

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 31/2021/DS-ST.

Ngày: 09/6/2021.

“V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất
và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG.

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân :

Ông Nguyễn Văn Ngư.

Ông Lâm Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Loan Em, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Kim Thị Cẩm Hương, Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 09 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2020/TLST-DS, ngày 11 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2021/QĐST-DS ngày 04/5/2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số: 58/2021/TB-TA, ngày 19/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Song Đ, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Song N (Trương Song Ngọc), sinh 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Trong đơn khởi kiện ngày 03/12/2020, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Bà Trương Song Đ trình bày:

Vào ngày 26/9/2014 mẹ bà là bà Ngô Mỹ T có làm hợp đồng tặng cho bà Đ một thửa đất thổ cư gắn liền căn nhà với diện tích 82 m² tại tờ bản đồ số 02, thửa đất số 755 tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 28/10/2014 bà Trương Song Đ được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124 với diện tích 82m², tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tuy nhiên thửa đất thổ cư gắn liền với căn nhà nêu trên bị đơn Trương Thị Song N chiếm sử dụng trái phép, kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trương Song Đ khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị Song N đòi quyền sử dụng đất 82m², căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124, cấp ngày 28/10/2014 với diện tích 82m², tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trương Song Đ đứng tên.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Trương Thị Song N (Trương Song N) trình bày:

Bà N thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn về diện tích đất, căn nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như nguyên đơn trình bày; bà N thừa nhận bà là người trực tiếp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, hiện nay bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý sử dụng nhà, đất nói trên; lý do mẹ bà yêu cầu bà Đ trả lại nhà và đất vì bà Đ bất hiếu không cho nữa, nên giao cho bà N quản lý.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi quyền sử dụng đất 82m², căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124 cấp ngày 28/10/2014 với diện tích 82m², tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà Trương Song Đ đứng tên, **nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"**.

Về nội dung

[1] Xét thấy, theo yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn là: Vào ngày 26/9/2014 mẹ bà là bà Ngô Mỹ T có làm hợp đồng tặng cho bà Đ một thửa đất thổ cư gắn liền căn nhà với diện tích 82 m² tại tờ bản đồ số 02, thửa đất số 755 tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 28/10/2014 bà Trương Song Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124 với diện tích 82m², tại thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tuy nhiên thửa đất thổ cư gắn liền với căn nhà nêu trên bị đơn Trương Thị Song N chiếm sử dụng, kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tại biên bản hòa giải ngày 30/12/2020 và tại phiên tòa bị đơn Trương Thị Song N trình bày thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn Đ là đúng; bà N thừa nhận bà là người trực tiếp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, hiện nay bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý sử dụng nhà, đất nói trên; nên lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Bị đơn Trương Thị Song N trình bày rằng do mẹ bà yêu cầu bà Đ trả lại nhà và đất vì bà Đ bắt hiều không cho nữa, giao cho bà N quản lý, nên bà không đồng ý trả nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu nguyên đơn.

[4] Xét thấy tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được chứng thực ngày 02/10/2014 được thể hiện việc tặng cho với ý chí tự nguyện, không bị ép buộc, do đó thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Trương Song Đ là phù hợp, đúng quy định pháp luật; đồng thời nội dung hợp đồng tặng cho không giao điều kiện buộc người được tặng cho phải thực hiện nghĩa vụ, nếu không thực hiện nghĩa vụ thì được lấy lại tài sản tặng cho. Do đó bà Trương Thị Song N cho rằng lý do mẹ bà yêu cầu bà Đ trả lại nhà và đất vì bà Đ bắt hiều không cho nữa, nên giao cho bà N quản lý là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ (Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/02/2021), chứng thư thẩm định giá số 41 ngày 10/3/2021; số 116 ngày 28/5/2021 như sau:

*Phần đất ở: Diện 82m².

- Hướng đông (phía sau giáp hẻm): 4,87m.

- Hướng tây (phía trước giáp hẻm): 4,89m.

- Hướng nam: 16,91m.

- Hướng bắc: 17,00m.

* Phần nhà ở: Ngôi nhà cấp 4 có diện tích 69,46m² (Ngang: 4,6m x dài 15,1m).

* Phần mái che tôl (phía trước): Diện tích 7,82m² (Ngang: 4,6m x dài: 1,7m).

* Phần hàng rào (phía trước): Diện tích: 6,9 m² (Ngang: 4,6m x cao: 1,5m), (Cửa hàng rào ngang 1,4m x cao 1,9m).

[6] Xem xét việc lưu cư: Ngôi nhà tranh chấp hiện nay không người ở, bị đơn chỉ sử dụng chứa đồ, nên không xem xét thời gian lưu cư đối với bị đơn.

[7] Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xét thấy nguyên đơn khởi kiện 02 quan hệ tranh chấp: **"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"**, nên bị đơn phải chịu án phí **không giá ngạch của mỗi quan hệ tranh chấp theo** điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Tại phiên tòa, 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 và của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử

ng nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn. Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân.
- Điều 166 Bộ luật Dân sự.
- Điều 100; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.
- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Trương Song Đ " **Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn** Trương Thị Song N (Trương Song N).
- Buộc bị đơn bà Trương Thị Song N (Trương Song N) có nghĩa vụ **trả lại** quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trương Song Đ cụ thể như sau:

- * Phần đất ở: Diện tích 82m².
- + Hướng đông (phía sau giáp hẻm): 4,87m.
- + Hướng tây (phía trước giáp hẻm): 4,89m.
- + Hướng nam: 16,91m.
- + Hướng bắc: 17,00m.
- * Phần nhà ở: Ngôi nhà cấp 4 có diện tích 69,46m² (Ngang: 4,6m x dài 15,1m).
- * Phần mái che tôn (phía trước): Diện tích 7,82m² (Ngang: 4,6m x dài: 1,7m).
- * Phần hàng rào (phía trước): Diện tích: 6,9 m² (Ngang: 4,6m x cao: 1,5m), (Cửa hàng rào ngang 1,4m x cao 1,9m).

Bị đơn Trương Thị Song N có nghĩa vụ di dời tất cả những vật vụn, tài sản của bị đơn ở trong nhà trả lại toàn bộ ngôi nhà cấp 4 (kể cả cổng, rào, mái che), diện tích đất ở như đã nêu trên nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124 với diện tích 82m², thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng của nguyên đơn Trương Song Đ đứng tên cho nguyên đơn Trương Song Đ.

* Buộc bị đơn Trương Thị Song N trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093124 với diện tích 82m², thửa số 1029, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (bản gốc) cho nguyên đơn Trương Song Đ.

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn bà Trương Thị Song N phải chịu 600.000đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn trả cho nguyên đơn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 676.500 đồng (*sáu trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng*) theo biên lai thu tiền số 0008479 ngày 09/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Buộc bị đơn Trương Thị Song N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản tổng cộng 11.750.000 đồng (*mười một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*

đồng); trong đó chi phí thẩm định giá là 11.000.000 đồng (*mười một triệu đồng*); chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 750.000 đồng (*bảy trăm, năm mươi nghìn đồng*).

Do phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản nguyên đơn Trương Song Đ đã tạm ứng trước, nên bị đơn Trương Thị Song N có nghĩa trả lại cho nguyên đơn Trương Song Đ số tiền trên là 11.750.000 đồng (*mười một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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, 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:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Lê Văn Trúc