TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Bản án số 97/2023/DSST
Ngày 06/10/2023
"*V/v t/c đòi lại tài sản"*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Tiến.
- *Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Hà.
  Ông Nguyễn Văn Hùng.

Thư K phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn, Thư K Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2023/TLST- DS ngày 27 tháng 4 năm 2023. Về việc: "*Tranh chấp đòi lại tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2003 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1-/ Bà Nguyễn Thị Khắc L, sinh năm 1934; Địa chỉ: số 16N, đường số 11N, khu phố 5, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2-/ Bà Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm 1940; Địa chỉ: 58/1A khu phố T, phường V, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

Người đại diện cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá Đức, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

** Bị đơn:*

1- Bà Cao Cơ T, sinh năm 1969; (Có mặt)

2- Ông Nguyễn Văn H (Chết).

3- Bà Cao Cơ K, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

4- Bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1995. (Có mặt)

5- Ông Nguyễn Anh Q, sinh năm 1993. (Vắng mặt)

6- Bà Cao Diệu Ngọc A, sinh năm 2000. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1ô2/13, đường Ngô Quyền, khu phố H, thị trấn P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hòa*: Bà Cao Cơ T (Vợ ông H); Bà Nguyễn Thị Bích C (Con ông H); Ông Nguyễn Anh Q, (Con ông H)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 06/4/2023 của nguyên đơn, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn trình bày:* Bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ có quan hệ là em ruột của bà Nguyễn Thị V, bà V, sinh năm 1924, chết năm 2012, sống độc thân không có chồng con. Sinh thời bà V có tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 226 tờ bản đồ số 28 (Nay là thửa 293 tờ bản đồ số 88) cùng căn nhà trên đất tọa lạc số 1ô2/13 khu phố Hải Trung, thị trấn Phước Hải. Từ trước năm 1997 bà V có cho ông Cao K thuê nhà, hợp đồng không lập thành văn bản chỉ nói miệng, ông K không trả tiền thuê nhà, không trả lại nhà nên bà V có khởi kiện tranh chấp. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 75/QĐHGT ngày 24/7/1997 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất công nhận thỏa thuận ông K phải trả tiền thuê nhà năm 1996 là 500.000đ, và hàng tháng phải trả tiền thuê nhà trong năm 1997 là 50.000đ. Sau đó ông K không trả lại nhà cũng không trả tiền thuê, thấy hoàn cảnh ông K khó khăn bà V cho ông K tiếp tục ở. Ông K và bà V sau đó cũng đã chết, căn nhà của bà V hiện nay các con và cháu của ông K là Cao Cơ T, Cao Cơ K1, Cao Diệu Ngọc A, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Bích C, Nguyễn Anh Q đang quản lý sử dụng. Bà V chết không để lại di chúc, bà V không chồng con, cha mẹ đã chết nên bà L, bà Đ là em ruột người thuộc hàng thừa kế di sản của bà V theo pháp luật, bà L và và Đ đã nhiều lần yêu cầu các nguyên đơn trả lại nhà, cùng quyền sử dụng đất nhưng các nguyên đơn không chấp nhận.

Nay, bà L, bà Đ là người thuộc hàng thừa kế thứ hai của bà V khởi kiện đòi lại tài sản của bà V là quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Yêu cầu tòa án buộc các bị đơn trả lại quyền sử dụng đất diện tích 61,7m^2, thửa đất số 293 tờ bản đồ số 88 thị trấn Phước Hải, cùng căn nhà cấp 4 trên đất.

** Tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Cao Cơ T trình bày:* Ông Cao G, sinh năm 1913 là cha của ông Cao K, có quan hệ là ông nội của bà Cao Cơ T. Nguồn gốc đây là căn phố thời pháp thuộc do ông Cao G thuê của một người làm việc cho pháp, không rõ họ tên, không hợp đồng thuê. Đến sau này không còn chiến tranh chủ nhà đã sang Pháp định cư không còn liên lạc, giao nhà lại cho ông nội của bà T là ông Cao G quản lý sử dụng. Gia đình bà T quản lý sử dụng từ đời ông G, rồi đến ông K cha bà T, ông K chết bà T tiếp tục quản lý sử dụng, thời gian đã trên 93 năm. Vào năm 1996 bà Văn Thị Nhàn thường gọi là cô Nhãn đến nhà của bà T yêu cầu lập hợp đồng thuê nhà, nhưng bà T không chấp nhận do căn nhà không phải của bà Nhãn. Trước khi chủ nhà đi Pháp giao nhà cho gia đình bà T sử dụng không nói gì đến việc còn có con cháu ở Việt Nam và cũng không đề cập đến việc con cháu sau này quay về lấy lại nhà, bà Nhãn cũng không chứng minh được có quan hệ con cháu gì với chủ nhà.

Nay, bà L, bà Đ là người như thế nào, ở đâu bà T không biết, yêu cầu bà T cùng gia đình giao trả lại nhà và quyền sử dụng đất bà T không chấp nhận.

Các bị đơn Cao Cơ K1, Nguyễn Anh Q, Cao Diệu Ngọc A vắng mặt không có bản khai, bà Nguyễn Thị Bích C có mặt tại phiên tòa thống nhất như lời trình bày của bà T, không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

** Ý kiến của viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự, cũng như quan điểm về nội dung vụ án như sau:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; Đương sự bị đơn vi phạm quy định của pháp luật về tố tụng, không chấp hành giấy triệu tập của tòa án.

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, chứng cứ do đương sự cung cấp, tranh tụng tại phiên tòa; Yêu cầu đòi lại tài sản của các nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe ý kiên của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, đất có vị trí tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Cao Cơ K1, Nguyễn Anh Q, Cao Diệu Ngọc A vắng mặt lần thứ hai không có lý do, có căn cứ giải quyết vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về quyền khởi kiện: Theo tường trình về quan hệ nhân thân, bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ có quan hệ là em ruột của bà Nguyễn Thị V, bà V chết, không có chồng con, không để lại di chúc. Tại điểm b khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự thì bà Đ, bà L thuộc hàng thừa kế thứ hai theo pháp luật có quyền khởi kiện đòi lại di sản của bà V.

[4] Về quan hệ tranh chấp: Nội dung đơn khởi kiện đòi lại di sản của người đã chết là nhà và quyền sử dụng đất, thông báo thụ lý vụ án là tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà", giữa hai bên không có hợp đồng hay văn bản thỏa thuận thuê nhà, quyền sử dụng đất đứng tên của bà V, người đang quản lý sử dụng là gia đình bà T nên xác định đây là vụ kiện "Đòi lại tài sản".

-Về nội dung:

[1] Bà Nguyễn Thị Khắc L và bà Nguyễn Thị Kim Đ khởi kiện yêu cầu bà Cao Cơ T cùng gia đình các con và cháu đang cư ngụ tại căn nhà số 1ô2/13 đường Ngô Quyền, khu phố Hải Trung, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, phải giao trả lại căn nhà cùng quyền sử dụng đất là di sản của bà Nguyễn Thị V. Tại mảnh trích đo địa chính số 347-2023 ngày 16/8/2023 căn nhà có diện tích 61,7m^2 trên thửa đất số 293 tờ bản đồ số 88 thị trấn Phước Hải (Thửa 226 tờ bản đồ số 28 cũ). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 011030 ngày 24/7/2001 do bà Nguyễn Thị V đứng tên, bà V không có chồng con, bà V chết ngày 05/11/2012 không có di chúc, bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ có quan hệ là em ruột thuộc hàng thừa kế thứ hai di sản của bà V theo pháp luật. Bà Cao Cơ T thừa nhận nguồn gốc nhà, đất là thuê mà có, nhưng không phải thuê của bà V mà là của người khác từ rất lâu thời pháp thuộc, không rõ chủ nhà là ai nên không chấp nhận yêu cầu của bà L và bà Đ. Trong quá trình thụ lý hòa giải và tại phiên tòa các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nguồn nhà và đất tranh chấp: Theo bà T nhà và đất tranh chấp có nguồn gốc là thuê của người khác từ thời ông Cao G có quan hệ là ông nội của bà T, nhưng không rõ chủ nhà là ai. Như vậy bà T đã thừa nhận nhà và đất không phải gia đình tạo lập mà có, hoặc của ông bà để lại mà thuê của người khác, không rõ chủ là ai, nghĩa là không phải của gia đình bà T. Tại Quyết định Công nhận sự thỏa thuận số 75/QĐHGT ngày 24/7/1997 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất ghi: "*Ông Cao K được thuê nhà 2ô2/5 ấp Hải Trung, xã Phước Hải trong năm 1997, có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà của năm 1996 là 500.000đ, hàng tháng trả tiền thuê nhà của năm 1997 là 50.000đ...*" Nội dung thỏa thuận ông Cao K là cha của bà T đã thừa nhận nguồn gốc căn nhà là của và V, bà D và bà Đ do bà Văn Thị Nhàn đại diện. Như vậy, có đủ căn cứ xác định nguồn gốc nhà và đất là của bà V, bà D, bà Đ.

[3] Xét tính pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Năm 1997 có sự tranh chấp được hòa giải tại tòa, kết quả các bên công nhận nhà, đất của bà V, bà D, bà Đ. Ngày 15/4/1998 bà V có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguồn gốc gia tộc để lại, ngày 24/7/2001 Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà V là đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Như đã phân tích nhà và quyền sử dụng đất có nguồn gốc của gia tộc bà V, được Nhà nước xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà V là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai quy định: *Người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai*. Điều 168 Bộ luật dân sự quy định: *Chủ sở hữu được đòi lại bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình*. Bà V được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất của bà V lại bị gia đình bà T chiếm hữu sử dụng, việc chếm hữu sử dụng là ngay tình nhưng không có căn cứ pháp luật. Gia đình của bà T đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Bà V chết gia đình, người thừa kế của bà V có quyền đòi lại tài sản bị người khác chiếm hữu, yêu cầu đòi lại nhà và đất của bà Đ và bà L là có căn cứ, hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền lưu cư: Hiện nay gia đình của bà T không có chỗ ở nào khác nếu buộc bà T cùng gia đình phải giao nhà ngay thì khó khăn về chỗ ở. Cần có thời gian để bà T cùng gia đình tạo lập chỗ ở mới nên cho bà T cùng gia đình được quyền lưu cư trên đất và nhà một thời gian là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Gồm có chi phí đo vẽ đất và chi phí định giá, thẩm định nguyên đơn đã tạm ứng đã tạm ứng, tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu xem xét.

[7] Về án phí: Bà T cùng các bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ, các nguyên đơn không phải chịu án phí.

[8] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 168 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166 và 203 của Luật đất đai

năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 Nguyễn Thị Khắc L, Nguyễn Thị Kim Đ về việc yêu cầu bà Cao Cơ T, bà Cao Cơ K1, bà Nguyễn Thị Bích C, ông Nguyễn Anh Q, bà Cao Diệu Ngọc A trả lại nhà và quyền sử dụng đất.

Buộc bà Cao Cơ T, bà Cao Cơ K1, bà Nguyễn Thị Bích C, ông Nguyễn Anh Q, bà Cao Diệu Ngọc A có nghĩa vụ giao trả lại cho bà L, bà Đ căn nhà có diện tích 61,7m^2 toa lạc tại số 1ô2/13, đường Ngô Quyền, khu phố Hải Trung, thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, cùng quyền sử dụng đất diện tích diện tích 61,7m^2 thuộc một phần diện tích của thửa đất số 293 tờ bản đồ số 88 thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 347-2023 ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ K đất đai huyện Đất Đỏ.

2/. Về quyền lưu cư: Bà Cao Cơ T, bà Cao Cơ K1, bà Nguyễn Thị Bích C, ông Nguyễn Anh Q, bà Cao Diệu Ngọc A được quyền lưu cư trên căn nhà và quyền sử dụng đất trên trong thời hạn 6 (Sáu) tháng kể từ ngày tuyên án.

3/. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu mọi chi phí tố tụng, không yêu cầu Hội đồng xem xét, được khấu trừ vào số tiền chi phí tố tụng đã tạm ứng, nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4/. Về án phí: Bà Cao Cơ T, bà Cao Cơ Kiều, bà Nguyễn Thị Bích Chuổi, ông Nguyễn Anh Quốc, bà Cao Diệu Ngọc Ẩn phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch; Bà Nguyễn Thị Khắc L, bà Nguyễn Thị Kim Đ không phải chịu án phí.

5/. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/10/2023) nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản án, hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hánh 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a,7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

NGUYỄN VĂN TIẾN

Nơi nhận:
- *Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu hồ sơ*