

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**QUẬN C**  
**THÀNH PHỐ T**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2022/DS-ST  
Ngày 25/3/2022  
V/v “*Tranh chấp đòi lại QSD đất và quyền sở hữu nhà*”

**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 Lư Thành Danh.**

**2/ Ông Nguyễn Văn Mến.**

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Ông **Trần Bảo Quốc** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C đưa ra xét xử sơ thẩm công Ki vụ án dân sự thụ lý số: 127/2020/TLST-DS ngày 25/6/2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại QSD đất và quyền sở hữu nhà*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 93/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

**1.1. Ông Dương Tiến T**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Số 127 đường Nguyễn Thị Kiều, khu phố A, phường T, quận 12, thành phố H.

**1.2. Ông Nguyễn Kinh K**, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số 293/3 khu vực Y, phường L, quận C, thành phố T.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Thái T**, sinh năm: 1981 (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 4A đường Đ, phường T, quận N, thành phố T.

**2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Tiên Hồng P**, sinh năm: 1964 (Có mặt).

**2.2. Ông Tiên Minh T**, sinh năm: 1992 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 369 khu vực T, phường T, quận C, thành phố T.

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

**3.1. Bà Huỳnh Thị Q**, sinh năm: 1976 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện M, tỉnh S.

**3.2. Ông Tiên Minh T**, sinh năm: 1990 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 369 khu vực T, phường T, quận C, thành phố T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện (đề ngày 12/6/2020 của nguyên đơn ông Dương Tiến T và ông Nguyễn Kinh K) và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp ngày 15/5/2020, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T của ông Dương Tiến T nhận chuyển nhượng từ kết quả trúng đấu giá được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất có căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> có nguồn gốc từ ông Tiên Hồng P bán lại cho ông Bùi Hữu Ri vào năm 2008, sau đó đến năm 2009 thì ông Ri bán lại cho ông Nguyễn Kinh K. Sau khi mua thì ông K cho ông P và ông T thuê lại có thời hạn là 03 (ba) năm kể từ ngày 10/8/2009. Ông T và ông K đã nhiều lần yêu cầu ông P và ông T trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1241 và trả lại căn nhà cấp 4 cho nguyên đơn, nhưng ông P và ông T cố tình kéo dài thời gian mà không chịu trả lại tài sản cho nguyên đơn. Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 tại Ban hòa giải khu vực T, phường T thì ông P thống nhất di dời trả lại nhà và đất, đồng thời ông K hỗ trợ cho ông P số tiền là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), ông P đã nhận số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), nhưng vẫn không đồng ý giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Nay ông Dương Tiến T và ông Nguyễn Kinh K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và các thành viên của hộ là ông Tiên Minh T di dời trả lại thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 485,7m<sup>2</sup>), cùng căn nhà cấp 4 có trên đất, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T, cho nguyên đơn trọn quyền sở hữu và sử dụng.

- Phía bị đơn ông Tiên Hồng P trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông được cha mẹ để lại từ năm 1979. Năm 2008 ông P có nợ tiền bên ngoài nên có vay của ông K số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) Trong đó nợ ông Bùi Hữu Ri năm 2008 số tiền 20.000.000đ (lãi suất 5%). Sau đó qua giới thiệu của ông K vay của ông Hải Nam số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng)

để trả tiền nợ cho ông R. Ông K đề nghị ông cho vay tiền, mục đích vay để trả số tiền nợ cho ông H. Tuy nhiên, để vay được tiền trên từ ông K thì phải để ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhập vào Công ty của ông K mới vay được tiền được. Do đó, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng để ông K làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong khoảng ba tuần thì ông K có thông báo về việc đã trả nợ xong và đưa cho ông số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) có ký nhận giấy tay. Đồng thời ông K thuê ông ở lại đất để giữ đất và để chứng minh khi Ngân hàng xuống thẩm định. Sau đó, đến năm 2017 thì số nợ ông K vay quá hạn nên Ngân hàng phát mãi tài sản, khi tiến hành hòa giải ở Ban hòa giải khu vực T, phường T nói là buộc cưỡng chế di dời và do phía ông K tạo áp lực nên ông thống nhất di dời và nhận số tiền ông K hỗ trợ là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), tại buổi hòa giải ông có nhận của ông K số tiền là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) ông K sẽ đưa sau.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến là không đồng ý yêu cầu di dời trả nhà và đất của phía nguyên. Ông sẽ trả lại số tiền là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) cho ông K. Đồng thời, yêu cầu phía nguyên đơn ông K phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C lại cho ông quản lý và sử dụng và ông sẽ trả lại số tiền vốn gốc vay của ông K là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và lãi kể từ ngày vay (ngày ký chuyển nhượng) cho đến nay.

Có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thái T (đại diện ủy quyền của nguyên đơn), bị đơn ông Tiên Hồng P vẫn giữ phần trình bày và ý kiến của mình như trên; bị đơn ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T thống nhất theo ý kiến trình bày của ông P, không có ý kiến gì thêm.

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 P hiện vi phạm.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án đúng quy định. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q có đơn xin 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, do quyền sử dụng đất tranh chấp giữa các bên đương sự thuộc thửa

số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T có nguồn gốc là của ông Tiên Hồng P được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00106 ngày 03/3/2005, có diện tích 530,2m<sup>2</sup>. Ngày 11/7/2008 ông P chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Bùi Hữu Ri, đến ngày 24/7/2009 ông Ri chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Kinh K trọn quyền sở hữu. Ngày 15/5/2020 ông Dương Tiến T trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất trên qua thủ tục bán đấu giá tài sản công Ki của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Khánh và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp quyền sử dụng đất số CS10631 có diện tích là 484m<sup>2</sup>. Như vậy, quyền sử dụng đất thửa số 1241 ông Dương Tiến T đã được Nhà nước công nhận và cấp quyền sử dụng đất đúng quy định.

Đối với căn nhà cấp 4 có trên phần đất trước đây ông Tiên Hồng P bán lại cho ông Bùi Hữu R và ông R bán lại cho ông Nguyễn Kinh K, sau đó ông K cho ông Tiên Hồng P thuê lại vào ngày 10/8/2009 với 900.000đ/tháng (Chín trăm nghìn đồng một tháng) và thuê thời hạn 03 năm, hai bên có làm giấy tay với nhau. Ông Tiên Hồng P cho rằng ông chỉ vay tiền từ ông K và ông R nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1241 và bán căn nhà cho ông Ri, nhưng ngoài lời khai của mình thì ông P không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Hơn nữa, tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 của Ban hòa giải khu vực T, phường T, ông P thống nhất sẽ di dời tài sản trả lại toàn bộ nhà và đất cho ông K và Ông T, ông P đồng ý nhận số tiền là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), ngay sau đó ông P nhận trước số tiền là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp ngày 15/5/2020 có diện tích là 484m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 485,7m<sup>2</sup>), tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T cho nguyên đơn ông Dương Tiến T trọn quyền sở hữu và sử dụng. Buộc bị đơn ông P, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triển trả lại căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất số 1241 có diện tích 39,36m<sup>2</sup>, cho nguyên đơn ông Nguyễn Kinh K trọn quyền sở hữu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông K thống nhất hỗ trợ cho ông P, ông T, ông Triển số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và giá trị phần cây trồng có trên đất là 5.743.000đ (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng), tổng cộng là 105.743.000đ (Một trăm lẻ năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

## 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 Dương Tiến T và ông Nguyễn Kinh K cho rằng hai ông là chủ sử dụng của thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5 và căn nhà cấp 4 có trên thửa đất, tọa lạc tại T, phường T, quận C, thành phố T. Trước đây ông K có cho ông P thuê lại để ở nhưng khi hết thời hạn thuê, ông đã nhiều lần yêu cầu ông P trả lại, nhưng ông P không đồng ý. Nay Ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông P, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triển có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, trả lại toàn bộ căn nhà có trên đất cho ông K được trọn quyền sở hữu. Quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “*Tranh chấp đòi lại QSD đất và quyền sở hữu nhà*”. Vụ việc được Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 9, 14 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: Tại phiên tòa hôm nay, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Q có đơn xin giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng quyết định tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 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 Dương Tiến T yêu cầu bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T di dời trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quyền sử dụng đất tranh chấp giữa các bên đương sự thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T có nguồn gốc là của ông Tiên Hồng P, ông P được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00106 ngày 03/3/2005, có diện tích 530,2m<sup>2</sup>. Ngày 30/01/2008 ông P lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Bùi Hữu Ri, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường T, quận C chứng thực theo quy định của pháp luật, ông Ri làm thủ tục và sang tên được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 11/7/2008. Đến ngày 16/7/2009 ông Ri chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Kinh K, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng 24H, ông K

đăng ký và được sang tên cấp quyền sử dụng vào ngày 24/7/2009. Ông K đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch số 2, do quá hạn khoản vay không thanh toán được nợ nên hai bên thống nhất tiên hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng vào ngày 30/8/2019 (BL 110).

Sau đó quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 được tiên hành bán đấu giá theo quy định của pháp luật thông qua Công ty Đấu giá Hợp danh X, kết quả là ông Dương Tiến T đã mua được tài sản đấu giá là hai quyền sử dụng đất gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu vực Y, phường L, quận C, với tổng số tiền là 1.142.000.000đ (Một tỷ một trăm bốn mươi hai triệu đồng). Sau khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán và làm thủ tục đăng ký biến động, kê khai theo quy định, ngày 15/5/2020 Ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631, thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T.

Như vậy, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, ông Dương Tiến T đã nhận chuyển nhượng thông qua bán đấu giá tài sản và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013, tại Công văn số: 85/ĐGXK ngày 09/4/2021 của Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Khánh khẳng định “...Việc tổ chức đấu giá nêu trên thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016...kể từ thời điểm thông báo đấu giá đến nay Công ty Đấu giá Hợp danh Xuân Khánh không nhận được bất kỳ khiếu nại, khởi kiện nào liên quan đến việc tổ chức đấu giá tài sản nói trên” (BL 139), và tại Công văn số: 26/CV-DTN ngày 15/4/2021 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ cũng khẳng định việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa ông Nguyễn Kinh K với ông Dương Tiến T đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ theo đúng quy định của pháp luật, và từ thời điểm công chứng cho đến nay chưa ghi nhận khiếu nại hoặc khởi kiện liên quan đến việc công chứng hợp đồng nêu trên (BL 83).

Như vậy, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 Ông T đã trúng đấu giá và mua hợp pháp đã được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng theo quy định nên có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Xét lời nại ra của bị đơn ông Tiên Hồng P cho rằng vào năm 2007 ông có vay tiền của ông Bùi Hữu Ri nhưng ông ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất

trên của ông R, và ông cũng không có chuyển nhượng đất cho ông K nên không đồng ý yêu cầu di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho Ông T. Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài lời nại ra của mình thì bị đơn ông P không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời nại ra của mình. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông P thừa nhận ông có biết việc ông Ri, ông K từ năm 2007 đến nay đã đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng ông không khiếu nại, tranh chấp. Ngoài ra, tại Hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 10/8/2009, ông P thừa nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241 và căn nhà có trên đất là của ông K, ông thống nhất thuê lại với số tiền là 900.000đ/tháng (Chín trăm nghìn đồng một tháng) và thời hạn thuê là 03 (ba) năm (BL 33). Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 của Ban hòa giải Khu vực T, phường T, quận C (BL 34, 35), bị đơn ông P có ý kiến “*đồng ý nhận số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) di dời để giao trả quyền sử dụng đất và nhà vào ngày 08/11/2019 và sẽ rút đơn khiếu nại ở Tòa án, không khiếu nại nữa*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P thừa nhận chữ ký trong văn bản thuê nhà và Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 là của ông, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản số 5 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Tiến T, do đó nghĩ nên buộc bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Ông T là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kinh K yêu cầu bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T di dời trả lại căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2020 (BL 290) có kết cấu nhà trệt, móng cột BTCT, vách tường, mái tole, nền lán xi măng có diện tích 39,36m<sup>2</sup>. Nguồn gốc căn nhà này là của bị đơn ông Tiên Hồng P, khi chuyển nhượng thửa đất số 1241 cho ông Ri vào năm 2007 bao gồm căn nhà này, đến khi ông Ri chuyển nhượng thửa đất 1241 cho ông K thì ông K cho ông P thuê lại vào ngày 10/8/2009, do căn nhà này không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu theo

quy định nên khi ông K cho ông P thuê lại thì hai bên chỉ làm giấy tay với nhau. Tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 của Ban hòa giải Khu vực T, phường T, quận C (BL 34, 35), bị đơn ông P có ý kiến là thống nhất có nghĩa vụ di dời để trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà có trên đất vào ngày 08/11/2019, ông K sẽ hỗ trợ cho ông P tổng số tiền là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng), ngay sau khi hòa giải thì ông K đã đưa trước cho ông P số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng), ông P thừa nhận có nhận số tiền này của ông K, số tiền còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) ông K sẽ đưa cho ông P vào ngày 08/11/2019 (tức tại thời điểm ông P di dời trả lại nhà và đất). Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) từ ông K thì ông P và các thành viên trong hộ không thực hiện nội dung thỏa thuận và không đồng ý di dời. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thỏa thuận của ông K và ông P tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 của Ban hòa giải Khu vực T, phường T, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận thống nhất của hai bên, đồng thời hai bên cũng đã tự nguyện thực hiện với nhau, cụ thể là ông K đã đưa cho ông P số tiền 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Đối với số tiền còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất tiếp tục thực hiện và đưa tiếp cho bị đơn số tiền còn lại này, Hội đồng xét xử xét thấy có lợi cho bị đơn ông P nên ghi nhận.

Riêng đối với số tiền thuê nhà, nguyên đơn ông K cho rằng sau khi thuê thì phía bị đơn ông P có đóng tiền thuê được vài tháng thì ngưng không đóng cho đến nay, theo đơn khởi kiện và có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thái T (đại diện ủy quyền của ông K) không yêu cầu ông P phải trả tiền thuê nhà còn thiếu, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”, hơn nữa xét ý kiến này của nguyên đơn là hoàn toàn có lợi cho bị đơn ông P nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, trên phần đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có một số cây trồng gồm có 02 cây loại A, Mít 03 cây loại A và Dừa 01 cây loại A, theo kết quả định giá tài sản có tổng giá trị là 5.743.000đ (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng), số cây trồng này là của bị đơn ông P, có mặt tại phiên tòa sơ thẩm đại diện ủy quyền nguyên đơn thống nhất trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy để đảm bảo quyền lợi của các bên và kết quả thi



hành án nghĩ nên giao số cây trồng cho nguyên đơn ông K trọn quyền sở hữu, ông K có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho ông P theo quy định.

Như vậy, từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T và ông K là có cơ sở chấp nhận.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm 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 4.736.000đ (Bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng), bị đơn ông Tiên Hồng P và ông Tiên Minh T phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ nộp giao trả lại cho nguyên đơn số tiền này tại cơ quan thi hành án.

[5] Về án phía dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Kinh K phải nộp số tiền là 5.287.000đ (Năm triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006138 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T. Ông K còn phải nộp số tiền là 4.987.000đ (Bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Dương Tiến 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 006137 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

- Bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, các Điều 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

Căn cứ các Điều 166, 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 Dương Tiến T.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kinh K.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuộc

thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 485,7m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp ngày 15/5/2020, cho ông Dương Tiến T được trọn quyền sử dụng.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại toàn bộ căn nhà cấp 4 có diện tích 39,36m<sup>2</sup>, có kết cấu nhà trệt, móng cột BTCT, vách tường, mái tole, nền lán xi măng được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận C, thành phố T, cho ông Nguyễn Kinh K được trọn quyền sở hữu.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2020 (BL 288 đến 292) và Bản trích đo địa chính số: 51 ngày 22/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố T (BL 286)).

Dành quyền lưu cư cho bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Kinh K hỗ trợ cho bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh T số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Kinh K được sở hữu toàn bộ số cây trồng có trên đất gồm Cóc 02 cây loại A, Mít 03 cây loại A và Dừa 01 cây loại A; ông Nguyễn Kinh K có nghĩa vụ trả cho ông P, ông T và ông Triển số tiền là 5.743.000đ (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng) (tương đương phần giá trị cây trồng).

Kể từ ngày ông P, ông T và ông Triển có đơn yêu cầu thi hành án mà ông K chậm thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

**3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:** Số tiền là 4.736.000đ (Bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng), bị đơn ông Tiên Hồng P và ông Tiên Minh T phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ nộp giao trả lại cho nguyên đơn số tiền này tại cơ quan thi hành án.

**4. Về án phía dân sự sơ thẩm:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Kinh K phải nộp số tiền là 5.287.000đ (Năm triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006138 ngày

16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T. Ông K còn phải nộp số tiền là 4.987.000đ (Bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Dương Tiến 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 006137 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố T.

- Bị đơn ông Tiên Hồng P, ông Tiên Minh T nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

**5. 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 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 Ki 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.T;
- VKSND Q.C;
- Chi cục THADS Q.C.
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**Phan Vũ Linh**