

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 58/2023/DS-ST

Ngày: 26-7-2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Thành.

2. Ông Nguyễn Hoài Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Châu - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số: 214/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 318/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023. Quyết định hoãn phiên tòa số 366/2023/QĐST-DS ngày 5/7/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 366/TB-TA ngày 5/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Dương Hoàng v**, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số b1, khu tập thể bv quận cu, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà *Hoàng Thị Lương*, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp 1, xã Thạnh Phú, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 17/3/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Ngọc Chiến).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư *Võ Thanh Tĩnh* – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh c** và bà **Trần Thị b**. Địa chỉ: Số 104A/2, đường số 4, KDC Đại Doét, khu vực BinnA, phường Lgèn, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

(Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng TMCP CĐ** Địa chỉ: 16-18, Phan Đình Phùng, Tân An, Ninh Kiều, Cần Thơ.

(Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Dương Hoàng v – có đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hoàng Thị Lương trình bày:

Vào năm 2007, anh Thiện có mua nền đất tại khu dân cư tự phát tại Khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Khu dân cư chia làm nhiều nền, có diện tích bằng nhau và nằm liền kề nhau. Ngày 03/11/2008 anh Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị.

Đến năm 2017, anh Thiện được UBND quận Bình Thủy cấp giấy phép xây dựng số 316 tại vị trí nêu trên. Tuy nhiên, do chưa có nhu cầu nên chưa cất nhà ở và cũng ít đến xem phần đất của mình.

Đến năm 2019, anh Thiện được thông báo phần đất trên nằm trong dự án mở đường. Tuy nhiên, đến đầu năm 2020 đối chiếu giấy tờ thì phát hiện phần đất nằm ngoài dự án mở đường nhưng vẫn có quyết định thu hồi. Thời điểm này thì anh Thiện phát hiện có bị đơn đã cất nhà ở trên đất.

Anh Thiện khởi kiện hành chính yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo thu hồi đất sai vị trí. Bản án có hiệu lực không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau nhiều lần nguyên đơn gặp trao đổi với bị đơn nhưng bị đơn vẫn không đồng ý di dời nhà trả lại đất cho anh Thiện. Do đó, anh Thiện làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Thiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa

819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn – ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Tại biên bản ngày 28/11/2022 Tòa án xuống lấy lời khai trực tiếp tại nhà bị đơn: Bị đơn xác định nguồn gốc là mua của ông Sử. Năm 2014 bị đơn xin giấy phép xây dựng và cất nhà ở ổn định cho đến nay. Nguyên đơn biết bị đơn ở trên đất và không có ý kiến. Hiện tại bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ trình bày: Vào năm 2015, ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ có giải quyết cho ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b. Địa chỉ: Số 104A/2, đường số 4, KDC Đại Đoàn Kết, khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ vay theo Hợp đồng tín dụng số 69.PGDTHANGLOI.06/2015-HĐTD/NHCT820 ngày 26/8/2015 số tiền vay 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), dư nợ đến 25/4/2023 là 23.640.000 đồng (Hai mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng). Hạn trả cuối là 21/8/2025. Tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV994537, số vào sổ cấp GCN: CH08789 do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 30/9/2014, do ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b đứng tên. Tổng dư nợ đến 25/4/2023 là 23.640.000 đồng (Hai mươi ba triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng), nợ lãi tạm tính: 126.296 đồng (Một trăm hai mươi sáu ngàn, hai trăm chín mươi sáu đồng). Do khách hàng trả tốt nên phía Ngân hàng không yêu cầu giải quyết, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác. Ngân hàng xin giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn - có đại diện hợp pháp là bà Lương: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không có ý kiến về việc nếu Tòa án tuyên nguyên đơn trả giá trị tài sản trên đất.

- Bị đơn: Vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ: Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án.

+ **Về quan điểm giải quyết vụ án:** Qua xem xét đánh giá các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại đất cho 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:* nguyên đơn anh Dương Hoàng v khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Thiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2021 cùng các chứng cứ đã được thẩm tra có trong hồ sơ và tại phiên tòa thấy rằng tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử xác định lại tranh chấp là *“Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”* theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (Sau đây viết tắt BLTTDS 2015). Bị đơn có địa chỉ và tài sản tranh chấp tại quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không lý do. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Cần Thơ có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – anh Dương Hoàng v: yêu cầu bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Thiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.*

[3.1] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Phong, bà Huyền đến Tòa án để tự khai, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng đương sự không đến Tòa và không cử đại diện hợp pháp đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Đồng thời, bị đơn ông Phong, bà Huyền cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cũng như cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quyền lợi của mình. Điều này xem như bị đơn ông Phong, bà Huyền đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình được pháp luật bảo vệ theo điều 6 và điều 24 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các chứng khác có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[3.2] Căn cứ lời khai của đương sự, các tài liệu chứng cứ đã được thu thập nhận thấy phần đất thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, ngày 03/11/2008 anh Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là anh Thiện mua của ông Phạm Minh Thương. Đến năm 2017, anh Thiện được UBND quận Bình Thủy cấp giấy phép xây dựng số 316/GPXD tại vị trí nêu trên. Tuy nhiên, do chưa có nhu cầu nên anh Thiện chưa cất nhà ở và cũng ít đến xem phần đất của mình. Đến năm 2019, anh Thiện được thông báo phần đất trên nằm trong dự án mở đường. Ngày 02/3/2020, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định số 392/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của quận Bình Thủy về “Công trình xây dựng đường nối Cách mạng tháng tám (Quốc lộ 91) đến đường Tỉnh 918 quận Bình Thủy”. Tuy nhiên, đối chiếu giấy tờ thì phát hiện phần đất nằm ngoài dự án mở đường trên nhưng vẫn có quyết định thu hồi. Thời điểm này thì anh Thiện phát hiện có bị đơn đã cất nhà ở trên đất của mình. Anh Thiện khởi kiện hành chính yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thông báo số 1692/TB-UBND ngày 13/3/2020 thu hồi phần đất thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, ngày 03/11/2008 anh Thiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H

05309/LT, diện tích 89,9m² sai vị trí. Bản án số: 24/2020/HC-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên hủy Thông báo số 1692/TB-UBND ngày 13/3/2020 có hiệu lực không bị kháng cáo, kháng nghị. Cho thấy, thửa đất số 819 trên đã thể hiện rõ là của anh Dương Hoàng v.

[3.3] Theo bản trích đo địa chính số: 60/TTKTTNMT ngày 10/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thể hiện phần đất tranh chấp thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, diện tích 89,9m² tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ của nguyên đơn anh Dương Hoàng v đứng tên, bị đơn ông Nguyễn Thanh Phong, bà Trần Thị Thanh Huyền đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không đồng ý di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại đất cho anh Thiện. Do đó bị đơn ông Phong, bà Huyền đang quản lý sử dụng, chiếm hữu tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật dân sự nên nguyên đơn anh Thiện khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Thiện yêu cầu bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh Thiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

[3.4] Xét yêu cầu di dời nhà và tài sản trên đất của nguyên đơn: Thực tế phần đất của nguyên đơn và bị đơn cách nhau 01 nền của bà Hoàng Thị Lương. Bị đơn đã xây dựng nhà trệt, cột khung sắt tiền chế, nền lót gạch Ceramic, tường xây gạch và tole, mái tole không trần. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập cũng như không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quyền lợi của mình. Do đó, giữa hai bên không thỏa thuận được nội dung phần nhà và tài sản trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy việc bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất là có cơ sở chấp nhận và không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[4] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện Kiểm Sát là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí là 6.000.000đồng (Sáu triệu đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử

chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Nguyên đơn anh Dương Hoàng v được nhận lại 3.146.500 đồng (*Ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0002167 ngày 14/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 5, 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại cho anh Dương Hoàng v quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 05309/LT, diện tích 89,9m², thửa 819, tờ bản đồ số 05, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

(Đính kèm Bản trích đo địa chính số 60/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường lập ngày 10/6/2022).

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí là 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh c và bà Trần Thị b phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn anh Dương Hoàng v được nhận lại 3.146.500 đồng (Ba triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn, năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0002167 ngày 14/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Can Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Dương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Dương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Q.BT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Hồng Loan

