TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ K** **TỈNH H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 26-9-2023
V/v: Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ K, TỈNH H

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Đức Huấn.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Chí Dựng.
2. Bà Đinh Thị Tin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thăng Long - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã K, tỉnh H tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Thúy Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã K, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 31/2023/TLST-DS ngày 23/5/2023 về *"Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐXXST-DS ngày 31/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐST-DS ngày 15/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1953.
Đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu dân cư L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H.
Trú tại: Thôn TL, xã TQ, huyện T3, tỉnh B.

Bị đơn: Bà Nguyễn Mai H1 (*Tên gọi khác: Nguyễn Thị Xá*), sinh năm 1961.
Địa chỉ: Khu dân cư L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H.
Đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn -bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà đi tu từ năm 1965, pháp danh là Thích Đàm Hạnh. Hiện bà trụ trì tại Chùa TL, thôn TL, xã TQ, huyện T3, tỉnh B.

Bố, mẹ của bà là cụ Nguyễn Văn N2 (*chết năm 1997*) và cụ Nguyễn Thị G1 (*chết năm 2016*). Cụ N2, cụ Giang sinh được 08 chị em, gồm: Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1948, bà Nguyễn Thị N4, sinh năm 1951, bà - Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn N5, sinh năm 1955 (*đã chết khoảng năm 1987*), ông Nguyễn Văn

N6, sinh năm 1958 (*đã chết năm 2020*), bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1960, bà Nguyễn Mai H1, sinh năm 1961 và ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966. Bố mẹ bà sau khi kết hôn thì sinh sống trên đất của ông tra để lại tại khu dân cư L 2, phường H và sinh ra 08 chị em bà. Khi trưởng thành bà không lập gia đình mà đi tu ở Hà Nội.

Sau khi trưởng thành, lập gia đình, ông Nguyễn Văn T2 được hai cụ xin UBND phường cấp cho thửa đất tại khu Dộc Cửa, khu dân cư L 2, phường H. Năm 1990, ông Nguyễn Văn T2 đổi thửa đất nêu trên cho con trai của ông Dàn rồi về sinh sống tại nơi ở hiện nay là Số 7, đường Mạc Toàn, khu dân cư L 2, phường H, thị xã K. Năm 1991, do có nhu cầu mua đất nên bà có nhờ ông T2 mua giúp thửa đất của ông Ào, giáp ranh với thửa đất của ông T2 với giá 6.000.000đ. Ông T2 là người trực tiếp giao dịch và đứng tên. Sau này ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà phần đất này. Thửa đất có diện tích 120m^2, thuộc Thửa số 521, Tờ bản đồ số 01 đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất mang tên bà vào ngày 06/01/2006 và bà là người thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với thửa đất này. Khi mua thì thửa đất này vẫn còn là đầm nên bà có nhờ ông T2 tiến hành san lấp, bà đã thanh toán toàn bộ chi phí liên quan cho ông T2. Năm 1992, sau khi lấp đất xong, bà tiến hành thuê người xây dựng ngôi nhà khoảng 25m^2, mục đích để cho bố mẹ bà ở và trông nhà đất giúp bà vì hai cụ sống không hợp với ông Ngũ. Ngay sau khi xây dựng xong ngôi nhà bà đón hai cụ ra ở trên thửa đất này. Khoảng 03-04 năm sau, do chỗ ở chật chội nên bà có nhờ ông T2 đứng ra thuê thợ xây giúp bà ngôi nhà khoảng 35m^2 ngay cạnh ngôi nhà 25m^2. Bà là người thanh toán toàn bộ chi phí ngôi nhà này. Năm 1997, khi cụ ông mất, bà về chịu tang thì thấy bà H1 đã ở đó nhưng bà nghĩ bà H1 về để dọn dẹp lại nhà cửa. Vào ngày giỗ đầu của cụ ông, tức là sau đó 01 năm, bà về nhà thì phát hiện ra sự việc bà H1 tự ý về ở trên thửa đất của bà nên bà đã yêu cầu bà H1 ra khỏi đất nhưng bà H1 lấy lý do còn phải chuyển đồ đạc, chờ cấy xong...Sau đó nhiều lần bà về thì vẫn thấy bà H1 ở trên đất, không chịu chuyển ra khỏi nhà nên đã rất nhiều lần bà yêu cầu bà H1 trả nhà nhưng bà H1 chây ỳ không chịu trả. Sự việc kéo dài đến năm 2022, sau rất nhiều lần bà đòi nhà nhưng bà H1 không chịu trả nên bà đã nộp đơn ra UBND xã để giải quyết. Trong thời gian ở trên đất, bà H1 có xây dựng thêm 01 bể nước giáp với lối đi ra cửa sau của ngôi nhà thứ nhất, chặn phần lối đi này, ngoài ra bà H1 còn làm hệ thống mái tôn phía sau và phía trước nhà. Bà H1 tự ý xây dựng các công trình này mà không hỏi ý kiến bà. Sau này bà về nhà phát hiện ra sự việc, chất vấn bà H1 thì bà H1 có nói là: Năm 2018, UBND huyện K chuẩn bị lên thị xã, có dự án xây dựng vườn hoa nên sẽ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tại khu vực thửa đất của bà nên bà H1 xây dựng các công trình nêu trên với mục đích để được Nhà nước bồi thường. Bà H1 còn nói với bà "Cho em kiếm chác một tý".

Ngoài ra, bà H1 không có bất kỳ công sức gì trong việc tôn tạo nhà đất của bà vì nhà đất của bà xây dựng sẵn từ trước bà H1 tự ý về đó ở. Quá trình bà nhờ ông T2 bà đều phải thanh toán tiền thuê ông T2 làm. Tất cả chi phí liên quan đến việc đổ đất san lấp, xây dựng công trình trên đất đều do bà thanh toán cho ông T2. Ông T2 không có công sức gì trong việc san lấp đất và xây dựng công trình trên đất của bà. Nay bà tuổi đã cao, sức khỏe yếu, muốn về nhà đất của mình để sinh sống nhưng bà H1 không chịu trả lại đất cho bà. Bên cạnh đó, bà muốn xây dựng lại nhà cửa để đón rước bố mẹ bà về để thờ cúng nên yêu cầu Tòa án buộc bà H1 phải trả lại nhà đất cho bà. Hiện nay ngôi nhà của bà và các công trình bà H1 xây dựng đã xuống cấp, bể nước không sử dụng được, mái tôn han rỉ, xập xệ, rụng xuống đất. Do đó bà yêu cầu bà H1 phải thu dọn, di dời các tài sản này để trả lại đất cho bà. Bà không đồng ý trả giá trị bằng tiền đối với các tài sản bà H1 đã tự ý xây dựng. Sau khi đòi lại đất bà sẽ phá bỏ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất để xây dựng ngôi nhà mới làm nhà thờ cho hai cụ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2023, bị đơn-bà Nguyễn Mai H1 trình bày: Bà có quan hệ là em gái bà Nguyễn Thị N1. Nguồn gốc thửa đất bà đang quản lý, sử dụng là do bà N1 và ông T2 (là em út trong gia đình) chung tiền mua của anh Trường con nhà bà Cẩm. Trước đây, diện tích đất này là đầm nên ông T2 phải cải tạo đất lên rồi vay chạy tiền để xây dựng ngôi nhà cấp 4 để cho bố mẹ bà là cụ Nguyễn Đức N2 ở. Thời điểm đó bà và mẹ bà là cụ Nguyễn Thị G1 vẫn đang sinh sống ở trong làng. Sau khi mua thửa đất này xong bà N1 không ở địa phương mà đi tu nay đây, mai đó. Một thời gian sau không hiểu lý do vì sao bà N1 quay về đòi đất. Khi bà N1 đòi đất thì ông T2 có nói nếu bà N1 trả số tiền ông T2 bỏ ra cùng bà N1 mua đất và xây nhà thì trả đất cho bà N1. Do không có tiền trả ông T2 nên bà N1 có đặt vấn đề hỏi vay bà số tiền hơn 3.000.000đ thời điểm năm 1993 và nói rằng nếu bà cho bà N1 vay thì thửa đất trên coi như là của bà. Bà đã đưa số tiền nêu trên cho bà N1 vay để trả cho ông T2. Việc bà đưa tiền cho bà N1 chỉ có mẹ đẻ bà làm chứng vì số tiền bà đưa cho bà N1 có cả tiền của mẹ đẻ bà. Do trước đó bà N1 vay của bà số tiền hơn 2 triệu đồng, cộng với số tiền hơn 3 triệu bà cho vay mới, tổng là hơn 5 triệu đồng, bằng với số tiền bà N1 góp tiền với ông T2 để mua đất. Bà đã ra thửa đất này sinh sống từ thời điểm bà N1 vay bà số tiền hơn 2 triệu-trước năm 1990 cho đến nay. Quá trình ở trên đất bà đã có công cải tạo, tôn tạo diện tích đất và tôn tạo lại 02 gian nhà ở. Nay bà N1 yêu cầu Tòa án buộc bà phải trả lại diện tích đất này thì bà N1 phải có trách nhiệm trả bà số tiền bà N1 đã vay là hơn 5 triệu đồng thời điểm năm 1990, số tiền này phải trả theo giá trị hiện nay. Ngoài ra, bà N1 phải trả bà số tiền mà bà đã có công sức tôn tạo diện tích đất và nhà trong thời gian sinh sống.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2023, người làm chứng-bà Nguyễn Thị Nhung trình bày: Bà với bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Mai H1 không có quan

hệ họ hàng thân thích. Từ trước đến nay giữa bà, bà N1 và bà H1 không có va chạm, mâu thuẫn gì với nhau.

Năm 2006, gia đình bà mua đất và chuyển về sinh sống tại thửa đất hiện nay giáp với thửa đất nhà bà N1. Theo bà nắm được bà H1 chuyển về ở trên thửa đất của bà N1 trước thời điểm gia đình bà chuyển về thời gian ngắn. Bà không biết sự việc bà N1 có cho bà H1 ở nhờ trên đất hay không. Bà thấy bà H1 ở cùng với bố mẹ của bà N1 và bà H1. Do trên đất của bà N1 không xây dựng nhà vệ sinh, ông T2 không cho bà H1 sinh hoạt cùng nên bà H1 sinh hoạt vệ sinh ở phía bờ sông phía trước nay là khu đất đô thị. Quá trình ở trên đất của bà N1, bà không thấy bà H1 tôn tạo đất. Thời gian gần đây do nắm bắt được UBND huyện K có quy hoạch xây dựng vườn hoa và thu hồi đất của các hộ dân nên bà H1 có xây dựng một số công trình tạm và làm mái tôn với mục đích để được hưởng tiền đền bù của nhà nước chứ thực chất bà H1 không sử dụng. Quá trình ở trên đất bà H1 nuôi chó, nuôi gà, sinh hoạt vệ sinh rất bẩn và hôi thối nên gia đình bà có xây dựng thêm phần tường phía trước để ngăn bớt mùi. Về ranh giới hai thửa đất của gia đình bà và bà N1 không có sự tranh chấp, trên đường ranh giới bà đã xây dựng công trình kiên cố.

- *Tại Biên bản xác minh ngày 18/8/2023, UBND phường H, thị xã K, tỉnh H cung cấp*: Theo hồ sơ địa chính lưu giữ tại UBND phường H thì thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn 2, xã H - Nay là khu dân cư L 2, phường H, thị xã K có diện tích 120m^2, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 06/01/2006. Thửa đất này có nguồn gốc sử dụng do nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị Diễn. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 227 lập tại UBND xã H ngày 02/10/2004, được phòng tài nguyên môi trường duyệt ngày 28/7/2005, được UBND huyện K xác nhận việc đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2005. Đến ngày 06/01/2006 bà Nguyễn Thị N1 được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số AD 997637, số vào sổ H01462, tại thửa đất số 521 tờ bản đồ số 01 diện tích 120m^2. Theo sơ đồ mặt bằng khu vực đất đai cần chuyển nhượng quyền sử dụng thì phần đất lưu không đường tại khu vực thửa đất nêu trên là 8m.

- Quá trình Toà án xem xét, thẩm định và định giá tài sản, bị đơn mặc dù đã được thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng không hợp tác với đoàn làm việc, bà H1 khoá cửa vắng nhà. Về sự hợp tác của các hộ giáp ranh liền kề với thửa đất đang tranh chấp: Thửa đất đang tranh chấp có cạnh phía Tây Nam giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Nhung và cạnh phía Đông Bắc giáp đất nhà ông T2 (em trai bà N1, Hương). Quá trình làm việc, đoàn thẩm định yêu cầu bà Nhung và gia đình ông T2 là những hộ giáp ranh chỉ ranh giới thửa đất của gia đình mình với thửa đất đang tranh chấp. Bà Nhung đã chỉ ranh giới. Đối với gia đình ông T2, do xác định không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà N1, bà H1 nên không trình bày

quan diểm, không chỉ ranh giới cho đoàn thẩm định. Để đảm bảo tiến độ giải quyết vụ án và quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản từ bên ngoài thửa đất, kết quả phản ánh cụ thể như sau:

+ Kết quả xét thẩm định tại chỗ ngày 23/8/2023:

Về quyền sử dụng đất: Thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: thôn 2, H, K, H có diện tích là 120m^2 đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 06/01/2006. Kích thước hình thể thửa đất cụ thể như sau: Cạnh phía Đông Nam giáp đất lưu không (*hành lang giao thông*) 6,6m (đo thực tế của đường 389) có chiều dài 6m. Cạnh phía Tây Bắc giáp phần lưu không của quốc lộ 17B có chiều dài 6m. Cạnh phía Tây Nam giáp đất gia đình bà Nguyễn Thị Nhung không đo được kích thước (vì bà H1 khóa cửa). Cạnh phía Đông Bắc giáp đất của gia đình ông T2 không đo được kích thước (vì bà H1 khóa cửa). Bà Nguyễn Thị Nhung xác định ranh giới giữa đất nhà bà với bà N1 không có tranh chấp. Gia đình bà Nhung đã xây dựng công trình kiên cố đúng với ranh giới đất.

Về tài sản trên đất: Ngôi nhà cấp 4 xây tường 10, gạch pa panh (đã xuống cấp) giáp với phần đất nhà ông T2 có chiều ngang rộng 3m. Không đo được chiều dài ngôi nhà. Bà N1 xác định ngôi nhà này có từ thời điểm ông T2 viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hiện trạng ngôi nhà lợp mái pro ximăng trần ốp nhựa chống nóng là do bà N1 làm từ trước. Quá trình quản lý sử dụng bà H1 tự ý mở một lối đi ra phía đằng sau nhà; Ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp, mái tôn, hiện bà H1 đang không sử dụng mà dùng làm nhà kho và nuôi chó có chiều rộng 2,98m. Phần tường phía sau nhà bà H1 đã phá bỏ một phần. Ngôi nhà này bà N1 xác định xây dựng sau ngôi nhà cấp 4 giáp nhà ông T2 khoảng 3-4 năm. Trước đây ngôi nhà lợp mái pro xi măng, quá trình bà H1 sử dụng lợp mái tôn với mục đích để được hưởng tiền đền bù đã làm hỏng hệ thống mái pro xi măng. Hệ thống mái tôn cũng đã xuống cấp.

Công trình khác: Do không thể vào thửa đất, bằng cách quan sát thông qua cửa sổ của ngôi nhà cấp 4 giáp đất nhà ông T2 thì phía sau ngôi nhà này bà H1 có xây dựng công trình nhìn giống bể nước. Theo bà N1 xác định bể nước này bà H1 xây dựng với mục đích để nhận tiền đền bù của nhà nước khi thu hồi đất vì thực tế các hộ gia đình xung quanh khi nghe thông tin UBND thị xã K có dự án xây dựng vườn hoa và sẽ thu hồi đất đều xây dựng, kiến thiết thêm tài sản để nhận tiền đền bù. Do không vào được phía trong nên đoàn thẩm định không xác định được kích thước, hình thể của công trình này. Hệ thống mái tôn: Bằng cách quan sát từ mái nhà của bà Nguyễn Thị Nhung xuống phần đất của bà N1 thì trên phần đất phía sau hai ngôi nhà ở thì bà H1 có làm hệ thống mái tôn, có chỗ mái pro

ximăng hết phần diện tích đất. Hệ thống mái tôn đã xuống cấp, bị sập ở nhiều chỗ. Bà N1 xác định mục đích bà H1 làm hệ thống mái tôn này để hưởng tiền đền bù của nhà nước khi giải phóng mặt bằng vì bà H1 không có nhu cầu sử dụng phần diện tích đất phía sau. Về phần đất lưu không phía trước hai ngôi nhà cấp 4: Quá trình đo đạc xác định khoảng cách từ 02 ngồi nhà cấp 4 đến mép đường 389 là 6,6m, nhỏ hơn kích thước 8m theo sơ đồ mặt bằng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà N1 vào ngày 02/10/2004. Quan điểm của địa phương xác định vào khoảng năm 2010 UBND huyện K có mở rộng đường 389 nên phần đất lưu không có sự giảm đi. Trên phần đất lưu không, bà H1 có trồng một cây dâu da và để một số vật dụng như khoanh cống và làm hệ thông mái tôn phía trên. Phần đất lưu không này cao hơn mép cửa vào ngôi nhà cấp 4 giáp nhà ông T2. Bà N1 xác định phần mái tôn bà H1 xây dựng với mục đích hưởng tiền đền bù. Về bức tường phía sau thửa đất bà N1: Phía sau thửa đất bà N1 có một bức tường gạch pavanh đã cũ, xây tường 10. Bà N1 xác định đây là phần công trình trước đây do ông T2 xây dựng trên phần đất canh tác. Khi nhà nước mở rộng Quốc lộ 17B đã giải phóng công trình này nhưng vẫn để một phần tường giáp với thửa đất bà N1.

+ *Kết quả định giá của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự-UBND thị xã K ngày 29/8/2023*: Tại buổi làm việc định giá, bị đơn bà Nguyễn Mai H1 vắng mặt, khóa cửa không hợp tác làm việc nên Hội đồng định giá không thể vào trong nhà để đo đạc, xác định các tài sản trên đất mà bà H1 đã kiến thiết, xây dựng cũng như xác định kích thước và khối lượng tài sản. Quan sát bằng mắt thường từ bên ngoài thửa đất, trên cơ sở ý kiến trình bày của nguyên đơn thì tài sản bà H1 kiến thiết gồm: Hệ thống mái tôn phía sau nhà, mái tôn trên ngôi nhà giáp đất của bà Nhung và một công trình nhìn giống bể nước (hiện bà H1 đang nhốt chó ở bên trên). Do không xác định được kích thước, hình thể của công trình giống bể nước nên Hội đồng định giá không có căn cứ để định giá. Hệ thống mái tôn có diện tích xây dựng khoảng 96m^2, xây dựng khoảng năm 2017 đã xuống cấp (có ảnh chụp kèm theo). Giá trị sử dụng còn lại của hệ thống mái tôn là 3.225.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã yêu cầu bà Nguyễn Mai H1 cung tài liệu, cấp chứng cứ để chứng minh cho ý kiến trình bày của mình nhưng bà H1 không hợp tác và không cung cấp được.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

- Đại diện VKSND thị xã K phát biểu ý kiến, xác định Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn đã đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 155, 158, 163, 164 và 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N1. Buộc bà Nguyễn Mai H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 nhà, đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: KDC L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H. Bà H1 phải tháo dỡ các công trình bà xây dựng trái phép trên đất của bà N1. Trường hợp bà H1 không thực hiện việc tháo dỡ, bà N1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế việc tháo dỡ; về án phí: Buộc bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các tại liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp tài sản là quyền sử dụng đất"*. Tranh chấp này được Bộ luật dân sự điều chỉnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng trực tiếp cho bị đơn nhưng bị đơn từ chối nhận văn bản tố tụng. Cán bộ Toà án đã lập biên bản về việc bị đơn từ chối nhận văn bản tố tụng, có xác nhận của Trưởng khu dân cư L 2, phường H. Như vậy, việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn hợp lệ theo quy định tại khoản 4 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nên vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4]. *Về sự vắng mặt của đương sự*: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2]. Về nội dung: Nguyên đơn xác định nhà và đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Khu dân cư L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H thuộc quyền sử dụng, sở hữu của mình. Trong thời gian nguyên đơn không có mặt ở nhà thì bị đơn tự ý đến ở, không được sự đồng ý của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu

Toà án buộc bà bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đã tự ý xây dựng để trả lại nhà đất cho nguyên đơn; bị đơn không đồng ý trả lại nhà đất vì cho rằng trước đây đã cho nguyên đơn vay số tiền hơn 5 triệu đồng (thời điểm năm 1990) để trả tiền mua đất và hai bên đã thỏa thuận miệng với nhau là nhà đất coi như của bị đơn. Nay nguyên đơn muốn đòi lại đất thì phải có trách nhiệm trả bị đơn số tiền này theo giá trị hiện nay và phải trả bằng tiền phần công sức tôn tạo nhà, đất trong thời gian bị đơn sinh sống trên đất. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Tài sản các bên đang tranh chấp là quyền sử dụng 120m^2 đất và nhà, tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Khu dân cư L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H. Thửa đất này có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị N1 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn T2 và bà Trần Thị Diễn, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số 227, lập tại UBND xã H ngày 02/10/2004, được phòng tài nguyên môi trường duyệt ngày 28/7/2005, được UBND huyện K xác nhận việc đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2005. Ngày 06/01/2006 thửa đất đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị N1. Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 13 Luật đất đai năm 2013 thì thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1.

[2.2]. Bà Nguyễn Mai H1 cho rằng bà đã ra thửa đất này sinh sống từ trước năm 1990, thời điểm bà N1 vay bà số tiền hơn 2 triệu đồng. Vào khoảng năm 1993, bà tiếp tục cho bà N1 vay số tiền hơn 3 triệu đồng để bà N1 trả tiền mua đất. Tổng số tiền bà cho bà N1 vay là hơn 5 triệu đồng và hai bên có thoả thuận miệng với nhau là bà N1 để lại cho bà thửa đất này. Tuy nhiên, bà Nguyễn Mai H1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh; bà N1 xác định mục đích bà mua thửa đất này là để cho bố mẹ bà sinh sống nhưng sau đó bà H1 tự ý đến ở cùng bố mẹ. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà H1 dọn ra khỏi nhà nhưng bà H1 khất lần không chịu dọn ra ngoài. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và vợ chồng ông T2, bà Diễn thì thời điểm bà N1 mua đất là vào ngày 02/10/2004; lời khai người làm chứng-bà Nguyễn Thị Nhung xác định: "*Năm 2006, gia đình bà mua đất và chuyển về sinh sống tại thửa đất hiện nay giáp với thửa đất nhà bà N1. Theo bà nắm được bà H1 chuyển về ở trên thửa đất của bà N1 trước thời điểm gia đình bà chuyển về thời gian ngắn*", "*Do trên đất của bà N1 không xây dựng nhà vệ sinh, ông T2 không cho bà H1 sinh hoạt cùng nên bà H1 sinh hoạt vệ sinh ở phía bờ sông phía trước nay là khu đất đô thị*". Như vậy, có căn cứ để xác định giữa bà N1 và bà H1 không có thoả thuận về việc cho ở nhờ, bà H1 tự ý về sống cùng bố mẹ trên đất của bà N1. Do công việc bà N1 thường xuyên đi xa nhà, sau khi hai cụ mất thì bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này. Mặc dù bà N1 đã nhiều lần đòi lại nhà đất nhưng bà H1 không chịu trả. Căn cứ khoản 2 Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc chiếm hữu nhà và đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Khu dân cư L 2, phường H, thị

xã K, tỉnh H của bà Nguyễn Mai H1 là không có căn cứ pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Quá trình Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất đang tranh chấp phía bị đơn khoá cửa, không hợp tác, đoàn thẩm định, định giá không thể vào bên trong thửa đất, chỉ có thể tiến hành quan sát từ bên ngoài. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trong thời gian ở trên đất, bà Nguyễn Mai H1 có kiến thiết, xây dựng thêm hệ thống mái tôn+Proximang phía sau hai ngôi nhà, lợp lại mái tôn ngôi nhà cấp 4 giáp đất nhà bà Nhung và xây dựng 01 công trình giống bể nước phía sau ngôi nhà giáp đất nhà ông T2. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chuyển, di dời các tài sản này để trả lại đất. Xét bị đơn chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật, quá trình kiến thiết, xây dựng thêm tài sản không được sự đồng ý của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chuyển, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại nguyên trạng nhà, đất cho nguyên đơn.

[2.4]. Tại lời khai của mình, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền đã vay là hơn 5 triệu đồng (thời điểm năm 1990) theo giá trị hiện nay và trả tiền công sức tôn tạo đất trong thời gian bị đơn sinh sống trên đất. Như phân tích ở trên, bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc cho nguyên đơn vay số tiền hơn 5 triệu đồng (thời điểm năm 1990), bị đơn cũng không đến Toà án để thực hiện yêu cầu độc lập của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này; về phần công sức tôn tạo đất mà bị đơn yêu cầu, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời khai ban đầu, bị đơn không hợp tác làm việc; phía nguyên đơn không chấp nhận ý kiến này và xác định bị đơn không có bất kỳ công sức gì trong việc tôn tạo nhà đất; người làm chứng-bà Nguyễn Thị Nhung cũng xác định: "*Quá trình ở trên đất của bà N1, bà không thấy bà H1 tôn tạo đất*". Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định cũng như các bản ảnh kèm theo, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thửa đất của nguyên đơn đã được xây dựng các công trình kiên cố xung quanh từ lâu. Cụ thể: Phía trước thửa đất (giáp đường 389) xây dựng 02 ngôi nhà cấp 4 đã cũ; phía sau thửa đất giáp giáp phần lưu không của quốc lộ 17B, hiện còn bức tường đã cũ của gia đình ông T2; hai bên thửa đất đều giáp các công trình và nhà của bà Nhung và ông T2; đối với 02 ngôi nhà cấp 4 đều đã xuống cấp. Trong đó, ngôi nhà cấp 4 giáp với đất nhà bà Nhung không sử dụng được, bà H1 đã phá bỏ một phần tường và dùng làm nhà kho và nuôi chó. Còn ngôi nhà cấp 4 giáp đất nhà ông T2 bà H1 đang sử dụng. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất vẫn giữ nguyên trạng từ thời điểm bà N1 mua của ông T2. Quá trình sinh sống trên đất, bà H1 không phải tôn tạo đất và nhà. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền công sức tôn tạo nhà đất của bị đơn.

[2.5]. Quá trình đo đạc xác định khoảng cách từ mép ngôi nhà cấp 4 của bà N1 - Là giới hạn quyền sử dụng thửa đất số 521, tờ bản đồ số 01 đến mép đường

389 là 6,6 m. Theo Sơ đồ mặt bằng (kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà N1 vào ngày 02/10/2004) xác định khoảng cách này là 8m. Quan điểm của UBND phường H, thị xã K xác định nguyên nhân phần đất này giảm đi là do vào khoảng năm 2010 UBND huyện K mở rộng đường 389. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật đất đai năm 2013 thì đây là đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn. Phần đất này nằm ngoài phần diện tích 120m^2 đất mà bà N1 được UBND huyện K chứng nhận. Bên cạnh đó, phần đất này cũng nằm ngoài phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.200.000đ (*Bốn triệu hai trăm nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp và tự nguyện chịu toàn bộ số chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét, xử lý.

[4]. *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5]. Tại lời khai của mình, bà Nguyễn Mai H1 xác định có cho bà N1 vay tổng số tiền hơn 5 triệu đồng (*thời điểm năm 1990*). Tòa án đã yêu cầu bà H1 cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh nhưng bà H1 chưa cung cấp được. Trường hợp sau này bà H1 thu thập được tài liệu, chứng cứ và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết thì sẽ được xem xét, giải quyết trong vụ án khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228; các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; Điều 6, Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/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.

Xử:

1. Về quan hệ tranh chấp: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N1.

Buộc bà Nguyễn Mai H1 trả lại nhà và các tài sản gắn liền với thửa đất số 521 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn 2, xã H-Nay là khu dân cư L 2, phường H, thị xã K, tỉnh H cho bà Nguyễn Thị N1.

Buộc bà Nguyễn Mai H1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ hệ thống mái tôn+proximang, 01 công trình giống bể nước (phía sau ngôi nhà cấp 4 giáp đất ông T2) và chuyển toàn bộ tài sản khác trên đất để trả lại nguyên trạng nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị N1.

Trường hợp bà Nguyễn Mai H1 không tự nguyện tháo dỡ thì bà Nguyễn Thị N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã K giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Mai H1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Thị N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*) theo Biên lai thu số AA/2021/0004476 ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã K, tỉnh H.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn (vắng mặt) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thị xã K;
- Chi cục THADS thị xã K;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Đặng Đức Huấn