

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **128/2024/DS-ST**
Ngày: 24/6/2024
V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà,
Đòi lại nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Phong Phi

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Hoàng Nghiệp

Bà Nguyễn Thị Lợi

- Thư ký phiên toà: Bà Triệu Thị Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Trà Mi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2023/TLST – DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đòi lại nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 277/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024. giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955; Ông Đặng Văn Điền, sinh năm 1953. Nơi Cư trú: Tổ 8, ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Đặng Hoàng L, sinh năm 1987; Bà Phan Bé Hai, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Tổ 8, ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cháu Đặng Tuyết Nhi, sinh năm 2007; cháu Đặng Như Huỳnh, sinh năm 2017. Ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé

Hai là cha mẹ của cháu Nhi và Huỳnh và là đại diện theo pháp luật cho hai cháu.
(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N, và ông Đặng Văn Điền trình bày: Vào năm 1996, bà N và ông Điền có cất nhà sống trên phà (bè), khoảng 6 năm trước bà N và ông Điền nhận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng từ ông Lê Văn Dô rồi di chuyển căn nhà lên phần đất hiện Ny đang ở. Ông Đặng Hoàng L là con trai ruột của bà N và ông Điền có vợ là bà Phan Bé Hai, sau khi kết hôn ông L và bà Hai sống bên nhà bà Hai thuộc xã Nhơn Hội, huyện An Phú, tỉnh An Giang. Để tạo điều kiện sống và làm ăn cho ông L và bà Hai thì bà N và ông Điền cho ông L 01 chiếc ghe và 01 chiếc xuồng nhưng ông L ăn chơi hết tiền nên cùng bà Hai và các cháu Nhi và Huỳnh về sống tạm tại căn nhà của hai vợ chồng bà N và ông Điền, căn nhà có chiều ngang 3.8m và dài 12m. Ny bà N và ông Điền gặp khó khăn muốn lên nhà sống và yêu cầu ông L trả lại nhà nhưng L không đồng ý. Sự việc đã được hòa giải 3 lần tại Ban ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang nhưng không thành. Do đó, bà N và ông Điền yêu cầu ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai trả lại cho bà N và ông Điền căn nhà có chiều ngang 3.8m và dài 12m.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2023 của TAND huyện An Phú thì bà N trình bày: Căn nhà trên là cái bè ở Nhơn Hội (của bà) tự động trôi về đây hiện tại đất này là của bà còn căn nhà là của bà, xác định là ông L đem cái bè về đây, chi phí đem về bà cũng không biết nhưng bà xác định đây là nhà của ông bà.

Bị đơn ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai, tại phiên toà trình bày: Xác định cái bè là do ông bỏ tiền ra mướn người ta đem về khoảng 2 triệu đồng, cái bè có nguồn gốc là của cha mẹ nhưng do không sử dụng nên khi ông lấy về thì cha mẹ ông không có ý kiến, sau khi lấy về thì cha mẹ ông và vợ chồng ông cùng đứng ra cất lại thành căn nhà, quá trình cất lại thì do vợ chồng ông đứng cất và có tráng xi măng nền nhà phía trước, hiện Ny vợ chồng ông sống trên nhà, còn cha mẹ ông từ lúc về đây sống dưới cái bè (bè khác), mới bán bè lên nhà gần đây, hiện cha mẹ ông đang ở phía dưới sàn nhà, do mâu thuẫn giữa vợ chồng ông và cha mẹ nên ông nên không đồng ý để cha mẹ cùng sống chung,

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2023 của TAND huyện An Phú thì ông Đặng Hoàng L trình bày: Đây là phần đất của bà N và ông Điền còn căn nhà là do ông cất nhà, nhà này là do thuê người đem cái bè ở Nhơn Hội của ông L về đây để sửa lại thành cái nhà hơn 10 năm Ny từ lúc con ông còn nhỏ đến giờ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Cháu Đặng Tuyết Nhi, cháu Đặng Như Huỳnh, do ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai là cha mẹ của cháu Nhi và cháu Huỳnh và là đại diện theo pháp luật cho hai cháu cũng không có ý kiến.

Kết quả thu thập chứng cứ như sau:

Theo Công văn số 755/UBND-NC ngày 17/6/2024 Ủy ban nhân dân huyện An Phú về việc phối hợp thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện: Phần đất tại các điểm 1, 2, 13, 12, 11 có diện tích 105,9 m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 26/01/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh An Phú Phần đất này nằm trong thửa đất số 75 (loại đất Hg/b) và thửa đất số 76 (loại đất Sg) tờ bản đồ số 26, sổ mục kê lập ngày 23/5/2002 xác định tên chủ sử dụng đất là UBND xã Phước Hưng. Phần đất này hiện Ny không có thông báo thu hồi đất để thực hiện các công trình, dự án trên địa bàn xã Phước Hưng. Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nếu đủ điều kiện thì người sử dụng đất kê khai, đăng ký, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú lập ngày 26/01/2024 thể hiện các điểm 3,4, 5, 6, 10, 9, 7, 8 có diện tích 48,8 m² là các góc nhà gỗ nằm trong phần đất tại các điểm 24, 25, 2, 1 có diện tích 66,8 m² hiện do nguyên đơn quản lý sử dụng. Căn nhà là loại nhà gỗ, nhà sàn, nóng đá, lát ván, vách tôn, lợp tôn phía trước sàn có cuốn nền bê tông hiện do ông L đang ở cùng vợ và con.

Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định Giá trị Việt số chứng thư 056-2024/CT.VVAC ngày 24/4/2024 thì căn nhà có giá 29.836.320 đồng.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử vắng mặt được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và quyết định theo chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Thủ tục đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thủ tục thu thập chứng cứ hoàn toàn hợp pháp, thủ tục tổng đạt cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoàn toàn hợp pháp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền khởi kiện yêu cầu ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai trả lại nhà nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà, đòi lại nhà*” là phù hợp. Bị đơn hiện cư trú tại địa bàn huyện An Phú do Tòa án An Phú giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời Tòa án xác định Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền là nguyên đơn, bị đơn là ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai, đưa các cháu Đặng Tuyết Nhi, cháu Đặng Như Huỳnh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự..

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu đòi lại tài sản nên không xác định thời hiệu.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn bà N và ông Điền khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà gỗ thuộc các điểm 3, 4, 5, 6, 10, 9, 7, 8 nằm trên thửa đất số 76 tờ bản đồ số 26, tại ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang diện tích 48,8 m², bị đơn ông L và bà Hai thừa nhận phần đất là của nguyên đơn nhưng cho rằng đây là căn nhà của mình.

Tại phiên toà hôm Ný bà N, ông Điền và bị đơn ông L, bà Hai cùng khai nhận căn nhà trên có nguồn gốc là cái bè của vợ chồng ông Điền và bà N, ông L là con sống chung trong gia đình và là người thuê mượn người di chuyển cái bè từ xã Nhơn Hội về đến xã Phước Hưng để lấy gỗ từ cái bè và cất lại thành căn nhà, các bên đều thống nhất căn nhà trên có công sức đóng góp của vợ chồng ông L bà Hai, hiện vợ chồng ông L và bà Hai đang ở và nuôi hai con nhỏ, còn vợ chồng ông Điền và bà N thì ở phía dưới sàn nhà trên (loại nhà sàn). Toà án đã động viên các đương sự thoả thuận để về sống chung với nhau vì bà N và ông Điền là cha mẹ ruột của ông L, ông Điền bà N cũng đã lớn tuổi, các bên đều không có nhà ở nào khác, ngoài ra, phía ông L còn có con nhỏ đang đi học, tuy nhiên, các đương sự không thống nhất hoà giải và ở chung.

[5] Xét thấy, theo bị đơn ông L trình bày căn nhà được hình thành từ cái bè của nguyên đơn. Nguyên đơn bà N cho rằng đây là căn nhà do nguyên đơn cất ở cũng từ cái bè. Bên cạnh đó, tại các biên bản hòa giải tại xã Phước Hưng cả hai bên đều cho rằng đây là nhà của mình nhưng bà N cũng thừa nhận ông L có sửa chữa lại nền nhà. Có thể nhận thấy căn nhà được hình thành từ bè của ông Điền và bà N và trong quá trình sinh sống tại đây ông L có bỏ tiền ra sửa chữa, tôn tạo là có thật do đó, có căn cứ xem xét căn nhà này tài sản chung của bà N, ông Điền, ông L và bà Hai có công sức giữ gìn và sửa chữa, nhà được xây cất trên nền đất tại các điểm 24, 25, 2, 1 có diện tích 66,8 m² do nguyên đơn quản lý sử dụng, ông L và bà Hai

cũng thừa nhận nền nhà này là của bà N và ông Điền (phần đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[6] Do yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ xem xét, nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà N và ông Điền, yêu cầu ông L và bà Hai trả lại căn nhà gỗ thuộc các điểm 3, 4, 5, 6, 10, 9, 7, 8 nằm trên thửa đất số 76 tờ bản đồ số 26, tại ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang diện tích 48,8 m². (Tuy nhiên, bà N và ông Điền là cha mẹ ruột của ông L, khi ông L lấy vợ sinh con cũng đã được cha mẹ cho riêng tài sản để sinh sống (01 chiếc xuống và 01 chiếc ghe làm phương tiện sinh sống) và khi ông L bỏ bê vợ con thì bà N và ông Điền đem vợ con ông L về chăm sóc nuôi dạy. Ông L và bà Hai còn trẻ, còn sức lao động để tạo thêm thu nhập, việc hiếu thảo với cha mẹ là trách nhiệm của mỗi người con và cũng là đạo lý tốt đẹp của dân tộc ta, ông L và bà Hai là người có lỗi để xảy ra mâu thuẫn gia đình nên ông bà phải trả lại nhà cho bà N và ông Điền là phù hợp với quy định pháp luật và đạo lý làm con.

[6] Xét thấy, Các bên đều có nhu cầu sử dụng căn nhà nhưng do bà N và ông Điền đã lớn tuổi cần có nơi sinh sống ổn định mà căn nhà gắn liền với đất tại các điểm 24, 25, 2, 1 có diện tích 66,8 m² hiện phần đất này do nguyên đơn quản lý sử dụng. Do đó, sẽ giao lại căn nhà cho phía nguyên đơn và buộc nguyên đơn hoàn lại giá trị tài sản là ½ giá trị định giá thị trường của căn nhà là 29.836.320 đồng, ông Điền và bà N hoàn lại cho ông L bà Hai số tiền 14.918.160 đồng, được xem là chi phí tôn tạo xây dựng, sửa chữa và bảo quản tài sản. Ngoài ra, ông L và bà Hai còn phải di dời các vật dụng cá nhân trong nhà như (Tivi, tủ lạnh, tủ quần áo, thiết bị bếp và các vật dụng cá nhân của bị đơn thì bị đơn tự di dời...).

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu ½ chi phí tố tụng, bị đơn chịu ½ chi phí tố tụng.

[8] Về án phí: nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí, bị đơn ông L và bà Hai phải chịu án phí không có giá ngạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các khoản 2 Điều 26, Điều 91, 147, 157, 158, 227, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền về việc đòi lại nhà ở.

Buộc ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai cùng (Cháu Đặng Tuyết Nhi, cháu Đặng Như Huỳnh) phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền ngôi nhà gỗ có kết cấu nhà sàn, nong đúc và gỗ, lót ván gỗ, vách khung gỗ lợp tôn, mái tôn, nền đất, nằm trên thửa đất số 76 tờ bản đồ số 26, tại ấp Phước Mỹ, xã Phước Hưng, huyện An Phú, tỉnh An Giang, diện tích 48,8 m² tại các điểm 3,4,5,6,10,9,7,8 theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 26/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền hoàn trả lại công sức đóng góp và tôn tạo căn nhà cho ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai số tiền 14.918.160 đồng. (Ông L và bà Hai cùng các con (Cháu Đặng Tuyết Nhi, cháu Đặng Như Huỳnh) còn phải di dời các vật dụng cá nhân trong nhà như (Tivi, tủ lạnh, tủ quần áo, thiết bị bếp và các vật dụng cá nhân khác...)).

Cho thời hạn lưu cư của ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai và các con (Cháu Đặng Tuyết Nhi, cháu Đặng Như Huỳnh) là 6 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú thi hành án theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 26/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N và ông Đặng Văn Điền được miễn án phí

Ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: chi phí do đặc 1.701.000 đồng theo hoá đơn giá trị gia tăng số 0001531 ngày 08/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai và số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/10/2023 của Toà án, chi phí định giá do công ty Cổ phần thẩm định Giá Trị Việt là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 6.201.000 đồng, do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên buộc ông Đặng Hoàng L và bà Phan Bé Hai trả lại cho bà N và ông Điền 3.100.500 đồng

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (24.6.2024) các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 7 và Điều 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:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Phong Phi