

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 67/2023/DS-ST

Ngày 29/5/2023

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSD đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Vũ Linh**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông **Nguyễn Thanh Tùng**.

2/ Bà **Lê Thị Tuyết Mai**.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Tô Minh Phú** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2022/TLST-DS ngày 17/10/2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại QSD đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 209/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 512 tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

2. *Bị đơn:* Bà **Huỳnh Thị C**, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 510A tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

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

3.1. Ông **Đinh Minh T**, sinh năm 1978 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 513 tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

3.2. Bà **Châu Ngân P**, sinh năm 1977 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Nhơn Lộc, thị trấn M, huyện C, tỉnh H.

3.3. Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1960 (Có mặt).

3.4. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1962 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.5. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1983 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1986 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 512 tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

3.7. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1979 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.8. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1976 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.9. Ông Lê Thanh Q, sinh năm 1987 (Xin giải quyết vắng mặt).

3.10. Anh Lê Ngọc T, sinh năm 2003 (Xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 510A tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 có diện tích 54,9m², tọa lạc tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận số CS03991 ngày 27/8/2018. Trong quá trình sử dụng phía bà Huỳnh Thị C có chiếm dụng phần đất có diện tích: 11,9m² (ngang 1,7m x dài 7m) (đo đạc thực tế là 7,9m²) để làm nhà bếp và nhà vệ sinh tạm. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà C trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng bà C không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị C tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là nhà tắm và bếp do bà C xây dựng để trả lại phần đất đã chiếm sử dụng diện tích 7,9m², thuộc một phần của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ 12, khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C cho ông là người quản lý và sử dụng theo quy định pháp luật; ông không đồng ý bồi thường, hỗ trợ cho bà C.

* Bị đơn bà Huỳnh Thị C trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Trước đây bà thừa nhận có sử dụng phần đất diện tích 11,9m² để xây dựng công trình nhà vệ sinh và nhà bếp tạm, phía nguyên đơn ông T cũng đã có đơn khởi kiện tại địa phương yêu cầu bà di dời để trả đất cho ông T. Tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân phường H, bà thống nhất di dời công trình nhà vệ sinh và nhà bếp tạm để trả lại đất cho ông T, nay ông T tiếp tục khởi kiện nữa nên bà không đồng ý.

* Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Minh T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 là của ông, đến năm 2015 ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T, thửa đất này có diện tích là 54,9m². Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C có phần đất tiếp giáp liền kề đã chiếm dụng một phần đất phía sau để sử dụng xây nhà tắm, bếp, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

+ Ông Nguyễn Thành N trình bày: Ông N thống nhất ý kiến và yêu cầu của phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, đề nghị buộc bà C trả lại diện tích tranh chấp cho ông T.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông T, bị đơn bà C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N vẫn giữ phần trình bày và ý kiến của mình như trên.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử, cũng như tại phiên tòa hôm nay: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định về trình tự, thủ tục tố tụng. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết đúng quy định; Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, không phát hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án đúng quy định. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Đinh Minh T, bà Châu Ngân P, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành T, ông Lê Thanh T, bà Phạm Thị B, ông Lê Thanh Q và anh Lê Ngọc T, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh, nhà bếp để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 7,9m² cho nguyên đơn ông T trọn quyền sử dụng. Do phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, do ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng, ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03991 vào ngày 27/8/2018. Việc bị đơn bà C chiếm dụng để xây dựng các công trình phụ như nhà bếp, nhà vệ sinh để sử dụng cho cá nhân là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 18/3/2022 của Ủy ban nhân dân phường H, quận C, bà C thừa nhận có chiếm dụng đất của ông T và đồng ý tháo dỡ các tài sản gồm phòng ngủ, nhà tắm, nhà bếp để trả đất cho ông T. Tuy nhiên, sau đó bà C cho rằng con bà không đồng ý tháo dỡ nhà bếp và nhà tắm để trả đất cho ông T. Do đó, đề nghị buộc bà C trả lại phần đất tranh chấp cho ông T sử dụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C. Trong quá trình sử dụng phía bị đơn bà C chiếm dụng một phần đất

có diện tích 7,9m², ông đã nhiều lần yêu cầu bà C tháo dỡ tài sản để trả lại đất nhưng bà C không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà C tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại phần đất có diện tích 7,9m² cho ông trọn quyền sử dụng. Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp đòi lại QSD đất*”. Vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm ông Đinh Minh T, bà Châu Ngân P, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thành T, ông Lê Thanh T, bà Phạm Thị B, ông Lê Thanh Q và anh Lê Ngọc T, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự, nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị C trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 7,9m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp của các bên đương sự có diện tích đo đạc thực tế là 7,9m², thuộc một phần của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5. Nguồn gốc thửa đất này của ông Đinh Minh T và bà Châu Ngân P, ông Tuấn và bà Phiếu được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03404 ngày 05/7/2018, có diện tích là 54,9m². Sau đó ngày 10/8/2018, ông Tuấn, bà Phiếu chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đi đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03991 ngày 27/8/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Minh T, bà Châu Ngân P, sau đó ông Tuấn và bà Phiếu đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định và ông T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất vào ngày 27/8/2018, theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”. Như vậy, đối chiếu quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông T sẽ có các quyền của người sử dụng đất kể từ thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là ngày

27/8/2018. Theo nội dung Công văn số: 157/CNVPĐKĐĐ ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác định “*Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03991 ngày 27/8/2018, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 05 là đúng quy định*” (BL 115).

Đối với bị đơn bà Huỳnh Thị C cho rằng bà không có chiếm dụng đất của ông T nên không đồng ý tháo dỡ tài sản để trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Biên bản hòa giải ngày 18/3/2022 của Ủy ban nhân dân phường H, quận C (BL 08) bà C thừa nhận có chiếm dụng phần đất của ông T và thống nhất di dời nhà bếp, phòng ngủ, nhà vệ sinh để trả lại đất cho ông T, cam kết đến hết ngày 04/4/2022. Tuy nhiên, sau đó bà C chỉ tháo dỡ phòng ngủ, riêng nhà tắm, một phần của bếp thì bà C không đồng ý tiếp tục tháo dỡ, tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân phường H, quận C ngày 13/4/2022 (BL 06) bà C nại ra con bà không đồng ý tháo dỡ nữa nên không trả phần đất còn lại cho ông T. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại bản tự khai ngày 07/11/2022 (BL 51) bà C lại thống nhất di dời để trả lại đất cho ông T nhưng phải bồi thường tài sản trên đất cho bà với số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, phần đất tranh chấp giữa ông T với bà C có diện tích thực tế là 7,9m² thuộc một phần của thửa đất số 107, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông T; đối với bị đơn bà C không có quyền sử dụng đất, trong khi bà cũng thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông T nhưng lại không đồng ý di dời tài sản trả lại đất cho ông T là không đúng quy định. Việc bà C chiếm dụng sử dụng cho mục đích cá nhân là không phù hợp, cho nên Hội đồng xét xử nghĩ nên buộc bà C tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 7,9m² cho ông T. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2022 thể hiện trên phần đất tranh chấp gồm nhà vệ sinh (hiện chỉ còn 04 bức tường); một phần nhà bếp có diện tích 7,6m² có kết cấu vách tường, nền gạch men, mái tole, trần nhựa, cho nên buộc bà C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ những tài sản này để trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, nguyên đơn ông T không phải bồi thường, hỗ trợ cho bị đơn bà C.

Từ những phân tích xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở xem xét chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 3.980.000đ (Ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), bị đơn bà C phải chịu chi

phí này, do nguyên đơn ông T đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bà C có nghĩa vụ nộp lại số tiền 3.980.000đ (Ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn ông T tại cơ quan Thi hành án.

[5] Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008655 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

Bị đơn bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 147, 157, 165, 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 158, 161, 166, 274, 275 và 279 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 168, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản gồm nhà vệ sinh (hiện chỉ còn 04 bức tường); một phần nhà bếp có diện tích 7,6m² có kết cấu vách tường, nền gạch men, mái tole, trần nhựa, để trả lại phần đất có diện tích 7,9m² thuộc một phần của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực 2, phường H, quận C, thành phố C (được ký hiệu là A trong Bản trích đo địa chính số: 297/TTKTTNMT ngày 10/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 297/TTKTTNMT ngày 10/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân quận C).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 3.980.000đ (Ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), bị đơn bà C phải chịu chi phí này, do nguyên đơn ông T đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bà C có nghĩa vụ nộp lại số tiền 3.980.000đ (Ba triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn ông T tại cơ quan Thi hành án.

3. Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008655 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố C.

Bị đơn bà Huỳnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định.

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 tự 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, 7, 7a 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

* **Nơi nhận:**

- TAND Tp.C;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phan Vũ Linh