TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TỊNH BIÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày: 30-5-2023
"V/v tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Võ Thị Ngọc Mỹ.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Thanh Hoàng; ông Nguyễn Huy Cường.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị An – Thư ký tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Kim Chi.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 "Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Tống Thị S, sinh năm 1957; ông Mai Văn Th, sinh năm 1960, cùng cư trú: t8, khóm M, phường N, thị xã T, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tống Thị S, Mai Văn Th: ông Mai Thanh H, sinh năm 1978, nơi cư trú: khóm V1, phường N, thị xã T, tỉnh A (theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lôi Văn Đ – Văn phòng Luật sư Hùng Đức thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: số 368 C, phường C, thành phố C, tỉnh A.

- *Bị đơn:* bà Trương Thị La H, sinh năm 1967; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968, *chết năm 2019*.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T:

1. bà Trương Thị La H, sinh năm 1967;

2. bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1984;

3. bà Nguyễn Thị Bạch H1, sinh năm 1984;

4. ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1989;

5. ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1992;

Cùng nơi cư trú: số 200, tổ 8, khóm M, phường N, thị xã T, tỉnh A.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1984;

2. bà Nguyễn Thị Bạch H1, sinh năm 1984;

3. ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1989;

4. ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1992.

Cùng nơi cư trú: số 200, t8, khóm M, phường N, thị xã T, tỉnh A.

Chổ ở hiện nay của ông Nguyễn Văn C: t21, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh A.

Các đương sự khác đều có mặt tại phiên toà; riêng các ông, bà Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Thị Bạch H1 và Nguyễn Văn Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Mai Thanh H trình bày*:

Về nguồn gốc đất là của ông, bà để lại cho ông Mai Văn Q (cha ông Mai Văn Th). Vào năm 1995, ông Nguyễn Ngọc V cha của ông Nguyễn Văn T xin ông Mai Văn Q ở nhờ trên đất, lúc đó ông V chỉ cất nhà tạm bằng tre, lá với diện tích ngang 4 m x 10m. Đến năm 2003, ông Nguyễn Ngọc V và vợ qua đời thì ông Nguyễn Văn T cùng vợ con về ở trên căn nhà do ông V chết để lại. Khoảng tháng 9 năm 2016, bà S và ông Th thấy gia đình ông T đổ đất để xây nhà, bà S và ông Th ngăn cản cứ tiếp tục xây dựng.

Vào năm 1999, ông Mai Văn Th nhận tặng cho diện tích 2.843,8 m^2, toạ lạc tại ấp M, xã N, huyện T, tỉnh A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01737 QSDĐ/aK, ngày 05/02/2001 đứng tên Mai Văn Th. Năm 2010, ông Th chuyển nhượng cho ông Thái Văn Th1, bà Trịnh Thị H2 nên đăng ký điều chỉnh cấp mới diện tích còn lại 2.542 m^2, số thửa 11, tờ bản đồ 22, loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00636, do Uỷ ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/12/2010 đứng tên Mai Văn Th và Tống Thị S.

Về tài liệu, chứng cứ chứng minh: Nguyên đơn cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00636, do Uỷ ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp ngày 22/12/2010 đứng tên Mai Văn Th và Tống Thị S.

Tại Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 21/8/2021 xác định: diện tích nhà và công trình phụ ông T, bà La Huy xây dựng trên diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00636 cấp ngày 22/12/2010, đứng tên Mai Văn Th và Tống Thị S, cụ thể:

+ Nhà Chính A từ các điểm 7,8,9,11,13,45 về 7, diện tích 72,9 m^2;

+ Mái che 1 từ các điểm 5,6,1,2 về 5, diện tích 30,6 m^2;

+ Mái che 2 từ các điểm 12,49,50,14 về 12, diện tích 50,7 m^2;

+ Nhà vệ sinh từ các điểm 3,4,47,46 về 3, diện tích 4,0 m^2.

Về yêu cầu: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Trương Thị La H, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T gồm các ông, bà: bà Trương Thị La H, Nguyễn Thị Bạch H1, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Đ di dời nhà và công trình phụ, vật kiến trúc trên đất trả lại diện tích 217,4 m^2, tại các điểm 16,45,46,47,48,33,10,24 về 16, thửa 11, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp M, xã N, huyện T (nay là khóm M, phường N, thị xã T), tỉnh A theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 21/8/2021.

** Ý kiến của bị đơn*:

- Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T, chết năm 2019 có trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp là ông được ông, bà chết để lại cho cha là Nguyễn Ngọc V và mẹ Nguyễn Thị Thêu, khi cha mẹ chết để lại phần đất này cho ông, ông cùng vợ và con sinh sống đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn trả lại diện tích đất 217 m^2 như nguyên đơn trình bày.

- Tại phiên toà hôm nay bị đơn bà Trương Thị La H có mặt, bà có ý kiến như sau:

Trước đó bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn T (chồng), bà cũng không biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp. Khi được ông T cưới về thì vợ chồng sinh sống ở trên diện tích đất này từ đó đến nay.

Nay bà thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp như ý kiến của nguyên đơn, xác định diện tích đất này là của ông Mai Văn Th, nhưng đã sinh sống ổn định từ hơn 40 năm nay và cũng không có nơi khác để ở. Bà đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện chuyển nhượng lại phần đất này theo giá thị trường.

** Trong quá trình giải quyết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Thị Bạch H1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Đ đều vắng mặt, không có ý kiến trình bày.*

Tại phiên toà,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Mai Thanh H, bị đơn bà Trương Thị La H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có mặt, đã thống nhất thoả thuận như sau:

- Nguyên đơn thống nhất chuyển nhượng cho bị đơn bà Trương Thị La H diện tích đất 217,4 m^2, tại các điểm 16,45,46,47,48,33,10,24 về 16, thửa 11, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp M, xã N, huyện T (nay là khóm M, phường N, thị xã T), tỉnh A theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/8/2021, có hiện trạng sử dụng như sau:

+ Nhà Chính A từ các điểm 7,8,9,11,13,45 về 7, diện tích 72,9 m^2;

+ Mái che 1 từ các điểm 5,6,1,2 về 5, diện tích 30,6 m^2;

+ Mái che 2 từ các điểm 12,49,50,14 về 12, diện tích 50,7 m^2;

+ Nhà vệ sinh từ các điểm 3,4,47,46 về 3, diện tích 4,0 m^2.

- Giá chuyển nhượng: 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng).*

- Thời gian thanh toán: bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)*, một lần vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12 – âm lịch).

- Về nghĩa vụ: bị đơn bà Trương Thị La H có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa*:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa*: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Đối với người tham gia tố tụng*: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về việc giải quyết vụ án*:

Tại phiên toà, bị đơn thừa nhận về nguồn gốc đất là của nguyên đơn, nguyên đơn cũng đồng ý chuyển nhượng lại cho bị đơn diện tích đất với giá 600.000.000 đồng. Nhận thấy các bên đã thống nhất thoả thuận, việc thoả thuận là tự nguyện, không trái pháp luật nên đề nghị công nhận sự thoả thuận này.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 212, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, giữa nguyên đơn ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S và bị đơn bà Trương Thị La H.

- *Tài liệu, chứng cứ Tòa án thu thập:* Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 21/8/2021; Biên bản định giá tài sản ngày 11/05/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/05/2021.

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 tố tụng:

- Về Thẩm quyền: Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện T (nay là phường N, thị xã T), tỉnh A. Căn cứ khoản 2 Điều 26,

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T (nay là thị xã T).

- Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, chết năm 2019 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Bạch H1, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ có mặt tại phiên tòa lần thứ hai, nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất, đây là yêu cầu đòi lại tài sản được quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên toà, bị đơn thừa nhận về nguồn gốc đất là của nguyên đơn, nguyên đơn cũng đồng ý chuyển nhượng lại cho bị đơn diện tích đất với giá 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, các đương sự là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn T, chết năm 2019 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Nguyễn Thị Bạch H1, Nguyễn Thị Bạch T, Nguyễn Văn Đ đều vắng mặt, đều không có ý kiến, việc công nhận ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự vắng mặt. Do đó, không công nhận sự thoả thuận của các đương sự bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Ghi nhận ý kiến thống nhất của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Mai Thanh H, bị đơn bà Trương Thị La H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có mặt, đã thống nhất thoả thuận.

- Nguyên đơn ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S (do ông Mai Thanh H đại diện theo uỷ quyền) thống nhất chuyển nhượng cho bị đơn bà Trương Thị La H diện tích đất 217,4 m^2, tại các điểm 16,45,46,47,48,33,10,24 về 16, thửa 11, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp M, xã N, huyện T (nay là khóm M, phường N, thị xã T), tỉnh A theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/8/2021, có hiện trạng sử dụng như sau:

+ Nhà Chính A từ các điểm 7,8,9,11,13,45 về 7, diện tích 72,9 m^2;

+ Mái che 1 từ các điểm 5,6,1,2 về 5, diện tích 30,6 m^2;

+ Mái che 2 từ các điểm 12,49,50,14 về 12, diện tích 50,7 m^2;

+ Nhà vệ sinh từ các điểm 3,4,47,46 về 3, diện tích 4,0 m^2.

- Giá chuyển nhượng: 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng).*

- Thời gian thanh toán: bị đơn bà Trương Thị La H trả cho nguyên đơn ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S số tiền 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)*, một lần dứt điểm vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12 – âm lịch).

- Về nghĩa vụ: bị đơn bà Trương Thị La H có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Theo ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng và tự nguyện chịu các khoản chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí theo mức không có giá ngạch; bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 166, 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 147, 157, khoản 3 Điều 212, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- khoản 8 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử: Ghi nhận sự thống nhất thoả thuận của đương sự.

1. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Mai Thanh H, bị đơn bà Trương Thị La H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C thống nhất thoả thuận như sau:

- Nguyên đơn ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S (do ông Mai Thanh H đại diện theo uỷ quyền) thống nhất chuyển nhượng cho bị đơn bà Trương Thị La H diện tích đất 217,4 m^2, tại các điểm 16,45,46,47,48,33,10,24 về 16, thửa 11, tờ bản đồ số 22, toạ lạc ấp M, xã N, huyện T (nay là khóm M, phường N, thị xã T), tỉnh A theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/8/2021, có hiện trạng sử dụng như sau:

+ Nhà Chính A từ các điểm 7,8,9,11,13,45 về 7, diện tích 72,9 m^2;

+ Mái che 1 từ các điểm 5,6,1,2 về 5, diện tích 30,6 m^2;

+ Mái che 2 từ các điểm 12,49,50,14 về 12, diện tích 50,7 m^2;

+ Nhà vệ sinh từ các điểm 3,4,47,46 về 3, diện tích 4,0 m^2.

- Giá chuyển nhượng: 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng).*

- Thời gian thanh toán: bị đơn bà Trương Thị La H trả cho nguyên đơn ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S số tiền 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng),* một lần dứt điểm vào ngày 09/02/2024 (nhằm ngày 30/12 – âm lịch).

- Về nghĩa vụ: bị đơn bà Trương Thị La H có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, các ông, bà Mai Văn Th, Tống Thị S, Trương Thị La H có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T lập ngày 21/8/2021).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu các khoản chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Mai Văn Th, bà Tống Thị S tự nguyện chịu 300.000 đ *(ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* do ông Th, bà S đã nộp theo biên lai thu số 00015563 ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tịnh Biên (nay là thị xã Tịnh Biên), ông Th, bà S đã nộp xong; bị đơn không phải chịu án phí.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND thị xã Tịnh Biên;
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên;
- Lưu HS & VP;

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

Võ Thị Ngọc Mỹ