TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 65/2021/DSST
Ngày: 07/5/2021.
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 NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Lê Thị Huyền Trang**

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1/ Bà **Hồ Thị Kim Luyến**

2/ Bà **Nguyễn Thị Thanh Hương**

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

Trong các ngày 06 và 07 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2021/QĐXX-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **B.K.M,** sinh năm 1968

Địa chỉ: 88/16 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: Bà **N.T.T,** sinh năm 1972 *(có mặt)*

Địa chỉ: 22/23/96B Mạc Đỉnh Chi, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Bùi Ngọc Tỏ** - Văn phòng luật sư Bùi Ngọc Tỏ, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

- *Bị đơn*: Ông **T.T.H,** sinh năm 1965 *(có mặt)*

Địa chỉ: cạnh số 88/16 Nguyễn Thị Minh Khai, phường An Lạc, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/ Bà **N.T.T**, sinh năm 1972 *(có mặt)*

Địa chỉ: 22/23/96B Mạc Đỉnh Chi, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

2/ Ông **L.V.P**, sinh năm 1964 *(có mặt)*

Địa chỉ: 88/13A Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 3/2018 nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 42,3m^2 (đất ODT) tại số 88/16 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ từ bà Sau Thanh Thúy. Nguồn gốc đất này là của ông Trần Nhị Cửu chuyển nhượng cho ông L.V.P, khi nhận chuyển nhượng ông P có làm văn bản cam kết cho bà L.T.B được ở nhờ trên đất này đến khi mãn phần. Đến năm 2012 bà B được UBND phường An Lạc xây dựng căn nhà tình thương, việc ở nhờ trên đất của bà B chính quyền địa phương đều biết. Nay bà L.T.B đã chết vào năm 2019 nhưng ông T.T.H (là con của bà B) hiện đang sử dụng căn nhà của bà B không chịu di dời trả lại đất cho nguyên đơn, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông T.T.H phải di dời trả lại phần đất diện tích 6,5m^2 (theo Bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 05/01/2021) cho nguyên đơn.

Phía bị đơn trình bày:

Phần đất ông đang ở là của bà ngoại cho mẹ ông bà L.T.B ở từ năm 1980. Nhà của ông Cửu là nhà to, còn nhà của bà B là nhà nhỏ, xây dựng sát vách nhau. Đến năm 2012, UBND phường An Lạc xây dựng cho bà L.T.B căn nhà tình thương (nhà tường cột cây, mái tole, nền lót gạch), diện tích xây dựng là ngang 1,6m dài 3,2m tính luôn phần cống thoát nước 05 tấc. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại chiều ngang 0,2m x dài 3m = 0,6m^2. Ông không đồng ý di dời vì không còn chỗ nào khác để ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N.T.T trình bày: bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.V.P trình bày:

Năm 2012, ông nhận chuyển nhượng phần nhà và đất tại số 88/16 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều của vợ chồng ông Trần Nhị Cửu, bà Nguyễn Thị Thảo. Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng thì ông Cửu có nói với ông

cho bà L.T.B ở nhờ đến khi bà Ba chết thì ông lấy lại đất. Khi đó ông có mời bà B lên Ủy ban nhân dân phường An Lạc (cũ) làm văn bản cam kết cho ở nhờ đến khi bà B mãn phần, có ông Nguyễn Thanh Long là trưởng khu vực 5 và cán bộ trên phường chứng kiến. Sau đó, ông tạo điều kiện cho bà B sửa chữa lại căn nhà đang ở. Việc các bên tranh chấp ông không có ý kiến gì vì đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho người khác, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong từ lâu và ông cũng giao lại các giấy tờ liên quan đến việc bà B ở nhờ cho người nhận chuyển nhượng.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N.T.T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông T.T.H phải di dời để trả lại phần đất có diện tích 6,5m^2 cho nguyên đơn và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn là 20.000.000đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Bùi Ngọc Tỏ vắng mặt. Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt luật sư Tỏ và sẽ tự mình tranh luận đưa ra ý kiến bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý di dời trả lại đất cho nguyên đơn vì đây là đất của bà L.T.B để lại nên bị đơn có quyền sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.V.P vẫn giữ nguyên ý kiến như trong phiên hòa giải.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: thẩm phán và đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự

- Về giải quyết vụ án:

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đã thể hiện phần đất mà bà L.T.B ở nhờ là của ông L.V.P mua lại từ ông Trần Nhị Cửu và bà Nguyễn Thị Thảo. Khi ông P mua lại đất có làm văn bản cam kết cho bà L.T.B được tiếp tục ở nhờ trên đất đến khi bà B mãn phần, và phần đất bà B đang nằm trong diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy ghi nhận theo bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 05/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường. Mặt khác, Ủy ban nhân dân phường Tân An đã có văn bản trả lời về phần đất bà B đang sử dụng có một phần trên mương thoát nước công cộng và một phần là đất của chủ cũ hứa cho bà B ở nhờ đến mãn phần, còn căn nhà là do vận động mạnh thường quân sửa chữa ủy ban không có chủ trương xây dựng nhà tình thương cho bà B, điều này phù hợp với văn bản cam kết cho ở nhờ mà nguyên đơn đã cung cấp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội

đồng xét xử chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 20.000.000đồng.

- Về án phí và chi phí tố tụng khác các bên phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Năm 2018, nguyên đơn nhận chuyển nhượng phần nhà và đất có diện tích 42,3m^2 tại số 88/16 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Trên đất có bà L.T.B đang ở nhờ, khi bà B chết thì ông T.T.H (con bà B) quản lý sử dụng và không đồng ý di dời trả lại đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đang sử dụng có diện tích 6,5m^2. Quan hệ pháp luật tranh chấp này được xác định là "*Đòi lại quyền sử dụng đất*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ kiện. Do đó, Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo quy định.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung vụ án:

Xét thấy, nguồn gốc đất trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng là của ông Trần Nhị Cửu có cho bà L.T.B (mẹ ruột của bị đơn) ở nhờ. Theo lời khai của ông L.V.P: khi ông Cửu chuyển nhượng sang cho ông P, ông P có làm cam kết cho bà B ở nhờ đến khi mãn phần. Lời khai của ông L.V.P là phù hợp với văn bản tự thuận cam kết cho ở nhờ năm 2011 mà nguyên đơn cung cấp (bút lục 01), phù hợp với ý kiến của các bên tham gia buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường An Lạc (cũ) được ghi nhận trong Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 11/3/2020 (bút lục 02-03). Bị đơn cho rằng phần đất đang sử dụng là của bà L.T.B và nhà là do Ủy ban nhân dân phường An Lạc (cũ) xây dựng nhà tình thương cho bà B. Tuy nhiên, theo công văn số 171/UBND-ĐC ngày 16/3/2021 của Ủy ban nhân dân phường Tân An thì nguồn gốc đất bà B cất

nhà là trên đường mương thoát nước, có một phần đất của chủ cũ hứa cho bà B ở nhờ đến mãn phần và Ủy ban không có quyết định, chủ trương xây dựng nhà tình thương cho bà B mà chỉ là vận động mạnh thường quân sửa chữa lại nhà cho bà B (bút lục 57). Tại biên bản hòa giải ngày 05/5/2018, ông H thay mặt bà B tham dự đã có ý kiến sẽ thuyết phục bà B trả lại đất cho bà T (bút lục 04), do đó bị đơn cho rằng không hề biết việc bà B đang ở nhờ là không có cơ sở.

Mặt khác, theo bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 05/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường – thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (bút lục 51-53) đã thể hiện diện tích đất mà bị đơn ông T.T.H đang sử dụng là 6,5m^2 nằm trong diện tích 42,3m^2 mà nguyên đơn đã được cấp giấy. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối căn nhà trên đất mà bị đơn đang sử dụng theo Biên bản định giá ngày 26/11/2021 có giá trị 5.842.496đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải di dời đồng thời tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng là đã có lợi cho bị đơn trong việc di dời và tìm nơi ở mới. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: bị đơn phải chịu 4.000.000đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đã nộp xong và tự nguyện chịu 2.000.000đồng nên bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000đồng.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 184 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B.K.M.

Buộc bị đơn ông T.T.H phải trả lại phần đất có diện tích 6,5m^2 (vị trí căn cứ theo bản trích đo địa chính số 02/TTKTTNMT ngày 05/01/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ) cho nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 20.000.000đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông T.T.H phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002996 ngày 28/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn ông B.K.M, bị đơn ông T.T.H mỗi người phải chịu 2.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nói trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Huyền Trang