

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 29/2020/DS-ST

Ngày: 07/7/2020

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Văn Hứng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Phạm Thị Thiện**

2/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham
Gi phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 333/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 208/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Xuân T**, sinh năm 1978 (*Có mặt*).

Địa chỉ: khu vực TH, phường H, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Hoàng Ngọc A**, sinh năm 1977 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ: khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn ông Trần Xuân T trình bày:

Ngày 04/6/2019, giữa ông với ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 143,70m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại địa chỉ: Quốc lộ 1, khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số BE 730204 (Số vào sổ: CH 03732) do UBND quận Ninh Kiều cấp cho ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr ngày 10/10/2011. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h, số công chứng 4017, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2019. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía nguyên đơn đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xác nhận ngày 12/6/2019.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng như sau: Căn cứ Tờ phân chia tài sản (bất động sản, thuộc diện thân tộc) ngày 12/11/1992 tại ấp Lợi Nguyên A, xã A, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ). Bà Võ Thị Xuân M (đã chết) để lại cho vợ chồng bà Hoàng Thị Xuân Th phần đất với diện tích ngang 8,2m, dài 28,5m. Trên phần đất này bà Th có căn nhà ngang 7,2m, dài 8,5m. Sau đó, bà Hoàng Thị Xuân Th có làm đơn xin hợp thức hóa chủ quyền nhà ngày 06/02/1993, được chính quyền địa phương xác nhận và được UBND tỉnh Cần Thơ công nhận chủ quyền nhà đất ngày 19/3/1993. Trước khi xuất cảnh định cư ở nước ngoài thì bà Th đã bán căn nhà và đất cho vợ chồng ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr. Ngày 10/10/2011, ông Gi, bà Tr được UBND quận Ninh Kiều cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 730204 (Số vào sổ: CH 03732).

Sau khi bà Hoàng Thị Xuân Th xuất cảnh, ông Hoàng Ngọc A (con trai ông Hoàng Hùng K là anh em của bà Th) vào chiếm ở căn nhà trên. Đến năm 2009, Nhà nước thu hồi phần quyền sử dụng đất phía trước để mở rộng cầu Đầm Sầu thì phần đất của bà Th ra mặt tiền lộ, ông Hoàng Ngọc A đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà và xây dựng một căn nhà tiền chế trên phần đất trên để ở và chiếm giữ cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng nêu trên thì nguyên đơn đã yêu cầu ông Hoàng Ngọc A tháo dỡ nhà tiền chế, trả lại phần đất mặt tiền phía trước cho nguyên đơn sử dụng thì ông Hoàng Ngọc A không chịu và đưa ra lý do trước đây bà Hoàng Thị Xuân Th có hứa sẽ hỗ trợ cho ông Hoàng Ngọc A một số tiền. Do vậy, ông Hoàng Ngọc A đã dựa vào lời hứa của bà Th để yêu cầu ông Trần Xuân T phải đưa một số tiền thì mới chịu tháo dỡ nhà tiền chế và trả lại quyền sử dụng đất.

Nhận thấy yêu cầu của ông Hoàng Ngọc A là vô lý, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc A tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng, trả lại phần diện tích quyền sử dụng đất 143,7m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại số 02/1, khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 730204 (Số vào sổ GCN: CH03732), do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr

ngày 10/10/2011, chỉnh lý sang tên cho ông Trần Xuân T ngày 12/6/2019.

- Bị đơn – Ông Hoàng Ngọc A được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do nên không rõ ý kiến.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Trần Xuân T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Hoàng Ngọc A tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng, trả lại phần diện tích quyền sử dụng đất 143,7m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại số 02/1, khu vực 3, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn không đến căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

- Về giải quyết vụ án: Xét nguồn gốc đất là do bà Hoàng Thị Xuân Th chuyển nhượng cho ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr, trong hồ sơ trích đo địa chính đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Gi, bà Tr có ông Hoàng Hùng K (cha của bị đơn) đã ký giáp ranh nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Gi, bà Tr là hợp pháp. Ông Gi, bà Tr chuyển nhượng lại cho nguyên đơn đúng trình tự thủ tục nên việc bị đơn xây dựng công trình trên đất của nguyên đơn là không hợp pháp. Ngoài ra, để có căn cứ giải quyết vụ án, định giá công trình trên đất do bị đơn xây dựng Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ vào các ngày 03/01/2020, ngày 10/3/2020 nhưng không tiến hành thẩm định được do bị đơn không hợp tác nên không có cơ sở để xem xét hỗ trợ phần xây dựng cho bị đơn. Đồng thời, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vẫn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến, không cung cấp chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình nên xem như đã từ bỏ quyền được pháp luật quy định. Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại đất trống cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Trần Xuân T khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc A tháo dỡ phần công trình xây dựng, trả lại quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật được xác định

là “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng Ngọc A mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến theo triệu tập của Tòa án là vi phạm nghĩa vụ của đương sự theo khoản 16 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phiên tòa hôm nay mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử vẫn thực hiện việc xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

Xét theo Tờ trường trình nguồn gốc đất đai ngày 20/6/2011, Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 25/6/2011, Thông báo số: 68/TB-UBND ngày 18/7/2011 và Danh sách công khai số: 74/DSTB ngày 18/7/2011 của Ủy ban nhân dân phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (BL 31-36) đã thể hiện phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Hoàng Thị Xuân Th đã chuyển nhượng cho ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr năm 1992. Ông Gi, bà Tr đã thực hiện thủ tục đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 730204 (Số vào sổ: CH 03732) ngày 10/10/2011, diện tích 143,70m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại địa chỉ: Quốc lộ 1, khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ngày 04/6/2019, ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Trần Xuân T (Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng 24h, số công chứng 4017, quyền số 5 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2019). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Trần Xuân T đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều xác nhận ngày 12/6/2019.

Theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường A ngày 27/9/2019 (BL 22), ông Hoàng Ngọc A cho rằng phần nhà ông đã ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hoàng Hùng K (cha ruột ông) sở hữu, khi ông K chết Gi đình chưa thực hiện thừa kế theo quy định của pháp luật. Xét trình bày này của bị đơn là không có cơ sở, bởi lẽ tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/6/2011 thì tại bản mô tả hiện trạng ông Hoàng Hùng K đã thực hiện ký tứ cận phần quyền sử dụng đất giáp ranh với phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp (BL 35). Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định ông Trần Xuân T là chủ sử dụng hợp pháp phần quyền sử dụng đất diện

tích 143,70m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại địa chỉ: Quốc lộ 1, khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay bị đơn không hợp tác tạo điều kiện cho Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất tranh chấp cũng như phần nhà xây dựng trên đất (02 lần thẩm định vào các ngày 03/01/2020 và ngày 10/3/2020 nhưng không thực hiện được). Đồng thời, bị đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ tham Gi tố tụng theo triệu tập của Tòa án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, có cơ sở để khẳng định bị đơn đã từ bỏ quyền tranh tụng của mình cũng như những quyền và lợi ích hợp pháp của mình được pháp luật bảo vệ theo Điều 6, Điều 24 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Theo Biên bản xác minh ngày 29/4/2020 cũng như Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường A ngày 27/9/2019 đã thể hiện bị đơn ông Hoàng Ngọc A là người trực tiếp sử dụng phần quyền sử dụng đất ông Trần Xuân T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hành vi chiếm sử dụng phần quyền sử dụng đất của người khác đã được pháp luật công nhận của ông Hoàng Ngọc A là trái pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Hoàng Ngọc A phải tháo dỡ toàn bộ phần công trình xây dựng, trả lại phần quyền sử dụng đất đã pháp luật công nhận là phù hợp với quy định tại khoản 5, 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 5, 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 2 Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Buộc ông Hoàng Ngọc A phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại cho ông Trần Xuân T phần quyền sử dụng đất diện tích 143,70m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại địa chỉ: Quốc lộ 1, khu vực B, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 730204 (Số vào sổ: CH 03732) do UBND quận Ninh Kiều cấp cho ông Nhan Chấn Gi, bà Hứa Tr ngày 10/10/2011, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh Kiều chỉnh lý sang tên ông Trần Xuân T ngày 12/6/2019.

(Đính kèm Hồ sơ trích đo địa chính ngày 13/7/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông Hoàng Ngọc A có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Xuân T số tiền này.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Hoàng Ngọc A phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).
- Nguyên đơn ông Trần Xuân T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 001883 ngày 14/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- UBND P.A, Q.NK;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Văn Hứng