

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 126/2023/DS-ST

Ngày: 13-6-2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ngọc Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thúy Phương

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2023/QĐST-DS ngày 05/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn Rô B, sinh năm 1983 nơi cư trú: Tổ F, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Bà Trần Ngọc T (L), sinh năm 1973 nơi cư trú: Tổ D, ấp H, xã Đ, huyện A, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thu T1, sinh năm 1960 địa chỉ cư trú cuối cùng: Tổ F, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Anh Trần Vũ L1, sinh năm 1993 (con ông L2)

3. Chị Trần Thị Khánh L3, sinh năm 1994 (con ông L2).

Anh L4, chị L3 cùng cư trú tại: Tổ F, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

4. Bà Đinh Thị Đ (vợ ông L2, không rõ năm sinh).

Địa chỉ cư trú cuối cùng: Tổ F, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

5. Ông Trần Văn L5 (không rõ năm sinh, không vợ con)

Địa chỉ cư trú cuối cùng: Tổ F, ấp B, xã B, huyện P, tỉnh An Giang.

(Ông B, bà T, ông L4 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/4/2023 nguyên đơn ông Hồ Văn Rô B trình bày: Cha ông có diện tích đất 129,7m² tọa lạc xã B, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0101dC do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 02/8/2005. Năm 2017, cha ông lập thủ tục tặng cho ông diện tích đất trên nhưng diện tích giảm chỉ còn 112,1m² và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS03237 ngày 06/9/2017. Trên phần đất ông đứng tên, trước đây cha ông có cho bà Nguyễn Ngọc D cất căn nhà ở nhờ trên đất có diện tích khoảng 33,9m², bà D có làm giấy giao kèo ngày 18/6/1997 có nội dung ở nhờ cho đến khi không ở nữa, không được chuyển nhượng cho ai, nếu di dời chỗ khác thì trả lại đất. Năm 2018, bà D chết, con gái bà là bà Trần Ngọc T tiếp tục quản lý, sử dụng mà không đồng ý di dời nhà trả đất. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà T phải tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại đất cho ông.

Bị đơn bà Trần Ngọc T trình bày: Bà thừa nhận mẹ bà là Nguyễn Ngọc D có cất nhà ở nhờ trên đất của ông Hồ Văn Q (cha ông B) và có làm tờ giao kèo. Bà D đã chết, căn nhà là nơi thờ cúng của mẹ bà, bà đang quản lý căn nhà. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu ông B vì lúc mẹ còn sống có nghe mẹ nói mua với giá 1,5 chỉ vàng 24kr nhưng không có giấy tờ hay chứng cứ chứng minh. Nếu ông B đồng ý hỗ trợ tôi 150 triệu tôi mới di dời nhà trả lại đất, vì hiện tại không còn nơi ở nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Vũ L1 và chị Trần Thị Khánh L3 trình bày: Anh, chị là con ông L2 (con ruột bà D), ông L2 đã chết nhưng do đi làm xa không làm giấy chứng tử, ông L2 đã ly hôn với bà Đ (mẹ ruột) khoảng 25 năm nay nên hiện tại không biết bà Đ còn sống hay đã chết và sinh sống ở đâu. Ông L2 chỉ có hai người con là Trần Thị Khánh L3, Trần Vũ L1 có chung hộ khẩu với bà nội Nguyễn Ngọc D. Tranh chấp giữa ông B và bà T như thế nào thì không rõ, tùy Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ý kiến bà T như thế nào thì ý kiến của anh chị như thế đây.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà T yêu cầu hỗ trợ 150.000.000 đồng mới đồng ý di dời nhà trả đất.

Biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2022 người làm chứng ông Lương Văn T2 trình bày: Ông là người ký xác nhận đại diện ban nhân dân tự quản ngày 18/6/1997 vào tờ giao kèo của ông Hồ Văn Q, bà Nguyễn Ngọc D. Nội dung tờ giao kèo là do ông Q, bà D thỏa thuận và viết sẵn sau đó đem lại cho ban tự quản ký xác nhận vào. Chữ ký tên D, ghi họ tên Nguyễn Ngọc D ở mục người ở là của bà D ký tên. Chữ ký tên Q và ghi họ tên Hồ Văn Q là do ông Q tự ghi ở mục người cho ở. Bà D, ông Q ký tên trước mặt ông T2 còn nội dung tờ giao kèo do hai bên tự thỏa thuận. Do tuổi đã lớn xin được vắng mặt trong các lần Tòa án mời làm việc, hòa giải, công bố chứng cứ cho đến khi vụ án được xét xử xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung, đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất. Buộc bà Trần Ngọc T và các đồng thừa kế của bà D tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Ro B1. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại xã B, huyện P, tỉnh An Giang nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi lại quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B1 đứng tên và tại tờ tường trình ngày 12/6/2023 bà Trương Thị H là vợ ông B1 trình bày, diện tích đất tranh

chấp là tài sản riêng của ông B1, không phải tài sản chung vợ chồng nên không cần thiết đưa bà H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Ông Hồ Văn Rô B được ông Hồ Văn Q (cha ông B) tặng cho diện tích đất ở 112,1m² tọa lạc xã B, huyện P, An Giang thuộc thửa 51, tờ bản đồ 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS03237 do Sở T4 cấp ngày 06/9/2017. Ông B khởi kiện cho rằng năm 1997, cha ông có cho bà Nguyễn Ngọc D cất nhà ở nhờ trên đất, bà D đã chết, ông yêu cầu bà Trần Ngọc T tháo dỡ nhà, trả lại đất. Bà T không đồng ý với yêu cầu của ông B, bà cho rằng trước đây có ở nhờ nhưng nghe mẹ bà (là bà D) nói lại là đã mua luôn phần đất ở giá 1,5 chỉ vàng 24kr nên bà không đồng ý di dời nhà trả đất; nếu ông B đồng ý hỗ trợ bà 150.000.000 đồng thì bà đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất.

[2.2] Tờ giao kèo lập ngày 18/6/1997 giữa ông Hồ Văn Q và bà Nguyễn Ngọc D có nội dung là ông Q cho bà D cất 01 căn nhà ở nhờ trên đất ông Q, bà D và con cháu bà D không được trồng cây và đốn phá cây; cho bà D cất nhà ở, khi nào không ở nữa không được quyền sang nhượng cho ai khác, nếu di dời nơi khác thì trả đất trên lại cho ông Q. Tờ giao kèo có xác nhận của Ban tự quản ấp B, xã B Đông

Các bên thống nhất ông Q và bà D có lập tờ giao kèo năm 1997 và được ông Lương Văn T2 xác định ông là người thay mặt Ban tự quản ấp B xác nhận vào tờ giao kèo. Như vậy, có cơ sở xác định bà D được ông Q cho cất nhà ở nhờ trên đất ông Q. Còn bà T cho rằng có nghe mẹ bà là bà D nói đã mua đất (nhận chuyển nhượng) với giá 1,5 chỉ vàng 24kr nhưng không được ông B thừa nhận và bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Năm 2018 bà D chết, căn nhà bà D để lại không ai ở, bà T chỉ tới lui căn nhà mà không sử dụng; ông B yêu cầu bà T di dời nhà trả đất thì bà T yêu cầu phải hỗ trợ cho bà 150.000.000 đồng thì bà mới đồng ý trả đất.

Tờ giao kèo lập ngày 18/6/1997 giữa ông Q và bà D có thể hiện “*khi nào không ở nữa...thì trả phần đất nói trên trả lại cho tôi...*”, không đề cập khi bà D chết thì con cháu bà D được tiếp tục ở hay phải trả đất. Tuy nhiên, đây là đất bà D được ông Q cho ở nhờ, đất ông Q đã cho lại ông B nên ông B có quyền đòi lại đất bất kỳ thời điểm nào. Bà D đã chết thì các đồng thừa kế của bà D phải có nghĩa vụ

trả đất cho ông B. Bà T yêu cầu ông B hỗ trợ 150.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng đất tranh chấp, trên đất ông B có căn nhà bà D diện tích 33,9 m² kết cấu khung gỗ, sàn gỗ trên cọc nóng đá, vách tole, mái tole tại các vị trí 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P lập ngày 11/10/2022. Trên đất còn có hai khu mộ của gia đình ông B và 01 cây xoài do bà D trồng.

[2.5] Bà D có các con là bà Trần Thu T1, ông Trần Văn L6 (chết năm 2019 có vợ bà Đinh Thị Đ và 02 con Trần Vũ L1 và Trần Thị Khánh L3), Trần Văn L7 (đã chết, không rõ vợ con ông L7), Trần Thanh T3 (chết năm 2021 không vợ con), Trần Văn L5, Trần Ngọc T. Bà D đã chết nên bà T là con và các đồng thừa kế của bà D gồm bà T1, ông L5, bà Đ, anh L1, chị L3 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ hoặc di dời căn nhà bà D trả lại đất. Đối với cây xoài bà D trồng trên đất nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu xem xét nên không giải quyết.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

Bà T bị buộc trả lại đất nên phải chịu chi phí đo đạc 835.920 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.000.000đồng, tổng cộng là 2.835.920 đồng. Ông B đã tạm ứng chi phí tố tụng nên bà T phải hoàn trả lại cho ông B số tiền này.

[2.7]. Về án phí:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông B khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn Rô B đối với bị đơn bà Trần Ngọc T về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Ngọc T và các đồng thừa kế là bà Trần Thu T1, ông Trần Văn L5, anh Trần Vũ L1, chị Trần Thị Khánh L3 và bà Đinh Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ hoặc di dời căn nhà có kết cấu khung gỗ, sàn gỗ trên cọc nóng đá vách tole, mái tole để trả lại ông Hồ Văn Rô B 33,9 m² đất ở tọa lạc tại xã B, huyện P, tỉnh An Giang thuộc thửa 51 tờ bản đồ số 30 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03237 do Sở T4 cấp ngày 06/9/2017 gồm các điểm 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ hiện trạng khu đất được Văn phòng Đ1 chi nhánh P lập ngày 11/10/2022

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 11/10/2022 của Văn phòng Đ1 chi nhánh P là một phần của bản án sơ thẩm).

Bà Trần Ngọc T phải chịu chi phí tố tụng là 2.835.920 đồng (ông Ro B1 đã nộp xong). Bà T có nghĩa vụ trả lại chi phí tố tụng cho ông Ro B1 số tiền 2.835.920 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà T chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Trần Ngọc T phải chịu 300.000đ(ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Hồ Văn Rô B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ(sáu trăm nghìn đồng) của hai biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004482 ngày 25/4/2022 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006067 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết.

Trường hợp bản án 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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;

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

- Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân;
- Đường sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, văn phòng.

Đỗ Thị Ngọc Thảo