

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 25/2020/DS-ST

Ngày: 22 - 9 - 2020

*V/v tranh chấp đòi tài sản là
quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất; buộc tháo
dỡ, di dời vật kiến trúc trên
đất ”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Hiếu;

2. Bà Võ Thị Thanh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phát Huy, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/9/2020 và ngày 22/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 06 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; buộc tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất* ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98 và 98a/2020/QĐST - DS, ngày 31 tháng 8 năm 2020 và Thông báo thời gian tuyên án số 61/TB - TA ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm: 1959 và chị Phan Thị H, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Số nhà 313, khóm X6, phường Y, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị B thuộc Văn phòng luật sư H, Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Số 35D, khóm 5, phường V, thành phố Y, tỉnh An Giang.

Đồng bị đơn: Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm: 1980 và chị Lê Thị Hồng HT, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số 86, tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc NT, sinh năm: 1950 và bà Võ Thị T, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Tổ 34, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang.

2. Cháu Nguyễn Ngọc Trí K, sinh năm: 2010.

Người đại diện hợp pháp cháu Nguyễn Ngọc Trí K, có anh chị: Nguyễn Ngọc N, sinh năm: 1980 và bà Lê Thị Hồng HT, sinh năm: 1984.

Cùng địa chỉ: Số 86, tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa;

Luật sư Nguyễn Thị B có mặt tại phiên tòa;

Bà Phan Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bà Võ Thị T có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh chị Nguyễn Văn V và Phan Thị H trình bày:

Vợ chồng chúng tôi (V - H) có mua căn nhà cấp 4 gắn liền với đất tại tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C của ông Nguyễn Ngọc NT và bà Võ Thị T (là cha mẹ ruột của anh Nguyễn Ngọc N và là cha mẹ chồng của chị HT).

Khi nhận chuyển nhượng thì chúng tôi đã trả đủ tiền và hoàn tất các thủ tục ra công chứng chứng thực, nộp thuế và nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN CS13957, thửa đất số: 138, tờ bản đồ số 35, diện tích 39,7 m² đất ở đô thị do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H.

Hiện nay, anh chị N - HT (con của ông bà NT - T) và cháu K (con của N - HT) ở trong căn nhà trên, do nhu cầu chỗ ở, chúng tôi nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông bà N - HT và cháu K (con của N - HT) là những người đang ở trên căn nhà - đất của chúng tôi phải trả lại căn nhà và đất mà chúng tôi đứng tên để chúng tôi sử dụng, nhưng anh chị (N - HT) không chịu trả.

Nay, chúng tôi (V - H) có các yêu cầu như sau:

1. Anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT và cháu Nguyễn Ngọc Trí K. Có anh chị: Nguyễn Ngọc N và Lê Thị Hồng HT đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Trí K trả lại cho chúng tôi diện tích đất 39,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T

Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H đứng tên (Chúng tôi đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu giao trả căn nhà cây - tol trên đất).

2. Yêu cầu ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T; Anh chị: Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT và cháu Nguyễn Ngọc Trí K (con của N – HT) có N - HT là người đại diện hợp pháp phải tháo dỡ căn nhà cây tol ra khỏi phần diện tích đất: 39,7 m² và giao trả diện tích đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H tọa lạc tại số 86, tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang, để chúng tôi cất nhà ở.

Chúng tôi không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho phía đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tự nguyện toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ.

Các tài liệu, chứng cứ do đồng nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu và lời khai của mình:

- Đơn yêu cầu ngày 14/6/2019;
- Thông báo V/v hòa giải không thành ngày 28/5/2019 (Bản chính);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Nguyễn Văn V - Phan Thị H (Bản sao);
- Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang (Bản sao);
- Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn kiện ngày 03/4/2019 (Bản chính);
- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên Nguyễn Văn V - Phan Thị H (Bản sao);
- 03 tấm hình màu (căn nhà cây - tol anh chị N - HT đang trú ngụ);
- Công văn số 3699/UBND - NC ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang (Bản photo);

Lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn: anh Nguyễn Ngọc N, chị Lê Thị Hồng HT và là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Trí K trình bày:

Ba mẹ (NT - T) của anh chị có cho 02 vợ chồng ra ở riêng căn nhà số nhà 86, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang vào năm 2008. Để cho hai vợ chồng sinh sống và làm ăn buôn bán đến nay. Có sự đồng ý của anh em và bà con cùng xóm biết. Thời gian trôi qua do về nhà ở thấp nên nước ngập tràn nhà. Do mưa bão lớn gây thiệt hại sửa chữa nâng cấp nặng nề. Vợ chồng đã 5 đến 6 lần nâng cấp với số tiền là trên 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Để được ở đến hôm nay năm 2020 vợ chồng đã phải vay mượn, thiếu thốn đủ thứ.

Nay anh chị xin có ý kiến về vấn đề ông Nguyễn Văn V và bà H thừa vợ chồng anh chị trả lại quyền sử dụng đất là anh chị không chấp nhận.

Thứ nhất: Anh chị không có giao dịch mua bán với ông V và bà H, không có lấy tiền của ai vì sao anh chị là người bị đơn khi ông V thừa.

Thứ hai: Sự mua bán của ông V và ba của anh N (Nguyễn Ngọc NT) như vậy là có hợp pháp hay không? Trong khi anh (N) là con và cũng là người ở trong căn nhà đó và mảnh đất đó, anh N không hề hay biết gì hết. Ông mua này là ai và mua lúc nào? Với số tiền bao nhiêu?

Thứ ba: Là cha mẹ anh (N) đã cho anh phần đất này và nhà để ở đến nay cũng đã mười mấy năm. Vợ chồng anh đã đổ mồ hôi công sức để tạo dựng cho đến nay.

Anh đi bộ đội về không có việc làm nên chạy xe ôm, còn vợ anh thì bán cà phê cóc để sinh sống qua ngày. Nay, ba của anh (ông NT) bán phần đất này cho ông V gì đó anh không biết giữa người mua và người bán.

Nếu muốn anh chị đi thì phải hỗ trợ số tiền là 300.000.000m(Ba trăm triệu) đồng để anh chị có thể kiếm chỗ khác ở và sinh sống nuôi con ăn học.

Lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc NT trình bày:

Vợ chồng chúng tôi (NT - T) trước khi chuyển nhượng cho ông bà V - H đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng, vợ chồng chúng tôi có đóng lãi đầy đủ nhưng sở dĩ vợ chồng chúng tôi quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà V - H là do vợ tôi bệnh nặng cần có chi phí điều trị bệnh nên buộc lòng phải chuyển nhượng đất cho ông V và bà H.

Nguồn gốc nhà: Vợ chồng chúng tôi cất nhà khoảng năm 1990, mục đích cất nhà để kinh doanh mua bán tạp hóa tại nhà ban ngày, còn ban đêm thì tôi về nhà ngủ, nhà tọa lạc tại tổ 34, khóm X2, phường IB, thành phố C (gần nhà đang tranh chấp). Sau khi cưới vợ cho N thì vợ chồng chúng tôi cho hai vợ chồng N - HT ở và kinh doanh bán cà phê tại nhà.

Tôi (NT) thừa nhận trong thời gian N - HT ở thì tôi có nói cho hai vợ chồng ở sinh sống nhưng khi vợ tôi bệnh nặng đi cấp cứu nên chúng tôi quyết định chuyển nhượng đất cho ông bà V - H. Do tình hình cấp bách nên chúng tôi không nói cho các con biết.

Tôi xác định hiện trạng căn nhà mà hiện nay N - HT đang ở là của vợ chồng tôi cất nhà cây to; nhà sàn, trong thời gian N ở thì hư cái gì thì vợ chồng nó sửa chữa. Đối với việc V - H khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi và N - HT và cháu nội tháo dỡ căn nhà và giao trả diện tích đất cho V - H thì tôi đồng ý nhưng đề nghị nguyên đơn hỗ trợ chi phí cho N - HT di dời và cũng mong hai bên hòa giải cùng nhau nhưng các bên không thỏa thuận được.

Lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T trình bày:

Bà (Võ Thị T) vắng mặt nhưng có nộp bảng ý kiến đề ngày 31/8/2020. Nội dung thể hiện ý kiến của chồng bà là ý kiến của bà và bà xin xét xử vắng mặt bà do bà bệnh tim, dễ bị xúc động.

Ngoài ra, Tòa án cũng đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị T vắng mặt, chị H có yêu cầu không tham gia hòa giải. Các đương sự có yêu cầu, nên Tòa án đã tiến mở phiên họp kiểm tra tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt chị H và bà T và đã thực hiện việc thông báo kết quả phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho chị H và bà T.

Tại phiên tòa,

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T được Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CH09533 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 16/12/2013 đến ngày 16/11/2016 thì ông bà NT - T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà Nguyễn Văn V - Phan Thị H. Việc chuyển nhượng do Văn Phòng Công Chứng Công Quyền chứng thực.

Đến ngày 27/3/2019 ông bà V - H đã được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BN 675769; số vào sổ cấp GCN: CS13957.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng được thực hiện đúng quy định của pháp luật; Trên phần đất ông bà NT - T có cất căn nhà cây tol và hiện nay anh chị N - HT và cháu K là đang ở, tại phiên tòa hôm nay ông NT cũng đã thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho V - H để lo điều trị bệnh cho bà T và nay ông NT cũng đồng ý tháo dỡ căn nhà giao trả đất cho ông V và bà H, nhưng anh N và chị HT (con) không đồng ý.

Việc anh N và chị HT có yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời hoặc mua một nền nhà để cất nhà ở, yêu cầu trên phía nguyên đơn không chấp nhận và cũng không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời vì hiện nay hoàn cảnh của ông V và bà H cũng khó khăn là phải thuê nhà để ở. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V và bà H.

Ông Nguyễn Văn V trình bày bổ sung:

Xác định chỉ có yêu cầu anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT; cháu Trí K có anh chị N - HT là người đại diện hợp pháp và ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà cây - tol ra khỏi phần diện tích đất 39,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày

27/3/2019 mang tên V - H tọa lạc tại tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang và giao trả phần đất trên để vợ chồng anh cất nhà ở.

Vợ chồng ông tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và không chấp nhận hỗ trợ chi phí di dời nhà.

Anh chị N - HT và người đại diện hợp pháp của cháu K:

Anh chị chỉ đồng ý ra khỏi nhà với yêu cầu ông bà V - H đưa cho anh chị 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng hoặc cho anh chị một nền nhà để anh chị tháo dỡ nhà có nơi cất lại căn nhà làm nơi trú ngụ vì hoàn cảnh gia đình anh chị khó khăn, anh thì chạy xe hon da hàng ngày, còn chị HT bán cà phê tại nhà. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Ông Nguyễn Ngọc NT trình bày:

Vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà V - H, không chuyển nhượng nhà. Vợ chồng ông chấp nhận việc tháo dỡ nhà giao trả diện tích đất cho ông bà V - H, nhưng xin ông V hỗ trợ chi phí di dời nhà. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, vợ chồng đã thế chấp cho Ngân hàng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Hội đồng xét xử công bố:

Kết quả xác minh của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang:

Ban khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang;

Bảng ý kiến của bà Võ Thị T;

03 tấm hình màu (căn nhà cây - tol của anh chị N - HT đang trú ngụ);

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 16/11/2016 giữa ông bà NT - T và anh chị V - H do Văn Phòng Công chứng Công Quyền chứng thực;

Công văn số 3699/UBND - NC ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang;

Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đề ngày 07/3/2019 (Người đứng đơn: Nguyễn Văn V - Phan Thị H)

Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 24/9/2012 (người viết đơn Nguyễn Ngọc NT);

Biên bản xác định ranh giới - mốc khu đất ngày 27/9/2012;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CQ 840278; sổ vào sổ cấp GCN: CH09533 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 16/12/2013 mang tên Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T (Bản sao);

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BN 675769; sổ vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T nguyên và Môi

trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên Nguyễn Văn V - Phan Thị H (Bản sao);

Bản trích đo hiện trạng do Văn Phòng Đăng ký Đất Đai - chi nhánh C lập đề ngày 13/8/2020 (bản sao).

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn qui định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; xác định thẩm quyền thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo qui định tại các Điều 195, 196, 198 và 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Riêng bà H và bà T có đơn và có yêu cầu xét xử vắng mặt thuộc trường hợp Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 BLTTDS; Bé K có ông N, bà HT (cha, mẹ K) đại diện theo pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa:

Năm 2016, vợ chồng V - H có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư có diện tích 39,7 m² đất thổ cư tọa lạc khóm X2, phường IB, thành phố C từ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T (đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vợ chồng ông V, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng và tiến hành thủ tục sang tên nhưng hiện trên phần đất có căn nhà cấp 4 của ông NT và bà T cho con trai và con dâu cùng cháu (Nguyễn Ngọc N, Lê Thị Hồng HT, Nguyễn Ngọc Trí K) sinh sống. Nay ông V, bà H khởi kiện yêu cầu ông N, bà HT, K (con N, HT), ông NT, bà T có trách nhiệm giao trả phần đất diện tích 39,7 m² và tháo dỡ di dời căn nhà trên phần đất nêu trên, tuy nhiên, ông N, bà HT cho rằng căn nhà và quyền sử dụng đất là của ông NT, bà T cho vợ chồng ông để sinh sống, vợ chồng ông cũng đã bỏ tiền ra sửa chữa nên chỉ đồng ý di dời khi nguyên đơn hỗ trợ số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, cụ thể: Đất do NT, T đứng tên quyền sử dụng hợp pháp, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có công chứng chứng

thực, ông V, bà H đã đã hoàn tất thủ tục cấp cấp đổi. Hơn nữa, việc ông N, bà HT cho rằng nhà - đất do ông NT, bà T cho năm 2008 nhưng năm 2013 ông NT, bà T thực hiện thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận nhưng không có ý kiến, việc tặng cho không lập thành văn bản, ngoài lời khai của ông N, bà HT thì còn chứng cứ nào khác chứng minh nhà đất là sở hữu của vợ chồng ông, bà. Do đó, việc ông V, bà H buộc ông N, bà HT, ông NT, bà T và bé K có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất 39,7 m² tọa lạc khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang là có cơ sở chấp nhận.

Đối với căn nhà trên diện tích đất 39,7 m², trong quá trình thu thập chứng cứ, theo bản trích đo đạc hiện trạng lập ngày 13/8/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất Đai - chi nhánh C lập trong vụ kiện khác cũng như trình bày của đương sự thể hiện trên phần đất 39,7 m² có tồn tại căn nhà kết cấu khung gỗ, vách ván, mái tole. Ông NT, bà T đồng ý với yêu cầu di dời của nguyên đơn; phía ông N, bà HT ý kiến chỉ di dời nếu nguyên đơn hỗ trợ 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng hoặc một nền nhà mới để ở. Xét, nhà có thể tháo dỡ, di dời nên việc ông V, bà H yêu cầu buộc di dời là có căn cứ chấp nhận. Việc ông N, bà HT yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời do nguyên đơn không chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

Đối với yêu cầu giao trả căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất 39,7 m² trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xin rút yêu cầu nên đình chỉ theo quy định Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất Đai năm 2013, đề nghị HĐXX xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1]

** Về thẩm quyền:*

Đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn (N - HT); ông bà NT - T và cháu K có anh chị N - HT đại diện hợp pháp phải tháo dỡ căn nhà cây tole và giao trả diện tích đất 39,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H tọa lạc tại tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang để nguyên đơn cất nhà ở.

Bên cạnh đó, các đương sự đang cư trú trên địa bàn thành phố C. Cho nên, yêu cầu kiện của đồng nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân thành phố C theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

** Về sự vắng mặt của đương sự:*

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị T có yêu cầu xét xử vắng mặt; nguyên đơn chị Phan Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2 [Về nội dung]:

** Xem xét yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn, nhận thấy:*

Anh chị V - H được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN CS13957, thửa đất số: 138, tờ bản đồ số 35, diện tích 39,7 m² đất ở đô thị cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H. Nguồn gốc đất anh chị nhận chuyển nhượng từ ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T. Trên phần đất chuyển nhượng, ông bà NT - T có cất một căn nhà cây tol, hiện nay anh chị N - HT (con trai, con dâu của ông bà NT - T) và cháu K (con của N - HT) ở trong căn nhà trên, do nhu cầu chỗ ở, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu anh chị N - HT và cháu K (con của N - HT) là những người đang ở trên căn nhà - đất của chúng tôi phải trả lại căn nhà và đất mà chúng tôi đứng tên để chúng tôi sử dụng, nhưng anh chị (N - HT) và cháu K không chịu trả.

Anh chị (V - H) có yêu cầu như sau:

Ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T; Anh chị: Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT và cháu Nguyễn Ngọc Trí K (con của N - HT) có N - HT là người đại diện hợp pháp phải tháo dỡ căn nhà cây tol ra khỏi phần diện tích đất: 39,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H tọa lạc tại tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang và giao đất để chúng tôi cất nhà ở.

Chúng tôi không đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho phía đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin rút yêu cầu khởi kiện đòi lại căn nhà cây tol cất trên diện tích đất 39,7 m².

Đồng bị đơn: Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT và là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Ngọc Trí K, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nhà - đất đã được cha là ông NT cho và anh chị đã sống tại căn nhà trên vào năm 2008 cho đến nay, việc mua bán các bên, anh chị không hề biết và nay anh chị có yêu cầu nếu muốn anh chị di dời khỏi căn nhà thì nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho anh chị tìm nơi ở mới hoặc giao cho anh chị một nền nhà để anh chị tháo dỡ nhà và cất ở.

Ông Nguyễn Ngọc NT cho rằng do vợ ông bệnh nặng nên vợ chồng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà V - H; ông xác định vợ chồng N - HT và cháu nội ở trong căn nhà trên. Nếu vợ chồng N - HT không có chỗ ở

thì về nhà của vợ chồng ông ở. Ông xác định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không bán nhà cây tol và chấp nhận tháo dỡ căn nhà cây tol nhưng đề nghị nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ căn nhà.

Bà Võ Thị T nộp bảng ý kiến ngày 31/8/2020 có nội dung ý kiến của ông NT là ý kiến của bà và bà xin vắng mặt phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và xin xét xử vắng mặt.

Tòa án đã ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ: Số 51/2019/QĐ - TĐTC ngày 05/8/2019 (thời gian đo đạc ngày 12/8/2019); Số 66a/2019/QĐ - TĐTC ngày 24/10/2019 (thời gian đo đạc ngày 30/10/2019); Số 127/2020/QĐ - TĐTC ngày 11/8/2020 (thời gian đo đạc và xem xét hiện trạng căn nhà ngày 26/8/2020) nhưng phía đồng bị đơn không chấp nhận nên việc xem xét thẩm định tại chỗ không thể thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thu thập được nguồn chứng cứ là Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký Đất Đai - chi nhánh C lập ngày 13/8/2020, là tài liệu chứng cứ trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất thụ lý số 33/2020/TLST - DS ngày 24/02/2020 đang được Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hoàng Tâm, sinh năm: 1937; nơi cư trú: số A0404, Cao Ốc 118 Tân H, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Vũ Thị Tường Vy, sinh năm 1973, nơi cư trú: số A0404, Cao Ốc 118 Tân H, phường Tân Quý, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28/8/2019);

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1959, nơi cư trú: số 131, khóm X6, phường Y, thành phố C, tỉnh An Giang.

Do phần đất tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất mà anh V và chị H đứng tên tại: Thửa đất số 138; Tờ bản đồ số 35; địa chỉ: Phường IB, thành phố C; Diện tích: 39,7 m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H tọa lạc tại tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang

Bản trích đo hiện trạng ngày 13/8/2020 thể hiện: Thực hiện theo công văn số 96/TA - VP ngày 17/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C và hợp đồng đo đạc số 133/2020/HĐĐĐ ngày 20/5/2020 giữa Nguyễn Hoàng Tâm và ông Nguyễn Văn V. Qua khảo sát và đo đạc hiện trạng sử dụng đất như sau:

“...các điểm số 26, 61, 62 với diện tích 1,5 m² là một phần thửa 138; Tờ số 35 đã được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp GCN số 13957 ngày 27/3/2019 diện tích 39,7 m² cho ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị H;

....

Các điểm số 62, 63, 64, 65, 66, 68, 26 với diện tích 38,2 m² là một phần thửa 138; tờ 35 đã được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp GCN số CS13957 ngày 27/3/2019 diện tích 39,7 m² cho ông Nguyễn Văn V và bà Phan Thị H...

Các điểm số 63, 25, 64, 66, 37, 34, 26 với diện tích 40,7 m² là hiện trạng căn nhà gỗ của ông Nguyễn Văn V sử dụng, trong đó:

...

Các điểm 26, 63, 64, 66, 68 với diện tích 37,9 m² thuộc thửa 138..."

Căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng ngày 13/8/2020 có cơ sở xác định hiện trạng phần căn nhà gỗ có diện tích 37,9 m² thuộc thửa đất số 138 (V - H đứng tên) và tại phiên tòa đồng bị đơn cũng thừa nhận căn nhà cây - tol được nguyên đơn chụp 03 ảnh màu, chính là căn nhà mà bị đơn đang trú ngụ. Thửa đất 138 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 do Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 27/3/2019 mang tên V - H.

Vụ án không thực hiện được đo đạc hiện trạng đất tranh chấp nhưng từ nguồn chứng cứ trên đã có cơ sở xác định căn nhà cây tol nằm trên quyền sử dụng đất nguyên đơn đứng tên.

Các điểm còn lại: 66, 37, 34, 26, 68 với diện tích 2,4m² và các điểm 25, 63, 64 với diện tích 0,4m² thuộc thửa 41. Phần diện tích này là một phần căn nhà cây tol của anh chị N - HT đang ở nằm trong thửa đất số 41. Tuy nhiên, do nguyên đơn chỉ yêu cầu nhận đất không tranh chấp căn nhà cây gỗ nên việc tháo dỡ căn nhà cây tol không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà Nguyễn Hoàng Tâm và không cần thiết phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia trong vụ án.

Qua xem xét hồ sơ cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc NT thấy rằng:

Quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông NT và bà T không có ai tranh chấp và ông bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BN 675769; số vào sổ cấp GCN: CH09533 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 16/12/2013; đến ngày 16/11/2016 ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị V - H, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng Công Quyền, ngày 27/3/2019 anh chị V - H đã được Sở T Nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 ngày 27/3/2019.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà NT - T và anh chị V - H được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, nên việc nguyên

đơn khởi kiện yêu cầu ông bà NT - T, anh chị N - HT và cháu K (có anh chị N - HT đại diện) tháo dỡ căn nhà cây tol và giao trả diện tích đất 39,7 m² và việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu giao trả căn nhà cây tol là có cơ sở chấp nhận.

[Đối với trình bày của anh chị N - HT]

Bị đơn trình bày nhà - đất đã được ông NT cho, việc cho tặng không thể hiện văn bản và chính ông NT cũng trình bày tại phiên tòa việc vợ chồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do bà T bệnh gan cần chi phí điều trị bệnh cho vợ.

Anh chị N - HT yêu cầu phía nguyên đơn phải hỗ trợ chi phí ra khỏi nhà 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng hoặc giao cho anh chị một nền nhà để anh chị tháo dỡ căn nhà và cất lại để làm nơi trú ngụ vì hoàn cảnh gia đình của anh chị rất khó khăn. Do anh chị N - HT không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của anh chị cũng như yêu cầu hỗ trợ một nền nhà hoặc chi phí ra khỏi nhà 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng là không có căn cứ xem xét;

[4] Xem xét các chi phí tố tụng phát sinh trong vụ án:

Trong quá trình tố tụng, anh V có nộp chi phí hợp đồng đo đạc 851.400 (Tám trăm năm mươi một nghìn, bốn trăm) đồng mà anh V đã hợp đồng với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh C theo hóa đơn giá trị gia tăng lập ngày 08/7/2019. Anh chị V - H tự nguyện chịu đối với khoản chi phí này nên không đề cập xem xét nghĩa vụ chịu đối với các khoản chi phí tố tụng này trong vụ án.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Đồng nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Phan Thị H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số TU/2016/0008661 ngày 14/6/2019 và hoàn trả cho anh Nguyễn Văn V và chị Phan Thị H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số TU/2017/0003989 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 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, nên không đề cập đến.

Anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các các Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh chị Nguyễn Văn V - Phan Thị H.

Buộc các: ông bà Nguyễn Ngọc NT - Võ Thị T, anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT và cháu Nguyễn Ngọc Trí K có anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT đại diện cùng có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà gỗ trả lại cho anh chị Nguyễn Văn V - Phan Thị H diện tích đất 39,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CQ 840278; số vào sổ cấp GCN: CS13957 ngày 27/3/2019 do Sở T Nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất - chi nhánh C lập ngày 13/8/2020).

[2] Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn đối với yêu cầu anh Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT giao trả căn nhà cây toa lạc tọa lạc tại số 86, tổ 28, khóm X2, phường IB, thành phố C, tỉnh An Giang.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Hoàn trả cho Phan Thị H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số TU/2016/0008661 ngày 14/6/2019 và hoàn trả cho Nguyễn Văn V - Phan Thị H số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số TU/2017/0003989 ngày 11/8/2020 tại của Chi Cục Thi hành án Dân sự thành phố C.

Anh chị Nguyễn Ngọc N - Lê Thị Hồng HT phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của các đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày, kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2)
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

Nguyễn Thị Kiều Nga