

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU PHÚ
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 193/2018/DS-ST

Ngày : 26 – 9 – 2018

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

2. Ông Lý Khắc Chung

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Dương Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện P.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Công Ninh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2016/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2016 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2018/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 133/2018/QĐST – DS ngày 06 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1966, địa chỉ: Số 318 tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1951, địa chỉ cư trú: Số 318 tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2016 (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H), sinh năm 1975, địa chỉ: Tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; là bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1978. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016 (có mặt)

2.2. Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (có mặt)

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

3.1. Ông Huỳnh Văn A2, sinh năm 1942 (Vắng mặt)

3.2. Ông Huỳnh Thanh Ch, sinh năm 1962 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 318 tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang;

3.3. Ông Huỳnh Văn Th, sinh năm 1955, địa chỉ: Số 328, tổ 13, NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (có mặt).

3.4. Bà Huỳnh Thị K2, sinh năm 1950, địa chỉ: Số 513 tổ 19, ấp KP, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K2: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1951. Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2018

3.5. Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1948, địa chỉ: Số 290, tổ 8, ấp Khánh Mỹ, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (có mặt).

3.6. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1951, địa chỉ: Số 248, tổ 7, ấp Khánh L, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1951. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2018.

3.7. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1952, địa chỉ: Số 6, tổ 02, ấp Long Bình, xã Ô Long Vĩ, huyện P, tỉnh An Giang;

3.8. Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1964, địa chỉ: Số 20 đường số 3, khóm C1, phường V1, thành phố Đ1, tỉnh An Giang (Có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1951. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2018.

3.9. Ông Huỳnh Hoàng K3, sinh năm 1975, địa chỉ: Số 320, tổ 13, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.10. Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1982, địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4: Bà Phạm Thị B, sinh năm 1953, địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016. (Có mặt)

3.11. Bà Huỳnh Kim Z, sinh năm 1985, địa chỉ: Tổ 23, ấp MP, xã MĐ, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.12. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1951, địa chỉ: Số 318, tổ 13 NCL, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang; (có mặt).

3.13. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1953, địa chỉ cư trú: Tổ 13, ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 11 năm 2015, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A trình bày như sau:

Lúc sinh tiền, cha mẹ ông A là ông Huỳnh Văn G và bà Lâm Thị U có tạo dựng khối tài sản, khi chết để lại cho ông A quản lý, sử dụng. Đến ngày 20/10/2007, ông A có cho vợ chồng ông Đỗ Tấn K (tên gọi khác là Đỗ Văn H) và bà Huỳnh Thị Kim N mượn đất cất nhà ở nhờ với diện tích ngang 6m, dài 8m, tổng diện tích là 48m², thời hạn cho ở nhờ là 05 năm (tính từ ngày 20/10/2007 đến 20/10/2012), có làm tờ cam kết ở nhờ, thỏa thuận hết thời hạn ở nhờ sẽ dỡ nhà giao trả đất cho ông A. Hết thời hạn ở nhờ nhưng vợ chồng N, K không trả lại

đất. Ông A yêu cầu vợ chồng ông K (H), bà N phải dỡ nhà trả lại diện tích theo đo đạc thực tế.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A là bà Huỳnh Thị S trình bày lập luận, lý lẽ bảo vệ cho yêu cầu của nguyên đơn như sau: Về nguồn gốc đất mà ông A cho vợ chồng bà N, ông K (H) ở nhờ là của cha mẹ ông A (ông Huỳnh Văn G và bà Lâm Thị U) tặng cho ông A theo Tờ chúc ngôn lập ngày 01/01/2005. Các đồng thừa kế của ông G, bà U gồm: Ông Huỳnh Ngọc A, ông Huỳnh Thanh Ch, ông Huỳnh Văn Th, bà Huỳnh Thị K2, bà Huỳnh Thị Q, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn D, ông Huỳnh Ngọc T, ông Huỳnh Văn A2, bà Huỳnh Thị S và ông Huỳnh Văn B (là cha của Huỳnh Thị Kim N) đều thống nhất theo chúc ngôn, thống nhất xác định cha mẹ có cho ông A diện tích đất theo chúc ngôn, không ai tranh chấp đối với phần diện tích đất ông A được cho. Riêng cha của bà N là ông Huỳnh Văn B (chết) cũng được ông G, bà U cho đất cất nhà để ở. Còn phần diện tích đất của ông A được cha mẹ cho thì ông A có cho vợ chồng N, K (H) ở nhờ, có làm tờ cam kết có sự chứng kiến của Ban ấp KA vào ngày 20/10/2007. Sau khi làm giấy cam kết ở nhờ thì N, K (H) mới cất nhà trên diện tích đất ở nhờ (theo bản vẽ đo đạc thực tế là ngang 6,02m dài 8,75m). Đã hết thời hạn ở nhờ trên đất nhưng vợ chồng N không trả lại đất cho ông A nên ông A kiện yêu cầu trả lại đất theo Tờ cam kết ở nhờ;

- Bị đơn N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn K trình bày ý kiến tại bản tự khai, các biên bản hòa giải, đối chất, phiên họp như sau: Các bị đơn N, K không đồng ý trả lại diện tích đã ở nhờ. Vì cho rằng diện tích đất đang tranh chấp với ông A là của ông bà nội bà N tặng cho bà N với diện tích ngang 6m, dài 8,9m; tặng cho vào năm 2007, bà N đã cất nhà ở trên đất được 11 năm. Việc được tặng cho không có văn bản hoặc giấy tờ gì chứng minh. Phần diện tích đất tranh chấp chưa ai đứng tên. Ông A và bà S có kêu bà N bán phần diện tích đất nhưng bà N không có tiền mua nên ông A kêu bà N ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ 05 năm và bà N đồng ý ký tên, bà N cho rằng việc ký tên là do bị ép buộc. Bà N xác định không mua lại đất, không di dời nhà trả lại đất, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan gồm ông Th, ông Ch, bà Q, bà K2, ông D, bà S, ông T, bà L, ông A2, ông A (bà S đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L) trình bày ý kiến như sau: “Chúng tôi đều xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp với vợ chồng N, K (H) là của cha mẹ chúng tôi để lại cho ông A. Do N là cháu ruột chúng tôi nên ông A có cho N ở nhờ trên đất, có văn bản ở nhờ thời hạn 5 năm. Nếu không thỏa thuận được thì N, K (H) phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho nguyên đơn là ông A. Chúng tôi xác định là phần đất tranh chấp với N không nằm trong diện tích đất mà cha mẹ tôi cho anh thứ hai là ông Huỳnh Văn B (là cha của N), còn phần đất đang tranh chấp là của riêng ông A. Chúng tôi là hàng thừa kế thứ nhất của cha mẹ chúng tôi thì chúng tôi mới có quyền. Ông A yêu cầu N, K (H) trả lại đất là đúng, chúng tôi không tranh chấp đất với ông A và ông A có quyền định đoạt tài sản trên”.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hoàng K3 trình bày ý kiến tại biên bản hòa giải: “Vợ chồng N, K (H) có cất nhà ở nhờ trên đất của ông A từ năm 2007, có ý kiến xin ông A cho vợ chồng N được ở ổn định, vợ chồng N hoàn tiền lại cho ông A theo thỏa thuận. Ông K3 không tranh chấp với ông A, không tranh chấp với vợ chồng N, K (H) trong vụ án này”.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn T4 do bà Phạm Thị B đại diện trình bày tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2016, biên bản đối chất, phiên họp như sau: “Vợ chồng N ở nhờ trên đất của ông A từ năm 2007. Bà B đại diện cho ông T4 yêu cầu ông A cho vợ chồng N ở ổn định, vợ chồng N sẽ mua lại nền nhà với giá 30.000.000đ. Ông T4 không tranh chấp với ông A, cũng không tranh chấp với N trong vụ án này”.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày ý kiến tại bản tự khai như sau: “Diện tích đất mà N cất nhà ở là do cha mẹ chồng bà là ông G, bà U cho vợ chồng bà vào năm 1975, vợ chồng bà trực tiếp sử dụng đất này ổn định, đến năm 2007 thì cho lại con ruột và con rể là Huỳnh Thị Kim N và Đỗ Tấn K (H) cất nhà ở trên đất, diện tích đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B cho rằng ông A yêu cầu N, K (H) trả lại đất là không đúng, hiện nay N và K (H) cũng không có chỗ ở nào khác. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A”.

- Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Z: Vắng mặt trong Suốt thời hạn chuẩn bị xét xử, không có ý kiến trình bày bằng văn bản, mặc dù đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy của nguyên đơn ông A là bà S trình bày: Nguyên đơn ông A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng N và K tháo dỡ nhà trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là ngang 6,02m, dài 8,75m; tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà cho N và K là 10.000.000đ; tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng; tự nguyện cho vợ chồng N, K được lưu cư trong thời hạn 01 năm.

- Bị đơn N, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn K trình bày ý kiến: Thừa nhận có ký cam kết ở nhờ đất của ông A nhưng không đồng ý trả lại đất; quá trình sử dụng đất không tôn tạo, bồi đắp cho đất tranh chấp và không có yêu cầu gì đối với đất tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ch, ông Th, bà Q, bà S (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L), ông D trình bày: Thống nhất ông A được cha cho đất theo chúc ngôn lập ngày 01/01/2005, không tranh chấp về di chúc, không tranh chấp thừa kế đối với ông A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Z: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T4 trình bày ý kiến: Phần diện tích đất mà N cất nhà ở là của cha mẹ chồng bà B cho nhưng không có giấy tờ gì. Đồng ý với ý kiến của N.

- Các đương sự thống nhất với bản vẽ hiện trạng diện tích đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện P lập ngày 27 tháng 10 năm 2017; thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá

tài sản ngày 22 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh An Giang.
Về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp như sau:

+ Đất diện tích ngang 6,02m, dài 8,75m = $52,7m^2 \times 250.000đ/m^2 = 13.168.750$;

+ Nhà có diện tích ngang 5,9m, dài 8,7m = $51,33m^2$. Kết cấu: Bó nền, lát gạch men, khung gỗ, mái tole, không trần, có nhà vệ sinh, có hệ thống điện nước.
Giá: $60.000.000đ (51,33m^2 \times 2.160.000đ/m^2 \times 55\%) = 60.000.000đ$.

- Về chi phí tố tụng thực hiện đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản: Nguyên đơn ông A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 70; Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận, đối đáp của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa nhận thấy: Theo nội dung khởi kiện, ông Huỳnh Ngọc A trình bày ông Huỳnh Văn G và bà Lâm Thị U là cha mẹ ông có để lại một căn nhà, đất vườn, hoa màu không rõ diện tích, trong đó có phần diện tích $52,7m^2$ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông quản lý sử dụng. Ngày 20/10/2007, ông A có lập tờ cam kết, qua đó cho vợ chồng ông Đỗ Tấn K và bà Huỳnh Thị Kim N (cháu ruột) mượn đất cất nhà tạm bợ để ở với diện tích ngang 6m x dài 8m, tổng diện tích là $48m^2$ trong thời hạn 05 năm (bắt đầu từ 20/10/2007 đến 20/10/2012) hết hạn sẽ dỡ nhà trả lại đất. Tuy nhiên, đến thời hạn trên ông K, bà N đã không thực hiện đúng cam kết. Nay ông A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Tấn K (H) và bà Huỳnh Thị Kim N thực hiện theo đúng giao kết, dỡ nhà giao đất lại cho ông diện tích ngang 6,02m dài 8,75m, tổng diện tích $52,7m^2$ theo bản trích đo vẽ thực tế ngày 27/10/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện P. Các bị đơn là ông Đỗ Văn K và bà Huỳnh Thị Kim N thừa nhận có ở nhờ trên diện tích đất của ông A. Tuy nhiên ông K, bà N cho rằng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và cho rằng đất trên do ông bà để lại cho cha mẹ của bà N nên không đồng ý giao trả.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích $52,7m^2$ là của ông Huỳnh Văn G và bà Lâm Thị U. Vào năm 2005 ông G, bà U có lập tờ chúc ngôn phân chia tài sản cho các con ông Huỳnh Ngọc A được hưởng một căn nhà, đất vườn, hoa màu không rõ diện tích, trong đó có phần diện tích $52,7m^2$ đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Phần đất trên được các đồng thừa kế của ông G bà U đều xác nhận không tranh chấp đất với ông Huỳnh Ngọc A. Do đó ông A có đủ tư cách khởi kiện yêu cầu N, K trả lại đất, Ủy ban nhân dân huyện P có văn bản trả lời về việc phần đất trên là của ông Huỳnh Ngọc A hiện chưa được cấp giấy nhưng không có tranh chấp và đủ điều kiện để xin được cấp giấy. Việc cho ở nhờ giữa ông A với vợ chồng ông K, bà N là có xảy ra điều này thể hiện tại tờ cam kết ngày 20/10/2007 được ban ấp KA xác nhận, các bị đơn cũng thừa nhận có ký tên vào Tờ cam kết. Do đó, nguyên đơn ông A yêu cầu trả lại phần đất diện tích 52,7m² là có căn cứ để chấp nhận. Việc bị đơn nại ra cho rằng đất đang tranh chấp được ông bà nội cho nhưng không có văn bản hay chứng cứ gì chứng minh việc cho đất nên không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên xét thấy bị đơn ngoài phần đất trên không có phần đất nào khác, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn được lưu cư 01 năm kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng nên đề nghị công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn kiện yêu cầu các bị đơn tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất cho ở nhờ theo văn bản cam kết ở nhờ. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của những người có quyền L, nghĩa vụ liên quan Hoàng K3, ông A2, bà Kim Z tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, mặc dù đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vẫn tiến hành xét xử vụ án;

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và pháp luật áp dụng giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu các bị đơn tháo dỡ nhà trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là ngang 6,02m, dài 8,75m xuất phát từ Tờ cam kết ở nhờ ngày 20/10/2007, đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án được thụ lý vào ngày 06 tháng 4 năm 2016, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án.

- Phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn tháo dỡ nhà trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là ngang 6,02m, dài 8,75m xuất phát từ Tờ cam kết ở

nhờ ngày 20/10/2007 nhưng không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng trong vụ án. Đến ngày 26/9/2018, Hội đồng xét xử mở lại phiên tòa xét xử vụ án.

- Về thủ tục ủy quyền:

+ Nguyên đơn ông A (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2016); người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị K2, ông Huỳnh Ngọc T đều có văn bản ủy quyền cho bà Huỳnh Thị S đại diện tại phiên tòa (theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2018 và ngày 03/4/2018).

+ Bị đơn ông Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H) ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim N (theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016);

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn T4 ủy quyền cho bà Phạm Thị B (theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2016)

Xét thấy, việc ủy quyền phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

- Về xác định người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành xác minh diện tích đất tranh chấp do giáp ranh giữa đất ông Huỳnh Ngọc A với hộ bà Đặng Thị Tài được địa phương xác định không có tranh chấp, không liên quan đến phần đất tranh chấp chỗ đất nhà của bà Huỳnh Thị Kim N nên không đưa bà Tài vào tham gia tố tụng. Nếu bà Tài phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Trong phần diện tích đất tranh chấp chỉ có vợ chồng N sinh sống, không có ai khác sinh sống trên diện tích đất tranh chấp.

- Đối với xác định giá trị tài sản tranh chấp: Tòa án đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu định giá lại các tài sản nên căn cứ vào biên bản định giá đã được Hội đồng định giá thống nhất kết luận về giá tài sản tranh chấp theo quy định.

- Về quyền khởi kiện: Các đồng thừa kế của ông G, bà U đều xác định diện tích đất tranh chấp với N là của ông Huỳnh Ngọc A được cha mẹ cho theo Tờ chúc ngôn, không ai tranh chấp đối với di chúc hoặc yêu cầu chia thừa kế. Do vậy, ông A cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông A có quyền khởi kiện theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được giải thích, thông báo về thực hiện đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nhưng không thực hiện nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A yêu cầu các bị đơn bà N, ông K dỡ nhà trả lại đất cho ông A theo đo đạc thực tế ngang 6,02m, dài 8,75m xuất phát từ cam kết ở nhờ, đã hết thời hạn cho ở nhờ nhưng N, K không trả lại đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông G, bà U cho ông A theo Tờ chúc ngôn lập ngày 01/01/2005, việc này đều được các đồng thừa kế còn lại của ông G, bà U là ông A2, ông A, ông Ch, ông Th, bà Q, bà K2, bà L, bà S, ông T, ông D đều thừa nhận, kể cả ông Huỳnh Văn B là cha đẻ của N cũng không có ý kiến hoặc tranh chấp với ông A về diện tích đất mà N đang cất nhà ở. Mặc dù diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được các đồng thừa kế (hàng thừa kế thứ nhất của ông G, bà U) đều thống nhất thừa nhận là diện tích đất mà N, K cất nhà ở là của ông A nên ông A có cho vợ chồng N ở nhờ một nền đất có diện tích ngang 6,02m, dài 8,75m theo Tờ cam kết ngày 20/10/2007, thời hạn cho ở nhờ là 05 năm, đã hết thời hạn cho ở nhờ nhưng N không trả lại đất. Do vậy có đủ cơ sở xác định ông A được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất ngang 10m, dài 50m, có chữ ký của tất cả anh chị em, trong phần diện tích đất được cho thì ông A có cho vợ chồng N ở nhờ trên đất với diện tích ngang 6,02m, dài 8,75m.

Do diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện P ban hành công văn số 407/UBND-VP ngày 07/6/2018 thể hiện: Khu đất có diện tích 52,7m² (ngang 6,02m, dài 8,75m) thuộc tờ bản đồ số 31, thửa 07 tọa lạc tại ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang được quy hoạch là đất ở nông thôn, hiện chưa có văn bản thu hồi. Được công nhận quyền sử dụng đất khi có kết quả của cơ quan giải quyết có thẩm quyền.

Đồng thời, Hội đồng xét xử xét thấy đối với chứng cứ là văn bản cam kết ở nhờ. Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn thừa nhận có ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ. Việc ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ giữa các bị đơn N, K với ông A có sự chứng kiến của những người làm chứng là ông Nguyễn VN, ông Nguyễn HT, có sự xác nhận của ông Trương Văn Y (tổ trưởng tổ 15), có sự chứng kiến của ông Hàng HL (Ban ấp KA). Tòa án tiến hành xác minh tại Ban ấp KA được cung cấp thông tin là diện tích đất tranh chấp là do ông A cho vợ chồng N, K ở nhờ trên đất của ông A. Tại phiên đối chất, hòa giải, phiên họp, phiên tòa thì bị đơn N đều thừa nhận là chữ ký, chữ viết trong Tờ cam kết ở nhờ chính là của các bị đơn N, K. Ngoài ra, bà Hoàng K3 và bà B là đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T4 trình bày ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2016 đều xác định vợ chồng N có ở nhờ trên đất của ông A từ năm 2007. Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định là bà N, ông K có ở nhờ trên đất của ông A theo Tờ cam kết ở nhờ là có thật.

Tuy nhiên, các bị đơn N, K không đồng ý trả lại đất với lý do cho rằng phần đất mà N, K cất nhà để ở là của ông bà nội N (ông G, bà U) cho cha mẹ N (ông Huỳnh Văn B và bà Phạm Thị B) trước năm 1975 và cha mẹ của N cho lại N để cất nhà ở. Xét thấy, lời khai của N là không phù hợp với các lời khai của các ông bà A2, Th, D, Q, K2, L, Ch, A, S, T; không có chứng cứ tài liệu chứng minh là phần đất N đang ở là của ông bà nội N cho. Đồng thời, lời khai của N mâu

thuần với việc ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ, vì nếu là đất của cha mẹ N thì N không phải ký vào Tờ cam kết ở nhờ. Thời điểm N ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ, ông B là cha của N cũng không có ý kiến, không ngăn cản và không tranh chấp với ông A. Ngoài ra, N cho rằng việc ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ là do bị ép buộc nhưng bà N cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc bà bị ép buộc ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ, việc cho rằng bị ép buộc ký tên vào bản cam kết nhưng bà N vẫn không yêu cầu tuyên bố văn bản cam kết ở nhờ là vô hiệu để bảo vệ quyền L của bà N. Tại phiên tòa, bà N trình bày ông K (H) chồng có ký tên vào Tờ cam kết ở nhờ nhưng ông K không bị ép buộc. Do vậy, ý kiến phản bác của bà N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông K (H) là không có cơ sở.

Đối với lời khai của bà Phạm Thị B (là mẹ của N, đồng thời là hàng thừa kế của ông Huỳnh Văn B), cho rằng diện tích đất N đang tranh chấp với ông A là được cha mẹ chồng cho nhưng bà B không có chứng cứ, tài liệu gì chứng minh cho lời khai của bà B. Đồng thời, lời khai của bà B không phù hợp với lời khai ban đầu của bà N, không phù hợp với lời khai của ông D, ông Th, ông A2, ông Ch, bà Q, bà K2, bà S, bà L, ông T, ông A. Các đồng thừa kế của ông G, bà U xác định ông G, bà U có cho riêng ông B một nền nhà ngang 4m, dài 10m; còn nền nhà mà N đang ở là của ông A, vị trí nằm nối tiếp phía sau nền nhà của ông Huỳnh Văn B.

Qua xem xét cơ sở, tài liệu, chứng cứ, việc bà N cất nhà ở nhờ trên đất của ông A là có thật, đã hết thời hạn ở nhờ thì phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất cho ông A đúng theo cam kết là phù hợp với các quy định tại Điều 274, Điều 351, Điều 353 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, các chứng cứ nguyên đơn ông A cung cấp và yêu cầu trả lại đất là hợp pháp nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh về điều kiện chỗ ở của vợ chồng N, K thể hiện ngoài phần đất ở nhờ thì không có phần đất nào khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện cho các bị đơn được lưu cư thêm 01 năm kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, tự nguyện hỗ trợ cho các bị đơn số tiền 10.000.000 đồng di dời, tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất ngang 6,02m, dài 8,75m tọa lạc tại ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A được chấp nhận nên các bị đơn N, K cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông A được nhận lại 200.000đ tạm án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2015/0008897 ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Nguyên đơn ông A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng số tiền là 1.200.000đ theo phiếu

chi ngày 22/9/2016; chi phí đo đạc diện tích đất tranh chấp là 665.000đ theo hóa đơn ngày 30 tháng 10 năm 2017;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 86; Khoản 1 và Khoản 4 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 157; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dA2 sự.

- Điều 274, Điều 351, Điều 353 của Bộ luật dA2 sự năm 2015;

- Khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016; Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A;

- Buộc các bị đơn Huỳnh Thị Kim N, Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H) cùng phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà có diện tích ngang 5,9m, dài 8,7m = 51,33m² (Kết cấu nhà: Bó nền, lát gạch men, khung gỗ, mái tole, không trần) trả lại cho ông Huỳnh Ngọc A diện tích đất theo đo đạc thực là 52,7m² (ngang 6,02m, dài 8,75m) theo các điểm 1,2,3,4 thuộc tờ bản đồ số 31, thửa 07 tọa lạc tại ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang. (Kèm bản trích đo địa chính Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện P thực hiện ngày 27 tháng 10 năm 2017);

- Ông Huỳnh Ngọc A có quyền đăng ký kê khai để được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 52,7m² (ngang 6,02m, dài 8,75m) theo các điểm 1,2,3,4 thuộc tờ bản đồ số 31, thửa 07 tọa lạc tại ấp KA, xã KH, huyện P, tỉnh An Giang khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

- Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A hỗ trợ chi phí tháo dỡ căn nhà, di dời nhà cho các bị đơn Huỳnh Thị Kim N, Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H) là 10.000.000đ;

- Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A cho các bị đơn Huỳnh Thị Kim N, Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H) được quyền lưu cư 01 năm, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A tự nguyện chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc diện tích đất tranh chấp; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá diện tích đất tranh chấp và tài sản khác trên diện tích đất tranh chấp với tổng số tiền là 1.865.000đ (Ông A đã nộp xong theo thu và phiếu chi ngày 22/9/2016; theo hóa đơn ngày 30 tháng 10 năm 2017).

- Về án phí sơ thẩm: Các bị đơn Huỳnh Thị Kim N, Đỗ Tấn K (Đỗ Văn H) cùng phải chịu 658.438đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A được nhận lại 200.000đ tạm án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: TU/2015/0008897 ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND.AG;
- VKSND.HCP;
- THA HCP;
- Đương sự (Đề thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Yến Anh