TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ G
TỈNH B

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

Bản án số:07/2023/DS-ST
Ngày: 27/3/2023
V/v tranh chấp đòi lại
Nhà và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ G – TỈNH B

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông **Kiều Song Toàn**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Cao Thị Mỹ Phượng và Nguyễn Thành Nhạn**
Thư ký phiên tòa: ông **Lê Khắc Hải** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh B.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh B tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Mộng Đẹp** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2013, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc: "tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Lý Thị Y, sinh năm 1960;
Người đại diện theo ủy quyền là bà Lý Thị Ng, sinh năm 1974;
Cùng địa chỉ: khóm 1, phường 1, thị xã G, tỉnh B.

- *Bị đơn:* Bà Lý Thị Th, sinh năm 1959;
Địa chỉ: khóm 1, phường 1, thị xã G, tỉnh B.

(Bà Ng có mặt; bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/7/2021 và các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Lý Thị Ng trình bày:

Trước đây bà Lý Thị Y và Lý Thị Ng có chuyển nhượng của ông Trương Văn A một phần đất có diện tích là 3.875,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm và 01 phần đất có diện tích 300m^2 , loại đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại ấp 1, thị trấn Giá Rai, huyện Giá Rai, nay là khóm 1, phường 1, thị xã G, tỉnh B, tuy nhiên việc chuyển nhượng là để cho cha mẹ ruột là ông Lý Văn T và bà Lê Thị L sử dụng và cất nhà ở nên hợp đồng chuyển

nhượng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lý Văn T vào ngày 06/01/2010. Sau khi chuyển nhượng bà Ng và bà Y bỏ tiền ra để cất nhà cho cha mẹ ở trên phần đất này.

Ngày 18/12/2012 ông Lý Văn T và bà Lê Thị L lập di chúc để lại toàn bộ tài sản là phần đất có diện tích là 3.875,7m^2, tại thửa số 7, tờ bản đồ số 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH00019, ngày 06/01/2010 và phần đất có diện tích 300m^2, tại thửa số 11, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH00018, ngày 06/01/2010. Vào năm 2017 thì ông Lý Văn T chết và đến năm 2020 thì bà Lê Thị L chết nên thời điểm này di chúc phát sinh hiệu lực và bà Lý Thị Y thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826779, ngày 20/10/2020 với diện tích 3472,3m^2, tại thửa số 28, tờ bản đồ số 30; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826781, ngày 20/10/2020 với diện tích 300m^2, thửa 11, tờ bản đồ số 30; Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826780, ngày 20/10/2020 với diện tích 45,9m^2, thửa 29, tờ bản đồ số 30. Tuy nhiên phần đất 45,9m^2, hiện tại không có tranh chấp vì phần đất này bà Y đã cho Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã G mượn thời gian 10 năm để cho hộ nghèo cất nhà tình thương (việc mượn có làm văn bản giữa bà Y và lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường 1).

Vào năm 2020 khi mẹ ruột là bà Lê Thị L chết gia đình đã tổ chức đám tang tại căn nhà và đất của bà Y được thừa kế, tuy nhiên sau đám thì bà T vẫn tiếp tục ở lại đây với lý do là lo hương khói cho cha mẹ, do bà Y bận công việc mua bán ở nơi khác không thường xuyên về nhà vì vậy cũng đồng ý cho bà T ở lại. Đến năm 2021 lúc này bà Y đã sắp xếp được công việc nên thường xuyên về hương khói cho cha mẹ và có đề nghị bà T quay về nhà thì bà T không đồng ý và đóng cửa hàng rào bên ngoài không cho ai vào kể từ đó phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay yêu cầu bà Lý Thị Th có nghĩa vụ giao trả lại căn nhà và các quyền sử dụng đất nêu trên, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Lý Thị Th: Bà T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên bà không chấp hành và không có mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã G trình bày quan điểm*:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với đương sự: từ khi tham gia tố tụng đến nay, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Đối với bà Lý Thị Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do là vi phạm quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Y đối với bà Lý Thị Th. Buộc bà T có nghĩa vụ giao trả các phần đất: Phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 3472,3m^2, trên phần đất có căn nhà và các vật kiến trúc khác gắn liền với căn

nhà; Phần đất ở đô thị có diện tích 300m^2 cho bà Lý Thị Y. Ấn định thời gian lưu cư cho bà T là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến phát biểu đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: đơn khởi kiện ngày 12/7/2021 bà Y yêu cầu bà T trả lại đất có gắn liền với căn nhà cho bà; căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng là quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất có gắn liền với nhà. Đất tranh chấp là bất động sản tại thị xã G, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã G theo quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Lý Thị Th vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ; do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Lý Thị Th là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét thấy nguồn gốc đất tranh chấp là ông Lý Văn T và bà Lê Thị L di chúc để lại cho bà Lý Thị Y từ năm 2012, đến năm 2017 ông Tửng chết và năm 2020 thì bà Liêm chết, thời điểm này phát sinh hiệu lực của di chúc và việc bà Y thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ di chúc là hợp pháp và đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020.

Như vậy, đã có căn cứ chứng minh các phần đất và căn nhà gắn liền trên đất là tài sản hợp pháp của bà Y, việc bà T chiếm hữu, sử dụng là bất hợp pháp vi phạm pháp luật.

Tòa án đã nhiều lần trực tiếp đến khảo sát và đo đạc, định giá phần kiến trúc căn nhà và các quyền sử dụng đất nhưng bà T khóa trái cửa, không hợp tác với đoàn đo đạc vì vậy căn cứ vào biên bản xác định vị trí đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 11/01/2023 làm căn cứ giải quyết cụ thể:

Đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826779, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/10/2020 cho bà Lý Thị Y có vị trí cụ thể như sau:

Cạnh hướng đông giáp các thửa số 20,19,18,26 có cạnh dài 72,21m;

Cạnh hướng tây giáp thửa số 11, 24 và giáp với ông Nguyễn Văn Chức có cạnh dài 129,25m;

Cạnh hướng nam giáp Ủy ban nhân dân phường 1 có cạnh dài 46,17;

Cạnh hướng bắc giáp thửa 692 có cạnh dài 47,88m

Diện tích chung 3472,3m^2 nằm tại thửa số 28, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm.

Đối với phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826781, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/10/2020 cho bà Lý Thị Y có vị trí cụ thể như sau:

Cạnh hướng đông giáp các thửa số 28 có cạnh dài 16,48m;

Cạnh hướng tây giáp thửa số 12, 10, 24 có cạnh dài 27,1m;

Cạnh hướng nam giáp thửa số 28 có cạnh dài 18,12;

Cạnh hướng bắc giáp thửa số 28 có cạnh dài 13,16m

Diện tích chung 300m^2 nằm tại thửa số 11, tờ bản đồ số 30, loại đất ở đô thị.

[3] Do không làm việc được với bà Lý Thị Th nên không có căn cứ xem xét phần cho phí bảo quản, tôn tạo nhà và đất nếu có của bà Lý Thị Th.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y, buộc bà Lý Thị Th có nghĩa vụ giao trả các phần đất có gắn liền căn nhà, các vật kiến trúc khác gắn liền với căn nhà nêu trên cho Lý Thị Y.

Về thời hạn lưu: bà Lý Thị Th có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét đề xuất của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Bà Lý Thị Y đã dự nộp số tiền 4.000.000, đã cho phí hết số tiền 930.000đ, số tiền còn lại 3.070.000đ đã hoàn lại cho bà Y. Do yêu cầu của bà Y được chấp nhận nên buộc bà T phải hoàn lại cho bà Y số tiền trên (930.000đ).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lý Thị Y không phải chịu án phí. Bà Y đã dự nộp án phí với số tiền 5.000.000đ theo biên lai thu số 0003704, ngày 11/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G được nhận lại.

Bà Lý Thị Th sinh năm 1959 là thuộc đối tượng được miễn án phí, tuy nhiên do bà T không có đơn yêu cầu miễn án phí nên buộc bà T có nghĩa vụ nộp án phí với số tiền 300.000đ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147; Điều 228, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 158; Điều 166; Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí tòa án 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Y đối với bà Lý Thị Th.

Buộc bà Lý Thị Th có nghĩa vụ giao trả các phần đất cho bà Lý Thị Y như sau:

- Phần đất có gắn liền với căn nhà và các vật kiến trúc khác gắn liền với căn nhà có vị trí cụ thể như sau:

Cạnh hướng đông giáp các thửa số 20,19,18,26 có cạnh dài 72,21m;

Cạnh hướng tây giáp thửa số 11, 24 và giáp với ông Nguyễn Văn Chức có cạnh dài 129,25m;

Cạnh hướng nam giáp Ủy ban nhân dân phường 1 có cạnh dài 46,17;

Cạnh hướng bắc giáp thửa 692 có cạnh dài 47,88m

Diện tích chung 3472,3m^2 nằm tại thửa số 28, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826779, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/10/2020 cho bà Lý Thị Y.

- Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

Cạnh hướng đông giáp các thửa số 28 có cạnh dài 16,48m;

Cạnh hướng tây giáp thửa số 12, 10, 24 có cạnh dài 27,1m;

Cạnh hướng nam giáp thửa số 28 có cạnh dài 18,12;

Cạnh hướng bắc giáp thửa số 28 có cạnh dài 13,16m

Diện tích chung 300m^2 nằm tại thửa số 11, tờ bản đồ số 30, loại đất ở đô thị, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 826781, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 20/10/2020 cho bà Lý Thị Y.

Bà Lý Thị Th có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời gian nêu trên buộc bà T có nghĩa vụ giao trả nhà và đất cho bà Lý Thị Y.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chổ và định giá tài sản: Buộc bà Lý Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lý Thị Y số tiền 930.000đ (chín trăm ba mươi nghìn đồng)

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lý Thị Y không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Lý Thị Y số tiền dự nộp án phí là 5.000.000đ theo biên lai thu số 0003704, ngày 11/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G.

Bà Lý Thị Th có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đ.

Các đương sự nhận và nộp án phí tại Chi cục thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án theo Điều 6; quyền và nghĩa vụ theo Điều 7, 7a, 7b; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

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

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

Kiều Song Toàn