

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 191/2022/DS-ST

Ngày: 30-12-2022

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 QUẬN C, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đức Hiếu

Ông Mai Văn Du

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Thoảng là thư ký của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2022/TLST-DS ngày 16/5/2022 về việc: “*Đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 122/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2022/QĐ-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 312/TB-TA ngày 28 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 119 /2022/QĐ-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị D - Sinh năm: 1979. Địa chỉ: Số 133 đường Nguyễn Đức T, phường H, quận C thành phố Đà Nẵng (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ - Sinh năm: 1937. Địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

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

- Ông Lê Q - Sinh năm: 1975 (Có mặt)

- Chị Lê Thị Như N - Sinh năm: 2002 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 133 đường Nguyễn Đức T, phường H, quận C thành phố Đà Nẵng.

- Ông Lê N1 - Sinh năm: 1974 và bà Trần Thị T - Sinh năm: 1982. Cùng địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Ông Nam, bà Thúy vắng mặt).

- UBND quận C, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 40 đường I, quận C, thành phố Đà Nẵng (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:*

Về nguồn gốc sử dụng đất: Vợ chồng bà là Trần Thị D và ông Lê Q kết hôn vào năm 2000 đăng ký theo quy định pháp luật. Sau khi kết hôn thì vợ chồng bà sống chung cùng gia đình nhà chồng, gồm có mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Đ và anh chồng chưa vợ con là Lê N1 tại nhà và đất ở khu vực gần cầu vượt Hòa Cầm. Đến năm 2003, phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của mẹ chồng bà là 97 m² và ngôi nhà trên diện tích đó, thuộc diện giải tỏa Quốc lộ 1A đoạn từ cầu vượt Hòa Cầm đến cầu Đỏ nên bị Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án. Khi thực hiện việc giải tỏa và thu hồi thì Nhà nước bố trí cho mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị Đ 01 lô đất đường 5,5 tại địa chỉ: Số 11 đường V, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Lúc đó, vợ chồng bà có làm đơn và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, bố trí cho vợ chồng bà 01 lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Tại thời điểm đó, bà Đ đã giữ hết giấy tờ và đã đóng 20% tiền sử dụng đất là 22.800.000 đồng đối với lô đất cấp cho vợ chồng bà. Khi vợ chồng bà định làm nhà trên lô đất đó nhưng bà Đ không cho làm và nói đó là lô đất nhà nước cấp cho bà Đ. Từ đó, vợ chồng bà phải đi thuê nhà ở. Đến năm 2009, bà Đ đã xây căn nhà cấp 4 trên lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36 và bà Đ đồng ý để vợ chồng bà làm nhà trên lô đất có diện tích 100 m² được bố trí cho bà Đ. Do đó, vợ chồng bà đã làm 01 nhà cấp 4 gác lửng với diện tích 50 50 m² trên lô đất bố trí cho bà Đ tại địa chỉ: Số 11 đường V, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Đến tháng 12/2020, Chi cục Thuế khu vực Cẩm Lệ - Hòa Vang có thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với 02 lô đất, nên bà Đ muốn chuyển nhượng lô đất tại địa chỉ: Số 11 đường Trừ Văn Thố. Bà Đ có nói với chồng bà sau khi chuyển nhượng bà Đ đưa cho vợ chồng bà 1.500.000.000 đồng để vợ chồng bà mua đất làm nhà. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng xong bà Đ chỉ đưa cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng nhà mà vợ chồng đã bỏ ra để xây dựng nhà trên lô đất, còn lại số tiền 1.300.000.000 đồng thì bà Đ không đồng ý đưa cho vợ chồng bà.

Tại thời điểm cuối năm 2020, bà mới biết chính xác là lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng được Nhà nước cấp cho vợ chồng bà. Hiện nay, vợ chồng bà và 03 đứa con không có chỗ ở ổn định, phải đi thuê nhà. Hoàn cảnh gia đình khó khăn, 2 vợ chồng là lao động tự do, nuôi 03 con ăn học, là hộ cận nghèo của địa phương. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho vợ chồng bà (bà Trần Thị D và ông Lê Quảng) lô đất

tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và bà sẽ thôi trả lại giá trị ngôi nhà là 266.072.515 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ đã xây dựng tại lô đất trên.

Tại phiên tòa, bà đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà: buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho vợ chồng bà (bà Trần Thị D và ông Lê Quảng) lô đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và bà sẽ thôi trả lại giá trị ngôi nhà là 266.072.515 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ đã xây dựng tại lô đất trên. Đồng thời, bà sẽ thôi trả cho bà Đ số tiền sử dụng đất bà Đ đã nộp là 22.800.000 đồng và công sức duy trì, tôn tạo đối với thửa đất trên của bà Đ với số tiền là 366.678.951 đồng (là 20% giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả của chứng thư thẩm định giá). Bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Lê Nam, bà Trần Thị T phải di dời giao lại nhà và đất nêu trên cho bà và ông Quảng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Về nguồn gốc đất: 01 lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là của bà, nguồn gốc là do bà được Nhà nước bố trí sau khi Nhà nước thu hồi nhà và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà ở khu vực gần cầu vượt Hòa Cầm. Bà đã đóng 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất là 22.800.000 đồng vào năm 2003. Khoảng năm 2005, bà đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất trên và sinh sống ổn định cùng vợ chồng con trai là ông Lê N1 và con dâu là bà Trần Thị T từ đó cho đến nay. Tiền xây nhà cấp 4 là của bà bỏ ra xây dựng, không có ai đóng góp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D thì bà không đồng ý, vì 01 lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là nhà nước bố trí cho bà. Đối với số tiền 22.800.000 đồng thì bà không có yêu cầu ai trả, vì đây là số tiền bà nộp tiền sử dụng đất cho lô đất mà nhà nước bố trí cho bà tại thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Q trình bày:*

Lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc nhà nước thu hồi đất của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ và bố trí lại. Mẹ ông đã đóng 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất là 22.800.000 đồng. Tại thời điểm cuối năm 2020, ông mới biết chính xác là lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng được Nhà nước cấp cho vợ chồng ông. Khi mẹ ông chuyển nhượng lô đất tại 11 đường Trừ Văn Thố thì mẹ ông có hứa cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng, nhưng mẹ ông chỉ đưa cho ông số tiền 200.000.000 đồng, nên ông đề nghị mẹ ông thực hiện lời hứa là cho ông số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại. Tại phiên

tòa, ông Q đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ ông là bà Trần Thị Dự: Buộc Nguyễn Thị Đ trả lại cho vợ chồng ông lô đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Ông và bà D sẽ thối trả lại giá trị ngôi nhà là 266.072.515 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ đã xây dựng tại lô đất trên và thối trả cho bà Đ số tiền sử dụng đất bà Đ đã nộp là 22.800.000 đồng và công sức duy trì, tôn tạo đối với thửa đất trên của bà Đ với số tiền là 366.678.951 đồng (là 20% giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả của chứng thư thẩm định giá). Bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Lê Nam, bà Trần Thị T phải di dời giao lại nhà và đất nêu trên cho ông và bà Dự.

** Tại bản tự khai đề ngày 03/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Như N trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ chị là bà Trần Thị D thì chị đồng ý và không có ý kiến gì thêm.*

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê N1 trình bày:*

01 lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ việc nhà nước thu hồi đất của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Đ và bố trí lại. Năm 2005, mẹ ông đã bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên lô đất trên và vợ chồng ông là ông Lê N1 và bà Trần Thị T đã sống cùng mẹ là bà Đ từ đó cho đến nay, vợ chồng ông không có đóng góp gì vào số tiền xây dựng nhà. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là thuộc quyền sử dụng đất của bà Đ, do nhà nước bố trí cho mẹ ông.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T trình bày:*

Bà thống nhất với ý kiến trình bày của mẹ chồng bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý vì lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là thuộc quyền sử dụng đất của mẹ bà là bà Đ, do nhà nước bố trí cho mẹ bà.

** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70,72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 107 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về đòi tài sản là quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Như Ngọc, ông Lê Nam, bà Trần Thị Thúy, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận C đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Ban giải phóng mặt bằng UBND quận C cung cấp gồm: Đơn xin mua đất tái định cư ngày 05/3/2003 của ông Lê Q và có bút phê trực tiếp trên đơn đề ngày 10/3/2003 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng; Đơn xin đăng ký bố trí đất tái định cư đề ngày 03/7/2003 của ông Lê Q được Trưởng ban Ban quản lý các dự án tái định cư ký ngày 10/12/2003; Biên lai thu tiền số 039869 ngày 10/12/2003 của Sở Tài chính - vật giá UBND thành phố Đà Nẵng; Bản cam kết ngày 10/12/2003 của Ban quản lý các dự án tái định cư Đà Nẵng; Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 31/5/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết tồn đọng về bố trí đất liên quan đến Ban quản lý các dự án tái định cư thành phố Đà Nẵng kèm kết quả rà soát đối với ông Lê Quảng; Công văn số 2152/BHTPTĐT - ĐHGS2 ngày 11/9/2020 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị về việc lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho hộ Lê Quảng, Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 02/02/2021 của UBND quận C về việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân; đã thể hiện: Ngày 26/6/2003,

ông Lê Q và bà Trần Thị D là hộ không thuộc diện giải tỏa được bố trí 01 lô đất có vị trí: C-9 diện tích 100m², đường 5,5 m vỉa hè 3 m; KTĐC Phong Bắc 2 - Hòa Thọ. Ngày 10/12/2003 đã nộp 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất năm 2003 là 22.800.000 đồng, nên được lập thủ tục thu tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Vì vậy, đến năm 2021, UBND quận C đã quyết định giao cho ông Lê Q và bà Trần Thị D 99,2 m² đất tại lô đất số c-9, Khu dân cư Phong Bắc 2, phường Hòa Thọ Đông, quận C, thành phố Đà Nẵng để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị, hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; về vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Sơ đồ vị trí khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận C lập kèm theo quyết định Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 02/02/2021 của UBND quận C.

Tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất số LTB 2150115-TK0001780/TB-CCT ngày 08/02/2021 thể hiện số tiền sử dụng đất phải nộp là 856.389.600 đồng và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB 2150115-TK0001780/TB-CCT ngày 08/01/2021 của Chi cục thuế khu vực Cẩm Lệ - Hòa Vang thể hiện số tiền lệ phí trước bạ phải nộp là 4.875.680 đồng;

Như vậy, HĐXX có cơ sở xác định lô đất thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36, diện tích 99 m² tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng đã được UBND quận C cấp cho ông Lê Q và bà Trần Thị D. Tính đến thời điểm hiện nay thì ông Lê Q và bà Trần Thị D chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Theo biên bản ghi kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2022 và chứng thư thẩm định giá số 5220287/CT-BTCValuation tháng 10/2022 thể hiện thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng gồm:

Về đất: thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng có diện tích 99,2 m².

Về tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 có gác lửng, kết cấu móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch vữa sơn vôi, nền gạch men, mái tôn xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 93,2 m², diện tích sử dụng: 135,45 m², năm xây dựng năm 2005.

Từ cận của nhà và đất như sau: Hướng Đông: giáp đường Phong Bắc 20; Hướng Tây: giáp với công thoát nước; Hướng Nam giáp với nhà số 26 đường Phong Bắc 20; Hướng Bắc giáp với nhà số 22 đường Phong Bắc 20.

(Có sơ đồ kèm theo)

Hiện tại nhà và đất nêu trên gồm bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Nam, bà Trần Thị T và các con của ông Nam, bà Thúy sinh năm 2006 và năm 2008 sinh sống.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C,

thành phố Đà Nẵng là 2.099.467.273 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là 1.833.394.758 đồng và giá trị công trình xây dựng trên đất là 266.072.515 đồng (gồm nhà ở + gác lửng: 263.087.515 đồng, hiện trước: 2.985.000 đồng).

[5] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày nguồn gốc đất 01 lô đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ 36, diện tích 99,2 m² tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là của bà, nguồn gốc là do bà được Nhà nước bố trí sau khi Nhà nước thu hồi nhà và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà ở khu vực gần cầu vượt Hòa Cầm. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Hơn nữa theo Quyết định số 3502/QĐ-UBND ngày 31/5/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết tồn đọng về bố trí đất liên quan đến Ban quản lý các dự án tái định cư thành phố Đà Nẵng kèm kết quả rà soát đối với ông Lê Q thể hiện kết quả rà soát như sau: *“hộ không thuộc diện giải tỏa được Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Bá Thanh bút phê ngày 10/3/2020”*. Do đó, ý kiến của bị đơn là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[6] Từ những nhận định tại [3], [4], [5] và hiện tại ông Lê Q và bà Trần Thị D không có chỗ ở ổn định, đang thuê nhà sinh sống, nên căn cứ quy định tại các điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự; Điều 26, khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Đ trả đất tại: thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng cho ông Lê Q và bà Trần Thị D.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quảng, ông Lê N1 và bà Trần Thị T đều thừa nhận ngôi nhà tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng là của bà Nguyễn Thị Đ bỏ tiền xây dựng, không có ai đóng góp gì. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh. Nguyên đơn bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Q trình bày ông bà sẽ bồi trả lại giá trị nhà là 266.072.515 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ mà bà Đ đã xây dựng trên lô đất trên. HĐXX nhận thấy: Đối với quyền sử dụng đất HĐXX đã buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho bà Trần Thị D và ông Lê Quảng, do đó để đảm bảo quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng của bà Trần Thị D và ông Lê Quảng, HĐXX xét thấy cần giao tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà cấp 4 có gác lửng, kết cấu móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch vữa sơn vôi, nền gạch men, mái tôn xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 93,2 m², diện tích sử dụng: 135,45 m² cùng hiện trước cho ông Lê Q và bà Trần Thị D sở hữu. Đồng thời, buộc bà Trần Thị D và ông Lê Q bồi trả cho bà Nguyễn Thị Đ giá trị tài sản gắn liền trên đất là 266.072.515 đồng.

[8] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Nam, bà Trần Thị T sống cùng bà Nguyễn Thị Đ tại nhà và đất ở thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng phải di dời bàn giao lại nhà và đất nêu trên cho ông Lê Q và bà Trần Thị D.

[9] Đối với số tiền 22.800.000 đồng (20% tiền chuyển quyền sử dụng đất KTĐC Phong Bắc 2 nộp vào năm 2003): Tại Biên lai thu tiền số 039869 ngày 10/12/2003 của Sở Tài chính - vật giá UBND thành phố Đà Nẵng thể hiện người nộp tiền là Lê Quảng. Tuy nhiên, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quảng, ông Lê N1 và bà Trần Thị T đều thừa nhận số tiền 22.800.000 đồng là của bà Đ nộp. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này. Để đảm bảo quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Đ và giải quyết triệt để vụ án, HĐXX cần xem xét giải quyết trong vụ án này. HĐXX nhận thấy: Bà Nguyễn Thị Đ đã nộp 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất KTĐC Phong Bắc 2 là 22.800.000 đồng và đã xây nhà ở ổn định, duy trì tôn tạo đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng từ năm 2005 cho đến nay. Tại phiên tòa, ông Lê Q và Trần Thị D đều đồng ý thối trả cho bà Đ số tiền sử dụng đất bà Đ đã nộp là 22.800.000 đồng và công sức duy trì, tôn tạo đối với thửa đất trên của bà Đ với số tiền là 366.678.951 đồng (là 20% giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả của chứng thư thẩm định giá). Do đó, HĐXX buộc ông Lê Q và bà Trần Thị D thối trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất KTĐC Phong Bắc 2 và công sức đóng góp của bà Đ với số tiền là 20% của giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là $20\% \times 1.833.394.758 \text{ đồng} = 366.678.951 \text{ đồng}$.

[10] Tổng số tiền ông Lê Q và bà Trần Thị D phải thối trả cho bà Nguyễn Thị Đ là: $266.072.515 + 366.678.951 = 632.751.466 \text{ đồng}$.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là cơ sở phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích đã nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

[12] Về án phí:

HĐXX xét thấy: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ - sinh năm 1937, thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn bà Trần Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Q là hộ cận nghèo theo xác nhận của UBND phường Hòa Thọ Đông nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[13] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 14.500.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị D số tiền 16.500.000 đồng mà bà Trần Thị D đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và tạm ứng chi phí thẩm định giá 14.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 26, 166 Luật Đất đai;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 của bà Trần Thị D đối với bà Nguyễn Thị Đ về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trả lại cho bà Trần Thị D và ông Lê Q lô đất thửa đất số 5, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ: Số 24 đường P, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Về tài sản gắn liền với đất: Giao cho bà Trần Thị D và ông Lê Q quản lý và sở hữu Nhà cấp 4 có gác lửng, kết cấu móng đá, trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch vữa sơn vôi, nền gạch men, mái tôn xà gồ gỗ, diện tích xây dựng 93,2 m², diện tích sử dụng: 135,45 m² và hiện trước.

Tứ cận của nhà và đất như sau: Hướng Đông: giáp đường Phong Bắc 20; Hướng Tây: giáp với công thoát nước; Hướng Nam giáp với nhà số 26 đường Phong Bắc 20; Hướng Bắc giáp với nhà số 22 đường Phong Bắc 20.

(có sơ đồ kèm theo)

Bà Trần Thị D và ông Lê Q có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Nam, bà Trần Thị T phải di dời bàn giao lại nhà và đất nêu trên cho ông Lê Q và bà Trần Thị D.

2. Buộc ông Lê Q và bà Trần Thị D thôi trả cho bà Nguyễn Thị Đ tổng số tiền 632.751.466 đồng, trong đó gồm giá trị tài sản gắn liền trên đất là 266.072.515 đồng và số tiền 20% tiền chuyển quyền sử dụng đất KTĐC Phong Bắc 2 và công sức đóng góp của bà Đ với số tiền 366.678.951 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Bà Trần Thị D và ông Lê Q được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp hộ cận nghèo

5. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá tài sản là 14.5000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị D số tiền 16.500.000 đồng mà bà Trần Thị D đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và tạm ứng chi phí thẩm định giá 14.500.000 đồng.

5. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 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 bản án hoặc bản án được niêm yết

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 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;
- Chi cục THADS quận C;
- VKSND quận C;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký tên và đóng dấu

Ngô Thị Thanh Tuyền

