

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 74/2020/DS-ST
Ngày: 24/11/2020
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 THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Ánh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Xuân Phong.

2. Bà Võ Thị Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thảo Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 51/2020/QĐST-DS, ngày 06 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lương Thanh H, sinh năm 1978; Trú tại: Số a, đường b, Khu dân cư L, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn:

Ông Dương Hữu P, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; Cùng trú tại: Số a, đường H, khu phố C, phường T, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

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

1. Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1981; Trú tại: Số a, đường b, Khu dân cư L, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Anh Dương Hữu T, sinh năm 1987, chị Dương Thị Thu T, sinh năm 1992. Cùng trú tại: Số a, đường H, khu phố C, phường T, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Lương Thanh H trình bày:**

Anh H và gia đình ông P là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng với nhau.

Năm 2004, anh nhận thừa kế của cha mẹ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 959,5m², tờ bản đồ 18, thửa số 51, mục đích sử dụng đất vườn, do UBND huyện Hòa Thành cấp cho anh Lương Thanh H ngày

30/9/2004. Đến khoảng năm 2010 do mở rộng đường H và đường lộ 10m thì diện tích sử dụng còn lại là 919,8m².

Khoảng năm 2011, gia đình ông P có điện thoại xin anh được cất nhà ở trên lộ 4m phía sau phần đất nhà anh. Lúc này mẹ anh bị bệnh nên không có ở Tây Ninh mà ở cùng anh tại Thành phố Hồ Chí Minh, anh có nói với ông P nếu ở trên lộ 4m thì anh đồng ý, còn ở trên đất của anh thì không được, không có ai đo đạc diện tích đất, chỉ có những người hàng xóm xung quanh cho tiền ông P cất nhà ở tạm trên lộ 4m. Khi anh về Tây Ninh thì nhà ông P đã được cất ở ổn định cho đến nay.

Năm 2018, anh về làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn lên đất thổ cư để xây nhà, làm hàng rào cố định lại thì phát hiện gia đình ông P đang ở trên đất của gia đình anh chứ không phải ở lộ 4m.

Anh H có gặp gia đình ông P yêu cầu di dời nhà trả đất để gia đình làm hàng rào xây sửa lại nhà nhưng ông P cho rằng ông ở trên lộ 4m nên không đồng ý di dời và anh H có nộp đơn khởi kiện tại UBND phường T giải quyết, nhưng gia đình ông P không hợp tác không đến UBND phường để cùng thương lượng giải quyết.

Theo biên bản đo đạc định giá ngày 23/7/2020 thể hiện:

Hiện trạng trên lộ 4m có hàng rào do nhà bà T cất tạm, trụ xi măng hàng rào lưới B40.

Ông P cất nhà tạm tổng diện tích nhà là 61,74m²: diện tích phía trước ngang 3,65m; ngang phía sau là 3,7m; chiều dài căn nhà là 16,8m: Diện tích nhà ông P xây trên phần đất nhà anh H là 55,02 m², (ngang phía trước là 3,45m, ngang phía sau là 3,1m, chiều dài căn nhà là 16,8m) Diện tích nhà ông P cất trên lộ 4m là 6,72m² (trong đó ngang phía trước là 0,2m, ngang phía sau là 0,6m, chiều dài căn nhà là 16,8m).

Nhà ông P có kết cấu: nền gạch men, tường xây gạch không tô (nằm trong mái che trước), có chiều dài 7,8m x chiều cao 2,1m x dày 0,1m = 1,63m³.

Giá trị căn nhà của ông P còn lại: 42,2m² x 821.000 đồng/m² x 30% giá trị sử dụng còn lại = 10.393.860 đồng. Phần phát sinh thêm có giá là 1,63m³ x 1.250.000 đồng/m³ x 80% giá trị sử dụng còn lại = 1.630.000 đồng. Phần mái che có giá là 19,24m² x 239.000 đồng/m² x 30% giá trị sử dụng còn lại = 1.379.508 đồng. Tổng cộng giá trị căn nhà là 13.403.368 đồng.

Giá trị đất thực tế tại vị trí tranh chấp là 293.040.000 đồng.

Trước đây khi ở địa phương hòa giải anh H có ý yêu cầu gia đình ông P di dời để gia đình anh ổn định nơi ở, xây cất hàng rào và nhà nên có hứa hỗ trợ gia đình ông P số tiền là 5.000.000 đồng nhưng thời gian từ khoảng tháng 11/2018 đến nay gia đình ông P không có thiện chí di dời mà đến ngày 15/6/2020 ông P tiếp tục xây thêm 03 vách gạch không tô làm phòng ngủ tạm.

Nay anh H nhận thấy gia đình ông P không có thiện chí di dời trả đất cho gia đình anh, nên anh không đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho ông P; yêu cầu gia đình ông P, bà H và các con ông bà phải di dời toàn bộ công trình nhà và vật dụng cá nhân của gia đình ông P ra khỏi phần đất nhà anh, trả diện tích đang chiếm dụng cho gia đình anh.

Anh đồng ý tự nguyện chịu thay gia đình ông P, bà H về chi phí đo đạc, định giá là số tiền là 3.895.000 đồng; chịu nộp án phí dân sự thay cho gia đình ông P số tiền là 300.000 đồng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Bà H là vợ ông Dương Hữu P, sinh năm 1957. Ông bà là hàng xóm với anh H, không có quan hệ họ hàng gì với nhau.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Khoảng năm 2010, ông bà không có đất ở, gia đình ở Thành phố Hồ Chí Minh về huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh ở chung nhà và đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà chị Nguyễn Thị B tại số a, hẻm b, đường c, tổ d, khu phố C, phường T, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh; không có đăng ký hộ khẩu tại phần đất tranh chấp có cất nhà ở tạm.

Khoảng năm 2011, hàng xóm kêu gia đình bà xin phần đất lộ 4m ở tạm, vị trí lộ 4m là phần đất giữa ranh đất của bà T và phần đất nhà anh H (là anh ruột của anh H), có xin ý kiến của anh H. Tất cả những hộ dân sống xung quanh đồng ý cho gia đình bà ở tạm trên lộ 4m. Thực tế ông bà không có ở trên phần đất của anh H.

Ông bà cất nhà tạm, có ông bà, vợ chồng con gái tên Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1992, con rể tên Trần Quốc K, sinh năm 1991, cháu ngoại tên Trần Quốc K, sinh năm 2017 ở, không còn ai khác ở trên đất. Vợ chồng bà H ông P có 02 con chung tên Dương Hữu T và Dương Thị Thu T.

Nếu qua xác minh đất gia đình bà đang ở là đất của anh H thì bà đồng ý di dời nhà trả đất cho anh H. Nếu là đất lộ 4m thì gia đình bà di dời khi nào nhà nước yêu cầu di dời thì gia đình bà chấp hành.

****Bị đơn ông Dương Hữu P không trình bày ý kiến.***

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T, anh T, anh K không trình bày ý kiến.***

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V trình bày:*** Chị thống nhất lời trình bày của anh H, phần đất của anh H được nhận thừa kế của cha mẹ anh H. Chị không có ý kiến gì khác.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai và Nghị quyết 326 của UBNTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhân dân đề xuất: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Thanh H, buộc ông Dương Hữu P và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho anh H diện tích lấn chiếm là 55,02m², thuộc thửa số 51, tờ bản đồ số a, tọa lạc tại khu phố C, phường T, thị xã Hòa Thành, Tây Ninh do anh Lương Thanh H đứng tên chủ sử dụng đất. Dương sự phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn anh Lương Thanh H có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Dương Hữu P đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Hữu T, chị Dương Thị Thu T đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn

vắng mặt không lý do; chị Nguyễn Thị V có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án: Anh H và gia đình ông P, bà H có quan hệ là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng với nhau.

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Năm 2004, anh H nhận thừa kế là tài sản của cha mẹ, anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 959,5m², tờ bản đồ 18, thửa số 51, mục đích sử dụng đất vườn, tọa lạc tại khu phố C, phường T, Thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, do UBND huyện Hòa Thành (Nay là thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Lương Thanh H ngày 30/9/2004.

Đến ngày 29/10/2018 do mở rộng đường H và đường lộ 10m thì diện tích sử dụng còn lại là 919,8m², diện tích chiều ngang phía trước là 17m giáp đường H, diện tích chiều ngang phía sau giáp lộ 4m là 16,8m.

Khoảng năm 2011, anh H thống nhất lời trình bày của bà H về việc gia đình ông P về sinh sống tại phần đuôi đất phía sau của anh giáp lộ 4m, anh không biết rõ diện tích lộ 4m ở đâu vì theo hiện trạng lộ 4m đã bị các hộ dân xung quanh chiếm dụng, không còn hiện trạng lộ 4m. Anh không ngăn cản vì nghĩ gia đình ông P đang ở trên lộ 4m nhưng khi anh chuẩn bị xây dựng hàng rào nhà thì phát hiện gia đình ông P đang ở đất của anh nên anh yêu cầu gia đình anh P di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất của anh.

Bị đơn bà H đồng ý di dời nếu đo đạc xác định phần đất gia đình bà đang ở là phần đất của anh H, không phải lộ 4m.

Qua xác minh các hộ xung quanh như bà Trương Thị T, ông Lê Viết T, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày: Gia đình ông P bà H đang ở trên lộ 4m, vì gia đình ông P không có đất ở nên những hộ dân xung quanh cho gia đình ông ở tại lộ 4m tại vị trí phía sau phần đất nhà bà T và anh H, khi nào nhà nước làm đường lộ thì gia đình ông P phải di dời trả đất, chi phí cất nhà tạm cũng do Hội từ thiện của địa phương cho tiền xây cất ở tạm, do hiện trạng lộ 4m không có nên thấy đất trống biết vị trí lộ 4m nên cho gia đình ông P bà H ở đến nay.

Theo biên bản đo đạc định giá ngày 23/7/2020 thể hiện: Ông P xây cất nhà tạm có diện tích 61,74m². Diện tích nhà ông P xây trên phần đất nhà anh H là: 55,02 m²; diện tích nhà cất trên lộ 4m là 6,72m².

[2.2] Về những người ở chung nhà ông P, bà H: Do gia đình bà không có đăng ký hộ khẩu tại nơi đang ở và vì gia đình bà H không hợp tác, không đến tòa trình bày ý kiến cụ thể, chỉ có lời trình bày của bà H, vợ chồng bà có 02 con chung đang ở cùng nhà tên Dương Hữu T, Dương Thị Thu T, và con rể tên Trần Quốc K, cháu tên Trần Quốc K; địa phương không xác định được nhà ông P có bao nhiêu người ở cụ thể, chỉ xác định có vợ chồng ông P bà H ở ổn định thường xuyên tại nhà trên phần đất tranh chấp.

[2.3] Về quan hệ tranh chấp: gia đình ông P bà H được những người hàng xóm xung quanh cho cất nhà ở tạm tại vị trí lộ 4m, không ở trên diện tích đất của bất ai, khi nào nhà nước có nhu cầu trưng dụng lộ 4m thì gia đình ông P phải di dời trả đất cho nhà nước, nhưng do thực tế không có lộ 4m cụ thể, mà chỉ xác định được vị trí đất lộ 4m là phần đất tiếp giáp giữa đất nhà anh H và nhà bà T, nên các hộ dân đã cho gia đình ông P cất nhà trên đất của anh H là sự hiểu nhầm, không

phải gia đình bà H lấn chiếm diện tích đất nhà anh H nên Hội đồng xét xử xác định về quan hệ tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ.

Từ những chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Thanh H đối với ông Dương Hữu P và bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Dương Hữu P và bà Nguyễn Thị H và con cháu ông bà là Dương Hữu T và Dương Thị Thu T, Trần Quốc K, Trần Quốc K di dời toàn bộ tài sản và nhà cất tạm trên diện tích đang chiếm dụng của anh H là 55,02 m² là có cơ sở, phù hợp.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá: Ghi nhận anh H tự nguyện chịu 3.895.000 đồng. Anh H đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận anh H tự nguyện chịu nộp án phí dân sự thay cho gia đình ông P, bà H số tiền là 300.000 đồng.

[5] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Thanh H đối với ông Dương Hữu P, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Dương Hữu P, bà Nguyễn Thị H, anh Dương Hữu T, chị Dương Thị Thu T, anh Trần Quốc K phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà và toàn bộ công trình xây dựng trên đất của anh Lương Thanh H (Có sơ đồ kèm theo).

Cụ thể: Buộc Tháo dỡ, di dời một phần căn nhà có diện tích 55,02m²: ngang phía trước giáp lộ 10m dài 3,45m; ngang phía sau giáp thửa 134 dài 3,1m x diện tích dài 16,8m; Có tứ cận Bắc giáp lộ nhựa 10m; Đông giáp lộ 4m; phía Nam giáp thửa 134; phía Tây giáp là phần nhà đất nhà anh H.

Thời gian di dời là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận anh Lương Thanh H tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá 3.895.000 đồng, anh H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự:

Ghi nhận anh Lương Thanh H tự nguyện chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013268, ngày 09/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Thành (Nay là Thị xã Hòa Thành), tỉnh Tây Ninh. Anh H đã nộp xong.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ.

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 thoả 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Dương Thị Ánh Nhung