

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 29 /2017/DSST

Ngày: 17/7/2017

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY**

**- Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Ánh Tuyết.*

*Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Trần Văn Tám.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy.

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Tăng Thị Điền, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lay tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Liễu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2016/TLST- DS ngày 10 tháng 8 năm 2016, về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2017/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Phạm Văn Bích Th**, sinh năm 1956. Có mặt.

*Địa chỉ: Phường A, Th phố M, tỉnh Tiền Giang.*

2. Bị đơn: **Huỳnh Văn T**, sinh năm 1937. Vắng mặt.

*Địa chỉ: Phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.*

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

**Nguyễn Thị Ngọc M**, sinh năm 1960. Vắng mặt;

**Huỳnh Văn Th**, sinh năm 1986. Vắng mặt;

**Huỳnh Văn C**, sinh năm 1990. Vắng mặt.

*Cùng địa chỉ: Phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện ngày 03/8/2016 và lời khai của nguyên đơn ông Phạm Văn Bích Th trình bày: Năm 1984, ông Huỳnh Văn T có mượn của mẹ ông là bà Phạm Thị Truyền diện tích đất ngang 06 m dài 15 m để cất nhà ở. Sau khi mẹ ông mất, ông được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lay cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thửa 165 tờ bản đồ 51 diện tích 451 m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy trong đó có phần diện tích đất ông T đang cất nhà và cùng gia đình ở trên đất. Do ông có nhu cầu sử dụng đất nên đã yêu cầu ông T tháo dỡ nhà trả lại đất nhưng ông T không đồng ý. Ủy ban nhân dân Phường 5, thị xã Cai Lậy đã tiến hành hòa giải nhưng không Th.

Ông Phạm Văn Bích Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Văn T phải tháo dỡ di dời nhà trả lại cho ông diện tích đất 90 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 165, tờ bản đồ 51 diện tích 451 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN525482, số vào sổ cấp GCN: CH02017.

\* Bị đơn Huỳnh Văn T trình bày ý kiến đối với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn tại bản khai và phiên hòa giải ngày 31/8/2016 như sau: Ông không đồng ý trả lại đất cho ông T vì nguồn gốc đất tranh chấp là của cha, mẹ vợ của ông cho ông, khi vợ của ông Phạm Thị Dung, năm 1984 bà Dung chết thì ông có trả lại đất cho em vợ là Phạm Nhật Quang, ông Quang cho ông một nền nhà để ở đến hết đời diện tích ngang 08m dài 16 m. Hiện tại trên đất có cất một căn nhà thô sơ và cùng sống với ông có 03 người gồm vợ sau của ông bà Nguyễn Thị Ngọc M và 02 đứa con của ông với bà M là Huỳnh Văn Th, Huỳnh Văn C.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu đòi đất của nguyên đơn.

**\* Kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án:**

- Biên bản định giá giá sản ngày 30/11/2016 xác định: giá đất tranh chấp theo thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 2.200.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá nhà là 1.400.000 đồng/m<sup>2</sup> và tỷ lệ còn lại của nhà là 35%, 01 cây vú sữa có giá là 1.630.000 đồng.

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy và Bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy lập ngày 15/3/2017 xác định: diện tích đất hai bên đang tranh chấp theo thực tế đo đạc là 40,6 m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 165 tờ bản đồ 51 có tổng diện tích là 451 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy. Trên đất có một phần căn nhà mái tôn, vách tôn diện tích 22,23 m<sup>2</sup> (3,9 m x 5,7 m) của gia đình ông Huỳnh Văn T và 01 cây vú sữa.

- Bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Văn Bích Th do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy cung cấp xác định: thửa 165 tờ bản đồ 51 diện tích 451 m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy có nguồn gốc là của bà Phạm Thị Truyền đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3551 diện tích 511 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 02547 do ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho bà Phạm Thị Truyền vào ngày 25/4/2001.

- Hồ sơ chi trả tiền bồi thường đối với hộ Phạm Văn Bích Th bị thiệt hại bởi dự án Đường Đông Ba Rài do Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Cai Lậy cung cấp xác định: Có chi trả cho hộ Phạm Văn Bích Th số tiền 15.778.000 đồng tương ứng diện tích đất 34,3 m<sup>2</sup> đất CLN; hộ ông Huỳnh Văn T được chi trả số tiền 8.183.000 đồng tương ứng nhà cửa công trình phụ.

**Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn ông Phạm Văn Bích Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C phải trả lại cho ông diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy, ông tự nguyện thanh toán cho ông T, bà M, anh Th, anh C số tiền 80.000.000 đồng tiền giá trị nhà và cây trồng trên đất và hỗ trợ di dời.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn T vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C vắng mặt không lý do.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa xác định: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; chưa phát hiện vi phạm nên không kiến nghị gì. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Phạm Văn Bích Th, buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C phải trả lại cho ông Th diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy, ghi nhận ông Th tự nguyện thanh toán và hỗ trợ cho ông T, bà M, anh Th, anh C số tiền 80.000.000 đồng, buộc ông T phải chịu án phí dân sự theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

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

**[1]. Về thủ tục tố tụng:**

Việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn T là bị đơn, bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

**[2]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:**

Ông Phạm Văn Bích Th cho rằng diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> ông Huỳnh Văn T cùng vợ con quản lý, sử dụng nằm trong thửa 165 tờ bản đồ 51 diện tích 451 m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy là của ông được bà Phạm Thị Truyền tặng cho và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đã ở nhờ trên đất này theo sự đồng ý của mẹ ông, nay ông có nhu cầu lấy lại để sử dụng nên yêu cầu ông T, bà M, anh Th và anh C phải trả lại cho ông diện tích đất nêu trên.

Ông Huỳnh Văn T không đồng ý trả đất cho ông Th vì cho rằng ông được ông Phạm Nhựt Quang cho ở hết đời nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đất ông đang ở là của ông Trần Nhựt Quang đã cho ông, ông và gia đình cũng không có đăng ký kê khai đất, khi Nhà nước kiểm kê đất đai, tài sản, hoa màu để bồi thường thiệt hại thì ông T cũng chỉ kê khai nhà ở mà không ý kiến gì về đất.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đất tranh chấp hiện đang cùng ông T quản lý là của mình, trong suốt quá trình tố tụng cũng không có văn bản thể hiện ý kiến gì đối với yêu cầu đòi lại đất của ông Th.

**[3]. Về quá trình sử dụng đất:**

Ông Huỳnh Văn T ở nhờ trên đất có nguồn gốc là của cha mẹ của các ông, bà: Phạm Văn Xương, Phạm Thị Truyền, Phạm Nhựt Quang và Phạm Thị Truyền theo tờ trả đất ngày 12/02/1984 và được cho ở trên phần có diện tích ngang 6 mét dài 15 mét.

Năm 2001, Bà Phạm Thị Truyền được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 3551 diện tích 511 m<sup>2</sup> trong đó có một phần căn nhà của ông Huỳnh Văn T đang ở nhờ.

Năm 2006, bà Phạm Thị Truyền lập hợp đồng tặng cho thửa đất cho con ruột là ông Phạm Văn Bích Th. Ông Th quản lý thửa đất được ủy ban nhân dân huyện Cai lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được chi trả bồi thường diện tích đất bị thiệt hại bởi dự án Đường Đông Ba Rài 34,3 m<sup>2</sup> đất CLN tương ứng số tiền 15.778.000 đồng; hộ ông Huỳnh Văn T được chi trả số tiền 8.183.000 đồng tương ứng nhà của công trình phụ.

**[4].** Quá trình sử dụng đất, đăng ký kê khai đã cho thấy ông Huỳnh Văn T với tư cách là người ở nhờ trên đất, ông Phạm Văn Bích Th là người được tặng đất hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ CH02017 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp đổi ngày 11/3/2013.

Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình trả lại tài sản đó”. Trường hợp đòi lại đất của ông Phạm Văn Bích Th phù hợp theo quy định này do ông Th đã chứng minh được diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> hiện ông T, bà M, anh Th và anh C đang cất nhà ở nhờ nằm trên thửa đất 165 tờ bản đồ 51 diện tích 451 m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy là của ông có được từ hợp đồng tặng cho đất hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông T, buộc ông T, bà M, anh Th và anh C phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Th diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup>.

**[5].** Trên diện tích đất buộc ông T, bà M, anh Th và anh C trả lại cho ông Th có các tài sản gồm: một phần căn nhà có diện tích 22,23 m<sup>2</sup> và 01 cây vú sữa.

Căn nhà trên đất có kết cấu thô sơ, tháo dỡ, dời được nên cần buộc ông T, bà M, anh Th, anh C phải có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời một phần căn nhà có diện tích 22,23 m<sup>2</sup> ra khỏi đất để trả lại toàn bộ diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> đang tranh chấp cho ông Phạm Văn Bích Th.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông T, bà M, anh Th, anh C không có yêu cầu tính giá trị cây trồng, tiền hỗ trợ di dời nhưng tại phiên tòa ông Th tự nguyện hỗ trợ di dời và thanh toán giá trị cây trồng (01 cây vú sữa) trên đất cho ông T, bà M, anh Th, anh C với số tiền 80.000.000 đồng.

Thấy rằng: sự tự nguyện của ông Th là, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định của pháp luật, so với biên bản định giá tài sản là có lợi cho gia đình ông T nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Thời hạn lưu trú trên đất: Tại phiên tòa ông Th tự nguyện cho ông T, bà M, anh C, anh Th được lưu trú trên đất 12 tháng để ông T, bà M, anh Th và anh C tìm nơi ở mới là hợp lý nên được ghi nhận.

[7]. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Do ông Th tự nguyện hỗ trợ tiền cho gia đình ông T nên ông Th không phải chịu án phí dân sự trên số tiền 80.000.000 đồng.

[8]. Quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **\* Căn cứ vào:**

- Khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 256, 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Các Điều 166, 263 Luật đất đai.
- Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của TANDTC-VKSNDTC-BTP- BTC và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 Điều 17 của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **\* Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Bích Th;

Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một phần căn nhà mái tôn, vách tôn, nền gạch tàu với diện tích 22,23 m<sup>2</sup> (3,9 mét x 4,7 mét) ra khỏi đất tranh chấp để trả lại cho ông Phạm Văn Bích Th toàn bộ diện tích đất 40,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 165 tờ bản đồ 51 tọa lạc tại khu phố 2, phường 5, thị xã Cai Lậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Phạm Văn Bích Th ngày 11/3/2013.

Có sơ đồ diện tích đất kèm theo.

2. Ông Huỳnh Văn T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, anh Huỳnh Văn Th và anh Huỳnh Văn C được lưu trú trên đất trong thời hạn 12 tháng tính từ ngày xét xử sơ thẩm.

3. Ghi nhận ông Phạm Văn Bích Th tự nguyện thanh toán cho ông T, bà M, anh Th và anh C số tiền 80.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T, bà M, anh Th và anh C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Th chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chưa thanh toán tương ứng thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Th được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy theo biên lai thu số 0139 ngày 10/8/2016.

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

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 được quyền thỏa Th 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND Tỉnh Tiền Giang;
- VKSND TX Cai Lậy;
- Chi cục THADS TX Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**HỒ THỊ ÁNH TUYẾT**