

**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: **30/2022/DS-ST**

Ngày: 26/04/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tháo dỡ nhà trả lại đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

- Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Bích Loan

Ông Phan Phước Tân

- Thư ký phiên tòa: Ông **Ngô Quang Khải** – 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 **Huỳnh Minh Triết** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 4 năm 2022 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: 162/2020/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ nhà trả lại đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2022/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1950; (vắng)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959; (vắng)

Cùng cư trú: Tổ 20, Ấp Tân Thạnh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Dung, sinh năm 1988; cư trú: Tổ 20, Ấp Tân Thạnh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2019. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1972; Cư trú: Tổ 20, Ấp Tân Thạnh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960; Cư trú: Tổ 20, Ấp Tân Thạnh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn, bà Dung đại diện ủy quyền có mặt trình bày:

Phần đất tranh chấp là của ông H và bà L cùng đứng tên quyền sử dụng đất số V465706, số vào sổ 01178g/L ngày cấp 18/7/2012 sau đó ông H có chuyển nhượng một nền nhà cấp với phần đất tranh chấp ông T đang sử dụng cho ông Nguyễn Văn Nhẹ, ông H và bà L được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03333 cấp ngày 18/9/2019 diện tích 236,3 m², đất này cha mẹ để lại, cha mẹ ông có 05 người con, khi cha mẹ chết ông đã chia đất cho năm người anh em của ông, mỗi người 01 nền nhà, ai cũng đã nhận đầy đủ phần nền, riêng phần đất tranh chấp là của ông, ông T đã bán phần đất cho người khác rồi mới xin lại đất của ông để ở nhờ từ năm 2000 cho đến nay, nay ông có nhu cầu lấy lại thì ông T không chịu di dời. Nay ông yêu cầu ông T phải di dời căn nhà và trả lại đất cho ông.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03333 ngày 18/9/2019 thì ông đã bán thêm cho 02 người, Nguyễn Đình Vũ bán ngang 3m, Huỳnh Văn Múc, ngang 4m (tuy nhiên phần đất này chỉ bán giấy tay và không liên quan đến đất tranh chấp ông T đang ở).

Bị đơn ông T trình bày: Nguồn gốc đất này của cha mẹ ông để lại cho ông, không có để lại giấy tờ, trước đây ông có một nền nhà cách đất tranh chấp là khoảng 50m là đất của cha để lại (không ai chia hết) nên cha mẹ để lại sẵn ông về ở, sau đó ông bán cái nền đất đó ông mới chuộc lại đất của cha mẹ ông có cổ đất của ông Phan Văn Đương và bà Huỳnh Thị Mai, số tiền 1.700.000 đồng, khi ông bán nền nhà xong ông bỏ tiền ra chuộc lại đất là 1.700.000 đồng để ông về ở trên phần đất hiện nay vào năm 2000 cho đến nay. Cái nền đất này là của cha mẹ ông để lại nên khi ông chuộc lại đất thì ông về cất nhà, ngoài ra ông còn cho nhiều người khác ở nhờ, nhưng hiện nay đã di dời đi nơi khác hết rồi.

Hiện nay, căn nhà ông ở gồm ông và vợ ông tên Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960 có tên trong sổ hộ khẩu. Khi ông H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không hay biết. Hiện tại ông cũng có đất khác ở gần cũng có vườn tược và mô mã ông bà, ông cho người ta thuê hàng năm để cúng giỗ cha mẹ.

Kết quả thu thập chứng cứ như sau:

Kết quả đo đạc hiện trạng căn nhà của ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Đ tại các điểm 1,2,18,17,16,15,14,13 diện tích 38,3m². Toàn bộ căn nhà nằm trên phần đất diện tích 236,3m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03333 cấp ngày 18/9/2019 mang tên ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa nguyên đơn bảo lưu ý kiến, bị đơn 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 Hội đồng xét xử, 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 T thừa nhận có ở trên đất của ông H và bà L và cho rằng đất của cha cho, nhưng ông cũng thừa nhận phần đất được cho đã chuyển nhượng cho người khác và không có căn cứ nào chứng minh đất ông đang ở là của cha cho, nên ông H và bà L yêu cầu di dời nhà là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hộ khẩu qua xác minh chỉ có ông T và bà Đ nên Tòa án đưa bà Đ vào liên quan vụ án,

Quá trình thụ lý và thu thập chứng cứ, đo đạc thẩm định tại chỗ xác định trên phần đất ông H bà L khởi kiện ông T thì còn căn nhà khác của ông Phan Vũ Linh (con ruột ông H), tuy nhiên ông H và bà L không có tranh chấp nên không đưa liên quan vụ án này, ngoài ra, ông H còn khai ông bán đất cho ông Nguyễn Đình Vũ bán ngang 3m, Huỳnh Văn Múc, ngang 4m, phần đất bán này không liên quan đến tranh chấp giữa ông H và ông T nên Tòa án không đưa liên quan trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của ông H và bà L là buộc ông Phan Văn T tháo dỡ nhà trả lại đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ 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] Trên cơ sở kết quả hòa giải, ông T thừa nhận đang ở trên đất của ông H và bà L, nhưng cho rằng cha cho nhưng không có căn cứ chứng minh, do đó ông T phải có nghĩa vụ di dời.

Ông T cho rằng đất là của cha mẹ cho ông ở do đó ông không đồng ý di dời nhà trả lại đất. Tuy nhiên ông không có chứng hay giấy tờ gì thể hiện việc được cha mẹ tặng cho phần đất này, ông hiện vẫn còn một phần đất đối diện với căn nhà ông đang ở.

Tại phiên tòa, Ông T cho rằng đất của cha cho nhưng toàn bộ đất xung quanh ông H đều bán cho người khác nhưng ông không có ý kiến, chứng tỏ phần đất ông đang ở là thuộc quyền quản lý của ông H và bà L, ngoài ra, ông còn trình bày đất cha cho ông một nền nhà đã được ông bán cho người khác, hiện tại ông còn một phần đất đối diện phía bên đường tỉnh 956, diện tích khoảng 1000 m². Ông cũng không có khiếu nại hay yêu cầu gì đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà L.

Ông H và bà L là chủ thể được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03333 cấp ngày 18/9/2019 mang tên ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị L) là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, quyền sử dụng đất của ông H và bà L là hoàn toàn hợp pháp. Pháp luật về đất đai hiện hành không quy định việc “ở nhờ” theo thời gian dài thì được sinh sống ổn định và thực hiện các quyền như chủ sở hữu, sử dụng đất. Điều này, nếu tiếp tục duy trì thì dẫn đến tình trạng cho ở nhờ rồi lấy đó làm lý do chiếm quyền sử dụng đất của người khác. Bên cạnh

đó, tại biên bản hòa giải ông T đã thừa nhận có ở trên đất của ông H. Xét thấy, ông T phải có nghĩa vụ trả lại đất cho ông H nên chấp nhận theo đề nghị của đại diện viện kiểm sát quan điểm về việc giải quyết vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí hợp đồng đo đạc 1.012.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0018670 ngày 17/11/2020 và chi phí định giá và đo đạc là 1.600.000 đồng ông H tự nguyện chịu nên không xem xét.

[7] Về án phí:

Ông H và bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009875 ngày 11/02/2020.

Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Đ, là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí

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 UBTW-QH về án phí L phí.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Đ tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị L, nhà và các kiến trúc gắn liền đất tại các điểm 1,2,18,17,16,15,14,13 diện tích 38,3 m², theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 17/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Thời hạn lưu cư của ông T và bà Đ là 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Ông Phan Văn H và bà Nguyễn Thị L được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009875 ngày 11/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú.

Ông Phan Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị Đ, là người trên 60 tuổi nên được miễn án phí

Về chi phí tố tụng: Chi phí hợp đồng đo đạc 1.012.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0018670 ngày 17/11/2020 và chi phí định giá và đo đạc là 1.600.000 đồng, công nhận sự tự nguyện ông H 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.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Phong Phi