

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **129/2024/DS-ST**

Ngày: 16/8/2024

V/v "*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Trúc Mai**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Y**

2. Ông **Lê Văn Minh**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Anh Thu**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Hồng Nhân**, Kiểm sát viên.

Từ ngày 12 đến ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2024/QĐXXST-DS ngày 26/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền có: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1955; địa chỉ: số 41/5, đường Nguyễn Thị Thập, khu phố 4, phường 10, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (Giấy ủy quyền ngày 08/3/2024).

- Bị đơn: **Mai Văn H1**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Mai Văn C**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

(có mặt ông T; anh H1, bà C có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, bản tường trình cùng ngày 15/3/2024, tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/7/2024 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn **Nguyễn Thị H** và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông **Nguyễn Văn T** trình bày:*

Chị Nguyễn Thị H và anh Mai Văn H1 tổ chức lễ cưới vào năm 1990, đăng ký kết hôn năm 2004, đến năm 2012 thì hai người ly hôn theo bản án số 85/2012/HNGĐ-ST ngày 03/4/2012, bản án đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Sau khi cưới, chị và anh H1 được mẹ chồng chị là bà Mai Văn C cất căn nhà thô sơ (vách lá, cột xi-măng, diện tích khoảng 50m²) sống tạm trên thửa đất 2612, tờ bản đồ số 2, đất toạ lạc tại ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Trong thời gian chung sống, chị và anh H1 có xây lại căn nhà như hiện trạng. Sau khi ly hôn, chị H để lại căn nhà và tài sản trong nhà cho anh H1 sử dụng.

Năm 2022, bà C làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H thửa đất 2612, tờ bản đồ số 2, diện tích 455,2m², loại đất ONT (300m²) + CLN (155,2m²). Ngày 07/3/2023, chị H được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04726. Sau đó, khi chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2612, chị H có yêu cầu anh H1 di dời nhà và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất 2612 để trả lại đất này cho chị H, nhưng anh H1 không thực hiện, mặc dù anh được chính quyền địa phương mời lên ủy ban xã làm việc nhiều lần.

Nay, chị H yêu cầu Toà án giải quyết cho chị như sau:

- Buộc anh H1 tháo dỡ, di dời toàn bộ căn nhà, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, 02 vách tôn, 02 vách ván, nền đất, mái tôn ra khỏi thửa đất 2612, trả lại toàn bộ thửa đất này cho chị. Chị H tự nguyện cho anh H1 lưu trú trên thửa đất 2612 trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- Buộc anh H1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 22/5/2024, bị đơn **Mai Văn H1** trình bày:*

Anh H1 sống với mẹ là bà Mai Văn C từ nhỏ trên thửa đất 2612. Đến năm anh 21 tuổi, anh H1 kết hôn với chị H, hai người có với nhau 02 người con chung. Sau này, cuộc sống không hạnh phúc, anh chị ly hôn, tính đến nay đã hơn 10 năm. Việc chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2612 từ bà C, anh hoàn toàn không biết. Đây là việc của bà C và chị H. Nay chị H yêu cầu anh H1 tháo dỡ, di dời toàn bộ ngôi nhà, công trình phụ và tài sản ra khỏi thửa đất 2612, anh hoàn toàn không đồng ý. Vì anh ở trên thửa đất này từ lúc nhỏ đến hiện tại.

** Tại bản tự khai ngày 15/6/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà **Mai Văn C** trình bày:*

Trước đây, bà là chủ sử dụng thửa đất số 2612, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Trên đất, bà C có trồng một số cây dứa, cây ăn trái và cất 01 căn nhà thô sơ cho vợ chồng anh H1 và chị H tạm sử dụng. Sau nhiều năm, căn nhà đã hư hỏng và chị H đã cất lại căn nhà như hiện trạng.

Năm 2022, do không có tiền trả nợ vay ngân hàng thay cho anh H1, nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho chị H để thanh toán nợ vay ngân hàng thay cho anh H1.

Số cây trồng trên thửa đất 2612 do chính bà trồng và đã được anh H1 và chị H thống nhất thừa nhận tại biên bản định giá lập ngày 06/6/2024.

Nay bà C không có tranh chấp gì đối với thửa đất số 2612 nói trên cũng như căn nhà, cây trái có trên phần đất này. Toà án quyết định như thế nào thì bà C sẽ chấp hành như thế đó.

Tại phiên tòa hôm nay

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông T vẫn giữ nguyên các yêu cầu như trong đơn khởi kiện đối với bị đơn.

Bị đơn - anh H1 vắng mặt (có đơn xin vắng ngày 22/5/2024).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà C vắng mặt (có đơn xin vắng ngày 25/6/2024).

Đại diện Viện kiểm sát huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Kể từ thời điểm thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự

đã chấp hành và tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về việc giải quyết vụ án:* Trên cơ sở phân tích các quy định pháp luật, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn di dời toàn bộ căn nhà ra khỏi thửa đất 2612 và trả lại toàn bộ thửa đất 2612 cho nguyên đơn; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cho bị đơn lưu cư trên đất 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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 lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét anh H1 và bà C có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh H1, bà C.

[2] - Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”, theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] - Về nội dung yêu cầu:

[3.1] Đối với yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 2612 của nguyên đơn

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ và lời trình bày của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy thửa đất 2612, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của bà Mai Văn C (mẹ anh H1 và từng là mẹ chồng của chị H) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0013819QSDĐ/LH do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/5/1997 (bút lục số 24, 27). Ngày 15/12/2022, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 2612 cho chị Nguyễn Thị H (nguyên đơn); khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, bà C có tiến hành đo đạc toàn bộ thửa đất (bút lục 30). Đến ngày 07/3/2023, chị H được cấp quyền sử dụng thửa đất 2612, tờ bản đồ số 2, diện tích 455,2m², trong đó có 300m² đất ONT và 155,2m² CLN, đất tọa lạc tại ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS04726 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp. Tính từ thời điểm anh H1 và chị H ly hôn bằng bản án có hiệu lực pháp luật đến ngày 07/3/2023, quan hệ hôn nhân giữa anh chị đã chấm dứt hơn 10 năm. Như vậy, kể từ ngày 07/3/2023, chị H là chủ sử dụng hợp pháp đối với đất.

Anh H1 cho rằng anh sống trên thửa đất 2612 từ nhỏ cho đến nay, nhưng lại không có bất cứ động thái gì ngăn cản khi bà C tiến hành các thủ tục chuyển nhượng đất cho chị H từ ngày 15/12/2022 đến ngày 07/3/2023. Anh H1 sống trên đất mà không được sự đồng ý của chị H là đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của chị được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại Khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, chị H khởi kiện yêu cầu anh H1 trả lại toàn bộ thửa đất 2612 là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chị H đồng ý cho anh H1 lưu cư trên đất trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đây là sự tự nguyện của chị H nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Đối với tài sản gắn liền với thửa đất 2612

- Đối với 01 căn nhà có diện tích $4,3m \times 5,8m = 24,94m^2$, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, 02 vách tôn, 02 vách ván, nền đất, mái tôn gắn liền với thửa đất 2612. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2024, chị H, anh H1 và bà C đều thừa nhận là tài sản chung của anh H1 và chị H. Năm 2012, khi Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang giải quyết ly hôn không phân chia tài sản này vì hai anh chị đều không yêu cầu. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của chị H tự nguyện hoàn lại toàn bộ giá trị căn nhà này cho anh H1 nếu thuộc trường hợp tòa án giải quyết giữ lại căn nhà trên đất.

Căn cứ vào lời thừa nhận của anh H1, chị H tại biên bản định giá ngày 06/6/2024, cho thấy căn nhà nói trên tồn tại trên thửa đất 2612 đã hơn 10 năm; từ khi hai người ly hôn đến nay, anh H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng; tại bản tự khai ngày 22/5/2024, anh H1 không đồng ý di dời nhà trả đất cho chị H (bút lục 19); hơn nữa nếu di dời sẽ càng làm giảm và có thể làm mất đi giá trị căn nhà. Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu di dời nhà của chị H mà cần buộc anh H1 phải giao lại toàn bộ căn nhà cho chị H được toàn quyền sở hữu, chị H có nghĩa vụ hoàn lại cho anh H1 11.201.000đồng (tính tròn).

- Đối với cây trồng trên đất gồm có: 01 cây dừa loại A, 06 cây dừa loại B1, 05 cây dừa loại B2, 04 cây dừa loại D, 01 cây hạnh loại C; 02 cây mít loại D; tất cả đương sự thống nhất là tài sản của bà C. Trong vụ án này, bà C và chị H không tranh chấp (bút lục 63) nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu sau này có tranh chấp thì hai người có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[4] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát có 01 phần phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên được chấp một phần.

[5] - Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện đòi tài sản của chị H được chấp nhận, nên anh H1 phải chịu các chi phí tố tụng gồm xem xét thẩm định, chi phí định giá tài sản là: **4.023.000đồng**, theo quy định tại các Điều 155, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho chị H ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[6] - Về án phí: Anh H1 và chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 và 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.

[7] Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015, Điều 166 của Luật Đất đai 2013.

- Áp dụng Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H về việc buộc anh Mai Văn H1 trả lại toàn bộ quyền sử dụng thửa đất **2612**, tờ bản đồ số 2, diện tích 455,2m², loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp LT A, xã LH, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04726, do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị H vào ngày 07/3/2023. Thời gian thực hiện là 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật

Vị trí thửa đất như sau:

- + Phía Bắc giáp với đất của Nguyễn Thị Ngọc Y;
- + Phía Nam và phía Tây giáp với đất của Mai Thị L;
- + Phía Đông giáp với đường bê tông;

(Đính kèm theo phiếu xác nhận kết quả hiện trạng thửa đất ngày 20/6/2024).

2/ Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H về việc buộc anh Mai Văn H1 di dời căn nhà có diện tích 24,49m² (5,8m x 4,3m), kết cấu cột bê tông đúc sẵn, 02 vách tôn, 02 vách ván, nền đất, mái tôn ra khỏi thửa đất 2612.

Giao lại toàn bộ căn nhà nói trên cho chị Nguyễn Thị H được toàn quyền sở hữu ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Mai Văn H1 số tiền **11.201.000 (mười một triệu hai trăm lẻ một ngàn) đồng** ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị H chậm thi hành số tiền nợ nói trên cho anh H1 thì chị H còn phải trả lãi cho anh H1 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Mai Văn H1 phải chịu 300.000đồng án phí.

Chị H phải chịu 560.000đồng án phí, cán trừ với số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng mà chị đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0011072, ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Do đó, chị H còn phải nộp tiếp 260.000đồng án phí.

4/ Về chi phí tố tụng:

Anh Mai Văn H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị H **4.023.000đồng** ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Về quyền kháng cáo:

- Chị Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Anh Mai Văn H1, bà Mai Văn C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 có quyền thoả 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 các Điều 6, 7 và 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.

Tuyên án vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 16/8/2024, vắng mặt anh H1, Kiểm sát viên.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang.
- VKSND huyện Châu Thành.
- Chi cục THADS.HCT.
- Các đương sự.
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐÃ KÝ

HUỲNH THỊ TRÚC MAI