

Bản án số: 04/2025/DS-ST
Ngày: 17 – 01 - 2025
V/v: Tranh chấp yêu cầu di dời
nhà trả lại quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Á

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Hoa Lài
2. Ông Đoàn Thanh Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tuấn Vũ – Là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường – Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp yêu cầu di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 165/QĐST – DS ngày 08/10/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 175/QĐST – DS ngày 21/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Hoàng G, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Bích T, sinh năm 1998

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hồ Quốc T1 - Văn phòng L; địa chỉ: Số A ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Võ Hoàng C, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Có mặt

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

Ngân hàng N1 (A)

Địa chỉ trụ sở chính: Số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V; Chức vụ: Tổng giám đốc A.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh T2 – Chức vụ Phó giám đốc Ngân hàng N1 – chi nhánh C3.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt

Ông Chung Văn N, Chung Thị Thanh D – vắng mặt, Chung Thị Thúy D1 – có mặt; Cùng địa chỉ: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Bà Võ Thị Hoàng M, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A đường L, phường B, thành phố Cần Thơ. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Bích T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho ông Võ Hoàng G vào năm 1994, ông G đã cất nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2020, mẹ ông G là bà Tiêu Thị C1 tặng cho ông và đến ngày 28/5/2020 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất cho ông G, một phần bên kia còn trống nên năm 1995 cha ông G cho bà Võ Thị H về sinh sống và sau đó bà H được Nhà nước tặng nhà tình thương và bà H sinh sống đến năm 2009 thì chết. Năm 2013, sau khi bà H chết thì gia đình bà C về căn nhà bà H sinh sống và nhiều lần coi nới, mở rộng và lấn chiếm phần đất của ông G diện tích hơn 95m². Nay do có nhu cầu mở rộng nhà nên ông Võ Hoàng G yêu cầu bà Võ Hoàng C cùng gia đình di dời nơi khác để trả lại đất nêu trên cho ông Võ Hoàng G.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Võ Hoàng C: Căn nhà gia đình bà đang sinh sống là của cô là bà Võ Thị H được nhà nước cấp nhà tình thương năm 2003, khi cấp có giấy tờ nhưng do bà H già yếu bệnh tật nên đã làm thất lạc quyết định cấp nhà tình thương, khi sống bà H không có chồng con. Năm 2003, gia đình bà về sinh sống chăm sóc và phụng dưỡng bà H đến khi bà H qua đời. Sau đó, gia đình bà tiếp tục sinh sống trên căn nhà này, do nước ngập nên bà có coi nới nền và mở rộng nhà thì hai bên phát sinh tranh chấp. Hiện gia đình bà đang sống gồm, chồng bà Chung Văn N, các con Chung Thị Thúy D1, sinh năm 1999; Chung Thị Thanh D, sinh năm 2006 và Chung Thị Thanh T3, sinh năm 2011. Nay bà có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất 180,5m² loại đất cây lâu năm cho gia đình bà.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có ông Hứa Hoàng M1 trình bày tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19/8/2024: Ngày 22/5/2023, ông Võ Hoàng G có vay tại Ngân hàng số tiền 110.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm. Mục đích vay sửa chữa nhà, mua sắm và tiêu dùng. Thời hạn vay 36 tháng. Ông Võ Hoàng G có đưa cho Ngân hàng giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 250128 và CV 250127 do ông Võ Hoàng G đứng tên. Kể từ khi

vay vốn đến nay, ông G đã trả gốc và lãi đúng hạn và khoản vay chưa đến hạn nên ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn bà Võ Thị Bích T trình bày: Nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc gia đình bị đơn di dời nhà trả lại đất theo diện tích đo đạc thực tế là 78,8m², nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bà Võ Hoàng C số tiền căn nhà, cây trồng như Tòa án định giá để bà C di chuyển nhà đi nơi khác. Đối với phần tiền nợ Ngân hàng N1, nguyên đơn đã thỏa thuận xong với ngân hàng.

Tại phiên tòa, luật sư Hồ Quốc T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha mẹ tặng cho ông Võ Hoàng G từ năm 1994, ông G có cất nhà cây để ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên đến năm 2020, ông G về cất nhà cất nhà kiên cố và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông G được tặng cho đất hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của bị đơn, căn nhà trên đất là nhà tình thương. Tuy nhiên, căn nhà nêu trên Nhà nước không cấp cho bà Võ Hoàng C và việc bà C sinh sống từ năm 2003, chưa đủ điều kiện chiếm hữu ngay tình trên 30 năm và bà C cho rằng bà còn phần đất thổ cư được tặng cho theo di chúc đối diện với phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn Võ Hoàng C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý số tiền nguyên đơn bồi thường giá trị căn nhà, bị đơn yêu cầu công nhận đất và yêu cầu nguyên đơn Võ Hoàng G ký giấy tờ để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do căn nhà bà sinh sống được cất trước khi ông G được tặng cho đất. Về nguồn gốc căn nhà là của Nhà nước cấp cho bà Võ Thị H là cô ruột của bà và ông G. Khi bà H bệnh tật bà là người chăm sóc, nuôi dưỡng nên khi bà H chết bà được hưởng căn nhà này. Căn nhà được cấp năm 2003 đã xuống cấp và bị ngập nước nên gia đình bà sửa chữa và xây dựng lại nhiều lần, xây dựng lại gần như toàn bộ nên bà không đồng ý di dời nhà. Bà và ông Võ Hoàng S được cha mẹ viết di chúc cho phần đất thổ cư 300m² và phần đất ruộng hơn 9000m². Em S chết năm 2024 (không vợ con), phần đất trên bà chưa được đứng tên giấy đất nên bà không có đất để di dời nhà đi nơi khác.

Tại phiên tòa, bà Võ Thị Hoàng M trình bày: Bà là chị của bà C và ông G, theo bà biết căn nhà và đất tranh chấp là cha mẹ bà cho bà Võ Thị H, em C sinh sống trên căn nhà đó trước khi em G được cha mẹ tặng cho phần đất nên bà yêu cầu Tòa án xử, nhà ai người đó ở, không ai xâm phạm đến ai. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

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 trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi

thủ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng xét thấy có lời khai đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định Điều 227, Điều 228 Bộ luật xét xử vắng mặt họ. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Về án phí dân sự lệ phí đo đạc, thẩm định và phí trích lục hồ sơ các đương sự phải chịu theo quy định 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 kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời nhà trả lại phần đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp. Xét đây là vụ án tranh chấp yêu cầu di dời nhà trả lại phần đất. Bị đơn có nơi cư trú và bất động sản tại huyện C, tỉnh Hậu Giang nên theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

[2] Xét về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh T2, ông Chung Văn N, Chung Thị Thanh D vắng mặt. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng đã có lời khai nên xét thấy không ảnh hưởng đến quá trình xét xử nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên là có căn cứ pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Đối với phần đất nguyên đơn yêu cầu yêu cầu di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất diện tích khoảng 95m². Bị đơn cho rằng đất tranh chấp do bị đơn được cô là bà Võ Thị H tặng cho nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cha nguyên đơn là ông Võ Văn C2 cho bà Võ Thị H là chị ruột của ông C2 ở nhờ từ năm 1995, khi nào bà H chết thì trả lại đất, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng không có giấy tờ, nguyên đơn được tặng cho từ năm 1994, có cất nhà ở nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2020, nguyên đơn thực hiện thủ tục chuyển tên và ngày 28/5/2020 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Võ Hoàng G được cấp giấy chứng nhận đất, bà C không có ý kiến, không ngăn cản hay tranh chấp nên việc tặng cho đất nêu trên là hợp pháp.

Xét về căn nhà của bị đơn Võ Hoàng C: Căn cứ biên bản xác minh ngày 04/10/2024, “trưởng ấp L1 - ông Đặng Văn T4 xác nhận nhà của bà Võ Thị H là nhà tình thương, nhưng cất năm nào thì ông không nhớ. Ông T4 chỉ nhớ bà Võ Hoàng C dọn về sinh sống cùng bà H được vài năm thì bà H chết”. Hiện tại căn nhà do gia đình bà Võ Hoàng C gồm chồng và 03 con người con đang sinh sống. Căn nhà được gia đình bà C sửa chữa và nâng cấp nhiều lần nên giá trị căn nhà bà H để lại, không còn giá trị bao nhiêu, việc bà C chăm sóc, phụng dưỡng bà H lúc cuối đời nên bà C được hưởng giá trị còn lại của căn nhà. Tuy nhiên, căn nhà được Nhà nước cấp không phải cấp cho gia đình bà C. Bà C cho rằng bà được cha mẹ cho bà và em Võ Hoàng S một phần đất thổ cư 300m² đổi diện phần đất tranh chấp và hơn 9000m² đất ruộng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, ông Võ Hoàng S đã chết, không có vợ con nên bà C đang quản lý phần đất này. Dù bà C chưa đứng tên nhưng bà C có quyền mở thừa kế theo di chúc và làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Do đó, chỗ ở này không là chỗ ở duy nhất của bà C. Theo nguyên đơn, khi hai nhà chung vách và có mâu thuẫn nên thường xuyên cự cãi và đánh nhau nên đề nghị Tòa án giải quyết, tránh những hậu quả đáng tiếc sau này. Do đó, cần giải quyết mâu thuẫn giữa hai bên được triệt để, cần thiết buộc bà Võ Hoàng C và gia đình phải di dời trả lại đất cho ông Võ Hoàng G. Mặt khác, theo yêu cầu phản tố của bà C, bà C yêu cầu công nhận phần đất diện tích 180,5m², loại đất cây lâu năm. Xét điều kiện công nhận, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật (điều kiện tách thửa của đất cây lâu năm là 300m²).

Do yêu cầu của ông Võ Hoàng G được chấp nhận nên ông G phải trả lại giá trị căn nhà cho bà Võ Hoàng C để bà C đi nơi khác. Quá trình tố tụng ông Võ Hoàng G tự nguyện hỗ trợ, bồi thường theo kết quả định giá của Tòa án, cụ thể kết quả định giá tài sản tranh chấp công trình xây dựng có giá trị 146.154.000 đồng và cây xoài do bà C trồng có giá trị 1.360.000 đồng (gồm 01 xoài loại A có giá 800.000 đồng, 01 cây xoài loại B có giá 560.000 đồng). Do đó, ông Võ Hoàng G hỗ trợ, bồi thường cho bà Võ Hoàng C tổng số tiền là 147.514.000 đồng.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng G. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Hoàng C.

[4] Đối với Ngân hàng N1 và ông Võ Hoàng G. Ngân hàng chưa có yêu cầu trong vụ án này nên không đặt ra xem xét trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Võ Hoàng C phải chịu án phí không có giá ngạch căn cứ theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ông G phải chịu án phí 300.000 đồng.

Do nguyên đơn phải bồi thường số tiền 147.514.000 đồng cho bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí số tiền 147.514.000 đồng x 5% = 7.375.700 đồng.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định và lệ phí trích lục hồ sơ là 9.000.000 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu một nửa chi phí này, cụ thể nguyên đơn chịu 4.500.000 đồng, bị đơn bà Võ Hoàng C chịu 4.500.000 đồng. Ông G đã nộp tạm ứng 9.000.000 đồng nên bà Võ Hoàng C phải nộp lại 4.500.000 đồng để trả lại cho ông Võ Hoàng G.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, luật sư nguyên đơn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 235, Điều 236 Luật đất đai 2024

Căn cứ Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng G đối với bị đơn ông bà Võ Hoàng C. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Hoàng C.

Buộc bà Võ Hoàng C và gia đình bà C gồm ông Chung Văn N, sinh năm 1965; Chung Thị Thúy D1, sinh năm 1999; Chung Thị Thanh D, sinh năm 2006; Chung Thị Thanh T3, sinh năm 2011 di chuyển đồ đạc khỏi căn nhà trả lại phần đất diện tích 78,8m² ngang trước lộ 4,6 mét, ngang sau 4,6 mét thuộc thửa số 153 loại đất cây lâu năm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV250127 số vào sổ CS01650 cấp ngày 08/5/2020 cho bà Tiêu Thị C1, tặng cho ông Võ Hoàng G ngày 28/5/2020, phần đất tọa lạc ấp Long An B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Dành quyền lưu cư cho gia đình bà Võ Hoàng C trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ)

Ông Võ Hoàng G tự nguyện hỗ trợ, bồi thường căn nhà và giá trị cây trồng trên đất cho bà Võ Hoàng C với tổng số tiền 147.514.000 đồng (bằng chữ: Một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Đối với Ngân hàng N1 và ông Võ Hoàng G không đặt ra xem xét trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Hoàng G phải chịu án phí 7.375.700 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông Võ Hoàng G đã nộp theo biên lai thu số 0004169 ngày 02/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự, ông G phải nộp thêm số tiền 7.075.700 đồng.

Bà Võ Hoàng C phải chịu án phí 300.000 đồng. Khấu trừ số tiền 1.900.000 đồng bà C đã nộp theo biên lai thu số 0004675 ngày 06/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, bà C được nhận lại số tiền 1.600.000 đồng.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và lệ phí trích lục hồ sơ: Bà Võ Hoàng C phải chịu số tiền 4.500.000 đồng. Ông Võ Hoàng G đã nộp tạm ứng số tiền 4.500.000 đồng nên bà Võ Hoàng C phải nộp để trả lại cho ông Võ Hoàng G.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

6. 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 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện CTA;

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

- VKSND huyện CTA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Mỹ Á