

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 23/2019/DS-ST
Ngày: 30/9/2019
*V/v tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Trung Hiếu;
2. Bà Ngô Thị Lệ Thi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phát Huy, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2019/QĐST - DS, ngày 24 tháng 07 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2019/QĐST - DS, ngày 13 tháng 08 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2019/QĐTNPT – DS ngày 30/8/2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 13/TB – MLPT ngày 09/9/2019, giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn:

Anh Lý Ngọc T, sinh năm: 1959 và chị Trần Thị Tuyết Tr, sinh năm: 1968;

Cùng địa chỉ: Số 09, đường A, khóm Y, phường Q, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn:

Anh Trần Chí C, sinh năm: 1976,

Địa chỉ: Ấp H, xã P, thị xã C, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền đề ngày 01/8/2018).

Đồng bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1960 - bà Võ Thị M, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị M:

Anh Vi Thanh Kh, sinh năm: 1990, địa chỉ: Ấp B xã T, huyện P, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền đề ngày 12/02/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Châu Hiền Ngh, sinh năm: 1954 và chị Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm: 1955,

Cùng địa chỉ: Tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang.

Nơi đăng ký HKTT: Tổ 20, khóm M, phường V, thành phố D, tỉnh An Giang.

2. Cháu Vi Tiến Đ, sinh năm: 2007.

Người đại diện hợp pháp của cháu Vi Tiến Đ có các ông bà:

2.1. Ông Vi Hiệp Ph, sinh năm: 1969,

Địa chỉ: Số 33, đường T, khóm G, phường E, thành phố D, tỉnh An Giang;

Nơi ở hiện nay: Tổ 11, khóm T, phường Y, thành phố D, tỉnh An Giang.

2.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1960 và bà Võ Thị M, sinh năm: 1970;

Cùng địa chỉ: Số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang.

Anh Trần Chí C đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn có mặt;

Ông Vi Hiệp Ph có yêu cầu xét xử vắng mặt;

Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Chí C đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn (anh chị Lý Ngọc T - Trần Thị Tuyết Tr) trình bày:

Vào ngày 01/8/2016 vợ chồng (T – Tr) có nhận chuyển nhượng của anh chị Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th nhà - đất tọa lạc tại số 158, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang. Đến năm 2017 mới làm thủ tục chuyển đổi qua tên anh chị (nhà – đất). Anh chị có cho anh chị Ngh – Th ở trên căn nhà vì chưa tìm nơi ở mới và hẹn đến ngày 09/3/2018 sẽ giao nhà cho anh chị (T – Tr). Đến thời gian giao nhà thì anh chị có đến nhà gặp Ngh – Th để nhận nhà – đất thì gặp ông bà: Nguyễn Văn T1 - Võ Thị M đang ở trên căn nhà của anh chị. Anh chị đã nhiều lần yêu cầu ông bà T – M giao trả căn nhà tọa lạc tại 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang cho anh chị nhưng ông bà T – M không đồng ý trả.

Nay đồng nguyên đơn có yêu cầu ông bà Nguyễn Văn T1 - Võ Thị M trả lại cho anh chị (T – Tr) nhà - đất tọa lạc tại số nhà 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 457447; số vào sổ GCN: CS 12231 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 22/6/2017 mang tên Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr; tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời 5.000.000 (năm triệu) đồng và yêu cầu ông bà T – M, cháu Vi Tiến Đ di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu và lời khai của mình:

- Tờ tường trình ngày 12/01/2019 (Bản chính);
- Giấy ủy quyền ngày 01/8/2019 (Bản chính);
- Thông báo V/v không tiến hành hòa giải được (Bản chính);
- Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 27/12/2018 và ngày 10/01/2019 (Bản photo);
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/8/2016 (Bản photo);
- Biên bản ranh giới thửa đất, nhà ở hoặc công trình gắn liền với đất (Bản sao);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 457447; số vào sổ cấp GCN: CS 12231 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 22/6/2017 mang tên Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr (Bản sao);

- Hồ sơ hòa giải - Biên bản hòa giải Ban khóm Châu Long 7 ngày 14/8/2018 (Bản photo).

Lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 và anh Vi Thanh Kh (đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị M) trình bày:

Chúng tôi (T – Kh) xác định căn nhà số nhà 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang là của ông Ba Phó – không rõ họ gì (chỉ biết ông Phó là anh ruột của bà Nguyễn Thị Thu Th). Vào năm 2002, ông Phó có nhờ ông bà T – M ở giữ nhà cho ông Phó và ông Phó có hứa hẹn với T – M khi nào bán được nhà sẽ mua cho (T – M) một miếng đất để cất nhà ở. Còn việc ông Phó và bà Thu Th thỏa thuận như thế nào thì chúng tôi không hề biết. Nay chỉ chấp nhận giao trả nhà – đất cho đồng nguyên đơn với điều kiện là đồng nguyên đơn (T – Tr) phải cho (T – M) số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, nếu ông bà T – Tr đồng ý thì (T – M) sẽ di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và giao trả căn nhà – đất cho ông bà T – Tr xem như công sức gìn giữ và trông coi nhà từ năm 2002 cho đến nay.

Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu và lời khai của mình:

Đơn xin xác nhận tạm trú đề ngày 27/02/2008 (Bản photo);

Người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan:

Anh chị Châu Hiền Ngh - Nguyễn Thị Thu Th hiện nay không còn ở địa phương theo kết quả xác minh của Công an phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc thì anh chị có đăng ký HKTT: Tổ 20, khóm Mỹ Thành, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, không còn ở địa phương, Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và tại số nhà Số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D nhưng anh chị vẫn không đến cung cấp ý kiến giải quyết vụ án.

Lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, Ngh vụ liên quan ông Vi Hiệp Ph trình bày:

Ông là chồng trước của bà Võ Thị M (nay đã ly hôn), ông có đứng tên khai sinh là cha của cháu Vi Tiến Đ, sinh năm: 2007 để cháu có khai sinh đi học, chứ thực tế cha mẹ ruột của Vi Tiến Đ là ông bà Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M, hiện cháu Đ đang ở chung nhà với T – M, ông không có ý kiến gì đối với vụ án và xin Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Ngoài ra, Tòa án cũng đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan: Bà M vắng mặt, ông Ph có yêu cầu không tham gia hòa giải. Các đương sự có yêu cầu, nên Tòa án đã tiến mở phiên họp kiểm tra tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt chị M và ông Ph và đã thực hiện việc thông báo kết quả phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bà M và ông Ph; đồng thời lập biên bản không tiến hành hòa giải được theo quy định.

Tại phiên tòa,

Ông Trần Chí C đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến ban đầu và tự nguyện hỗ trợ chi phí là 10.000.000 (Mười triệu) đồng cho đồng bị đơn và cháu Vi Tiến Đ di dời vật dụng ra khỏi nhà. Ngoài ra ông Cường cung cấp 02 bản photo: Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018 (Nguyễn Thị Thu Th đứng tên nhưng thực tế là bà Tr là người đi đóng thuế); Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2019 người nộp thuế: Lý Ngọc T; thuế đất ở Đô thị; kỳ thuế 2019; số tiền 188.950 (Một trăm tám mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi) đồng, chủ sử dụng đất phải đi đóng thuế hàng năm.

Hội đồng xét xử công bố:

Công bố bản trích đo đạc hiện trạng khu đất ngày 26/4/2019 của Văn phòng đăng ký Đất Đai – chi nhánh Châu Đốc; 03 bản ảnh màu chụp căn nhà số 158, đường D, khóm N, phường M, thành phố D; Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018 (Nguyễn Thị Thu Th); Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2019 (Trần Thị Tuyết Tr); lời khai của ông Vi Hiệp Ph và của ông T và anh Kh (đại diện theo ủy quyền của bà M) và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (cấp cho anh Châu Hiền Ngh và chị Nguyễn Thị Thu Th).

Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang:

Ban khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc; Tổ trưởng tổ 02, khóm Châu Long 7; Cán bộ địa chính phường Châu Phú B và ông Nguyễn Quang Vinh – nguyên là Phó trưởng Công an phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang (nay là Trưởng Công an xã Vĩnh Châu, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang) và Công an phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn ông T, bà M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

ông Ngh, bà Th vắng mặt không lý do nên đã tự từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình và thuộc trường hợp Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Theo hồ sơ vụ án: Diện tích đất và nhà ở tranh chấp 146,5 m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 457447 ngày 22/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh An Giang cấp cho ông Lý Ngọc T, bà Trần Thị Tuyết Tr. Phần diện tích này ông bà T – Tr nhận chuyển nhượng từ ông Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S421957 ngày 31/01/2005 cho ông Ngh, bà Th và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 457447 ngày 22/6/2017 cho ông T, bà Tr được thực hiện đúng theo trình tự và quy định pháp luật. Việc ông T cho rằng căn nhà trên là của ông Ba Phó (anh ruột của bà Nguyễn Thị Thu Th) thì ngoài lời khai không có chứng cứ nào khác để chứng minh căn nhà trên là của ông Phó. Vì vậy, nhà ở diện tích 101 m² gắn liền với quyền sử dụng đất 146,5 m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở của ông T, bà Tr. Nên việc ông T, bà Tr khởi kiện yêu cầu ông T, bà M trả lại diện tích đất và nhà ở nói trên là có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Buộc ông T, bà M di dời tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà trên và giao trả cho ông T, bà Tr nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 146,5 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 457447 ngày 22/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh An Giang cấp. Công nhận sự tự nguyện của đồng nguyên đơn hỗ trợ 10.000.000 (mười triệu) đồng cho đồng bị đơn làm chi phí dọn nhà.

Đối với việc T – M yêu cầu phía ông T, bà Tr hỗ trợ 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng để làm chi phí di dời chỗ ở nhưng ông T, bà Tr không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]

* Về thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao trả nhà – đất tọa lạc tại: Số 158, tổ 02, đường D, khóm N,

phường M, thành phố D, tỉnh An Giang và di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà. Bên cạnh đó, các đương sự đang cư trú trên địa bàn thành phố Châu Đốc. Cho nên, yêu cầu kiện của đồng nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* Về tư cách, sự vắng mặt của đương sự:

Về sự vắng mặt của đồng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, riêng ông Vi Hiệp Ph vắng mặt, nhưng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2 [Về nội dung]:

* Xem xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, nhận thấy:

Theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 26/4/2019, xác định diện tích tính từ các điểm 6, 5, 8, 9 là hiện trạng căn nhà của anh Lý Ngọc T có diện tích xây dựng là 101,0 m²; các điểm 3, 4, 7, 10, 11 là phần diện tích đất 146,5m², đất ở đô thị do ông Cường (đại diện theo ủy quyền) chỉ ranh đúng với hồ sơ địa chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 457447 ngày 22/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Lý Ngọc T và Trần Thị Tuyết Tr.

Đồng bị đơn: Ông T và anh Thanh (anh Thanh đại diện theo ủy quyền của bà M) cho rằng nhà – đất tọa lại khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc là của ông Phó (là anh ruột của bà Thu Th), chứ không phải của ông bà Ngh – Th, vào năm 2002 ông Phó có nhờ (T – M) ở giữ nhà cho ông Phó và ông Phó có hứa hẹn với T – M khi nào bán được nhà sẽ mua cho một miếng đất để cất nhà ở, nay đồng bị đơn có yêu cầu (T – Tr) hỗ trợ cho ông bà số tiền 100.000.000 đồng để di dời, nếu ông bà T – Tr đồng ý thì (T – M) sẽ di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà và giao trả căn nhà – đất cho ông bà T – Tr xem như công sức gìn giữ và trông coi nhà từ năm 2002 cho đến nay.

Qua lời khai của đồng bị đơn cho rằng nhà – đất là của ông Phó, không phải của bà Thu Th, nhưng không biết họ tên, địa chỉ của ông Phó và cũng không cung cấp cho Tòa án về ông Phó, chỉ biết ông Phó ở thành phố Hồ Chí Minh và không liên lạc được với ông Phó nên Tòa án không thể đưa ông Phó tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và anh Khanh có cung cấp cho Tòa án bản photo ” Đơn xin xác nhận tạm trú đề ngày 27/02/2008” có xác nhận của ông Lý Văn Hồng – Tổ trưởng tổ 02; bà Hà Thị Được – Trưởng ban khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang và ông Nguyễn Quang Vinh – Phó trưởng Công an phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, nội dung xác nhận: Ông Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M tạm trú tại tổ 02, khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang: ” ...Đơn xin xác nhận chỉ thể hiện ông bà T – M hiện tạm trú tổ 02, khóm Châu Long 7, phường

Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang” không thể hiện việc ông Phó giao nhà cho ông bà trông giữ nhà dùm.

Theo Biên bản xác minh ngày 29/7/2019, Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, ông Lê Tấn Phúc cung cấp: Hiện Lý Văn Hồng – Tổ trưởng tổ 02; bà Hà Thị Được – Trưởng ban khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang không còn công tác tại ban khóm nên không có ý kiến; riêng ông Nguyễn Quang Vinh – Nguyên Phó trưởng Công an phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc nay đã được điều động về công tác tại Công an xã Vĩnh Châu, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Ông Vinh cho biết theo Giấy xác nhận có nội dung xác nhận như sau:

Ông Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M tạm trú tại tổ 02, khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang: "Đơn xin xác nhận chỉ thể hiện ông bà T – M hiện tạm trú tổ 02, khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang" không thể hiện việc ông Phó giao cho ông bà trông giữ nhà dùm hoặc nhà – đất là tài sản của ông Phó.

Qua xem xét hồ sơ cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thu Th thấy rằng:

- Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Đô Thị của anh chị Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th ngày 01/5/1998;

- Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất có xác nhận của các chủ hộ kế cận về tình hình ranh giới sử dụng đất giữa hai bên (Trần Văn Tư: Giáp hướng nam khu đất); Nguyễn Thị Bằng (Giáp hướng bắc khu đất); Nguyễn Văn T1ôn (Giáp hướng tây khu đất). Trên đất có căn nhà tạm cất trong khu đất.

- Quyết định số 104/QĐ.UB ngày 05/01/2001 Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị Thu Th;

Qua xem xét hồ sơ cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của anh chị Ngh – Th thấy rằng:

- Đơn xin đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà của Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th đề ngày 30/12/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc và Phòng Quản lý Phát triển Đô Thị, thị xã Châu Đốc.

- Tại Sơ đồ mặt bằng nhà ở năm 2004 thể hiện: Cấp nhà: 2A; số tầng: 3; Diện tích xây dựng: 101 m²; Tổng diện tích xây dựng: 337 m²; Kết cấu chính: nền sàn, khung cột; vách mái): Cột: BTCT; Vách: gạch; sàn: BTCT; Mái:

BTCT...Cơ quan thực hiện: Trung tâm kỹ thuật TN và MT (Phan Thanh Liêm ký);

- Biên bản kê khai hiện trạng nhà và bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là ông Châu Hiền Ngh có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Châu B và Cơ quan địa chính – xã hội cấp huyện ngày 18/01/2005.

- Tờ trình số 12/TT.QLPTĐT V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th, địa chỉ: 655 ND, khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thị xã Châu Đốc của Phòng Quản Lý phát triển Đô Thị, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định (đất sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay, sử dụng ổn định, không tranh chấp).

- Giấy xác nhận số 12/GXN – CCT ngày 24/01/2005 của Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th được Chi Cục Thuế Châu Đốc, xác nhận: Cấp nhà: 2A; Tỷ lệ sử dụng còn lại: 95%; Diện tích: 337 m². Đương sự đã hoàn thành nghĩa vụ về thuế.

- Quyết định số 104/QĐ.UB ngày 05/01/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu Th (diện tích: 146,5 m²; loại đất ở; thửa số: 19; tờ bản đồ: 23. Đất tọa lạc phường B, thị xã Châu Đốc (có hồ sơ kỹ thuật khu đất biên vẽ từ bản đồ gốc số: 165/CD98 kèm theo).

Anh chị Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th được Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5002010928 ngày 31/01/2005, thể hiện:

Nhà ở: Địa chỉ: 655, đường Thủ Khoa Huân nối dài, khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, TXCD, AG; Tổng diện tích: 337 m²; DT xây dựng: 101 m²; kết cấu nhà: Khung sàn BTCT, mái BTCT, vách gạch, nền gạch; số tầng: 03;

Đất ở: Thửa đất số: 214, tờ bản đồ số: 48; Diện tích: 146,5 m²; Hình thức sử dụng: Riêng: 146,5 m².

Đến ngày 01/8/2016, anh chị Châu Hiền Ngh – Nguyễn Thị Thu Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr, việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Lâm Ngọc Hên số: 286/2016; Quyền số: 01TP/CC – SCC/HĐGD.

Đến ngày 22/6/2017 anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 457447; số vào sổ cấp GCN: CS 12231, trong đó:

1. Thừa đất số: 153; Tờ bản đồ số: 33; diện tích: 146,5 m²; mục đích sử dụng: Đất ở Đô Thị; Nhà ở:

2. Nhà ở: Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; DTXD: 101 m²; DT sàn: 337 m²; cấp (hạng): cấp IIIa.

Toàn bộ hồ sơ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đều do anh chị Ngh – Th đứng tên, không thể hiện việc ông Phó (anh của bà Thu Th) đứng tên, chuyển nhượng hoặc cho tặng Thu Th nhà – đất.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh nhà - đất đang tranh chấp là tài sản của ông Phó (anh của Th), cũng là người giao cho ông bà trông giữ nhà và có hứa hẹn sẽ mua cho một miếng đất cất nhà ở.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông bà T – M và cháu Vi Tiến Đ hiện đang ngụ căn nhà – đất tọa lạc tại khóm Châu Long 7, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang thuộc quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở của đồng nguyên đơn (T – Tr).

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 09/9/2019 kiểm tra lại hiện trạng căn nhà tọa lạc tại số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang, nhưng ông bà T – M đóng cửa nhà (Ông T là người ký nhận), do đó việc xem xét thẩm định tại chỗ không thực hiện được.

Mặt khác, kết quả xác minh tại địa phương, từ tổ trưởng, Cán bộ địa chính phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc đến Ban khóm Châu Long 7 đều xác định, hiện trạng căn nhà của ông bà T – M đang trú ngụ số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D, tỉnh An Giang hoàn toàn không thay đổi và cũng không hề tiếp nhận đơn xin sửa chữa nhà.

Do đó, yêu cầu của đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông bà T – M và cháu Tiến Đ (người đại diện hợp pháp là Ph; T và M) giao trả lại phần diện tích đất 146,5 m² và căn nhà có diện tích 101,0 m²; DT sàn: 337 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 457447; vào sổ CS 12231 ngày 22/6/2017; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Lý Ngọc T và Trần Thị Tuyết Tr là có căn cứ chấp nhận.

Xem xét đối với ý kiến của đồng bị đơn là yêu cầu đồng nguyên đơn hỗ trợ chi phí ra khỏi nhà là 100.000.000 (Mười triệu) đồng để tìm nơi ở mới, với ý kiến trên không có căn cứ xem xét.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Cường đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời ra khỏi nhà là 10.000.000 (mười triệu) đồng vì tài sản của ông bà T – M chỉ có vật dụng sinh hoạt trong gia đình không có tài sản gì lớn. Xét chấp nhận.

Công nhận sự tự nguyện của đồng nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho phía đồng bị đơn 10.000.000 (Một trăm triệu) đồng để di chuyển tài sản cá nhân.

[4] Xem xét các chi phí tổ tụng phát sinh trong vụ án:

Trong quá trình tố tụng, anh Cường có nộp chi phí hợp đồng đo đạc 1.763.300 (*Một triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm*) đồng mà anh Cường đã hợp đồng với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Châu Đốc theo hóa đơn bán hàng lập ngày 15/3/2019 và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (02 lần). Tại phiên tòa, anh Cường tự nguyện chịu đối với những khoản chi phí này nên không đề cập xem xét nghĩa vụ chịu đối với các khoản chi phí tố tụng này trong vụ án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đồng nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho đồng nguyên đơn số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số TU/2015/0007789 ngày 21/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Ông bà T – M phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu khởi kiện của anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr.

Buộc ông bà Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M có trách nhiệm giao nhà – đất tọa lạc tại số 158, tổ 02, đường D, khóm N, phường M, thành phố D cho anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr, diện tích nhà từ các điểm 6, 5, 8, 9 là hiện trạng căn nhà có diện tích xây dựng là 101,0 m²; Diện tích đất 146,5 m² từ các điểm 3, 4, 7, 10, 11 theo bản gốc trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký Đất Đai - Chi nhánh thành phố Châu Đốc lập ngày 26/11/2019 (Kèm theo bản vẽ).

Buộc ông bà Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M và cháu Vi Tiến Đ phải di dời tài sản cá nhân để anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr nhận nhà – đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 457447; vào sổ cấp GCN CS 12231 ngày 22/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho Lý Ngọc T và Trần Thị Tuyết Tr.

Thời hạn giao nhà – đất trong hạn 01 (một) tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr hỗ trợ chi phí di dời cho ông bà Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

[3] Về án phí:

Anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo phiếu thu số TU/2015/0007789 ngày 21/01/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đức.

Ông bà Nguyễn Văn T1 – Võ Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, anh chị Lý Ngọc T – Trần Thị Tuyết Tr có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày, kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 TPCĐ (2)
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (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**

Nguyễn Thị Kiều Nga