TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ X** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2021/DS-ST
Ngày: 14-5-2021
V/v tranh chấp đòi tài sản là nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ X

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Châu Hùng;

2. Bà Ngô Thị Lệ Thi.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *thành phố X, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Minh Hoàng, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp "*Đòi tài sản là nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2021/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2021/QĐST-DS ngày 15/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tham Thị H, sinh năm 1944, nơi cư trú: tổ 4, phường LT, thị xã TX, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Lương C, sinh năm 1942, nơi cư trú: số 106, phường CP, thành phố X, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Các ông, bà: Tham Tuấn A, sinh năm 1967; Tham Tuấn N, sinh năm 1970; Tham Bảo U, sinh năm 1971; Tham Bảo O, sinh năm 1969; Cùng cư trú: số 106, phường CP, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị Lệ G, sinh năm 1965, nơi cư trú: số 291, phường CP, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người làm chứng: Ông Tham văn Y, sinh năm 1953, nơi cư trú: số 282, phường AT, thị xã HN, tỉnh Đồng Tháp; Bà Tham Thị V, sinh năm 1958, nơi cư trú: số 146/15 phường CP, thành phố X, tỉnh An Giang.

Bà Tham Thị H, bà Nguyễn Thị Lệ G, ông Tham Văn Y có đơn xin xét xử vắng mặt; các ông bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 16/12/2019 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Tham Thị H cho rằng:* Bà Tham Thị H là chủ sử dụng đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999eF do Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp ngày 29/9/2006 do bà Tham Thị H đứng tên (nhà chưa đăng ký quyền sở hữu). Nguồn gốc nhà, đất do cụ Tham Văn MH, cụ Huỳnh Thị HC (là cha mẹ của bà H) tạo lập. Cha mẹ mất không để lại di chúc nên các anh em trong gia đình gồm có bà Đàm Thị Khoảnh, ông Nguyễn Văn IC, ông Tham Văn Y thỏa thuận bằng văn bản giao tài sản nêu trên cho bà H được quyền sử dụng, quản lý, định đoạt đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà H giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn IC trực tiếp quản lý, cho thuê để có thêm thu nhập nuôi gia đình. Nay ông IC đã mất mà vợ, các con của ông IC không đồng ý giao trả tài sản nên bà Tham Thị H khởi kiện yêu cầu vợ và các con của ông IC gồm có bà Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O giao trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999eF cho bà H.

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm có: Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999eF; Tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cha mẹ ngày 18/02/2004; Biên bản hòa giải và Thông báo hòa giải của Ủy ban nhân dân phường CP, thành phố X; Đơn đề nghị Ngăn chặn việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tham Bảo O gửi đến Văn phòng đăng ký Đất đai chi nhánh X.

- *Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ G:* Bà G không nhớ rõ vào khoảng thời gian nào đã thuê căn nhà số 291 (số cũ là 11A), phường CP, thành phố X; bên cho thuê là ông Nguyễn Văn IC. Sau khi ông IC mất thì con ông IC là Tham Bảo U cho bà G thuê và có làm hợp đồng vào ngày 07/4/2019, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê 1.400.000 đồng/tháng và trả tiền thuê nhà hàng tháng cho Tham Bảo U. Việc tranh chấp giữa bà H với gia đình ông IC thì bà G không có ý kiến, không tranh chấp vì hợp đồng thuê nhà đến nay đã hết hạn thuê. Nếu Tòa án quyết định giao căn nhà đất cho ai thì bà G sẽ thỏa thuận tiếp tục thuê nhà, nếu không thương lượng được với bên cho thuê thì bà G chấp hành theo quyết định của Tòa án và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà, khoản tiền mà bà G tôn tạo sửa chữa căn nhà trong vụ án này.

- *Người làm chứng ông Tham Văn Y trình bày:* cụ Tham Văn MH, cụ

Huỳnh Thị HC (là cha mẹ của ông Y) tạo lập tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Cha mẹ mất không để lại di chúc nên các anh em trong gia đình gồm có Đàm Thị Khoành, Nguyễn Văn IC, Tham Văn Y thỏa thuận bằng văn bản giao tài sản nêu trên cho bà H được quyền sử dụng, định đoạt và xác định chữ ký trong tờ thỏa thuận là đúng của ông IC ký tên. Sau đó, ông IC xin được ở trong căn nhà nêu trên nếu không ở thì cho thuê để kiếm thêm thu nhập nuôi gia đình; ông IC quản lý nhà và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H.

Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được do bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Quá trình tiến hành tố tụng, theo yêu cầu của các đương sự Tòa án xác minh chính quyền địa phương, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Công văn của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X về việc trích lục hồ sơ gốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999eF do Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp ngày 29/9/2006 do bà Tham Thị H đứng tên và nội dung thay đổi pháp lý sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các biên bản xác minh ở Ban khóm 4, khóm 5, Công an phường CP, thành phố X về hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn IC; về quá trình quản lý tài sản tranh chấp; những thay đổi địa giới hành chính (địa chỉ nhà đất) của tài sản tranh chấp; về tình trạng cư trú của các ông, bà Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng tài sản tranh chấp theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 thể hiện các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 là phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02999eF do bà Tham Thị H đứng tên.

- Kết quả định giá tài sản thể hiện:

+ Về đất: thuộc đường Trần Hưng Đạo (đoạn Sương Nguyệt Ánh đến Nguyễn Đình Chiểu), khóm 4, phường Châu Phú A, thành phố X có giá 6.200.000 đồng/m^2; giá thị trường 15.000.000 đồng/m^2 x 23,2m^2 = 348.000.000 đồng.

+ Về nhà: Nhà có kết cấu nền láng vữa xi măng, vách tole, mái tole, cột gỗ + nóng đá; loại nhà tạm B, đơn giá 1.008.000 đồng/m, tỷ lệ sử dụng còn lại 35%; thành tiền 1.008.000 đồng/m^2 x 35% x 15,4m^2 = 5.433.120 đồng.

* *Tại phiên tòa,*

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định.

Các ông bà Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O được tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, biết được Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án nhưng vẫn vắng mặt; nguyên đơn bà Tham Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ G có đơn xin vắng mặt và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 thể hiện các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 là diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H đứng tên. Nguồn gốc nhà đất do cha mẹ bà H tạo lập và sau khi mất thì các anh chị em gồm Đàm Thị Khoành, Nguyễn Văn IC, Tham Văn Y lập tờ Thỏa thuận giao tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H; bà H được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên việc bà H khởi kiện yêu cầu vợ và các con ông Nguyễn Văn IC trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận như theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Về áp dụng pháp luật: Xét quan hệ tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên không có thỏa thuận, pháp luật không có quy định và không có tập quán để áp dụng nên Tòa án áp dụng tương trợ pháp luật để giải quyết yêu cầu của đương sự trong cùng vụ án tranh chấp đòi tài sản nhà đất như theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Tham Thị H khởi kiện yêu cầu đòi tài sản là nhà, đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tọa lạc, phường CP, thành phố X, tỉnh An Giang. Bên cạnh đó, bị đơn bà Lương C có hộ khẩu thường trú trên địa bàn thành phố X. Cho nên, yêu cầu kiện của bà Tham Thị H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố X theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn bà Tham Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Lệ G, người làm chứng ông Tham Văn Y vắng mặt và có yêu cầu vắng mặt

khi xét xử. Bị đơn cụ Lương C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông, bà: Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O đã được tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng, gồm Thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, thông báo cung cấp lời khai, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và biết được Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án thông qua Đơn xin photo tài liệu (Bút lục số 120), Văn bản xin hoãn trình bày ý kiến (BL 121-126) nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn bà Tham Thị H khởi kiện yêu cầu vợ và các con của ông Nguyễn Văn IC, gồm có các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; nhà đất tọa lạc số 291 (số cũ là 11A), phường CP, thành phố X được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà Tham Thị H, thấy rằng: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/02/2004 của các đồng thừa kế cụ Tham Văn MH, cụ Huỳnh Thị HC, gồm có các ông, bà Đàm Thị Khoành, Nguyễn Văn IC, Tham Thị H, Tham Văn Y thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ MH, cụ HC là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số 11A (nay số mới là 291), đường Trần Hương Đạo, khóm 4, phường CP, thị xã X (nay thành phố X) cho bà Tham Thị H được toàn quyền sở hữu nhà, sử dụng đất kể cả định đoạt theo quy định pháp luật. Văn bản thỏa thuận được lập tại Phòng tư pháp thị xã X có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân thị xã X là phù hợp với quy định pháp luật về nội dung lẫn hình thức nên đã phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Căn cứ vào Tờ thỏa thuận phân chia di sản nên bà Tham Thị H tiến hành kê khai thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với diện tích 23,2m^2 tọa lạc số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X theo số H0299aE ngày 29/9/2006 cho bà Tham Thị H là hợp pháp nên phát sinh quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Đối với căn nhà trên phần đất mà bà Tham Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở quy định: "văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự"; Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hiệu lực của hợp đồng: "Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết..."; Điều 5 Luật công chứng năm

2014 quy định: "Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng".

Đối chiếu với các quy định viện dẫn nêu trên thấy rằng, căn nhà trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Tham Thị H được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy bà H chưa làm thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nhưng Tờ thỏa thuận phân chia di sản đã được công chứng là hợp đồng được giao kết hợp pháp, hợp đồng có hiệu lực và làm phát sinh quyền của bà Tham Thị H kể từ thời điểm công chứng, chứng thực. Do đó, việc bà H khởi kiện vợ và các con của ông Nguyễn Văn IC, gồm có các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X được giới hạn tại các được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 là có căn cứ chấp nhận như theo quy định tại Điều 166 Luật dân sự năm 2015.

Việc ông Tham Bảo cơ trình bày tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường CP cũng như Đơn đề nghị ngăn chặn việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tham Bảo O đề ngày 21/10/2019 gửi đến Văn phòng đăng ký Đất đai chi nhánh X cho rằng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đang tranh chấp do cụ Nguyễn Văn IC mua từ trước năm 1975 và yêu cầu bà Tham Thị H sang tên lại cho ông Tham Bảo O đứng tên nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Trong khi đó, ông Tham Văn Y (là em ruột của bà H, ông IC) xác định tài sản tranh chấp là của cha mẹ tạo lập và các anh chị em trong gia đình thỏa thuận phân chia giao toàn bộ căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H được toàn quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất kể cả định đoạt theo quy định pháp luật; xác định chữ ký trong tờ thỏa thuận là của ông Nguyễn Văn IC. Bên cạnh đó, Tòa án cũng tiến hành ghi lời khai người làm chứng bà Tham Thị V (có quan hệ bà con chú bác ruột với bà H, ông IC) xác định tài sản tranh chấp có nguồn gốc là di sản của cụ MH, cụ HC tạo lập. Sau khi cụ MH, cụ HC qua đời thì các anh em trong gia đình thỏa thuận phân chia di sản, giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp cho bà Tham Thị H được sử dụng, sở hữu và định đoạt theo quy định pháp luật. Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Tham Bảo O.

Tại biên bản hòa giải, Thông báo kết quả hòa giải của Ủy ban nhân dân phường CP lập ngày 21 tháng 11 năm 2019, Đơn đề nghị ngăn chặn việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tham Bảo O đề ngày 21/10/2019 gửi đến Văn phòng đăng ký Đất đai chi nhánh X; ông Tham Bảo O đều xác định bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Nguyễn Văn IC lưu giữ từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay (Bút lục số 04,05) và Đơn đề nghị ngăn chặn việc xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia định chúng tôi đang lưu giữ (Bút lục số 11). Xét thấy, cụ Nguyễn Văn IC không phải

là chủ sử dụng phần đất tranh chấp và mà vợ, các con của cụ Nguyễn Văn IC giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Tham Thị H mà không được sự đồng ý của bà H. Đây là việc chiếm giữ không có căn cứ pháp luật, việc yêu cầu của bà H yêu cầu vợ, các con ông Nguyễn Văn IC trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với đơn yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là nhà, đất là có căn cứ chấp nhận. Xét, buộc vợ và các con cụ Nguyễn Văn IC gồm có các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O giao trả cho bà Tham Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0299aE ngày 29/9/2006 bà Tham Thị H là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Hợp đồng thuê nhà giữa bà Trần Thị Lệ G với ông Tham Bảo U ngày 07/4/2019.

Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất mà nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hiện nay do bà Nguyễn Thị Lệ G thuê của ông Tham Bảo U. Hợp đồng thuê nhà chỉ làm giấy tay không qua công chứng chứng thực, ông Tham Bảo U không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên nên hợp đồng thuê nhà giữa bà G, ông U không tuân thủ theo quy định tại Điều 117 Luật dân sự năm 2015.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2021, bà Nguyễn Thị Lệ G trình bày hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 với thời hạn thuê nhà là 02 năm đến nay thì hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 đã hết thời hạn và bà G chưa ký lại hợp đồng mới nên hợp đồng thuê nhà ngày 07/4/2019 đương nhiên hết giá trị. Ngoài ra, bà G cũng không yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà, không yêu cầu Tòa án xem xét khoản tiền tôn tạo sửa chữa nhà trong thời gian thuê nhà nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án.

Căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X được xác định của bà Tham Thị H. Do đó, buộc người thuê nhà bà Nguyễn Thị Lệ G có trách nhiệm di dời những vật dụng, hàng hóa để trả lại hiện trạng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà Tham Thị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.828.200 (*một triệu tám trăm hai mươi tám nghìn*) đồng, lệ phí trích lục hồ sơ 68.000 (*sáu mươi tám nghìn*) đồng, Chi phí định giá 500.000 (*năm trăm nghìn*) đồng. Tổng cộng: 2.396.000 (*hai triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét, buộc các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O hoàn trả số tiền 2.396.000 (*hai triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng cho bà Tham Thị H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí (bà Tham Thị H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm).

Các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng (bà Lương C thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng không có đơn đề nghị nên không đủ điều kiện để được miễn án phí dân sự sơ thẩm như theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 122, Điều 182 Luật nhà ở năm 2014; Điều 5 Luật Công chứng viên năm 2014; các Điều 166, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Quyền sử dụng đất tại số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0299aE được Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp ngày 29/9/2006 là của bà Tham Thị H;

Buộc vợ và các con cụ Nguyễn Văn IC gồm có các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O giao trả căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số 291 (số cũ 11A), phường CP, thành phố X được giới hạn tại các điểm 10,12,13,15 với diện tích 23,2m^2 tại Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh X lập ngày 26/10/2020 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0299aE được Ủy ban nhân dân thị xã X (nay là thành phố X) cấp ngày 29/9/2006 cho bà Tham Thị H.

Buộc người thuê nhà bà Nguyễn Thị lệ G có trách nhiệm di dời những vật dụng, hàng hóa của cá nhân bà G để trả lại hiện trạng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Tham Thị H mà các ông bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O không trả lại cho bà Tham Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thì bà Tham Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật

đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tham Thị H theo quy định pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bà Tham Thị H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá với tổng số tiền 2.396.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của bà Tham Thị H được chấp nhận nên các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Buộc bà Lương C hoàn trả 2.396.000 đồng cho bà Tham Thị H.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Tham Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (bà Tham Thị H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm).

Các ông, bà: Lương C, Tham Tuấn A, Tham Tuấn N, Tham Bảo U, Tham Bảo O phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

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 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.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát X (1);
- Viện kiểm sát tỉnh An Giang (1);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS X (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Lê Ngọc Tiền