TÒA ÁN N DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2022/DS-ST
Ngày: 29-9-2022
V/v "Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

N DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm N dân: 1. Bà Trần Thị Đào

2. Bà Trần Ánh Nhạn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Mỹ Linh – Thư ký Tòa án N dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát N dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án N dân huyện Gò Dầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về việc "Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2022/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1943*; (có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

- *Bị đơn:*

1. Anh Nguyễn Trung N, sinh năm 1993*; (vắng mặt)*

2. Chị Trần Thị T1, sinh năm 1997*; (vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

3. Anh Nguyễn Mạnh P, sinh năm 1975*; (có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 20, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

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

1. Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1948

Địa chỉ: Tổ 21, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật của bà Q: Ông Nguyễn Xuân S

Theo Trích lục đăng ký giám hộ số 03/TLGH ngày 20-6-2022 của Ủy ban N dân xã Hiệp Thạnh.

2. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974*; (vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 20, ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13-01-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân S đồng thời là người đại diện theo pháp luật của bà Vũ Thị Q trình bày:

Năm 1977, vợ chồng ông được Công ty cao su Tây Ninh cấp cho phần đất diện tích 519 m^2 và 01 căn nhà trên đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T để ở. Đến năm 2006, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01292/169/2005/QĐ-UBND(HL) ngày 26-9-2006 với diện tích 519 m^2, thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 25.

Năm 1994, vợ chồng ông có cho anh Nguyễn Mạnh P xây nhà trên đất của vợ chồng ông để ở tạm, diện tích nhà ngang khoảng 3,5 m x dài khoảng 07 m. Đến năm 2000, vợ chồng anh P ly hôn. Anh P và anh N tiếp tục ở trên nhà đất này. Khoảng năm 2005, anh P có vợ khác và có cơi nới nhà và xây dựng thêm 01 phòng. Đến năm 2009-2010, vợ chồng anh P xây dựng nhà trên phần đất khác do anh P mua nên không tiếp tục ở tại nhà đất tranh chấp nữa, còn anh N thì cũng bỏ nhà đi. Đến năm 2011, anh N quay về và có xin ông ở lại trên căn nhà mà anh P đã xây dựng, được vợ chồng ông đồng ý. Năm 2016, anh N cưới vợ và sinh sống tại căn nhà nói trên cho đến nay. Trong thời gian sinh sống, anh N thường xuyên kiếm chuyện chửi mắn ông. Khoảng 01 năm nay, anh N mở tiệm sửa xe tại nhà, thường xuyên rú ga inh ỏi, vợ chồng ông không được yên tĩnh để nghỉ ngơi làm ảnh hưởng tới sức khỏe. Ngoài ra, anh N còn thường xuyên tụ tập bạn bè là những người nghiện ma túy gây mất trật tự. Ông có nói chuyện với anh P yêu cầu dời nhà trả đất lại cho ông thì anhP ra điều kiện là ông phải đưa 500.000.000 đồng thì anh P mới chịu trả đất. Nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay ông yêu cầu anh P và anh N di dời nhà trên đất và trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất sau khi đo đạc là 97,5 m^2 thuộc tổng diện tích 519 m^2, thửa đất số 410, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

Ông không tiếp tục yêu cầu trả đất đối với chị Trần Thị T1 do chị T1 đã ly hôn với anh N và không còn ở trên đất từ tháng 6-2022 đến nay. Ông cũng không yêu cầu Tòa án đưa chị Hồ Thị Ú tham gia tố tụng vì ông không có cho chị Ú và anh P quyền sử dụng đất như anh P trình bày.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Mạnh P trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của ông S về nguồn gốc đất tranh chấp. Năm 1994, cha mẹ anh cho vợ chồng anh (vợ tên Hồ Thị Ú) phần đất trống kế bên nhà diện tích ngang 3,5 m x dài 7 m nên vợ chồng anh cất nhà ở trên đất từ năm 1994. Năm 2000, anh ly hôn với chị Ú, về tài sản chị Ú đồng ý giao cho anh được quyền sở hữu căn nhà trên đất và 01 chiếc xe đạp Trung quốc, ngoài ra không có giải quyết tài sản nào khác. Đến năm 2003, cha mẹ anh mới tiếp tục

cho anh và vợ sau là chị Nguyễn Thị H1 phần đất phía sau để cơi nới nhà nên vợ chồng anh mới xây dựng thêm phần nhà phía sau.

Trong thời gian sống trên nhà đất tranh chấp, ông S và vợ chồng anh thường hay xảy ra mâu thuẫn nên năm 2009, vợ chồng anh mua một phần đất khác cũng thuộc ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T. Đến năm 2011, vợ chồng anh cất nhà ở nên không còn sinh sống tại nhà đất tranh chấp nữa, nhưng anh vẫn thường xuyên về thăm nhà. Khoảng năm 2016-2017, anh N về ở trên nhà đất và thay anh quản lý cho đến nay.

Anh không đồng ý di dời nhà và trả đất theo yêu cầu của ông S do đất này cha mẹ đã cho anh rồi. Nếu Tòa án buộc anh trả đất thì anh yêu cầu thanh toán lại giá trị tài sản trên đất mà anh đã bỏ tiền ra xây dựng.

Hiện chị T1 đã ly hôn với anh N nên không còn ở trên nhà đất tranh chấp nữa. Còn chị Ú thì từ sau khi ly hôn đến nay anh không còn liên lạc với chị Ú nên anh cũng không biết chị Ú đang sinh sống ở đâu. Anh cũng thống nhất không cần triệu tập chị T1 và chị Ú tham gia tố tụng trong vụ án.

Quá trình thu thập Tại bản tự khai đề ngày 10-3-2021, bị đơn anh Nguyễn Trung N và chị Trần Thị T1 trình bày:

Năm 2011, ông Nguyễn Mạnh P có cho anh N căn nhà ngang 3,5 m x dài 23 m. Năm 2015, anh N kết hôn với chị T1 nên cả hai cùng sinh sống trên nhà đất này.

Tại bản tự khai ngày 05-9-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Năm 2004, được sự đồng ý của cha mẹ chồng nên vợ chồng chị cơi nới nhà cũ và xây thêm phần nhà phía sau diện tích ngang 3,5 m x dài 12 m và la phông nhà cũ với tổng chi phí là 64.300.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân S đối với anh Nguyễn Mạnh P và anh Nguyễn Trung N. Buộc anh Nguyễn Mạnh P, anh Nguyễn Trung N trả lại cho ông S và bà Q phần đất diện tích 97,5 m^2 thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

Đối với tài sản trên đất đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận ông S đồng ý hỗ trợ cho anh P số tiền 20.000.000 đồng tiền di dời tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Trung N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T1, chị Nguyễn Thị H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử T1 hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích 97,5 m^2 thuộc tổng diện tích 519,4 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 258, tờ bản đồ số 25 (BĐ 2000) tương ứng với thửa đất số 410, tờ bản đồ số 25 (BĐ 299); Loại đất: ONT+ CLN; đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T do anh Nguyễn Mạnh P và anh Nguyễn Trung N đang trực tiếp quản lý, sử dụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01292 cấp ngày 26-9-2006 do ông Nguyễn Xuân S và bà Vũ Thị Q đứng tên. Tứ cận: Đông giáp phần phần còn lại của thửa 258 dài 3,03 m; Tây giáp đường nhựa dài 3,2 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 258 dài 31,23 m; Bắc giáp thửa 259 dài 31,3 m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 480.000.000 *(Bốn trăm tám mươi triệu)* đồng.

* Tài sản trên đất gồm:

Phần nhà phía trước: diện tích 31,04 m^2; kết cấu: tường xây gạch tô, nền gạch men, cửa sắt kính, mái tôn, trần la phông, xây dựng năm 1994. Đã hết nên hạn sử dụng;

Phần nhà phía sau: diện tích 27,2 m^2; kết cấu: tường xây gạch tô, nền gạch men, mái tôn, trần la phông, xây dựng năm 2004. Đã hết nên hạn sử dụng;

(Tường nhà hướng Nam sử dụng chung của ông S được xây dựng từ năm 1986.)

Mái che phía trước: diện tích 15 m^2; kết cấu: mái tôn, cột sắt, kèo gỗ, nền gạch tàu dùng chung với ông Nguyễn Xuân S. Do ông S xây dựng năm 2020;

Mái che phía sau: diện tích 9,4 m^2; kết cấu: mái tôn, cột kèo gồ, nền xi măng. Xây dựng năm 2022;

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Xuân S và bà Vũ Thị Q được Công ty Cao su Tây Ninh cấp. Ngày 26-9-2006, ông S và bà Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01292 với diện tích 519 m^2 thuộc thửa đất số 410 (nay là thửa 258), tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T.

Theo anh P, vào các năm 1994 và năm 2004, cha mẹ anh là ông Nguyễn Xuân S và bà Vũ Thị Q đã 02 lần cho vợ chồng anh cùng với người vợ trước tên Hồ Thị Ú phần đất ngang 3,2 m x dài 31,3 m (diện tích thực tế sau khi đã đo đạc) thuộc phần đất có tổng diện tích 519 m^2 để cất nhà ở. Năm 2009, anh và chị H1 mua phần đất khác để cất nhà ở nên từ năm 2011, anh và chị H1 không còn ở trên nhà đất này nữa. Năm 2016, anh N cưới vợ nên vợ chồng anh cho vợ chồng anh N được ở trên nhà đất này. Nhưng theo ông S thì vợ chồng ông không cho anh P phần đất tranh chấp mà chỉ cho anh P cất nhà ở tạm trên phần đất cạnh nhà ông S (dùng chung tường nhà ông S) để vợ chồng ông S tiện việc chăm sóc cho cháu nội (con anh P) là anh Nguyễn Trung N khi còn nhỏ. Và năm 2004,

anh P cưới vợ khác và có nhu cầu cơi nới nhà để ở nên anh P có xin vợ chồng ông xây thêm phần nhà phía sau được vợ chồng ông đồng ý. Ngoài ra, anh P cũng không chứng minh được phần đất tranh chấp là anh đã được ông S và bà Q cho như anh đã trình bày.

Mặt khác, anh P cũng thừa nhận khi anh P và chị Ú ly hôn năm 2000, cả hai chỉ giải quyết về tài sản chung là căn nhà trên đất ngang 3,5 m x dài 07 m và 01 chiếc xe đạp Trung quốc giao cho anh P được quyền sở hữu, không giải quyết về quyền sử dụng đất. Hơn nữa, anh P quản lý đất tranh chấp từ năm 1994 nhưng đến nay anh P cũng không thực hiện quyền kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mà vào năm 2001, ông S làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đến năm 2006, ông S và bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể cả diện tích đất có nhà mà anh P đã xây dựng và trực tiếp quản lý. Điều đó chứng tỏ, việc anh P cho rằng phần đất tranh chấp anh đã được cha mẹ cho từ năm 1994 là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc anh Nguyễn Mạnh P và anh Nguyễn Trung N trả lại cho ông S và bà Q phần đất tranh chấp theo quy định tại các điều 166, 168 của Bộ luật Dân sự và Điều 166 của Luật Đất đai.

[3] Đối với tài sản trên đất:

Tại phiên tòa, anh P yêu cầu ông S và bà Q phải thanh toán lại giá trị tài sản của anh trên đất tranh chấp tương ứng với số tiền mà hiện nay có thể xây dựng được 01 căn nhà kiên cố để anh N sinh sống. Tuy nhiên, nhà trên đất đã hết niên hạn sử dụng. Do đó, yêu cầu của anh P không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông S và bà Q được quyền sở hữu căn nhà trên đất tranh chấp với tổng diện tích 58,24 m^2.

Đối với mái che phía sau: Tại phiên tòa, ông S và anh P xác nhận mái che phía sau nhà do anh N và chị T1 xây dựng khi còn chung sống và có thể tháo dỡ để di dời đi nơi khác được. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc anh N và chị T1 có nghĩa vụ di dời mái che phía sau diện tích 9,4 m^2 để trả đất lại cho ông S và bà Q.

[4] Ông S rút yêu cầu khởi kiện đối với chị Trần Thị T1 nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ theo quy định tại khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, ông S tự nguyện hỗ trợ cho anh P và anh N chi phí di dời tài sản trên đất với số tiền 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[6] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Anh P và anh N phải chịu số tiền 3.259.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 100.000 đồng lệ phí sao lục hồ sơ cấp giấy. Do ông S đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và 100.000 đồng lệ phí sao lục hồ sơ cấp giấy nên căn cứ khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc anh P và anh N phải liên đới hoàn trả cho ông S số tiền 3.359.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: Anh P và anh S phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông S được Hội đồng xét xử chấp nhận theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 các điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166 và 168 của Bộ luật Dân sự; các điều 166 và 203 của Luật Đất đai.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân S đối với anh Nguyễn Mạnh P và anh Nguyễn Trung N về "Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc anh Nguyễn Mạnh P và anh Nguyễn Trung N phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân S và bà Vũ Thị Q phần đất diện 97,5 m^2 thuộc một phần thửa đất số 258, tờ bản đồ số 25 (BĐ 2000), tương ứng với thửa đất số 410, tờ bản đồ số 25 (bản đồ 299) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01292 cấp ngày 26-9-2006 do ông Nguyễn Xuân S và bà Vũ Thị Q đứng tên; Loại đất: ONT+CLN; đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện G, tỉnh T. Tứ cận: Đông giáp phần phần còn lại của thửa 258 dài 3,03 m; Tây giáp đường nhựa dài 3,2 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 258 dài 31,23 m; Bắc giáp thửa 259 dài 31,3 m.

Ông S và bà Q được quyền sở hữu căn nhà tổng diện tích 58,24 m^2; kết cấu: tường xây gạch tô, nền gạch men, cửa sắt kính, mái tôn, trần la phông.

2. Buộc anh N và chị T1 có nghĩa vụ di dời mái che phía sau diện tích 9,4 m^2; kết cấu: mái tôn, cột kèo gồ.

3. Ghi nhận ông S và bà Q đồng ý hỗ trợ cho anh P và anh N chi phí di dời tài sản trên đất với số tiền 20.000.000 *(Hai mươi triệu)* đồng.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân S đối với chị Trần Thị T1.

5. Về chi phí tố tụng khác: Anh P và anh N phải chịu 3.359.000 *(Ba triệu ba trăm năm mươi chín nghìn)* đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí sao lục hồ sơ cấp giấy để hoàn trả cho ông S đã nộp xong.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 của Bộ luật Dân sự.

7. Về án phí sơ thẩm: Anh P và anh N phải chịu 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

TRẦN THỊ KIM CƯƠNG