TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN AN PHÚ
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: **225**/2018/DS-ST
Ngày: 30/11/2018
V/v "Đòi lại quyền sử dụng đất và tháo dở nhà trả lại đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Phong Phi**

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Huỳnh Thanh Hùng**

Ông **Võ Hoàng Nghiệp**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thảo Ngân** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông **Hồ Nguyễn Thiết Bảnh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2018 về việc "*Đòi lại quyền sử dụng đất và tháo dở nhà trả lại đất"* theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 595/2018/QĐST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Hà Hồng S,** sinh năm 1975; cư trú: ấp Phú Lợi, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang. (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1974; (có mặt)

2. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1971. (có mặt)

Cùng cư trú: ấp Phú Lợi, xã Phú Hữu, huyện An Phú, An Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. **Dương Bảo X,** sinh năm 1991; (vắng mặt)

2. **Dương Thị Diễm H**, sinh năm 1995; (vắng mặt)

3. **Dương Bảo T**, sinh năm 2008; (trẻ em cha mẹ đại diện theo pháp luật)

Cùng cư trú: ấp Phú Lợi, xã Phú hữu, huyện An Phú, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn ông S trình bày: Ông có phần đất nền nhà của cha mẹ cho có diện tích ngang 4,5m dài 15m, đất tọa lạc tại ấp Phú lợi, xã Phú Hữu, hiện đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây gia đình bà N gồm bà Mức (là mẹ bà N), bà N, ông Tấm, ông Cám là con, hoàn cảnh gia đình khó khăn không có chỗ cất nhà ở nên mà Mức xin ở nhờ trên phần đất của ông, khi gia đình ông cần thì sẽ trả lại đất, nên ông nội ông, cha ông đồng ý cho cất ở. Thời gian sau này vợ chồng bà N được nhà nước xét cấp 03 nền nhà mua trả chậm ở cụm tuyến dân cư, mẹ và các anh của bà N đều di dời về nơi mới ở, chỉ có vợ chồng bà N thì không di dời mặc dù đã nhận được nền nhà, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, vì ông cũng đang cần nền nhà để ở. Ông có yêu cầu di dời nhà trả lại đất cho ông nhưng vợ chồng bà N và ông H vẫn không trả kéo dài đến nay. Nay yêu cầu vợ chồng ông H và bà N phải di dời nhà trả lại đất cho ông.

Đồng bị đơn ông H và bà N cùng trình bày: Vợ chồng ông bà trước giờ không mâu thuẫn tranh chấp gì với ông S , nhưng thời gian gần đây vào năm 2017, ông S đứng ra kiện thưa ông bà kêu di dời nhà trả lại đất nên hai bên xảy ra tranh chấp đến nay. Vào năm 1970, còn chiến tranh, chạy giặc Miên về mẹ ruột bà N là bà Hà Thị Mức có cất nhà ở nhờ trên phần đất có diện tích ngang 5m dài khoảng 14 m của ông nội của ông S. Đến năm 1993, bà Mức về ở với mấy anh trai nên giao căn nhà này lại cho vợ chồng ông bà ở làm ăn, thời điểm này căn nhà tre lá. Đến năm 2017, ông bà cất lại căn nhà sàn, mái tole, lợp thiết…thì bị ông S đứng ra thưa kiện đến nay. Hiện tại ông bà chưa có đất để di dời, xin được ở tiếp tục đến khi mua đất sẽ di dời sau. Nếu ông S muốn ông bà di dời ngay thì hỗ trợ cho ông bà số tiền 120 triệu đồng thì ông bà sẽ di dời ngay.

Kế quả thu thập chứng cứ như sau:

Theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp có căn nhà gắn liền tại các điểm 9,10,11,12,16,15 diện tích 65,5 m^2, phần đất còn lại hai bên xác định của ông Hà Hồng S không tranh chấp.

Kết quả định giá đất 200.000 đồng/ m^2 x 65,5 m^2 = 13.100.000 đồng

Căn nhà và các vật kiến trúc khác tổng cộng là 126.663.000 đồng

UBND huyện An Phú trả lời Tòa án theo Công văn 1149/UBND-NC ngày 13/9/2018 phần đất trên không nằm trong vùng quy hoạch các công trình, dự án

phát triển kinh tế - xã hội, người dân có quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện được quy định tại Điều 100, 101 luật đất đai.

UBND xã Phú Hữu có Công văn 339/UBND-VP ngày 22/11/2018 trả lời Tòa án, hiện nay hộ ông hà Hồng S không có nhà ở và hiện đang ở ghe tại ấp Phú Lợi, xã Phú Phú Lợi, xã Phú Hữu, huyện An Phú. Đối với hộ ông H và bà N được cấp nền nhà tại tuyến dân cư Bắc Cỏ Lau, xét cấp theo diện đối tượng khó khăn không có nhà để ở, nền số 46, lô 5 theo giá nền cơ bản và hiện nay hộ ông H và bà N vẫn chưa thực hiện trả tiền nền, Đồng thời theo quy định nền nhà này chưa đủ thời gian cho chuyển nhượng.

Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án về nguồn gốc đất được xác định là của ông Hà Hồng S được cha cho lại và cha ông cũng xác nhận điều này, ông S hiện nay vẫn chưa có nhà để ở và bà N và ông H thừa nhận ở nhờ trên đất của ông S nhưng không đồng ý di dời chỉ đồng ý khi ông S đưa 120.000.000 đồng thì mới có tiền di dời.

Tại phiên Tòa nguyên đơn ông S bảo lưu ý kiến, bị đơn ông H- bà N không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của HĐXX, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử được đảm bảo.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy ông H và bà N thừa nhận ở nhờ trên đất của gia đình ông S, ông S yêu cầu di dời ông H bà N cũng đồng ý di dời nhưng lại yêu cầu đưa số tiền 120.000.000 đồng là không phù hợp với tình và lý, hơn nữa ông H và bà N đã được Nhà nước xét cấp 01 nền nhà trả chậm tại tuyến dân cư bắc cỏ lau, thuộc xã Phú Hữu nhưng lại không đến đó ở mà lại tiếp tục ở lại phần đất của ông S, ông S hiện nay cũng không có nhà để ở do đó đề nghị hội đồng xet xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các con ông H và bà N đang ở chung nhà và có tên trong sổ hộ khẩu nên đưa liên quan vụ án,

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của ông S là buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị N di dời nhà trả lại đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Toà án xem xét giải quyết là: "*Đòi lại*

quyền sử dụng đất và tháo dở nhà trả lại đất ” theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 95; Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp liên quan đến đất đai nên không xác định thời hiệu.

[4] Nhận định về nội dung: Trên cơ sở kết quả hòa giải, bà N và ông H thừa nhận đang ở nhờ trên đất của ông Hà Hồng S, quá trình Tòa án thu thập chứng cứ xác định bà N và ông H là hộ gia đình khó khăn, hộ cận nghèo và đã được UBND xã xét cấp một nền nhà tại tuyến dân cư Bắc Cỏ Lau, xét cấp theo diện đối tượng khó khăn không có nhà để ở, nền số 46, lô 5 theo giá nền cơ bản, tuy nhiên ông bà lại không di dời đến nền được cấp để ở mà lại tiếp tục ở nhờ trên đất của ông Hà Hồng S,

Vợ chồng bà N và ông H đồng ý di dời khi nào ông S đưa cho cợ chồng bà 120.000.000 đồng. Đây là đòi hỏi không hợp lý và không hợp tình tạo tiền lệ xấu trong việc cho mượn đất để ở rồi không chịu đi và đòi tiền hỗ trợ.

Về đất thì hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện xác định theo Công văn 1149/UBND-NC ngày 13/9/2018 đương sự được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S hiện nay vẫn chưa có nhà để ở do đó việc buộc ông H và bà N trả lại đất và di dời nhà là hoàn toàn có căn cứ.

Về nguồn gốc đất, Tòa án đã xác minh tại địa phương và những người thân của ông S xác định đất là của ông S, Tòa án đã ban hành thông báo 1118/TB-TA ngày 28/8/2018 Về việc niêm yết tại UBND xã Phú Hữu và ấp Phú Lợi để xác định nếu ai có tranh chấp liên quan đến đất này thì liên hệ Tòa án để xem xét giải quyết, tuy nhiên không ai tranh chấp với ông Hà Hồng S. Vì vậy có căn cứ để buộc vợ chồng ông H và bà N trả lại đất cho ông S.

Chấp nhận theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát quan điểm về việc giải quyết nội dung vụ án.

[5] Công nhận sự tự nguyện của ông S hỗ trợ 5.000.000 (Năm triệu đồng) chi phí di dời.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá 1.071.400 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 005870 ngày 18/7/2018 và chi phí định giá và đo đạc là 1.600.000 đồng ông S tự nguyện chịu nên không xem xét.

[7] Về án phí:

Bà N và ông H phải chịu án phí, tuy nhiên ông bà có sổ hộ cận nghèo nên được miễn toàn bộ án phí.

Ông S được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 95 và khoản 2, Điều 101, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 166, Điều 288, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình 2014;

Căn cứ nghị quyết 326 UBTV-QH về án phí lệ phí

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Hồng S

Buộc ông Dương Văn H và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Hà Hồng S, nhà gắn liền đất tại các điểm 9,10,11,12,16,15 diện tích 65,5 m^2, theo bản đồ hiện trạng ngày 09/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú và Phòng tài nguyên và môi trường huyện An Phú. (Các con của bà N và ông H là Dương Bảo X, Dương Thị Diễm H, Dương Bảo T cùng có trách nhiệm di dời theo).

Ông Hà Hồng S được liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, nếu như đất, nhà thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định tại Điều 100, 101 Luật đất đai.

Cho thời hạn lưu cư của ông H và bà N là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự tự nguyện của ông Hà Hồng S hỗ trợ 5.000.000 (Năm triệu đồng) chi phí di dời cho Dương Văn H và bà Trần Thị N, (số tiền trên thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư).

Về án phí: Ông Hà Hồng S được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002767 ngày 23/01/2018 của Chi cụ thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông Dương Văn H và bà Trần Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 1.071.400 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 005870 ngày 18/7/2018, chi phí định giá 800.000 đồng và đo đạc là 800.000 đồng, công nhận sự tự nguyện ông S tự nguyện chịu các chi phí này.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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, Điều 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.

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

Nơi nhận:
- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Nguyễn Phong Phi