

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 189/2021/DS-ST

Ngày: 14/4/2021

V/v “Đòi nhà đất cho ở nhờ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trịnh Hồng Hải**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Tịnh Tâm**.

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Liên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Bá Hùng Tâm**.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hiền** - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 628/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về việc “Đòi nhà đất cho ở nhờ” theo các quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định ngừng phiên tòa và quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **N. Q. T**, sinh năm 1964.

1.2. Bà **N. T. H**, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: 304/4 Khu phố 6, phường TX, Quận 12, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **N. T. C. G**, sinh năm 1996. (có mặt)

Địa chỉ: 137A TC, phường TT, quận T, Tp. H.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2020)

2. Bị đơn: Ông **N. V. C**, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: 64/7 ấp D Th 1, xã T.T.N, huyện H, Thành phố H.

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

3.1. Ông **H. M. K**, sinh năm 1968. (có đơn xin vắng mặt)

3.2. Bà **P. K. L**, sinh năm: 1968. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 46/7 ấp TN 2, xã T, huyện H, Thành phố H.

3.3. Ông **P. V. T**, sinh năm 1984. (có đơn xin vắng mặt)

3.4. Bà **H.T.L**, sinh năm 1990. (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 64/17Z ấp TN 1, xã T, huyện H, Thành phố H.

3.5. **UBND h. H, Thành phố H.**

Địa chỉ: 01 Lý Nam Đế, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **L U T**, sinh năm 1976 - Chức vụ: Chuyên viên. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 01 LNĐ, thị trấn H, huyện H, Thành phố H.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông N. Q. T và bà H có người đại diện theo ủy quyền là bà N.T.C.G trình bày:

Theo đơn khởi kiện, ông N. Q. T và bà N. T. H yêu cầu ông C và bà L trả lại quyền sử dụng đất trên tổng diện tích 930m², quyền sở hữu căn nhà 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, thành phố H và trả lại hiện trạng nhà, đất và tường rào như ban đầu cho ông T và bà H.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông T và bà H như sau:

- Đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 338, tờ bản đồ số 70, diện tích 669,5m²:

Theo tờ trình nguồn gốc nhà - đất (hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) của ông T đã khai rõ nguồn gốc đất “ ngày 09/02/1992 tôi có mua đất bà H sinh năm 1928 ngụ tại 65/1A Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn diện tích đất 650m².....” . Đồng thời, có giấy sang nhượng nhà và đất ngày 09/02/1993 và đơn cam kết ngày 10/05/2010 có xác nhận của UBND Xã Tân Thới Nhì xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông T- bà H và bà H: diện tích căn nhà: ngang 4m x dài 7m; tổng diện tích đất xung quanh là 650 m².

Ngày 16 tháng 06 năm 2010 ông T và bà H được UBND huyện Hóc Môn - thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 669.5 m² thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở căn nhà 65/1A ấp Dân Thắng, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh

Việc mua bán nhà giữa ông Trung, bà Hiệp và bà Hàn được lập bằng Văn tự mua bán (ủy quyền) nhà giao kết ngày 12 tháng 01 năm 1993 đã được UBND xã xác nhận. Hợp đồng mua bán nhà ở (Văn tự mua bán (ủy quyền) nhà) đúng theo quy định pháp luật về hình thức và nội dung theo Điều 33. Thủ tục mua bán nhà ở tại pháp lệnh của hội đồng nhà nước số 51-LCT/HDDNN8 ngày 06/04/1991 về nhà ở “Hợp đồng mua bán nhà ở phải được cơ quan công chứng Nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực và phải làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan quản lý nhà đất cấp được ủy quyền.”

Đến ngày 09 tháng 12 năm 2009, Ông T và bà Hiệp đã được UBND huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số 65/1A ấp Dân Thắng, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh diện tích là 250 m². Trong đó, căn nhà có diện tích 30,4 m² được chuyển nhượng từ bà bà Hàn.

Theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 11 Luật Nhà ở năm 2005 quy định:

“Điều 11. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;”

Vì thế, ông Trung/bà Hiệp là chủ sở hữu căn nhà đồng thời là chủ sử dụng đất ở đối với căn nhà 65/1A ấp Dân Thắng, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

Về việc ông C trình bày đất do ông C khai phá và sử dụng đến hiện tại là không hợp lý. Do ông C đã ở nhờ căn nhà số 65/1A với tổng diện tích đất và nhà là 919,5 m² của ông T và bà Hiệp, ngày 08/11/2002 ông C đã lập giấy cam kết và xác nhận là “vợ chồng tôi xin ở nhờ của anh N. Q. T là chủ sở hữu căn nhà 65/1 ấp Dân Thắng 1, xã Tân thới Nhì, huyện Hóc Môn với tổng diện tích đất + nhà là 992m². vợ chồng tôi có xin ở nhờ từ năm 1999 cho đến nay” và ông C cũng đã cam kết “tôi xin cam kết những lời khai trên là đúng sự thật. Nếu có gì sai trái xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và nhà nước”, trong giấy cam kết đã được xác nhận xác nhận của UBND xã.

Đến ngày 15 tháng 12 năm 2007, ông C và bà L (vợ ông C) đã viết đơn cam kết và hứa từ ngày 15 tháng 12 năm 2017 đến trước năm 2008 sẽ thực hiện đúng lời hứa trả lại căn nhà và đất.

Năm 2008, ông C dọn hết đồ đạc của gia đình ông C ra khỏi phần diện tích của ông T và bà Hiệp.

Năm 2012, ông C đến phần đất của ông T và bà H mà ông C đã ở nhờ trước đó đập phá tường rào và vào sử dụng phần đất nêu trên để trồng cây, đào ao nuôi

cá, dựng lều trại để nuôi gà vịt và tự ý rào phần nhà đất khi chưa có sự đồng ý của ông T và bà Hiệp.

Những năm 2015, 2016 và 2018 ông C nhiều lần vào đập phá, đào bới vị trí tường rào ranh giới đất của ông T và bà H.

Cụ thể tại Biên bản giải quyết của Công an xã Tân Thới Nhì ngày 08/04/2011 về việc ông C đã cắt dỡ hàng rào, trồng sả, chuối trên đất của bà Hiệp vào các ngày: 22/06/2010, 12/08/2010, 09/02/2011. Theo đó, ông C đã đồng ý kéo lại hàng rào và có chữ ký của bà Hiệp, ông C và ký xác nhận của Trưởng công an xã. Ngày 05/10/2015 Công an huyện Hóc Môn ra quyết định xử phạt hành chính đối với ông C vì hành vi “Cố ý làm hư hỏng tài sản của người khác” và ông C bị phạt 3.500.000 đồng.

Ông C đã lợi dụng việc ở nhờ đất của ông T và bà H để cố tình chiếm quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông T và bà H.

Từ những chứng cứ và sự kiện trên cho thấy, việc ông C ở nhờ trên đất của ông T và bà H là đúng sự thật, diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông T và bà H.

- Ông C không đồng ý việc ông T và bà H được ông H / bà R tặng cho 280m² theo giấy xác nhận ngày 04/8/2006 của Ủy ban nhân dân xã vì đất được chia theo giấy tương phân là chưa chính xác vì:

Ông H / bà R đã tương phân đất cho các người con hai lần.

Lần 1: ngày 01/08/1999 không có xác nhận của UBND xã (không có hiệu lực pháp luật do không đúng về hình thức của hợp đồng tặng cho theo Điều 463 (BLDS năm 1995) “Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.”

Lần 2: ngày 04/08/2006 có xác nhận của UBND xã Tân Thới Nhì ngày 05/08/2006.

Bà Hiệp được tặng cho 280 m² đất tại Tờ tương phân có xác nhận của UBND xã Tân Thới Nhì (đúng theo quy định tại Điều 467. BLDS 2005 Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu) và được ông Hê/ bà Rẻ và các người con kí xác nhận.

Vì thế, việc tặng cho đất của ông H và bà R là đúng quy định pháp luật. Bà H được công nhận quyền sử dụng đất với phần đất 280m² nêu trên.

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2019, ông T và bà H yêu cầu ông C phải giao trả lại cho ông T và bà H phần nhà đất có tổng diện tích 930 m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện

HM, Thành phố H và xây dựng lại tường rào ranh giới đất, trả lại hiện trạng nhà đất như ban đầu cho nguyên đơn.

* *Tại phiên tòa*: Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H điều chỉnh yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn giao trả lại cho ông T và bà H phần nhà đất có tổng diện tích theo 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 919,5m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện HM, Thành phố HCM.

Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn phải xây dựng lại tường rào ranh giới đất, trả lại hiện trạng nhà đất như ban đầu cho ông T và bà H.

Trên đất hiện nay căn nhà 65/1A đã hư hỏng xuống cấp, ông C chỉ nuôi gà vịt nên ông T và bà H không có yêu cầu gì đối với tài sản trên đất.

Trong vụ án này, ông H và bà H xác định vợ chồng ông bà không có tranh chấp gì với ông K và bà L.

Theo bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông C trình bày:

Năm 1999 ông Ông C có ở nhờ căn nhà 65/1 ấp Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh của ông N. Q. T và bà H, phần đất xung quanh căn nhà ông C ở nhờ là đất hoang có nhiều gốc cây, cây dại. Vì thế, ông C đã khai phá, trồng cây lâu năm, làm cột xi măng và kéo lưới B40 để rào lại ranh đất. Ông có kí các giấy cam kết ông T và bà H nêu vì gia đình bố mẹ và các anh chị em lừa ông dọn ra ngoài ở và làm tương phân lại nhà đất. Năm 2008 ông và vợ đã trả lại nhà cho ông T và bà H dọn về nhà đất 64/7 ấp Dân Thắng 1 để ở.

Tuy nhiên ông không ý với tương phân của bố mẹ ông, mẹ ông chỉ cho bà Hiệp diện tích chiều ngang 10m40, dài khoảng 21m còn lại là ông tự khai phá, bà Hiệp và ông T phải có giấy tờ chứng minh được tặng cho phần diện tích đang sử dụng, hồ sơ cấp giấy chứng nhận của ông T, bà H, ông C không biết và ông không thừa nhận. Nên từ năm 2012 ông quay lại tiếp tục sử dụng nhà đất tại địa chỉ 65/1A để canh tác, trồng trọt.

Ông C cho rằng Ông T và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên phần đất do ông C khai khẩn là sai. Do đó ông có ý kiến đề nghị Tòa án hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà H do cấp sai.

Đồng thời, ông C cho rằng ông T và bà H đã sửa chữa phần diện tích đất trên giấy tương phân mà ông Hê và bà Rê đã tặng cho các con.

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại đất của ông T và bà Hiệp. Ông C yêu cầu Tòa án công nhận cho ông C phần diện tích đất sau khi

trừ phần đất mà mẹ của ông C đã cho bà Hngang 10m40, dài khoảng 21m, diện tích còn lại yêu cầu được nhận khoảng 930m². Ông cam kết sẽ nộp đơn phản tố và đóng tiền tạm ứng án phí.

Tuy nhiên ông C không nộp đơn yêu cầu phản tố và không đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu của ông Công, Tại phiên tòa ông C giữ nguyên ý kiến nêu trên nhưng do ông không có tiền nên ông không làm.

Tại phiên tòa ông C cung cấp thêm các chứng cứ là các bản photo: đơn tố cáo, cam kết thỏa thuận trong gia đình (không có chữ ký), giấy cam kết năm 2019 với bà Hiệp, quyết định áp dụng biện pháp giáo dục tại Cấp xã, các bì thư biên nhận tại xã để chứng minh việc ông có tranh chấp nhà đất với ông C và bà Hiệp từ năm 2012 đến nay.

Quá trình quản lý sử dụng đất từ năm 1999 ông C cũng không đăng kí, không kê khai và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C không có yêu cầu gì liên quan đến tài sản trên đất.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K và bà Phạm Kim Loan trình bày:

Ngày 03/02/2004, vợ chồng ông Huỳnh Minh Kế và bà Phạm Kim Loan có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 72m², tọa lạc tại ấp Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Tp. H của vợ chồng ông Nguyễn Quốc Trung và bà H với giá 97.500.000 đồng. Quá trình sử dụng đất, ông Kế và bà Loan có xây dựng trên đất 01 căn nhà lá để ở, đến năm 2014 thì được Nhà nước xây tặng nhà tình thương thay thế căn nhà lá. Hiện nay, ông Kế và bà Loan đang cho ông T và bà L thuê.

Trong vụ án này, ông K và bà L xác định vợ chồng ông bà không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Hiệp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà L trình bày:

Ông P. V. T và bà H. T. L đang thuê nhà của ông K. Theo ông T, bà Lương được biết thì ông Kế đã mua nhà đất từ ông T và bà Hiệp.

Trong vụ án này, ông P. V. T và bà H. T. L không có ý kiến gì, cam kết sẽ chấp hành theo phán quyết của Tòa án và không có thắc mắc hay khiếu nại gì.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Ưu Tú trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ được biết: Ngày 09/12/2009, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 4226/2009/UB-GCN cho ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Hiệp. Ngày 16/6/2010, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CH 00260 cho ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Hiệp.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp 02 Giấy chứng nhận nêu trên là đúng trình tự quy định. Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn không có ý kiến về việc tranh chấp giữa ông T và bà H với ông Nguyễn Văn Công.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xác định đúng tư cách của người tham gia tố tụng, thu thập đầy đủ chứng cứ đúng quy định. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai; Điều 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ pháp lệnh án phí lệ phí quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Trung và bà Nguyễn Thị Hiệp, buộc ông C có trách nhiệm trả lại cho ông T và bà H phần đất có diện tích 919,5m² được công nhận trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 996859 và 797842757100701.

Đình chỉ yêu cầu buộc ông C khôi phục lại tình trạng ban đầu của nhà đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

[1.1] Về thẩm quyền: Phần đất tranh chấp trong vụ án là nhà đất thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106044/ĐĐBĐ_CNHM-CC ngày 23/3/2021, địa chỉ 65/1 ấp Dân Thắng 1, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ theo Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp:

Ông Nguyễn Quốc Trung và bà H đã được Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797842757100701, hồ sơ gốc số: 4226/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 09/12/2009 và Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 996859, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00260 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 16/6/2010. Các đương sự không lập văn bản về việc cho ở nhờ nhưng căn cứ lời khai của các bên nên có việc ông T và bà H cho ông C ở nhờ nhà đất địa chỉ 65/1 ấp DT 1, xã TTN, huyện H, thành phố H, ông T và bà H đòi lại nhà đất nêu trên nên đây là quan hệ tranh chấp “Đòi lại tài sản” được quy định tại Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn, theo quy định tại khoản 3, điều 8 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 3/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đây không phải tranh chấp ai có quyền sử dụng đất nên không phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định.

Theo đơn khởi kiện ngày 22/8/2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn phần nhà đất có tổng diện tích 930 m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H và xây dựng lại tường rào ranh giới đất, trả lại hiện trạng nhà đất như ban đầu cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn điều chỉnh yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn giao trả lại cho nguyên đơn phần nhà đất có tổng diện tích theo 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 919,5m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H.

Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn phải xây dựng lại tường rào ranh giới đất, trả lại hiện trạng nhà đất như ban đầu cho nguyên đơn.

Xét thấy, việc điều chỉnh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai đe dọa, ép buộc, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, bà L, ông T, bà L và Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có người đại diện theo ủy quyền là ông T đã có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với nội dung vụ kiện và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 797842757100701, hồ sơ gốc số: 4226/2009/UB-GCN do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 09/12/2009 cho ông T và bà H; Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 996859, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00260 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 16/6/2010 cho ông T và bà H; Biên bản làm việc ngày 30/9/2016; Biên bản hòa giải ngày 21/3/2019; Đơn cam kết ngày 08/11/2002 và ngày 15/12/2017.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại căn nhà số: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc tự nguyện trả nhà của bị đơn.

Về phần đất diện tích 919,5m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, tọa lạc tại địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H. Hiện trạng thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106044/ĐĐBĐ_CNHM-CC ngày 23/3/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông T và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 797842757100701, hồ sơ gốc số: 4226/2009/UB-GCN ngày 09/12/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 996859, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00260 ngày 16/6/2010.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh huyện Hóc Môn cung cấp và ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn thì việc cấp giấy chứng nhận cho ông T và bà H đúng quy định pháp luật, thời điểm cấp giấy chứng nhận đất không có tranh chấp, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó xác định đây là tài sản thuộc quyền sở hữu, quản lý hợp pháp của ông T và bà Hiệp.

Ngày 08/11/2002, ông C đã lập giấy cam kết và xác nhận là “*vợ chồng tôi xin ở nhờ của anh N. Q. T là chủ sở hữu căn nhà 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H với tổng diện tích đất + nhà là 992m². vợ chồng tôi có xin ở nhờ từ năm 1999 cho đến nay*” và ông C cũng đã cam kết “*tôi xin cam kết những lời khai trên là đúng sự thật. Nếu có gì sai trái xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và nhà nước*”, trong giấy cam kết đã được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Thới Nhì.

Đến ngày 15 tháng 12 năm 2007, ông C và bà L (vợ ông C) đã viết đơn cam kết và hứa từ ngày 15 tháng 12 năm 2017 đến trước năm 2008 sẽ thực hiện đúng lời hứa trả lại căn nhà và đất.

Bị đơn nêu đã có việc trả lại nhà đất cho nguyên đơn thể hiện bằng việc năm 2008 bị đơn không sử dụng nhà đất của nguyên đơn và quay về sống tại địa chỉ 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H đến năm 2012.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ nên Hội đồng xét xử xác định điều này là sự thật không cần phải chứng minh.

Mặc dù ông C có quản lý sử dụng nhà nhiều năm nhưng quá trình đó Ông T và bà H cũng nhiều lần yêu cầu ông C trả lại nhà và quyền sử dụng đất. Cụ thể Ủy ban nhân dân xã T đã nhiều lần hòa giải, có lập nhiều biên bản và công văn trả lời về tranh chấp đất, Biên bản giải quyết của Công an xã Tân Thới Nhì ngày 08/04/2011. Ngày 05/10/2015 Công an huyện Hóc Môn ra quyết định xử phạt hành chính đối với ông C vì hành vi “Cố ý làm hư hỏng tài sản của người khác”. Điều này cho thấy quá trình yêu cầu trả đất của ông T và bà H là liên tục, không có việc tự nguyện giao nhà đất cho ông C quản lý và sử dụng, và ông C không chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những nhận định nêu trên nên yêu cầu của ông T và bà H có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận theo quy định tại điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn là phù hợp.

[4] Quá trình giải quyết vụ án ông C có yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà H và đề nghị công nhận diện tích ông C đang sử dụng là phần diện tích sau khi trừ phần mẹ ông C đã cho bà Hiệp có chiều ngang 10m40, dài khoảng 21m. Diện tích ông C yêu cầu công nhận khoảng 930m² do ông khai hoang và canh tác sử dụng từ năm 1999.

Tại bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106044/ĐDBĐ_CNHM-CC ngày 23/3/2021, có phần diện tích $1330,4 \text{ m}^2 - 919,5 \text{ m}^2 = 410,9 \text{ m}^2$ đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C yêu cầu được công nhận phần diện tích này.

Tòa án đã nhiều lần lập biên bản làm việc và giải thích nghĩa vụ giao nộp chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 6, Điều 7 và Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự cho ông C biết và đề nghị ông C phải có nghĩa vụ giao nộp các chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình; đồng thời thực hiện thủ tục yêu cầu phản tố đối với yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng cứ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và các chứng cứ chứng minh ông C đã quản lý sử dụng phần diện tích diện tích là 930m² gồm các thửa: 338, tờ bản đồ 70 tọa lạc tại xã Tân Thới Nhì; thửa 339, 338 tờ bản đồ 70 tọa lạc tại 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H.

Tuy nhiên, ông C không nộp đơn yêu cầu phản tố, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh về quá trình quản lý sử dụng, quá trình nộp thuế hay kê khai đăng ký đối với diện tích ông C yêu cầu, không nộp tiền tạm ứng án phí.

Mặc dù ông C nêu ông không có tiền đóng tiền tạm ứng án phí nhưng ông không có tài liệu cung cấp ông thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét đây là yêu cầu phản tố của ông C mà chỉ là ý kiến trình bày của ông C. Ông C cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của ông C. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn là phù hợp.

[5] Tại phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 996859, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00260 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 16/6/2010 cho ông T và bà H. Ông T và bà H có bán giấy tay cho ông K, bà L một phần đất diện tích 68,6m². Ông K, bà L xây dựng nhà không phép và chưa được Nhà nước công nhận. Ông K, bà L cho ông T và bà L thuê. Các đương sự xác định không có tranh chấp và không có ý kiến, yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí:

[6.1] Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn được chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 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 và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[6.2] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 264, Điều 266 và Điều 267 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ 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] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà H về việc yêu cầu bị đơn ông C phải xây dựng lại tường rào ranh giới đất, trả lại hiện trạng nhà đất như ban đầu cho ông T và bà H.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T và bà H.

Buộc ông C phải trả lại cho ông Nguyễn Quốc Trung và bà H phần đất có tổng diện tích là 919,5m², thuộc thửa đất số 338, 339, tờ bản đồ số 70, trên đất có căn nhà địa chỉ: 65/1A ấp DT 1, xã TTN, huyện H, Thành phố H diện tích 30,4m² ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hiện trạng nhà đất thể hiện theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng: 106044/ĐĐBĐ_CNHM-CC ngày 23/3/2021 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 797842757100701, hồ sơ gốc số: 4226/2009/UB-GCN ngày 09/12/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 996859, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00260 ngày 16/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông T và bà H.

[3] Về án phí:

- Ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn trả cho Ông T và bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0004970 ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[5] Trường hợp bản án, quyết định 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:

- TAND Tp. H;
- VKSND H. Hóc Môn;
- Chi cục THADS H. Hóc Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trịnh Hồng Hải

