[4]. Gia đình ông K và bà L đã ở trên thửa đất này đã 28 năm và đã có công nuôi dưỡng chăm sóc bà X gần 10 năm. Mặc khác ông K và bà L có hoàn cảnh khó khăn, cố gắng làm ngôi nhà để ở, phòng tránh bão lũ, nơi vùng đất trũng và cũng là chỗ ở duy nhất của vợ chồng ông K và bà L. Qua xác minh tại địa phương thì vợ chồng ông K, bà L chỉ có một ngôi nhà duy nhất được xây dựng trên đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét không chấp nhận yêu cầu của bà B cũng như người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích của bà về việc yêu cầu vợ chồng ông K và bà L phải tháo dỡ nhà cửa trả lại toàn bộ diện tích đất đo thực tế 440m² cho bà B, bởi lẽ bà B đang sinh sống và cư trú tại thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, cần chấp nhận của đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ cho ông K và bà L chỉ trả lại diện tích đất 189,2 m² cho bà B là phù hợp với thực tế và quy định pháp luật, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Trần Thị N (T) có chiều dài 44m;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Minh K và bà Hà Thị L có chiều dài 44m;
- Phía Nam giáp đất vườn ông Trần Minh H có chiều dài 4,3m;
- Phía bắc giáp đường bê tông (3 mét) có chiều dài 4,3m.

Giao cho vợ chồng ông Trần Minh K và bà Hà Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 250,8m² đang có ngôi nhà, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Trần Thị B có chiều dài 44m;
- Phía Tây giáp đường bê tông (3m) có chiều dài 44m;
- Phía Nam giáp đất vườn ông Trần Minh H có chiều dài 5,7m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông (3 mét) có chiều dài 5,7m.

[5] Theo định giá của Công ty cổ phần tư vấn tài chính và giá cả Quảng Nam xác định diện tích 440m² tại thửa 196, tờ bản đồ số 02 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam có giá trị là 153.450.000 đồng. Trong đó, diện tích đất ở 300m² là 410.000 đồng/m² và đất trồng cây lâu năm là 217.500 đồng/m².

Do vậy, vợ chồng ông K và bà L phải trả tiền giá trị phần diện tích đất đã sử dụng cho bà B bao gồm: 150m² (đất ở) x 410.000 đồng/m² = 61.500.000 đồng và 100,8m² (đất vườn) x 217.500 đồng/m² = 21.924.000 đồng; tổng cộng là 83.424.000 đồng.

[5] Bà B cho rằng khi biết thông tin vợ chồng ông K và bà L xây dựng nhà trên diện tích đất của bà nội ruột mình là bà Nguyễn Thị X thì bà B có làm đơn gửi chính quyền địa phương báo cáo việc làm nhà trái phép này và ngày 03 tháng 5 năm 2016 đại diện chính quyền xã P đã đến địa điểm ông K và bà L xây dựng nhà tiến hành lập biên bản đình chỉ việc xây dựng nhà trái phép của ông bà. Tuy nhiên, ông K và bà L không thừa nhận có sự việc như bà B trình bày. Theo xác minh tại địa phương bà B có gửi đơn báo chính quyền địa phương về việc xây dựng nhà trái phép của ông K và bà L, sau đó

đại diện chính quyền địa phương có đến địa điểm ông K và bà L xây nhà như bà B báo cáo để lập biên bản đình chỉ nhưng ông K và bà L không hợp tác làm việc. Qua đó cho thấy lỗi xây dựng nhà trái phép trên diện tích đất tranh chấp hoàn toàn thuộc về ông K và bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông K và bà L phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do giá trị phần đất còn lại của diện tích đất tranh chấp là $189,2\text{m}^2$ bị giảm sút với số tiền theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà B tại phiên tòa số tiền là 20.000.000 đồng.

Như vậy, ông K và bà L phải trả tiền giá trị đất và bồi thường thiệt hại về đất cho bà B tổng cộng số tiền là: $83.424.000 \text{ đồng} + 20.000.000 \text{ đồng} = 103.424.000 \text{ đồng}$.

Bà B phải trả một phần tiền công bồi trúc trên diện tích đất $189,2\text{m}^2$ cho ông K và bà L với số tiền là 3.500.000 đồng và tiền cây trồng trên đất là 232.800 đồng, cụ thể (06 cây mít x 22.000 đồng/cây và 03 cây măng cầu x 33.600/cây); tổng cộng 3.733.000 đồng.

[6] Về án phí: Ông Trần Minh K và bà Hà Thị L phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 203, 235, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ các Điều 649, 650 và điểm b khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 và căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.

Bà Trần Thị B được quyền thừa kế di sản của bà Nguyễn Thị X để lại là thửa đất số 196, tờ bản đồ số 02 có diện tích theo đo đạc thực tế là 440 m^2 thuộc thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

1. Buộc ông Trần Minh K và bà Hà Thị L trả lại diện tích đất $189,2\text{m}^2$ cho bà Trần Thị B có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Trần Thị N (T) có chiều dài 44m;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Minh K và bà Hà Thị L có chiều dài 44m;
- Phía Nam giáp đất vườn ông Trần Minh H có chiều dài 4,3m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông (3 mét) có chiều dài 4,3m.

Ông Trần Minh K và bà Hà Thị L phải trả Trần Thị B số tiền 103.424.000 đồng (Một trăm lẻ ba triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Giao cho ông Trần Minh K và bà Hà Thị L được quyền sử dụng diện tích đất $250,8\text{m}^2$ đang có ngôi nhà, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất bà Trần thị B có chiều dài 44m;
- Phía Tây giáp đường bê tông (3m) có chiều dài 44m;
- Phía Nam giáp đất vườn ông Trần Minh H có chiều dài 5,7m;
- Phía Bắc giáp đường bê tông (3 mét) có chiều dài 5,7m (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Trần Thị B phải trả một phần tiền công bồi trúc trên diện tích đất $189,2\text{m}^2$ cho ông Trần Minh K và bà Hà Thị L là 3.500.000 đồng và tiền cây trồng trên đất là 232.800 đồng, cụ thể (06 cây mít x 22.000 đồng/cây và 03 cây măng cầu x 33.600/cây); tổng cộng 3.733.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền trên, thì hằng tháng người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Trần Minh K và bà Hà Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị B không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà B số tiền đã nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 10390 ngày 20 tháng 7 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- **Về quyền kháng cáo:** Trong thời hạn 15 ngày các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án 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 dân sự.

(Đã giải thích Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Tự Soái