

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CÁI BÈ  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 261/2023/DS-ST

Ngày: 30-9-2023

V/v “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Vũ

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Đỗ Duy Hùng

2. Bà Lê Thị Lan

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Cao Trần Khắc Huy là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2022 về “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2023/QĐXX-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị Mười M sinh năm: 1953

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

2. **Bị đơn:** Bà Trần Thị Q sinh năm: 1978

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Chị Lê Thị Ngọc T sinh năm: 1998

3.2 Cháu Nguyễn Ngọc Th sinh ngày: 02/8/2015

3.3 Cháu Nguyễn Ngọc N sinh ngày: 13/02/2020

**Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Th và cháu Nguyễn Ngọc N:** chị Lê Thị Ngọc T là mẹ ruột cháu Th, cháu N.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

(Bà M, bà Q có mặt, chị T xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện không ghi ngày, tháng năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mười M trình bày: Vào năm 2005 bà được nhà nước xét cấp cho 01 nền nhà ở cụm dân cư xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang; đến năm 2019 bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang

được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05 tháng 6 năm 2019. Đến ngày 17 tháng 6 năm 2019 bà tặng cho thửa đất trên cho con gái thứ tư của bà là bà Trần Thị Q với lời hứa là bà Q sẽ phụng dưỡng chăm sóc cho bà và sửa sang lại nhà cửa. Sau đó bà Q có bỏ tiền ra sửa chữa nhà và chung sống với bà vui vẻ hạnh phúc. Từ ngày 29 tháng chạp (tháng 12) năm 2020 đến ngày 02 tháng 01 năm 2021 giữa bà và bà Q xảy ra nhiều mâu thuẫn đặc biệt là mâu thuẫn trong việc thờ cúng mẹ ruột bà nên ngày 10 tháng 01 năm 2021 bà dọn đồ và lư hương thờ cúng mẹ bà ra nơi khác ở cho đến nay. Nay bà yêu cầu bà Q trả lại nhà và đất trên cho bà để bà thờ cúng mẹ bà.

Tại biên bản hòa giải ngày 13 tháng 9 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Trần Thị Q trình bày: Bà đồng ý trả lại căn nhà và thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang cho bà Huỳnh Thị Mười M nhưng bà yêu cầu bà M trả lại giá trị căn nhà mà bà đã bỏ tiền ra xây dựng là 750.000.000 đồng.

Tại bản tự khai; biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Ngọc T đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Ngọc Th, cháu Nguyễn Ngọc N trình bày: Chị là con của bà Trần Thị Q, là cháu ngoại của bà Huỳnh Thị Mười M. Hiện nay chị và các con của chị là cháu Th và cháu N đang ở trên căn nhà mà bà Huỳnh Thị Mười M và bà Trần Thị Q tranh chấp. Nay chị không có ý kiến gì, tùy Tòa án giải quyết. Chị và các con chị cũng đồng ý trả lại nhà đất cho bà Huỳnh Thị Mười M.

Tại phiên tòa chị T xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt chị T là phù hợp Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát phân tích lời trình bày của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà Q trả lại bà M căn nhà và thửa đất số 24 tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang; buộc bà M trả lại bà Q chi phí sửa chữa nhà là 552.382.479 đồng làm 01 lần.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mười M khởi kiện bà Trần Thị Q về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp ở ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang. Do đó, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị Mười M yêu cầu bà Trần Thị Q trả lại căn nhà và thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang nên xác định quan hệ pháp luật là

“tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung: Bà Trần Thị Q được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04769 ngày 03 tháng 7 năm 2019 đối với thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất có 01 căn nhà. Nguồn gốc nhà, đất này là do bà Huỳnh Thị Mười M là mẹ bà Q tặng cho lại bà Q để bà Q phụng dưỡng chăm sóc bà M lúc tuổi già. Sau khi được tặng cho nhà đất bà Q có bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa nhà như hiện nay và chung sống với bà M vui vẻ hạnh phúc. Từ ngày 29 tháng Chạp (tháng 12) năm 2020 đến ngày 02 tháng 01 năm 2021 giữa bà M và bà Q xảy ra nhiều mâu thuẫn đặc biệt là mâu thuẫn trong việc thờ cúng mẹ ruột bà M nên ngày 10 tháng 01 năm 2021 bà M dọn đồ và lui hương thờ cúng mẹ bà ra nơi khác ở cho đến nay. Do hiện nay bà không có nơi ở ổn định nên bà yêu cầu bà Q trả lại nhà và đất trên cho bà để bà thờ cúng mẹ bà. Bà Trần Thị Q cũng xác định nhà đất mà bà M yêu cầu hiện do bà đang đứng tên có nguồn gốc là do bà M tặng cho, bà cũng xác định trong quá trình bà và bà M sống chung với nhau mẹ con có xảy ra nhiều mâu thuẫn nên bà M mới đòi bà trả lại nhà, đất. Tại phiên tòa, bà Q cũng đồng ý trả lại bà M căn nhà và thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang nhưng bà Q yêu cầu bà M trả lại giá trị căn nhà mà bà đã bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa theo giá Hội đồng định giá đã định là 552.382.479 đồng. Xét thấy, bà M và bà Q đã thỏa thuận được với nhau về việc bà Q trả lại bà M thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang phù hợp quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu của bà Q yêu cầu bà M trả lại giá trị căn nhà mà bà đã bỏ chi phí để xây dựng, sửa chữa số tiền là 552.382.479 đồng bà M không đồng ý vì bà không có khả năng hoàn trả lại cho bà Q. Xét thấy, khi bà M tặng cho bà Q căn nhà và thửa đất số 24 thì căn nhà đã cũ, không còn giá trị sử dụng nên bà Q đã bỏ chi phí ra xây dựng, sửa chữa như hiện nay và bà Q cũng đồng ý trả lại bà M căn nhà này để bà M sử dụng nên bà M phải trả lại chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà theo yêu cầu bà Q số tiền 552.382.479 đồng là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà M được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 202 và 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Mười M.

1.1 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Q, chị Lê Thị Ngọc T, cháu Nguyễn Ngọc Th, cháu Nguyễn Ngọc N trả lại bà Huỳnh Thị Mười M căn nhà và thửa đất số 24, diện tích 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang được ký hiệu T1, T2, T3 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18 tháng 11 năm 2022, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp lối thoát hiểm

Hướng Tây giáp đường nhựa

Hướng Nam giáp đất ông Phan Thanh T

Hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thị L

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2 Buộc bà Huỳnh Thị Mười M phải có nghĩa vụ trả lại bà Trần Thị Q chi phí xây dựng, sửa chữa căn nhà cất trên thửa đất số 24 số tiền là 552.382.479 đồng (năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm bảy mươi chín đồng) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Kể từ ngày bà Trần Thị Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị Mười M chậm thi hành đối với số tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

1.4 Bà Huỳnh Thị Mười M được quyền đăng ký đất đai đối với 80m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 24 tọa lạc tại ấp E, xã C, huyện D, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai.

2. Về án phí:

2.1 Bà Trần Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2 Bà Huỳnh Thị Mười M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp được miễn nộp án phí; hoàn trả lại bà M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009790 ngày 19 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Mười M, bà Trần Thị Q được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Đối với chị Lê Thị Ngọc T thời hạn kháng cáo trên được tính kể từ ngày được Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành án 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;

- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thanh Vũ**









