

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 172/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 9 - 2024
V/v tranh chấp dân sự đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đại Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Hảo, ông Nguyễn Thanh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khuru Huỳnh Mỹ Ngọc, Thư ký Toà án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 về việc về việc “*Tranh chấp dân sự đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 445/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số 389 Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường X, thành phố C, tỉnh An Giang; Nơi ở hiện nay: Số 318, Lê Văn Cường, tổ 8, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Trần Thị H, sinh năm 1957, nơi cư trú: số 43, đường Quang Trung, tổ 12, khóm Châu Quới 3, phường Y, thành phố C, tỉnh An Giang, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1959; nơi cư trú: tổ 14, khóm Châu Long 1, phường M, thành phố C, tỉnh An Giang, (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1956, nơi cư trú: tổ 18, Tôn Đức Thắng, khóm Q, phường M, thành phố C, tỉnh An Giang, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà C, sinh năm 1957, (vắng mặt);
2. Ông K, sinh năm 1983, (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt);
3. Bà P1, sinh năm 1984, (vắng mặt);

Cùng cư trú: tổ 14, khóm Châu Long 1, phường M, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cúc: Bà P2, sinh năm 1963, nơi cư trú: tổ 5, ấp Phước Thọ, xã Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Bà L, sinh năm 1968, nơi cư trú: số 81, đường Thủ Khoa Nghĩa, tổ 9, khóm 3, phường X, thành phố C, tỉnh An Giang, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:*

Bà Lê Thị P được bà Phan Thị Ngân tặng cho căn nhà gắn liền với đất diện tích ngang 4,5m x dài 22m, tọa lạc số 389, đường Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường X, thành phố C, hiện nay chiều dài diện tích đất còn lại là 14,8m do nằm trong dự án đầu tư xây dựng kè chống sạt lở từ Công viên 30/4 đến đường Sương Nguyệt Anh.

Do ông Lê Minh Đ (em họ bà P) có hoàn cảnh khó khăn nên bà P đã cho vợ chồng ông Đ sử dụng căn nhà để buôn bán quán ăn. Đến năm 2015, bà P có nhu cầu sử dụng nhà nên đã lập văn bản thỏa thuận để ông Đ giao trả lại tài sản vào ngày 06/5/2016 (âm lịch) và bà P chi trả tiền đầu tư, khai thác mặt bằng cho ông Đ với số tiền 340.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi bà P đã giao cho ông Đ 150.000.000 đồng thì phần tiền còn lại ông Đ không nhận và không giao trả lại tài sản như đã thỏa thuận. Bà P đã nhiều lần yêu cầu ông Đ trả lại nhà nhưng ông Đ không thực hiện. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu ông Đ cùng bà Cúc, ông K và bà P1 có trách nhiệm giao lại căn nhà gắn liền với đất nêu trên.

Tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm: Tờ tường trình ngày 24/12/1998; Đơn xác nhận độc thân Phan Thị Ngân; Tờ thỏa thuận cho tài sản; Văn bản thỏa thuận giao trả mặt bằng; Trích lục khai tử Phan Thị Ngân, Lê Thị Đạt; Chứng nhận số nhà số 194.LT.THĐ/UBND-CN; Quyết định giao đất nền nhà ở số 350/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố C; Quyết định bồi thường, hỗ trợ dự án số 2207/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố C.

- Theo các đơn yêu cầu và văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Minh Đ trình bày: Phần đất diện tích ngang 4,5m x dài 14,8m là đất công thổ của Nhà nước nằm trong dự án đầu tư xây dựng bờ kè chống sạt lở cấp bách kết hợp đê bao chống lũ bờ sông thành phố C từ công viên 30/4 đến đường Trương Nguyệt Anh do Nhà nước quản lý. Bà Ngân được cất nhà trên phần đất này là do bà Ngân là cán bộ công tác thành giao liên hoạt động cách mạng nên bà Ngân chiếm dụng một phần bờ kè tại chợ Châu Đốc để cất căn nhà bán cà phê và hoạt động cách mạng. Từ năm 1975, vợ chồng ông Đ, bà Cúc đã ở chung trong căn nhà của bà Ngân để buôn bán (được thể hiện trên giấy thuế, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cá thể và giấy chứng nhận đủ điều kiện trong việc buôn bán trước mặt tiền nhà và trong nhà của bà Ngân).

Năm 1997 – năm 2000, bà P tháo dỡ nhà của bà Ngân để nhận tiền đền bù và nhận 01 nền nhà tại khu tái định cư khóm Châu Long 1, phường M, thành phố C trên 02 quyết định số 390/QĐ-UBND-XD ngày 11/4/1998 và số 915/QĐ-UBND ngày 03/5/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Năm 2001, bà Cúc đứng ra thuê thợ cất lại căn nhà, có kết cấu nóng dúc, đà cây, nền lót ván, mái tole cây, vách tole cây để bà Ngân cùng ở chung với vợ chồng ông Đ khi ông Đ ra từ năm 2005, chi phí cất nhà là 100.000.000 đồng (70.000.000 đồng tiền vật tư và 30.000.000 đồng tiền công thợ).

Từ năm 2001 – 2015, 2016, căn nhà bị xuống cấp, Ủy ban nhân dân thành phố C giao tiền đền bù căn nhà cho vợ chồng ông Đ là 55.681.200 đồng và 01 nền nhà diện tích 60m², vị trí nền số 21, lô 01 nằm trong khu tái định cư cấp bốn xe mới Châu Đốc trên 02 Quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 và số 350/QĐ-UBND ngày 20/01/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố C nhưng bà P đã lạm dụng chức vụ quyền hạn để đứng ra nhận tiền nhà và nền nhà.

Năm 2017, vợ chồng ông Đ tiếp tục cất lại căn nhà để ở và buôn bán cho đến nay để nuôi dưỡng chăm sóc bà Ngân đến năm 2018 bà Ngân chết, kết cấu nóng dúc, phân nửa nền nhà trước lót ván cây, mái nhà và vách nhà tole cây gỗ, phân nửa nhà sau bó nền đổ vữa sắt bê tông, nền và vách lát gạch chi phí cất nhà 150.000.000 đồng (100.000.000 đồng tiền vật tư và 50.000.000 đồng tiền công thợ).

Do đó, yêu cầu Tòa án không giải quyết vụ việc bà P tranh chấp đòi tài sản, do diện tích 4,5m x 14,8m là đất công thổ của Nhà nước, bà P có tài sản nhà gắn liền với đất, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà Ngân không còn nhà đất, căn nhà hiện tại của ông Đ, bà Cúc.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Lê Thị Minh Mai (Bé Tư), bà Lê Thị Minh Cúc (Bé Bảy), bà Lê Thị Minh Phượng (Bé Mười) trình bày: Căn nhà số 389, đường Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường X, thành phố C (sau đây gọi tắt là căn nhà số 389). Trước đây căn nhà số 389 là

một quán bán đồ ăn, nước uống, nguồn gốc của bà Lê Thị Đạt (mẹ ruột bà Lê Thị P) mua của ông giáo Anh (không rõ họ tên đầy đủ), không rõ mua vào thời gian nào và giá bao nhiêu, chỉ nhớ trước năm 1975. Khi bà Cúc sinh sống tại đây thì có những người sinh sống cùng với bà Cúc gồm: Lê Thị Minh Đào, Phan Thị Ngân, Phan Thị Cảnh, Phan Thị Mười, Lê Thị Minh Mai, Lê Thị Minh Hồng, Lê Thị Minh Phượng, Lê Thị P, Lê Minh Đức, Trần Thị Liên Hương, Phạm Thị Bích Thủy. Sau đó, bà Đạt, bà Mười, bà Cảnh chết thì chỉ còn lại bà Phan Thị Ngân là người lớn trong đình và trực tiếp quản lý căn nhà và bán thức ăn, nước uống. Sau đó, bà Ngân có cùng với Mai đến Ủy ban nhân dân phường X để làm thủ tục tặng cho căn nhà số 389 cho bà Lê Thị P. Mặc dù đã làm giấy tờ tặng cho nhưng mọi người vẫn tiếp tục sinh sống trên căn nhà này và khi đó bà P có ra tiền để cất một căn phòng trong nhà này để làm chỗ nghỉ ngơi buổi trưa cho bà P và các con, vì vào thời điểm này, bà P có nhà ở tại xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú. Do ông Đ phạm tội bị đi tù, vợ ông Đ là bà C có bán bún cá trước cửa nhà, do thấy hoàn cảnh gia đình ông Đ khó khăn nên gia đình đã cho bà Cúc vào quán để buôn bán thức ăn, nước uống và tối thì về ghe của bà Cúc để ngủ. Sau khi ông Đ ra tù thì phụ giúp vợ bán thức ăn, nước uống tại đây, bà Ngân do đã lớn tuổi nên dọn về nhà ở khóm Châu Long 1, phường M, vợ chồng ông Đ có đưa cho bà Ngân mỗi ngày 30.000 đồng để phụ giúp nuôi bà Ngân nhưng chỉ đưa được vài tháng thì ngưng. Về phía bà P, khi vợ chồng ông Đ buôn bán tại căn nhà nêu trên thì bà P cũng đồng ý, không có ý kiến vì muốn giúp vợ chồng ông Đ có chỗ ở và thu nhập để nuôi con.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng Lê Thị Minh Mai (Bé Tư) trình bày: Nguồn gốc căn nhà số 389 là do bà Lê Thị Đạt (mẹ ruột bà P) mua của ông giáo Anh (không rõ họ tên cụ thể), kết cấu chỉ là nhà lá, mái lá, cây tạp, do thời gian đã lâu nên tôi không còn nhớ thời gian bà Đạt mua và cũng không còn nhớ bà Đạt mua với giá bao nhiêu. Trước năm 1975 và sau năm 1975, ông giáo Anh có khởi kiện bà Đạt tranh chấp căn nhà này nhưng bà Đạt thắng kiện. Sau khi mua nhà, bà Đạt sinh sống cùng với Lê Thị Minh Đào, Phan Thị Ngân, Phan Thị Mười, tôi, Lê Thị P, Trần Thị Liên Hương, tại đây được mở quán bán thức ăn, nước uống. Sau đó bà Đạt chết thì bà Ngân và bà Mười (bà Ngân chị ruột và bà Mười là em ruột bà Đạt) trực tiếp quản lý và có quyền quyết định đối với căn nhà này. Một thời gian sau, bà Mười cũng chết, còn lại bà Ngân quản lý. Bà Ngân không có chồng, không có con. Sau đó (không nhớ rõ thời gian) bà Mai là người trực tiếp đi cùng bà Ngân đến Ủy ban nhân dân phường X để làm giấy tờ tặng cho căn nhà nêu trên lại cho bà P, thời điểm đó tinh thần của bà Ngân vẫn còn minh mẫn, sức khỏe bình thường, ngoài bà Mai thì không có ai đi cùng với bà Ngân. Mặc dù đã tặng cho bà P trên giấy tờ nhưng mọi người vẫn tiếp tục sinh sống tại đây, bà Ngân vẫn còn bán quán nước, còn tôi thì bán quán cơm. Sau đó, bà Ngân già yếu nên bà Ngân trở về địa chỉ tại phường M để sinh sống. Khi đó, do ông Đ có hoàn cảnh khó khăn nên bà Ngân giao lại cho vợ chồng ông Đ tiếp tục buôn bán quán ăn, nước uống tại đây.

Tôi không rõ bà P có ý kiến gì về việc này không và cũng không rõ giữa bà P và ông Đ có thỏa thuận gì không. Tại thời điểm, bà Ngân giao cho ông Đ sử dụng căn nhà thì căn nhà đã xuống cấp và sau đó ông Đ có cất mới lại toàn bộ căn nhà như hiện nay.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Văn Hùng trình bày: Năm 2001, bà Cúc (vợ ông Đ) thuê ông Hùng cất căn nhà số 389. Khi đến cất nhà thì 01 căn nhà đã bị hư hỏng kết cấu nhà sàn bằng ván, mái tole, cột gỗ, nóng đúc xi măng, vách có dựng mũ nylon và tole, diện tích nhà khoảng ngang 4,5 m x dài khoảng 7m hoặc 8m. Khi tiến hành cất nhà thì tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ, tiền công thợ là 30.000.000 đồng, tiền vật tư là 70.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng. Đến năm 2017, căn nhà xuống cấp, bà Cúc, ông Đ thuê ông Hùng cất lại căn nhà, tháo dỡ toàn bộ căn nhà cũ, cất mới lại, kết cấu căn nhà mái tole, sàn ván, nóng đúc xi măng, vách bằng mũ nylon và tole, phía sau đổ vữa bê tông và lát gạch nền, diện tích ngang khoảng 4,5m x dài khoảng 14,8m (diện tích căn nhà giảm so với trước đây là do Nhà nước đã xây bờ kè), tiền công thợ là 50.000.000 đồng, tiền vật tư 100.000.000 đồng, tổng cộng 150.000.000 đồng.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Anh Dũng trình bày: Nguồn gốc căn nhà số 389 là của bà Ngân sinh sống từ lâu, căn nhà có kết cấu nhà sàn, máy tole, vách tole, nền ván gỗ. Đến khoảng năm 1991 – 1992 bà Cúc và ông Đ đến ở cùng bà Ngân trên căn nhà đó, chỉ bà Ngân, ông Đ, bà Cúc sống trên căn nhà đó ngoài ra không còn ai khác. Đến năm 1999 bà P dẫn theo một số người (những người này tôi không rõ) đến để dỡ toàn bộ căn nhà của bà Ngân. Sau đó ông Đ, bà Cúc cất lại căn nhà như hiện tại bây giờ. Từ khi ông Đ và bà Cúc cất lại căn nhà thì căn nhà trên có ông Đ, bà Cúc và em ruột bà Cúc (tôi không biết họ tên, chỉ biết là em ruột bà Cúc) bán trái cây trước nhà và sinh sống trên căn nhà đó. Trước khi tháo dỡ căn nhà, bà P thỉnh thoảng có đến nhưng không trực tiếp sinh sống trên ngôi nhà, sau khi bà P đến tháo dỡ căn nhà thì tôi không còn thấy bà P đến căn nhà đó nữa.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Mỹ trình bày: Nguồn gốc căn nhà số 389 là của bà Ngân, bà Ngân sinh sống và bán quán cà phê tại căn nhà đó, căn nhà có kết cấu nhà sàn, máy tole, vách tole, nền ván gỗ. Năm 1999 tôi biết được ông Đ và bà Cúc, vì ông Đ và bà Cúc bán quán ăn (bán quán cơm, bán cháo) trên căn nhà đó, thời điểm đó sống trên căn nhà còn có em ruột bà Cúc (tên là Hùng), lúc này không biết bà Ngân đi đâu và làm gì. Cùng năm 1999, bà P cùng Ban khóm 5 đến để tháo dỡ căn nhà số 389. Ông Đ, bà Cúc có ngăn cản không cho tháo dỡ nhưng bà P cùng với Ban khóm 5 vẫn tiếp hành tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên. Sau khi căn nhà bị tháo dỡ ông Đ, bà Cúc có che tạm lại chòi nhỏ (bằng cao su) để ở và tiếp tục bán quán ăn. Thời gian sau ông Đ, bà Cúc có cất lại căn nhà hiện trạng bây giờ. Trước khi tháo dỡ căn nhà Phường thỉnh thoảng có ghé ngang, nhưng không có

trực tiếp sinh sống trên căn nhà, sau khi tháo dỡ căn nhà thì tôi không còn thấy bà P nữa.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông Đ, bà Cúc phải giao trả lại nhà đất, rút lại yêu cầu đối với bà P1, ông K. Tự nguyện tiếp tục giao số tiền 190.000.000 đồng và tự nguyện chịu lãi từ ngày 06/5/2019 cho đến hiện nay (ngày xét xử), tự nguyện hoàn lại số tiền đã sửa chữa nhà theo chi phí hợp lý.

- Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì nhà đất của bà Ngân nhưng đã được bà Ngân giao lại cho ông Đ quản lý, sử dụng chỉ nói miệng, không có lập văn bản. Bà P đã nhận tiền bồi thường nên không còn nhà đất, hộ khẩu thường trú của bà P đã bị xóa không đủ điều kiện để khởi kiện, bà P không thực hiện theo văn bản thỏa thuận giao trả mặt bằng nên đã hết thời hiệu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án vì chưa đủ điều kiện khởi kiện.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử đúng pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Về tố tụng: Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Phường rút lại yêu cầu khởi kiện về đòi tài sản đối với bà P1, ông K. Xét thấy, việc rút lại một phần khởi kiện là sự tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên căn cứ quy định tại Điều 244 BLTTĐ năm 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung: Các đương sự thống nhất căn nhà gắn liền với đất diện tích ngang 4,5m x dài 22m (nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSH nhà) có nguồn gốc của bà Phan Thị Ngân. Ngày 20/3/2009, bà Ngân tặng cho bà P nhà, đất; việc tặng cho được lập thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường X, thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc.

Thực hiện dự án: Kè chống sạt lở cấp bách kết hợp đê bao chống lũ bờ sông thành phố C (đoạn từ công viên 30/4 đến đường Sương Nguyệt Anh), Ủy

ban nhân dân thành phố C đã tiến hành bồi thường, hỗ trợ đối với hộ bà P và thu hồi một phần diện tích nhà.

Theo bà P cho biết, do hoàn cảnh ông Đ khó khăn nên bà cho vợ chồng ông Đ buôn bán quán ăn trên căn nhà này để có thu nhập ổn định cuộc sống. Đến ngày 04/11/2015, giữa bà P với ông Đ lập thỏa thuận thể hiện ông Đ giao trả lại tài sản vào ngày 06/5/2016 (âm lịch) và bà P chi trả tiền đầu tư, khai thác mặt bằng cho ông Đ với số tiền 340.000.000 đồng, phương thức giao nhận tài sản và tiền như sau: *“Ngày 04/11/2015 bà P giao cho hộ gia đình ông Đ số tiền là 150.000.000đ; đến ngày 06/5/2016 (âm lịch) hộ gia đình ông Đ giao trả mặt bằng quán ăn thì bà P giao số tiền còn lại 190.000.000 đồng...”*. Ông Đ thừa nhận đã nhận của bà P số tiền 150.000.000 đồng.

Qua kết quả xác minh tại UBND phường X thể hiện phần đất tranh chấp do bà P là người kê khai, sử dụng.

Từ đó có cơ sở xác định, bà P được bà Ngân tặng cho nhà, đất và quản lý sử dụng hợp pháp. Quá trình sử dụng, bà P đã cho gia đình ông Đ buôn bán trên phần nhà, đất nói trên. Tuy nhiên, đến thời hạn thỏa thuận vợ chồng ông Đ, bà Cúc không trả lại tài sản. Nên, bà P khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà Cúc trả lại là có căn cứ chấp nhận.

Đối với việc bà P tự nguyện giao ông Đ, bà Cúc số tiền 190.000.000 đồng lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 06/5/2016 đến nay và thanh toán chi phí hợp lý sửa chữa căn nhà, nên ghi nhận sự tự nguyện của đương sự.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như phân tích trên. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà P khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cúc, ông K, bà P1 giao trả nhà đất. Bị đơn có nơi cư trú tại khóm Châu Long 1, phường M, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời, đây là tranh chấp đòi tài sản nên không bắt

buộc hòa giải cơ sở như theo ý kiến trình bày của bị đơn. Ngoài ra, Tòa án đã yêu cầu UBND phường X tiến hành hòa giải nhưng nhận được Công văn phúc đáp số 259/UBND ngày 19/7/2023 của UBND phường cho biết đây là quan hệ pháp luật đòi tài sản không phải tranh chấp đất đai và bị đơn không có yêu cầu hòa giải nên không thuộc thẩm quyền của UBND phường.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung:

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P:

Theo trình bày của bà P nhà đất được bà Ngân tặng cho ngày 20/3/2009 theo “Tờ thỏa thuận cho tài sản” là căn nhà cấp 4 kết cấu nóng gỗ, sàn ván, vách tole, mái tole trên phần đất 99m² tọa lạc đường Trần Hưng Đạo, phường X, thị xã Châu Đốc (nhà ở ổn định không ai tranh chấp), được UBND phường X chứng thực.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường X cho biết Tờ thỏa thuận cho tài sản ngày 20/3/2009, số chứng thực 145, quyền số 01/Thẩm phán.CC-SCT/CK đã được chứng thực đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đồng thời, theo kết quả xác minh ngày 28/02/2024 do Công an phường X cung cấp: hiện nay trên căn nhà số 389, đường Trần Hưng Đạo, phường X, thành phố C có vợ chồng của ông Đ, bà Cúc bán cơm và nước giải khát, ông K và bà P1 không có sinh sống tại đây. Qua kiểm tra hồ sơ cư trú tại địa chỉ nêu trên chỉ có bà P đăng ký hộ khẩu thường trú, ông Đ, bà Cúc, ông K và bà P1 không có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên.

Theo Văn bản chứng nhận số nhà số 194.LT.THĐ/UBND-CN ngày 24/12/2009 của Phòng quản lý đô thị thị xã Châu Đốc chứng nhận ngôi nhà của bà Lê Thị P số 389 đường Trần Hưng Đạo, phường X.

Theo Công văn số 4011a/UBND-NC ngày 30/9/2023 của UBND thành phố C cho biết: Theo Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 07/9/2015 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt phương án bồi thường dự án đầu tư xây dựng bờ kè chống sạt lở cấp bách kết hợp đê bao chống lũ bờ sông thành phố C (đoạn từ công viên 30/4 đến đường Sương Nguyệt Anh). Trên cơ sở đó, UBND thành phố ban hành quyết định số 2207/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 về việc bồi thường hỗ trợ đối với hộ bà Lê Thị P, theo hồ sơ thu hồi, bồi thường thì hộ bà Lê

Thị P chỉ bị thu hồi một phần diện tích nhà. Theo Biên bản số 236/BB-2015 ngày 21/10/2015 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05683 ngày 09/12/2016 đối với phần đất diện tích 60m², thuộc thửa đất số 274 (nền số 21) do Phường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà P đã được nhận nền nhà.

Theo Bản trích đo hiện trạng ngày 14/7/2022 do Công ty Hưng Phú lập thể hiện thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 24, diện tích 61,3m² tọa lạc số 389, đường Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường X, thành phố C, tỉnh An Giang

Theo Công văn số 1245/PTNMT ngày 11/11/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C cung cấp vị trí đất theo Bản trích đo hiện trạng ngày 12/10/2022 được quy hoạch là đất ở và chỉ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100, 101 Luật đất đai 2013; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP).

Bên cạnh đó, theo “Văn bản thỏa thuận giao trả mặt bằng (quán ăn)” đề ngày 04/11/2015, giữa bà P và ông Đ đã thỏa thuận gia đình ông Đ sẽ giao trả nhà đất tọa lạc số 389, Trần Hưng Đạo, phường X, thành phố C cho bà P, đồng thời ông Đ sẽ được nhận số tiền 340.000.000 đồng, vào ngày 04/11/2015 nhận 150.000.000 đồng, ngày 06/5/2015 nhận 190.000.000 đồng, ông Đ thừa nhận có nhận 150.000.000 đồng của bà P nhưng do bị ép buộc, lời khai này của ông Đ là không có cơ sở để xem xét.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định, căn nhà gắn liền với đất thuộc sử dụng của bà P, việc vợ chồng ông Đ, bà Cúc sinh sống trên căn nhà này nhưng không giao trả lại cho bà P là vi phạm quyền lợi ích, hợp pháp của chủ sử dụng, quản lý tài sản. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà Cúc cùng **bà P1, ông K** giao trả tài sản là có căn cứ chấp nhận.

[4] Nguyên đơn bà P đề nghị được giao số tiền 190.000.000 đồng và chịu lãi theo quy định pháp luật từ ngày 06/5/2019 cho đến ngày 30/9/2024. Xét đây là sự tự nguyện của bà P nên ghi nhận. Tiền lãi được tính như sau: 190.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 5 năm 04 tháng 24 ngày = 204.379.000 đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi: 190.000.000 đồng + 204.379.000 đồng = 394.379.000 đồng.

[5] Về chi phí sửa chữa nhà: Theo lời khai của bị đơn cho rằng đã xuất tiền ra để cất lại căn nhà 02 đợt với số tiền 250.000.000 đồng, nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn có sửa chữa nhà. Xét thấy, bị đơn có công sức trong việc tu bổ

tài sản của nguyên đơn nên chi phí sửa chữa nhà được tính theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 14/7/2022 và Bản trích đo hiện trạng ngày 14/7/2022 do Công ty Hưng Phú lập như sau: căn nhà gỗ diện tích $49,7m^2 \times 44\% \times 2.038.000$ đồng = 44.567.000 đồng; căn nhà đúc diện tích $11,6m^2 \times 50\% \times 3.907.000$ đồng = 22.661.000 đồng, tổng cộng là 67.228.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện đồng ý hoàn lại cho bị đơn về số tiền thực hiện theo thỏa thuận và chi phí sửa chữa nhà là 394.379.000 đồng + 67.228.000 đồng = 461.607.000 đồng.

[7] Từ những phân tích trên việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không còn nhà đất nên không đồng ý giao trả nhà đất là không có cơ sở để xem xét.

[8] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên không đề cập xem xét, giải quyết. Đối với bị đơn có yêu cầu giám định dấu vân tay của bà Ngân, theo kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận dấu vân tay bị mờ nhòe, không thể hiện được hình chung và các đặc điểm riêng nên không đủ yếu tố giám định truy nguyên, đồng thời do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí giám định là 6.000.000 đồng, bị đơn đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc buộc ông K và bà P1 giao trả nhà đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

Buộc ông Lê Minh Đ, bà C giao trả cho bà Lê Thị P nhà đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 24, diện tích 61,3m² tọa lạc số 389, đường Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường X, thành phố C, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng ngày 14/7/2022 do Công ty Hưng Phú lập.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị P thanh toán cho ông Lê Minh Đ, bà C số tiền 461.607.000 (bốn trăm sáu mươi một triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

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, 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Minh Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà P, ông Đ, bà Cúc, bà P1 có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của ông K là 15 ngày kể từ bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Viện kiểm sát TPCĐ (1);
- Viện kiểm sát tỉnh An Giang (1);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Đại Nam

SAO LỤC BẢN ÁN, QUYẾT ĐỊNH

Châu Đốc, ngày.....tháng.....năm.....

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

