

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 42/2022/DS-ST.
Ngày 28-6-2022.
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Cao Hoài Hiêm;

Ông Tạ Kỳ Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Sự - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1956 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố G H, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1972 – Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh H trình bày:

Cha ông tên Lê C chết năm 1977, mẹ ông tên Nguyễn Thị R chết năm 1992. Cha mẹ ông có tất cả 02 người con chung gồm: ông là Lê Thanh H và ông Lê Thanh H1, ông H1 đã chết vào năm 2004; ông H1 có chung sống như vợ chồng với bà Huỳnh Thị H2 từ năm 1990 nhưng không có đăng ký kết hôn, ông H1 và bà H2 không có con chung nhưng bà H2 có 02 người con riêng là Đỗ Văn P và Đỗ

Văn T, ông H1 cũng không có con riêng hay con nuôi nào khác. Ngoài ra cha, mẹ ông không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Cha mẹ ông có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, trên đất cha mẹ ông có xây dựng căn nhà ngói đồ diện tích 50,1m² từ năm 1950. Khi còn sống, cha mẹ ông chưa kê khai đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cha, mẹ ông chết vẫn chưa phân chia quyền sử dụng đất tranh chấp cho ai, tuy nhiên lúc cha ông còn sống có lập di chúc để lại toàn bộ nhà, đất cho ông nhưng ông đã làm thất lạc toàn bộ giấy tờ. Đến khoảng năm 1996, ông chuyển về sinh sống bên vợ, quyền sử dụng đất tranh chấp và nhà do ông H1 quản lý, sử dụng; khi ông H1 chết thì bà H2 và ông P, ông T tiếp tục sống trên đất tranh chấp, đến năm 2016 bà H2 chết thì ông P sống trên đất tranh chấp đến nay. Năm 2020, ông H yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho ông H nhưng ông P không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông H yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà ngói đồ trên đất. Ông H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông P số tiền 15.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho ông P số tiền 25.000.000 đồng.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn P trình bày:

Lời trình bày của ông P và ông H về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp, mối quan hệ giữa ông và ông H là thống nhất nhau. Ông và em ông là ông T đã sống trên đất tranh chấp từ năm 1985. Năm 1990, ông H chuyển về sống bên vợ nên giao lại toàn bộ nhà, đất tranh chấp cho ông H1 quản lý, sử dụng để phụng dưỡng cụ R. Sau khi cụ R và ông H1 chết, anh em ông và mẹ ông tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Khi mẹ ông chết thì ông là người quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp cho đến nay. Ông đã sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh ổn định, lâu dài và không ai tranh chấp.

Nay ông không đồng ý trả nhà, đất theo yêu cầu của ông H, ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Riêng bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-

2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H đối với ông Đỗ Văn P. Buộc ông Đỗ Văn P trả lại cho ông Lê Thanh H quyền sử dụng đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà ngói đỏ, cửa gỗ, nền gạch bông, cột xây tường, diện tích 50,1m². Ghi nhận ông H đồng ý thanh toán cho ông P số tiền 25.000.000 đồng công gìn giữ đất. Buộc ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ông Đỗ Văn P vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Ông H khởi kiện yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất. Nguồn gốc tài sản tranh chấp các bên đương sự đều thừa nhận là do cha, mẹ của ông H là cụ Lê C và cụ Nguyễn Thị R chết để lại, chưa phân chia cho ai. Người thừa kế theo pháp luật của cụ C và cụ R chỉ có 02 người con chung là ông Lê Thanh H và ông Lê Thanh H1. Ông H1 chung sống như vợ chồng với bà Huỳnh Thị H2, cả ông H1 và bà H2 đều đã chết nhưng giữa ông H1 và bà H2 không có con chung, ông H1 cũng không có nuôi hay con riêng nào khác. Chính vì vậy, có căn cứ xác định ông H là người thừa kế hợp pháp của cụ C và cụ R đối với quyền sử dụng đất tranh chấp. Hiện quyền sử dụng đất tranh chấp do ông P là con riêng của bà H2 đang quản lý, sử dụng nên ông H khởi kiện yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

[3] Về nội dung vụ án: Ông H khởi kiện yêu cầu ông P trả lại quyền sử dụng đất diện tích 50,1m² tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất vì ông cho rằng đây là di sản do cha, mẹ ông chết để lại và ông là người thừa kế duy nhất. Ông P cho rằng ông H đã giao lại quyền quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp cho ông H1 và trước khi ông H1 chết có để lại di chúc cho bà H2 được quyền quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp. Khi bà H2 chết thì ông P tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp cho đến nay.

Xét lời trình bày của ông P không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ông P cho rằng ông H đã giao lại quyền quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp cho ông H1 nhưng ông H không thừa nhận, ông P không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, vào năm 2000 bà H2 làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất tranh chấp cho ông H1 thì không đăng ký được do địa phương xác nhận chưa đủ điều kiện.

[4] Qua xem xét thẩm định thực tế quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 50,1m², loại đất ODT, tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 386, tờ bản đồ số 01), khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 99 dài 7,07m;

Phía Tây giáp thửa 102 dài 6,82m;

Phía Nam giáp thửa 103 dài 3,22m, giáp thửa 130 dài 4m;

Phía Bắc giáp hẻm bê tông dài 7,21m.

Kết quả định giá quyền sử dụng đất tranh chấp có giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 241.482.000 đồng.

Trên quyền sử dụng đất tranh chấp có 01 căn nhà ngói đỏ, cửa gỗ, nền gạch bông, cột xây tường, diện tích 50,1m² của cụ C và cụ R xây dựng từ năm 1950 có giá trị 26.452.800 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 267.934.800 đồng.

Do quyền sử dụng đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 10-6-2021, Tòa án có Công văn số 201/TA yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất tranh chấp. Ngày 09-7-2021, Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng có Công văn số 219/UBND cung cấp thông tin quyền sử dụng đất tranh chấp do ông Lê Thanh H1 kê khai đăng ký trong sổ mục kê nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông H. Buộc ông P có nghĩa vụ trả lại cho ông H quyền sử dụng đất diện tích 50,1m², loại đất ODT, tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34, khu phố L T, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và căn nhà ngói đỏ trên đất. Ngoài ra, để đảm bảo thời gian cho ông P có điều kiện tìm nơi ở, trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông H, nên Hội đồng xét xử cho ông P được lưu cư trong thời gian 06 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Do ông P có công quản lý, gìn giữ nhà, đất tranh chấp nên cần trích cho ông P 5% của giá trị tài sản theo giá Hội đồng định giá đã định là 13.396.740 đồng, nhưng tại phiên tòa ông H tự nguyện thanh toán chi phí gìn giữ nhà đất cho ông P số tiền 25.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ông H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Văn T mặc dù có tên trong hộ khẩu tại địa chỉ nhà, đất tranh chấp, nhưng ông T đã chuyển đi nơi khác sống từ năm 2018 đến nay nên Tòa án không

đưa ông T tham gia tố tụng trong vụ án.

[6] Như phân tích trên có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 3.350.000 đồng, ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Ghi nhận ông H đã nộp xong.

[8] Về án phí: Ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, 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 miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông H. Ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H đối với ông Đỗ Văn P về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đỗ Văn P có nghĩa vụ giao cho ông Lê Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 50,1m², loại đất ODT, tọa lạc tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 34 (bản đồ 2000) (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 386, tờ bản đồ số 01), khu phố L T, phường T B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 99 dài 7,07m;

Phía Tây giáp thửa 102 dài 6,82m;

Phía Nam giáp thửa 103 dài 3,22m, giáp thửa 130 dài 4m;

Phía Bắc giáp hẻm bê tông dài 7,21m.

Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm có: 01 căn nhà ngói đỏ, cửa gỗ, nền gạch bông, cột xây tường, diện tích 50,1m².

Ông Lê Thanh H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Văn P được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (Sáu) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận ông Lê Thanh H đồng ý thanh toán cho ông Đỗ Văn P số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng công sức gìn giữ nhà, đất.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 3.350.000 (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng ông Lê Thanh H tự nguyện chịu, ghi nhận đã nộp xong.

4. Án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Thanh H.

Ông Đỗ Văn P phải chịu 13.397.000 (Mười ba triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Báo cho ông H biết có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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, 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:

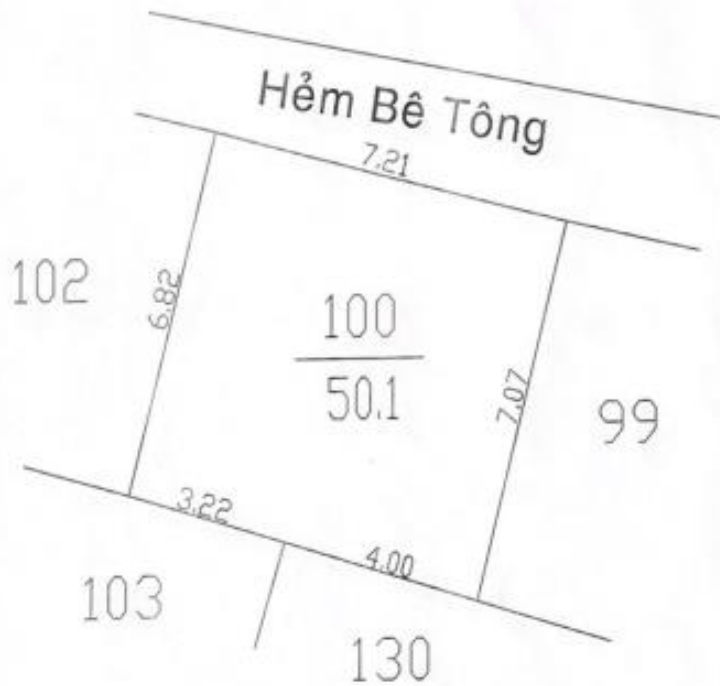
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Linh Ngọc

KẾT QUẢ ĐO ĐẠC ÁP LÊN BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Tỷ lệ: 1/1000



Đất ông Hùng tranh chấp với ông Phi thửa 100 tờ 34(BD2000),
Trong thửa 386 tờ 1 (BD299).
Kp. Lộc Thành, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

- + Loại đất: ODT
- + Diện tích: 50.1m²
- + Ranh hiện trạng trùng với ranh BĐĐC

Ngày 17 tháng 1 năm 2021
Người trích lục

Nguyễn Trung Nghĩa

Ngày 17 tháng 1 năm 2021
GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Duy Tấn

Ngày 17 tháng 1 năm 2021
Phòng Tài Nguyên và Môi Trường

Nguyễn Xuân Lâm

