

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CỬ CHI  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 361/2020/DS-ST

Ngày: 30-10-2020

V/v Tranh chấp đòi lại tài  
sản là quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Thúy Ái.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Thái Văn Sơn;

2. Ông Huỳnh Văn Bé.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Văn Bé-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:**  
Ông Huỳnh Hải Dương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 601/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 491/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 326/2020/QĐST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm: 1941.

Địa chỉ: Số 93A đường Bình Lợi, Phường 13, quận B, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ 2A-15-2 (tầng 15), Chung cư cao tầng Ph, phường Ph, Quận 7, Thành phố H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Văn Th, sinh năm: 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 42, đường số 12, tổ 4, ấp Ch, xã T, huyện C, Thành phố H.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 04/4/2018, công chứng tại Văn phòng Công chứng Cử Chi, số công chứng 014146, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD).

*2. Bị đơn:* Ông Ngô Xuân T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 227 đường Ph, Phường 5, quận T, Thành phố H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 29/8/2019, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu C-có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn Th trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thu C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 908, tờ bản đồ số 43, bộ địa chính xã Ph, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 127510, sổ vào sổ cấp GCN CS04803 ngày 28/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C.

Do bà C ở xa, ông Ngô Xuân T có phần đất giáp ranh với đất của bà C nên ông T chiếm giữ toàn bộ phần đất của bà C, ông T xây tường rào bao chiếm toàn bộ phần đất của bà C có diện tích 470,2m<sup>2</sup>. Khi bà C phát hiện thì ông T nhiều lần liên lạc với bà C thương lượng mua lại phần đất nói trên nhưng bà C và ông T không thỏa thuận được giá cả, ông T cũng không trả lại hiện trạng đất cho bà. Do vậy bà C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc ông T giao trả quyền sử dụng đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup> cho bà C. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 121 đường Ng, ấp C, xã Ph, huyện C, Thành phố H. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông T đã ký nhận các văn bản tố tụng, đã biết bà C kiện đòi lại quyền sử dụng đất nhưng ông T cố tình không đến Tòa án, không hợp tác, quyền sử dụng đất nêu trên do bà C đứng tên chủ sử dụng nên bà C yêu cầu ông T phải giao trả. Những công trình ông T xây dựng trên quyền sử dụng đất của bà C, bà C sẽ hoàn trả lại chi phí theo như Biên bản định giá tài sản ngày 11/8/2020 của Hội đồng định giá thuộc Ủy ban nhân dân huyện C. Các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá quyền sử dụng đất bà C xin tự nguyện chịu.

Tại phiên tòa, bà C vẫn giữ nguyên ý kiến như đã thể hiện tại Đơn khởi kiện.

*\* Bị đơn là ông Ngô Xuân T vắng mặt.*

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tuy nhiên Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm này không làm thay đổi bản chất của vụ án; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn chi phí xây dựng các công trình trên quyền sử dụng đất tranh chấp.

### **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 tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:**

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 29/8/2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc bị đơn là ông Ngô Xuân T giao trả cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 127510, vào sổ cấp GCN CS04803 ngày 28/11/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Quyền sử dụng đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C, xã Ph, huyện C, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

#### **[2] Về thủ tục tố tụng:**

Bị đơn ông Ngô Xuân T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa (Ông T ký nhận và vợ ông là bà Đỗ Thị T ký nhận thay) nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

#### **[3] Về yêu cầu của đương sự:**

**[3.1]** Bà Nguyễn Thị Thu C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Ngô Xuân T giao trả cho bà C quyền sử dụng đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 127510, vào sổ cấp GCN CS04803 ngày 28/11/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C. Yêu cầu này được bà C chứng minh bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 127510, vào sổ cấp GCN CS04803 ngày 28/11/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C.

Xét quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên đứng tên chủ sử dụng đất là bà C, ông T đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án để cung cấp lời khai, do vậy Hội đồng xét xử chỉ xem xét các tài liệu, chứng cứ do bà C cung cấp, xét ông T sử dụng đất không có sự đồng ý của bà C làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, vi phạm quy định tại Khoản 10 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013, do đó yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của bà C là có cơ sở để chấp nhận.

**[3.2]** Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và Biên bản định giá ngày 11/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản thuộc Ủy ban nhân dân huyện C ghi nhận trên phần đất tranh chấp có các công trình kiến trúc và giá trị các công trình kiến trúc như sau:

- Phía trước khu đất là công rào sắt, trụ bê tông xi măng xây tô, giá trị là 8.096.000đ;

- Phía bên phải tính từ đường Ng nhìn vào là hàng rào có kết cấu tường gạch xây tô, giá trị 34.235.520đ;

- 06 cây cau vua (đường kính 20cm-30cm) có giá trị là 240.000đ/cây x 06 cây = 1.440.000đ.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án bà C tự nguyện hoàn trả lại chi phí những công trình ông T xây dựng trên quyền sử dụng đất của bà C, đây là sự tự nguyện của bà C, không trái với quy định của pháp luật và có lợi cho ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

**[3.3]** Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá bà C tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

**[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:**

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

**[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm:**

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 12 và Điểm b Khoản 2 Điều 27 của 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, bị đơn là ông Ngô Xuân T phải chịu án phí không có giá ngạch (do Hội đồng xét xử không xem xét giá trị đất, chỉ xem xét quyền sử dụng tài sản là của ai); bà Nguyễn Thị Thu C phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền bồi hoàn giá trị tài sản phải trả cho ông T, tuy nhiên do bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án nên Tòa án miễn tiền án phí.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 10 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào 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.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu C.

Buộc ông Ngô Xuân T phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Thu C quyền sử dụng đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 908, tờ bản đồ số 43 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 127510, vào sổ cấp GCN CS04803 ngày 28/11/2016 do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp cho bà Nguyễn Thị Thu C để bà C quản lý sử dụng.

Trên quyền sử dụng đất có diện tích 470,2m<sup>2</sup> có các công trình kiến trúc sau: Phía trước khu đất là cổng rào sắt, trụ bê tông xi măng xây tô; phía bên phải tính từ đường Ng nhìn vào là hàng rào có kết cấu tường gạch xây tô; trong khuôn viên khu đất có 06 cây cau vua.

Thi hành án ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

**2.** Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Xuân T phải chịu án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

**3.** Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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