

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 13/2021/DS -ST

Ngày 07/4/2021

V/v “*Tranh chấp đòi lại  
tài sản là quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI**  
**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Ly;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Anh Thư, nguyên Phó chủ tịch Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam xã Nghĩa Dũng, thành phố Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị Song Trà, Phó chủ tịch Hội Chữ thập đỏ thành phố Quảng Ngãi, nguyên Phó bí thư Thành đoàn Quảng Ngãi;

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Văn Dương, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thy- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2019/TLST-DS ngày 16/5/2019 về “Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 18/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2021/QĐST-DS, ngày 05/02/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2021/QĐST-DS ngày 03/3/2021 và Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 22/TB-TA ngày 30/3/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Mỹ Đ sinh năm 1966 và bà Phan Thị H sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1988; địa chỉ: Phường N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2019); có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị N sinh năm 1986, cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

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

- Bà Lê Thị N1 sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

- Ông Lê Văn H sinh năm 1956 và bà Trần Thị Đ sinh năm 1960, cùng địa chỉ: thị trấn E, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk, bà Đ vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn H: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1988; địa chỉ: Phường N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi là người đại diện theo ủy quyền của ông H (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2019); có mặt.

- Cháu Cao Văn Kh sinh năm 2005 và cháu Cao Văn Th; cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện cho cháu Kh, cháu Th là ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị N (cha, mẹ đẻ) cùng địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi;

- Bà Lê Thị Q sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Bà Lê Thị N2 sinh năm 1968, địa chỉ: Xóm K, thôn T, xã K, thành phố QNg, vắng mặt;

- Bà Lê Thị B sinh năm 1962, địa chỉ: Thôn H, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 15/5/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/5/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc hai thửa đất số 635, tờ bản đồ số 10, diện tích 231,1m<sup>2</sup> (sau đây gọi là thửa 635) và thửa số 636, tờ bản đồ số 10, diện tích 219,2m<sup>2</sup>, hai thửa đều tọa lạc tại Thôn C, xã N, thành phố QNg, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản của ông Lê M (cha ruột ông Lê Văn H). Ông M sử dụng, làm nhà ở ổn định từ năm 1975, không ai tranh chấp, ông M được Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 537/QĐ-UBND ngày 17/12/1997 thửa đất số 51, tờ bản đồ số 3, diện tích 1090m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây gọi là thửa 51). Tháng 11/2004 ông M trích chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh H2 259m<sup>2</sup>.

Vợ chồng Cao Văn T và Nguyễn Thị N (cháu ngoại ông Lê M) nhiều lần gặp ông M để xin cho làm nhà ở tạm trên đất của ông M nhưng ông không đồng ý. Vì vậy khi biết ông M sẽ tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, nên T và N đã trực tiếp đến gặp ông H để xin, vì T vợ chồng cháu điều kiện kinh tế khó khăn nên ông H đồng ý nhưng yêu cầu T, N phải viết Giấy cam đoan làm căn cứ sau này, T và N đồng ý. Ngày 06/8/2009 tại nhà ông Lê M, ông M họp gia đình, thống nhất giao lại quyền sử dụng đất thửa 51 cho ông Lê Văn H và bà Trần Thị Đ trọn quyền quản lý, sử dụng, các thành viên trong hộ đã ký tên và được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 07/8/2009. Ngày 08/8/2009 T đi làm biển chỉ có N ở nhà, ông H đã trực tiếp viết Giấy xin làm nhà ở tạm thời, đọc cho N và ông Lê M nghe, ông H cầm tay N cho N ký tên của T và N, ông H và ông M cùng ký tên. Tuy ông H cầm tay N ký tên nhưng N thống nhất nội dung, T đi làm về N đã nói lại cho T biết nội dung được nghe đọc và T cũng đồng ý thống nhất, không có ý kiến gì khác. Ngày 12/8/2009 ông M lập Hợp đồng tặng cho ông H và bà Đ 831m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất còn lại của thửa đất số 51. Ngày 09/3/2010 ông Lê M chết do bệnh, ông H và bà Đ tiếp tục sử dụng đất, không ai tranh chấp. Ngày 12/8/2010, Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà Đ. Ngày 26/12/2013, ông H và bà Đ nộp hồ sơ tách thửa đề nghị và được tách thành 03 thửa đất là thửa 635, 636 và 637. Do ông Đ và bà H cư trú cạnh thửa đất của ông H nên biết việc ông H cho cháu làm nhà ở tạm, ông H cũng giao Giấy xin làm nhà ở tạm thời lập ngày 08/8/2009 cho ông Đ, bà H giữ, đồng thời thông báo cho T và N biết ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ mới, T và N phải dỡ dọn nhà tạm giao trả đất cho ông Đ, bà H, T và N đồng ý dọn đi. Nên ngày 05/3/2014, ông H và bà Đ thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H thửa 635 và thửa 636; được UBND xã N chứng thực theo hợp đồng số 69/2014 và 70/2014, quyền số 01/2012/TP/CC-SCT/HĐGD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà H đã nhiều lần yêu cầu T và N, bà N1 dỡ dọn ngôi nhà tạm trả lại quyền sử dụng đất nhưng T và N không thực hiện. Ngày 19/11/2015 ông Đ và bà H đã thế chấp toàn bộ H thửa đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần CT Việt Nam - chi nhánh Quảng Ngãi (Ngân hàng) để vay 1.000.000.000 đồng làm ăn, buôn bán. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị N1, ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích 30m<sup>2</sup> đất cho nguyên đơn và tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 trên 30m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 635 có chiều ngang, chiều dài, giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 144 của ông

Đ và bà H; phía tây giáp phần còn lại của thửa 635 và thửa đất 636; phía Nam giáp phần còn lại của thửa 635; phía bắc giáp phần còn lại của thửa 635. Nguyên đơn tự nguyện hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 theo chứng thư thẩm định là 33.690.000đồng cho bà Lê Thị N1 và trong trường hợp ông T và bà N tự nguyện tháo dỡ, di dời trả đất thì nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời đến chỗ ở mới cho ông T, bà N là 5.000.000 đồng, trường hợp họ không tự nguyện thì nguyên đơn không hỗ trợ. Trên thửa đất 635 còn có một số cây trồng như chuối, trứng cá và phần diện tích đất ngoài 30m<sup>2</sup> nguyên đơn khởi kiện yêu cầu là tài sản nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông H, bà Đ nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*\* Tại Biên bản làm việc ngày 07/6/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà chung sống với ông Cao Văn T như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Khi ông Lê M còn sống, mẹ chồng bà là bà Lê Thị N1 có xin ông M bằng lời nói cho vợ chồng bà sinh sống nhờ trên đất của ông M, khi nào ông M và dòng họ Lê yêu cầu vợ chồng bà dọn đi thì vợ chồng bà sẽ dọn đi. Năm 2008 bà N1 xây dựng (không xin phép chính quyền) một ngôi nhà cấp 4, diện tích chưa đến 40m<sup>2</sup>, bà N1 cho vợ chồng bà dọn đến ở nhà này và chăm sóc ông Lê M khi già yếu, sau khi ông M chết thì ông T, bà N vẫn tiếp tục sinh sống trên phần đất. Từ trước đến nay ông M không tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở cho ông T, bà hay bà N1, từ năm 2008 cho đến nay ngôi nhà không thay đổi, không sửa chữa hay xây dựng thêm, hiện nay tại ngôi nhà có ông T, bà và H con của ông T, bà N là Cao Văn Kh sinh năm 2005 và Cao Văn Th sinh khoảng năm 2012, 2013 (bà N không nhớ rõ sinh năm nào) đang sinh sống. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nguyên đơn yêu cầu tháo nhà để trả đất thì phải yêu cầu bà N1 tháo dỡ. Trường hợp dòng họ Lê yêu cầu tháo dỡ nhà thì bà N đồng ý tháo dỡ. Giấy xin làm nhà ở tạm thời ngày 08/8/2009 người viết Cao Văn T và Nguyễn Thị N do nguyên đơn xuất trình cho Tòa án không phải do ông T và bà N viết vì ông T và bà N không biết chữ.

*\* Tại Biên bản làm việc ngày 07/6/2019; biên bản làm việc ngày 11/9/2019; trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị N1 trình bày:*

Bà là con đẻ ông Lê M và bà Lê Thị Nhớ, cha mẹ bà có 07 người con nhưng 02 người chết khi còn nhỏ, không vợ con, còn lại bà, ông Lê Văn H, Lê Thị Quýt, Lê Thị B, Lê Thị N2. Nguyên trước kia, ông cố nội của bà có tạo dựng được một mảnh đất thổ cư, khi tuổi cao, ông cố chia mảnh đất làm hai

phần cho hai người con trai là ông nội của bà tên Lê N và ông Lê Mỹ Đ1 (cha ông Lê Mỹ Đ), H con có trách nhiệm cai quản đất và cúng giỗ ông bà. Đến năm 1976, ông nội qua đời. Dòng họ đã họp và thống nhất giao cho cha của bà là ông Lê M quyền quản lý sử dụng và được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Khi cha còn sống, bà có xin cha cho xây tạm một ngôi nhà trên đất của cha để vợ chồng con bà là ông T và bà N sinh sống, cha và những cô, chú trong dòng họ đều đồng ý. Bà dùng tiền riêng xây dựng ngôi nhà cấp 4, diện tích bao nhiêu bà không xác định được nhưng khoảng gần 40m<sup>2</sup>, mái lợp tôn sắt, không có mái hiên, nền lát gạch hoa, tường xây gạch, không có tường rào cổng ngõ, có lối đi riêng với lối đi của ông Lê M, bà N1 không ở trong ngôi nhà này mà bà cho vợ chồng con cái của T và N ở. Bà có hứa với ông M là khi nào ông M hay dòng họ Lê lấy lại đất thì bà sẽ dỡ nhà và yêu cầu T và N dọn đi. Ông Lê M hay dòng họ Lê không mua bán, tặng cho quyền sử dụng đất có nhà cho bà. Chiều ngày 05/9/2015 bà Phan Thị H vợ ông Lê Mỹ Đ gọi con dâu bà là Nguyễn Thị N đến và tuyên bố ông Lê Văn H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, Ủy ban nhân dân xã N đã đóng mốc giới giao đất cho bà H, N phải dọn dẹp nhà cửa trả đất cho bà H nếu không sẽ cho người đập bỏ. Đến ngày 07/9/2015 bà H đã thuê người chặt đốn cây cối để tiến hành xây dựng. Bà không cung cấp được tài liệu hay chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất có nhà của bà là của dòng họ Lê. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì dòng họ Lê không yêu cầu bà dỡ dọn nhà.

*\* Tại Biên bản làm việc ngày 07/6/2019; biên bản làm việc ngày 11/9/2019; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông H trình bày:*

Ông H thống nhất với phần trình bày của phía nguyên đơn về nguồn gốc quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng thửa 635, ông là con đẻ của ông Lê M, mẹ ông tên Lê Thị Nhớ chết năm nào không nhớ nhưng gia đình không khai tử với chính quyền. Cha mẹ ông có 07 người con nhưng 02 người chết khi còn nhỏ, không vợ con, còn lại ông, bà Lê Thị N1, Lê Thị Quýt, Lê Thị B, Lê Thị N2. Ngày 06/8/2009 cha ông họp gia đình gồm cha, ông, bà Quýt, bà N2 thống nhất giao thửa đất 51 nêu trên cho vợ chồng ông toàn quyền quản lý sử dụng, phải có trách nhiệm chăm lo hương khói ông bà, chăm sóc cha cho tới cuối đời và làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, ngoài ra cha không yêu cầu ông không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác hay muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự cho phép của người nào. Ngày 12/8/2009

cha lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N. Quá trình cha tặng cho quyền sử dụng đất, vợ chồng ông quản lý, sử dụng ổn định, không có ai khiếu nại hay phát sinh mâu thuẫn gì. Đối với ngôi nhà trên thửa đất 635, do Cao Văn T và Lê Thị N trực tiếp dựng trên đất, chứ không phải bà Lê Thị N1 xây dựng. Ông là người trực tiếp viết Giấy xin làm nhà ở tạm thời ngày 08/8/2009, ông đọc cho N và cha nghe, ông cầm tay N cho N ký tên của T và N do N không biết chữ, ông và cha ông cùng ký tên. Tuy ông cầm tay N ký tên của N và T nhưng N và T đều thống nhất với nội dung Giấy trên. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà H ông đã thông báo và yêu cầu N T dỡ dọn, N T đồng ý không nói gì, nay N T trình bày không đồng ý dọn là không đúng thỏa thuận với ông.

*\* Tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2019; Biên bản làm việc ngày 15/01/2021; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lê Thị Q trình bày:*

Bà là em ruột của ông H, bà N1, con đẻ của ông Lê M, bà thống nhất với toàn bộ phần trình bày của ông Đ, bà H và ông H tại Tòa án. Nguyên thửa đất 635 có ngôi nhà cấp 4 trên đất là tài sản của ông Lê M chứ không phải của dòng họ Lê, bà không có đóng góp hay công sức gì trong việc tạo lập, duy trì quyền sử dụng đất. Do ông H là con trai trưởng nên năm 2009 cha bà họp gia đình gồm có cha, ông H, bà và bà N2 (là những người có tên trong hộ khẩu gia đình ông Lê M, còn những người con khác thì có người đã chết, có người như bà N1, bà B đã lấy chồng tách khẩu đi nơi khác) bàn bạc thống nhất giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng đất của ông Lê M cho ông Lê Văn H và bà Trần Thị Đ để ông H, bà Đ có trách nhiệm hương khói cho ông bà tổ tiên, chăm sóc cha Lê M đến cuối đời (vì lúc đó mẹ đã qua đời từ lâu) và nộp nghĩa vụ tài chính có liên quan về quyền sử dụng đất, làm thủ tục để xin đổi lại tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ngoài ra cha và các bà không yêu cầu ông H, bà Đ thực hiện thêm nghĩa vụ gì nữa. Gia đình họp thống nhất các nội dung tại nhà cha rồi giao ông H là người trực tiếp đi đánh máy biên bản, sau đó tất cả cầm biên bản lên Ủy ban nhân dân xã N (gồm cha, ông H, bà, N2(No) trực tiếp ký tên vào biên bản trước mặt cán bộ tư pháp xã N (ông Đặng Ân- ông Ân Ny đã chết) và ông Nguyễn Dũng (quyền chủ tịch UBND xã N). Bà xác nhận Biên bản họp gia đình ngày 06/8/2009 là đúng ý chí, đúng chữ ký của bà, bà N2(No), ông H và cha Lê M tại Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Chính vì cha cho T và N xây nhà ở tạm trên đất của cha

nên cha chỉ cho xây một diện tích rất nhỏ, phía mé sau cùng thửa đất, chúng nó xây tạm một cái chòi tầm 30m<sup>2</sup> chi phí 10.000.000 đồng để khi dỡ dọn cho tiện. Việc N T làm giấy xin làm nhà ở tạm bà cũng biết, nội dung giấy đúng là sự Th nhưng do N không biết chữ nên không ký được, T đi biển nên ông H trực tiếp viết và cầm tay N ký, N ký tự nguyện và đã được ông H đọc cho nghe nội dung. Do nhầm lẫn nên bà có xác nhận về việc T và N dựng nhà sau khi lập Giấy xin làm nhà ở tạm thời ngày 08/8/2009, thực tế ngôi nhà này được làm trước khi lập Giấy.

*\* Tại Biên bản làm việc ngày 28/01/2021; trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lê Thị B trình bày:*

Bà là em ruột của ông H, bà N1, con đẻ của ông Lê M. Mẹ của bà tên Lê Thị N chết khoảng năm 1990. Bà thống nhất hoàn toàn với phần trình bày của nguyên đơn, ông H và bà Quýt. Khi còn nhỏ bà ở với cha mẹ, đến khoảng năm 1985 bà lấy chồng và tách khỏi hộ khẩu cha, bà là con gái, lại theo chồng ở xa nên chuyện cha tặng cho quyền sử dụng đất của cha cho ông Lê Văn H thì đó là quyền của cha, cũng hợp đạo lý, bà hoàn toàn thống nhất, không có ý kiến gì. Sau này ông H và vợ định đoạt tặng cho, mua bán quyền sử dụng đất là quyền của họ, bà không có ý kiến phản đối gì. Cha và ông H chỉ cho N và T làm nhà ở tạm, khi nào cha và ông H muốn lấy lại đất thì T và N phải dỡ dọn đi, theo bà, H cháu T và N đã được cha và anh bà tạo điều kiện cho ở, ổn định cuộc sống nhiều năm rồi Ny ông H, bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác yêu cầu H cháu thực hiện lời hứa của chúng nó trước đây thì chúng nó phải thực hiện, trả lại đất cho người ta, còn cố bám ở lì là không được.

*\* Bị đơn Cao Văn T và Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ, bà Lê Thị N1, bà Lê Thị N2 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản ghi ý kiến gửi đến Tòa án và không đến Tòa làm việc.*

*\* Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi tại phiên tòa:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân theo đúng pháp luật tố tụng dân sự về xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, xác minh thu thập chứng cứ, thời hạn tổng đạt các văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, trình tự, thủ tục phiên tòa; nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn H, bà Lê Thị Q, bà Lê Thị B tuân theo đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Đ, bà Lê Thị N1, bà Lê Thị N2 không tuân theo

đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị N1 và ông Cao Văn T, bà Nguyễn Thị N, các cháu Cao Văn Kh và Cao Văn Th phải trả lại quyền sử dụng đất 30m<sup>2</sup> cho nguyên đơn, giao ngôi nhà cấp 4 gắn với 30m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 635 cho nguyên đơn sở hữu, sử dụng, ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 cho bà Lê Thị N1 theo chứng thư thẩm định giá. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn tạm ứng án phí và tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1; bà Trần Thị Đ, bà Lê Thị N2 vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông T, bà N, bà N1, bà Đ, bà N2.

[1.2] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày nguyên đơn đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa 635 với Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vốn vay Ngân hàng nên Tòa án bổ sung Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên tại Đơn xin rút đơn yêu cầu của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng đề ngày 08/12/2020 và Biên bản làm việc ngày 25/01/2021 tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác định nguyên đơn đã trả xong nợ được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất thửa 635, Ngân hàng đã giải chấp và giao hồ sơ tài sản cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận đã trả xong nợ và không còn thế chấp quyền sử dụng đất thửa 635 đúng như Ngân hàng trình bày. Việc tham gia tố tụng của Ngân hàng là không cần thiết nữa, vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, tại Thông báo về việc thụ lý vụ án, Quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án xác định quan hệ tranh chấp vụ án là “*Tranh*



*chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, tại phiên tòa Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị N1 thừa nhận nguồn gốc thửa 635 được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Ông M khi còn sống đã tặng cho con trai là ông Lê Văn H và con dâu là bà Trần Thị Đ; bà N, bà N1 không phản đối việc tặng cho và không tranh chấp quyền sử dụng thửa đất này với ông H, bà Đ. Bà N, bà N1 thừa nhận không được ông Lê M tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ông M còn sống bà N1 có xin ông M cho xây dựng một ngôi nhà tạm, diện tích chưa đến 40m<sup>2</sup> để cho con của bà N1 sinh sống khi nào chủ sử dụng đất là ông M hay dòng họ Lê yêu cầu dỡ dọn nhà trả lại quyền sử dụng đất thì các bà sẽ thực hiện nên căn cứ theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật dân sự đây là những tình tiết không cần chứng minh;

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.2.1] Từ các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Quảng Ngãi, Công an thành phố Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Quảng Ngãi cung cấp và lời khai của ông Lê Văn H, bà Lê Thị Quýt, bà Lê Thị B có cơ sở xác định Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê M ngày 17/12/1997, số vào sổ 00711/QSDĐ/Quyển số 01, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 3, diện tích 1090m<sup>2</sup>, xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Tại thời điểm ngày 17/12/1997 hộ ông Lê M gồm có: ông Lê M (là chủ hộ), bà Lê Thị Q(con chủ hộ), bà Lê Thị N2(tên gọi khác là Lê Thị No) (con chủ hộ). Ngày 06/8/2009 tại nhà ông Lê M, ông M họp các thành viên trong hộ gồm ông M, bà Lê Thị Quýt, bà Lê Thị N2 và ông Lê Văn H ghi biên bản lập nên Biên bản họp gia đình ông M và các con thống nhất, đồng ý giao lại thửa đất 51 cho vợ chồng ông H, bà Đ được quản lý, sử dụng, biên bản có chữ ký các thành viên tham dự và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N ngày 07/8/2009. Ngày 12/8/2009 ông Lê M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 51 cho vợ chồng ông H bà Đ, được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 12/8/2009. Sau đó vợ chồng ông H quản lý, sử dụng ổn định, không có ai khiếu nại hay phát sinh tranh chấp gì, ông H và bà Đ đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 635 cho ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H ngày 05/4/2014. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, được Ủy ban nhân dân xã N

chứng thực hợp đồng số 69/2014, quyền số 01/2012/TP/CC-SCT/HĐGD. Ông Đ, bà H cũng đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tư Nghĩa xác nhận chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng ông Đ, bà H vào ngày 25/3/2014 tại trang III của H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP088517, số vào sổ cấp GCN: CH 02100 do Ủy ban nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông H, bà Đ ngày 27/02/2014. Vì vậy ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H có đầy đủ quyền và nghĩa vụ sử dụng thửa đất 635, được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật đất đai.

[2.2.2] Xét phần trình bày của bị đơn và bà Lê Thị N1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu nhưng bà N1 và ông T, bà N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh dòng họ Lê có quyền và được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thửa 635 là những người nào, không có chứng cứ chứng minh ông Lê Văn H và bà Trần Thị Đ chỉ có quyền sinh sống trên thửa đất 635, không có quyền chuyển nhượng cho người khác. Tòa án đã xác minh, làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Quảng Ngãi; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh huyện Tư Nghĩa; Sở Tài nguyên Môi trường; Ủy ban nhân dân xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được cung cấp thông tin: Qua kiểm tra hồ sơ địa chính xã N theo chỉ thị 299 thì các cơ quan trên không có hồ sơ nên không có cơ sở cung cấp cho Tòa án. Cho nên không có cơ sở xác định quyền sử dụng đất thửa 635 là của người nào khác ngoài ông Lê Văn H và bà Trần Thị Đ. Ngoài ra, Tòa án đã thông báo cho bị đơn, bà N1 thực hiện quyền yêu cầu Tòa án giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà Đ và ông Đ, bà H cùng các vấn đề khác có liên quan nhưng bị đơn và bà N1 không thực hiện. Bị đơn và bà N1 thừa nhận không nhận chuyển nhượng, không được tặng cho và không được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thửa 635 nhưng không đồng ý trả lại 30m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất thuộc thửa 635 cho ông Đ, bà H là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.2.3] Đối với ngôi nhà ngôi nhà cấp 4, nền gạch men, mái tôn, tường xây gạch bên ngoài không tô trát (mặt trước có tô trát) được xây dựng gắn liền với 30m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất 635: Ông Đ, bà H, ông H cho rằng là ngôi nhà của ông T, bà N làm từ năm 2009. Còn bà N1, ông T, bà N cho rằng do bà N1 làm vào năm 2008 cho ông T, bà N và H cháu Kh, Th ở. Hội đồng xét xử xét lời khai của

ông H tại thời điểm lập Giấy 08/8/2009 ông đến nhà cho N viết chứng tỏ nhà này đã được xây dựng trước đó nên thời điểm xây dựng năm 2008 là có cơ sở, phù hợp với lời KH của bà Q và do ông T, bà N, bà N1 thừa nhận nên có cơ sở nhà do bà N1 làm cho con, cháu ở. Bà N1, bà N, ông T không yêu cầu được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà.

Xét Giấy xin làm nhà ở tạm thời đề ngày 08/8/2009 nội dung thể hiện “Cháu tên là Cao Văn T 25 tuổi, thôn làng cá, xã N, huyện tư nghĩa, tỉnh quảng Ngãi. Vợ cháu là Nguyễn Thị N 26 tuổi, thôn làng cá, xã N, huyện tư nghĩa, tỉnh quảng Ngãi. Thừa cậu mợ H vì hoàn cảnh gia đình cháu khó khăn chưa có chỗ ở vậy vợ chồng cháu xin cậu mợ cho vợ chồng cháu ở tạm, sau này cậu mợ cần lúc nào vợ chồng cháu đi lúc nấy. Vậy vợ chồng cháu viết giấy này để làm chứng từ sau này vợ chồng cháu sai lời với cậu mợ thì vợ chồng cháu chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật” có chữ ký Cao Văn T, Nguyễn Thị N, Lê Văn H, Lê M: Ông H và bà Nguyễn Thị N thống nhất thừa nhận Giấy này không phải do ông Cao Văn T và bà Nguyễn Thị N viết do họ không biết chữ. Tòa án đã thông báo và ấn định thời gian cho bà N, ông T, bà N1 có ý kiến về nội dung Giấy này, có bị ép buộc hay lừa dối không và có yêu cầu Tòa án xác định, giám định chữ viết và chữ ký trong Giấy này không, nhưng quá thời hạn quy định, bà N, ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì, không phản đối nội dung Giấy xin làm nhà ở tạm thời đề ngày 08/8/2009. Ngoài ra tại mục [2.1] của bản án đã nhận định, có cơ sở cho thấy nội dung của Giấy xin làm nhà ở tạm thời đề ngày 08/8/2009 phù hợp với ý chí của bị đơn. Trước khi chuyển nhượng ông H đã yêu cầu bà N1, bà N, ông T dỡ dọn nhưng họ không thực hiện, bà N1 thừa nhận năm 2015 bà H đã yêu cầu bà N1, bà N, ông T dỡ dọn nhà trả đất nhưng họ không thực hiện, như vậy có cơ sở cho thấy bà N1, ông T, bà N biết quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng cho ông Đ, bà H nhưng họ không thỏa thuận gì với chủ sử dụng đất mới mà tiếp tục chiếm sử dụng phần quyền sử dụng đất được pháp luật công nhận cho nguyên đơn nên hành vi của họ đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn buộc bà N1, T, N phải trả lại quyền sử dụng 30m<sup>2</sup> cho nguyên đơn thuộc thửa 635 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 164, 166 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngôi nhà cấp 4 gắn liền với 30m<sup>2</sup> đất vẫn còn giá trị và nguyên đơn có nhu cầu sử dụng nên cần giao cho nguyên đơn sử dụng, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hoàn trả giá trị nhà cho bà Lê Thị N1.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận;

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Đ, bà H.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 166 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, 4 Điều 91, khoản Điều 92, 144, 147, 157, 158, 165, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H. Buộc bà Lê Thị N1, ông Cao Văn T, bà Nguyễn Thị N, cháu Cao Văn Kh, cháu Cao Văn Th (cháu Kh và cháu Th do ông T, bà N đại diện) phải hoàn trả 30m<sup>2</sup> (8,57m x 3,5m) đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 10, thuộc thôn Cổ Lũy Làng Cá, xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi cho ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H. Ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H được quyền quản lý, sở hữu, sử dụng ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, nền gạch men gắn liền với diện tích 30m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 10, tại thôn Cổ Lũy Làng Cá, xã N, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (Phần đất có nhà mà bà Lê Thị N1, ông Cao Văn T, bà Nguyễn Thị N, cháu Cao Văn Kh, cháu Cao Văn Th phải hoàn trả có sơ đồ kèm theo bản án là một bộ phận không tách rời bản án).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Mỹ Đ, bà Phan Thị H hoàn trả giá trị ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn, nền gạch men cho bà Lê Thị N1 là 33.690.000 đồng (Ba mươi ba triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ, bà H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001223 ngày 15/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi.

- Các ông, bà Lê Thị N1, Cao Văn T, Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm ( $30 \text{ m}^2 \times 7.654.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5\%$  là 11.481.000 đồng (Mười một triệu bốn trăm tám mươi một nghìn đồng), mỗi người phải chịu là 3.827.000 đồng (Ba triệu tám trăm H mươi bảy nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá tài sản 5.500.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, tổng cộng 7.500.000 đồng; các ông, bà Lê Thị N1, Cao Văn T, Nguyễn Thị N phải chịu. Ông Lê Mỹ Đ và bà Phan Thị H đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên các ông, bà Lê Thị N1, Cao Văn T, Nguyễn Thị N, mỗi người có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 2.500.000 đồng (H triệu năm trăm nghìn đồng) cho ông Đ, bà H.

5. 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 2 của 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND TP Quảng Ngãi;
- CCTHADS TP Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thúy Ly**