

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 55/2024/DS-ST
Ngày: 05-6-2024
V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất và quyền sở hữu
tài sản; tranh chấp tài sản chung là
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa Phên tòa: Bà Võ Thị Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tống Văn Tâm;
- Ông Nguyễn Thanh Cần.

- *Thư ký Phên tòa:* Bà Hà Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 62/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn Phên tòa số 45/2024/QĐST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

- Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1965; có mặt.
- Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1966; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Duy B, sinh năm 1975; địa chỉ: số 1/5, tổ 5, khu phố H, phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/02/2023); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh, sinh năm 1989; có mặt.
2. Ông Nguyễn Đại P, sinh năm 1983; có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Ngô Thị Th, sinh năm 1935; địa chỉ: Tổ 1, khu phố H, phường T, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 28/02/2023, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đinh Duy Bằng thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N là chủ sử dụng quyền sử dụng diện tích đất còn lại theo kết quả đo đạc thực tế 163m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại tổ 7, khu phố T, phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số vào sổ 01229QSDĐ/TU ngày 27/01/1999 đứng tên hộ ông Lê Hoàng N. Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông N là ông Lê Văn R (chết năm 1992) và bà Ngô Thị Th cho vợ chồng ông N, bà Ph từ năm 1986. Đến ngày 24/6/1989 mới lập Biên bản cho đất có sự xác nhận của các anh em trong gia đình ông N. Trên đất lúc này đã có sẵn căn nhà nhưng đã bị hư hỏng nhiều. Sau đó, vợ chồng ông N đã phá đi và xây dựng lại thành căn nhà cấp 3 để sinh sống và sử dụng liên tục từ đó đến nay. Đến năm 2001, vợ chồng ông N và bà Ph sửa chữa lại căn nhà này và hiện tại căn nhà có 1 trệt và 2 lầu.

Năm 2007, bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh (con gái ông N, bà Ph) kết hôn với ông Nguyễn Đại P. Do bà Nh là người con duy nhất nên vợ chồng ông N, bà Ph đồng ý cho ông Nguyễn Đại P nhập chung hộ khẩu và cho vợ chồng con gái sống chung một nhà. Tuy Nhên, trong thời gian sống chung thì vợ chồng con gái cư xử không đúng mực, thường xuyên chửi bới vợ chồng ông N và bà Ph. Do đó, khoảng cuối năm 2020 vợ chồng ông N và bà Ph bàn với vợ chồng con gái ra ở riêng và đồng ý tặng cho bà Nh diện tích đất 104,5m² thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại Khu tái định cư Phú Chánh, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Điều kiện tặng cho là con gái và con rể phải ra ở riêng. Bà Nh đồng ý. Sau đó, bà Ph và ông N đã làm thủ tục xin giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng căn nhà trên phần đất nói trên cho vợ chồng bà Nh ra ở riêng. Việc xây dựng căn nhà đã hoàn thành vào tháng 6/2022. Đến ngày 13/9/2022, tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vợ chồng ông N, bà Ph đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nh. Đến ngày 19/10/2022, bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau đó, ông N và bà Ph đã giao căn nhà gắn liền với thửa đất số 201 để vợ chồng bà Nh và con cái ra riêng sống.

Tuy Nhên, sau khi nhận quyền sử dụng đất và nhận nhà thì vợ chồng bà Nh không chịu dọn đến ở mà ra điều kiện là buộc vợ chồng ông N, bà Ph phải tặng cho luôn thửa đất đang tranh chấp thì mới chịu chuyển đi. Vợ chồng ông N, bà Ph không đồng ý, vì đây là nơi sinh sống, dưỡng già của hai vợ chồng và là nơi thờ cúng ông bà tổ tiên. Bên cạnh đó, do vợ chồng

bà Nh từ lâu đã có thái độ bất hiếu với cha mẹ, không coi cha mẹ ra gì nên vợ chồng ông N, bà Ph biết không thể nương nhờ vào con gái nên không đồng ý tặng cho phần đất này. Từ khi ông N, bà Ph từ chối tặng cho, bà Nh và ông P thường xuyên chửi bới, lăng mạ, hăm dọa vợ chồng ông bà, thậm chí còn hành hung với cha mẹ. Đỉnh điểm là trước tết nguyên đán năm 2023, khi vợ chồng ông N, bà Ph đi làm đồng thì ở nhà bà Nh và ông P thay khóa nhà, khóa cổng và không cho vợ chồng ông N, bà Ph về sinh sống. Khi vợ chồng ông N, bà Ph về thì vợ chồng bà Nh dùng những lời lẽ chửi bới, ném gạch đá. Bên cạnh đó, ông P còn gắn nhiều camera khắp nơi trong nhà, kể cả trước nhà tắm, nhà vệ sinh để theo dõi vợ chồng ông N, bà Ph. Do đó, vợ chồng ông N và bà Ph không dám ở tại ngôi nhà của mình mà phải xin cây, xin bát,...dùng chòi ở phần đất ruộng để sinh sống qua ngày. Thậm chí vợ chồng bà Nh còn có thái độ thách đố cha mẹ cứ việc khởi kiện. Phần đất này và tài sản trên đất là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông N, bà Ph. Nhưng đến nay vợ chồng ông N, bà Ph có nhà nhưng đã bị chiếm đoạt, không có nơi ở. Vì vậy, vợ chồng ông N, bà Ph đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Tại Phên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn yêu cầu như sau:

1. Xác định quyền sử dụng diện tích đất 163m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K737325, số vào sổ 01229QSDĐ/TU ngày 27/01/1999 đứng tên hộ ông Lê Hoàng N và tài sản gắn liền với đất gồm: nhà ở diện tích 51,4m² và 04 phòng có diện tích 71m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N.

2. Buộc bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P phải di dời đồ đạc, nhà tiền chế có diện tích 23m² và ra khỏi nhà để trả lại quyền sử dụng diện tích đất 163m² và tài sản gắn liền với đất (gồm nhà ở và 04 phòng trọ) thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Bị đơn bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh trình bày:* Quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 163m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương có nguồn là của ông bà nội bà Nh tặng cho cha mẹ bà Nh là ông N, bà Ph vào năm 1989. Sau khi được ông bà nội cho đất thì cha mẹ đã đưa bà Nh về sinh sống tại đây cho đến nay. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 3 là do cha mẹ bà Nh xây dựng; nguồn tiền để xây dựng căn nhà này là tiền bồi thường của một phần thửa đất số 46 do Nhà nước thu hồi để mở rộng đường ĐT 746 vào khoảng năm 2013. Cuối năm 2007, bà Nh kết hôn với ông Nguyễn Đại P. Sau khi kết hôn thì được sự đồng ý của cha mẹ cho vợ chồng bà Nh sống cùng ông bà; thời gian đầu sống chung thì giữa vợ chồng bà Nh và cha mẹ hoà thuận và không có mâu thuẫn. Tuy nhiên, khoảng năm 2014 thì giữa vợ chồng bà Nh với bà Ph thường xuyên phát sinh mâu thuẫn, lý do là bà Ph thường xuyên la mắng con trai bà Nh. Có khi bà còn chửi, đuổi vợ chồng con cái bà Nh ra khỏi nhà nhưng vợ chồng bà Nh không thể đi ra khỏi nhà vì con còn nhỏ, thường xuyên bị bệnh và cũng không có chỗ nào để ở. Mâu thuẫn đỉnh điểm nhất vào đầu năm 2022, bà Ph có yêu cầu được đứng tên một mình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Nh không đồng ý nên từ đó giữa vợ chồng bà Nh với cha mẹ mình là bà Ph, ông N thường xuyên xảy ra mâu thuẫn.

Khoảng năm 2011, được sự đồng ý của ông N và bà Ph thì vợ chồng bà Nh có bỏ tiền ra xây dựng căn nhà tiền chế có diện tích 23m² để vợ chồng bà Nh buôn bán đồ điện cơ.

Bà Nh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do: Quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 163m² thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương là cấp cho hộ, do đó bà Nh là đồng sở hữu. Hơn nữa, hiện tại vợ chồng bà Nh không có chỗ ở nào khác. Ngày 13/9/2022, ông N và bà Ph có ký hợp đồng tặng cho bà Nh diện tích đất 104,5m² thuộc thửa đất 201, tờ bản đồ số 59 tại Khu tái định cư Phú Chánh, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và bà Nh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 10497 ngày 19/10/2022. Tuy nhiên, ông N và bà Ph nói chỉ cho đất mà không cho tài sản trên đất, cụ thể là căn nhà cấp 4 nên bà Nh không thể ở, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai được.

Đồng thời, bà Nh có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Công nhận bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh là đồng sử dụng cùng với bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N đối với diện tích đất 163m² thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành Phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01229QSĐĐ/TU ngày 27/01/1999 đứng tên hộ ông Lê Hoàng N.

2. Bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh yêu cầu được chia 1/3 diện tích 163m² (tương đương với diện tích 54,33m²) thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành Phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà Nh yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Tại phiên tòa, bà Nh giữ nguyên yêu cầu phản tố nêu trên.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đại P trình bày: Ông P là chồng bà Nh, là con rể ông N và bà Ph. Ông P thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà Nh; đồng thời có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Th trình bày: Bà Ngô Thị Th là mẹ ruột ông Lê Hoàng N. Khoảng năm 1988, 1989 vợ chồng bà Thường cho vợ chồng ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ph một số quyền sử dụng đất để làm ăn, sinh sống, trong đó có thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại xã (nay là phường) H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và sau đó ông Lê Hoàng N kê khai, đăng ký và được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Lê Hoàng N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01229QSĐĐ/TU ngày 27/01/1999. Bà Thường và chồng chỉ cho riêng ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ph và không cho ai khác.

Hiện tại, cháu nội là bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và cháu rể là Nguyễn Đại P chiếm giữ nhà cửa, đất đai để ông N và bà Ph có nhà mà không dám ở, không được ở là trái với luân thường đạo lý. Thời điểm vợ chồng bà Th cho đất vợ chồng ông N thì Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh còn chưa ra đời và sinh sống phụ thuộc gia đình từ bé, được nuôi ăn học, lập gia đình và cho ở cùng cho đến nay, không có công sức gì giữ gìn, bảo quản tài sản. Trong khi đó, vợ chồng ông N đã tặng cho đất, làm nhà riêng cho Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh nhưng vẫn không chịu chuyển đi, quyết tranh chấp, chiếm giữ tài sản đến cùng. Do đó, bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại Phê phán, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại Phê phán, ý kiến tranh luận của đương sự, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi hoàn giá trị nhà tiền chế có diện tích 23m² cho vợ chồng bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại Phê phán, kết quả tranh tụng tại Phê phán, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản; tranh chấp tài sản chung là quyền sử dụng đất tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thành phố Tân Uyên. Căn cứ vào các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

[2] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Đại P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Th đã có lời khai và đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu xác định quyền sử dụng diện tích đất 163m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01229QSDĐ/TU ngày 27/01/1999 đứng tên hộ ông Lê Hoàng N và tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở (diện tích 51,4m²) và 04 phòng trọ (diện tích 71m²) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N; yêu cầu bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P phải di dời đồ đạc, nhà tiền chế (diện tích 23m²) để trả lại quyền sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N.

Bị đơn bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà Nh có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh là đồng sử dụng cùng với bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N quyền sử dụng diện tích đất 163m² và yêu cầu được chia 1/3 diện tích 163m² (tương đương với diện tích là 54,33m²) thuộc thửa đất số 46. Bà Nh yêu cầu được nhận bằng hiện vật. Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Kết quả thẩm định tại chỗ và đo đạc thể hiện như sau:

Các đương sự đều thống nhất xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 46 có: 01 căn nhà cấp 3 (diện tích 51,4m²) và 04 phòng trọ cho thuê (diện tích 71m²) là do vợ chồng nguyên đơn xây dựng; nhà tiền chế (diện tích 23m²) do vợ chồng bị đơn xây dựng.

Kết quả định giá như sau: Quyền sử dụng đất có giá trị: 2.771.000.000 đồng; tài sản gắn liền với đất do nguyên đơn xây dựng có giá trị: 355.260.000 đồng; tài sản gắn liền với đất do bị đơn xây dựng có giá trị: 23.699.000 đồng.

[3.2] Theo Biên bản xác minh ngày 06/7/2023 tại Công an thành phố Tân Uyên thể hiện năm 1999, hộ ông Lê Hoàng N gồm các thành viên là ông Lê Hoàng N; bà Nguyễn Thị Ph và bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh.

[3.3] Theo hồ sơ cung cấp thông tin về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01229QSDĐ/TU ngày 27/01/1999, diện tích 943m², thuộc thửa đất 46, tờ bản đồ số 13 tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thành phố) Tân Uyên thể hiện đất cấp cho hộ ông Lê Hoàng N. Tại thời điểm cấp đất thì hộ ông N gồm có ông N, bà Ph và bà Nh. Bị đơn bà Nh căn cứ vào việc đất cấp cho hộ và cho rằng mình là thành viên trong hộ nên yêu cầu chia tài sản chung trong hộ ông N. Xét thấy: Tại Công văn trả lời số 993/CNTU-ĐK ngày 05/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên; biên bản xác minh ngày 03/5/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Tân Uyên cung cấp thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp cho hộ ông Lê Hoàng N. Tuy nhiên, căn cứ vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 07/12/1997 (bút lục 137) thì ông Lê Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ph là người đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thể hiện thành viên trong hộ, nguồn gốc đất được cha mẹ cho từ năm 1990, việc này được thể hiện tại văn bản ngày 24/6/1989 (bút lục 99). Điều này cũng đã được mẹ ruột ông N là bà Ngô Thị Th xác nhận phần đất đang tranh chấp là do vợ chồng bà Th tặng cho vợ chồng con trai mình là ông N và bà Ph. Mặt khác, tại thời điểm ông N, bà Ph được cha mẹ cho đất thì bà Nh lúc này mới được sinh ra và thậm chí cho đến khi được UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp GCNQSDĐ thì bà Nh mới 10 tuổi. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nh và ông P thừa nhận không có công sức đóng góp gì đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Do vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất diện tích còn lại theo kết quả đo đạc thực tế 163m² tại thời điểm cấp đất năm 1999 là tài sản của ông N và bà Ph.

[3.4] Bị đơn bà Nh có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận cho bà là đồng sử dụng cùng với bà Ph và ông N quyền sử dụng diện tích đất 163m², thuộc thửa số 46 và yêu cầu chia 1/3 diện tích đất (tương đương với diện tích 54,33m²). Như đã phân tích tại mục [3.3], Hội đồng xét xử thấy yêu cầu của bà Nh là không có căn cứ chấp nhận.

[3.5] Theo kết quả xem xét, thẩm định thì hiện nay trên đất ngoài ngôi nhà cấp 3 và 04 phòng trọ do vợ chồng nguyên đơn xây dựng thì còn có nhà tiền chế do vợ chồng bị đơn xây dựng để bán thiết bị điện, các đương sự thống nhất về nguồn gốc tài sản này. Đây là tình tiết, sự kiện không phủ chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do vợ chồng nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46 và được Nhà nước công nhận nên ông, bà có toàn quyền định đoạt đối với tài sản trên. Giữa các

bên không phải thiết lập quan hệ về thuê quyền sử dụng đất để kinh doanh mà chỉ là quan hệ cho mượn. Đến nay các bên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn tiếp tục sử dụng một phần thửa đất số 46 nữa nên bị đơn có trách nhiệm di dời tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị nhà tiền chế cho bị đơn. Xét, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn và tránh làm mất giá trị tài sản khi phải tháo dỡ nên Hội đồng xử ghi nhận.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 12.000.000 đồng; do đó bị đơn phải nộp số tiền 12.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 217; các điều 92, 147, 157, 165, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 102, 105, 115 và 221 của Bộ luật dân sự;
- Các điều 95, 98, 99, 100, 166, 167 và 170 của Luật Đất đai;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N đối với bị đơn bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản”.

1.1. Bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 163m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01229QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông Lê Hoàng N ngày 27/01/1999.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền đối với diện tích đất 163m², thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, cụ thể: 01 căn nhà cấp 3 (diện tích 51,4m²); 04 phòng trọ cho thuê (diện tích 71m²) và 01 nhà tiền chế (diện tích 23m²).

1.3. Buộc bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N quyền sử dụng diện tích đất 163m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 tại phường Tân Vĩnh Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, cụ thể: 01 căn nhà cấp 3 (diện tích 51,4m²); 04 phòng trọ cho thuê (diện tích 71m²) và 01 nhà tiền chế (diện tích 23m²).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P giá trị nhà tiền chế (diện tích 23m²) là 23.699.000 đồng (Hai mươi ba triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.5 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh về việc “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất”.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 12.000.000 đồng; do đó bị đơn phải nộp số tiền 12.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N phải chịu 1.185.000 đồng (Một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007442 ngày 10/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Hoàng N được nhận lại 8.815.000 đồng (Tám triệu tám trăm mười lăm nghìn đồng).

- Bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh và ông Nguyễn Đại P phải liên đới chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007658 ngày 15/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên. Bà Lê Hoàng Nguyễn Ý Nh được nhận lại 1.900.000 đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng 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, 7a 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Lê