TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **83**/2021/DSST
Ngày: 12/11/2021
V/v "**tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ**"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Lư Thành Danh**.

2/ Bà **Võ Thị Bích Huyền**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Bích Trương**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

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

Ngày 12 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 298/2020/TLST-DS, ngày 30 tháng 12 năm 2020. Tranh chấp "***đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ***". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2021/QĐXXST-DS, ngày 18 tháng 10 năm 2021. Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: ông **TRẦN VĂN B,** SN 1936
Địa chỉ: 18/6, KV 6, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có mặt.
Đại diện ủy quyền của ông Bê: Ông **Trần Thanh Hồng** (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2021 - BL 25-27). Có mặt.

- ***Bị đơn***: ông **HUỲNH VĂN N,** SN 1965
Địa chỉ: số 17A/6, KV 6, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có mặt.

- ***Người liên quan***:

1/ Bà **HUỲNH NGỌC M,** SN 1971
Địa chỉ: số 17A/6, KV 6, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có đơn xin giải quyết vắng mặt được xác nhận ngày 21/10/2021

2/ Ông **HUỲNH TRUNG H,** SN 1994

Địa chỉ: số 17A/6, KV 6, P. H T, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ. Có đơn xin giải quyết vắng mặt được xác nhận ngày 21/10/2021

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện ngày 08/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Văn B trình bày*:**

Nguyên đơn sử dụng phần đất thuộc thửa 179 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995. Đất của ông giáp thửa 173 của ông Huỳnh Văn Đ. Năm 1999 ông Huỳnh Văn Đ cho con là Huỳnh Văn N sử dụng để cất một cái chòi lá và có một phần nằm trên đất của ông. Việc này ông Huỳnh Văn Đ có xin và được ông cho ở tạm. Đến năm 2007 mặc dù nguyên đơn không đồng ý nhưng ông Huỳnh Văn N vẫn cất lại thành ngôi nhà tường kiên cố. Nguyên đơn có làm tờ trình nhờ chính quyền can thiệp nhưng không được nên ông Huỳnh Văn N đã hoàn thành xây nhà kiên cố xong. Năm 2016 nguyên đơn có khiếu nại lên UBND phường nhưng vẫn không thành và do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên nguyên đơn để vụ việc trôi đến nay.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã cho ở nhờ có diện tích tranh chấp là (4 x 12 x 5,2) = 60m^2, tự nguyện hoàn hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn 20.000.000 đồng.

Còn theo bị đơn Huỳnh Văn N trình bày: Phần đất mà ông sử dụng có nguồn gốc của bà nội Nguyễn Thị T (chết ngày 20/5/2001-BL 24) cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 ngày 09/9/1995. Bà Nguyễn Thị T cho cha là Huỳnh Văn Đ một phần nhưng chưa tách thửa. Khi nguyên đơn kê khai đo đạc để đăng ký làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉ đo trùm qua đất mà bà Nguyễn Thị T đã cho Huỳnh Văn Đ. Sau khi bị phát hiện nguyên đơn đã hỏi ông Huỳnh Văn Đ mua lại phần đo trùm qua với giá 3 chỉ vàng 24K (có ký giấy mua bán tay ngày 18/11/1995). Nhưng hôm sau thì không đồng ý mua nữa mà trả lại nên cha là ông Huỳnh Văn Đ cho ông xây nhà ra ở riêng. Nguyên đơn đã chỉ ranh mốc giới nên ông xây nhà và sử dụng liên tục, ổn định trên đất đến nay hơn 24 năm, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn.

Ngươời liên quan Huỳnh Ngọc M Và Huỳnh Trung H: thống nhất quan điểm như bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: đại diện nguyên đơn ông Trần Văn B vẫn giữ yêu cầu đòi bị đơn trả lại phần đất đã cho ở nhờ nhưng có điều chỉnh lại **diện tích tranh chấp là 55,6 m^2**(theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021), tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn di dời với số tiền 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn N không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng phần đất trên có nguồn gốc của bà nội là Nguyễn Thị T tặng cho và đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm.

- **Về việc giải quyết vụ án**: Phía nguyên đơn đi kiện đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn và có cung cấp được chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995. Theo Biên bản hòa giải ngày 13/10/2016 tại UBND phường H T, quận Cái Răng thì giữa hai bên cũng có thỏa thuận cho ông Huỳnh Văn N tiếp tục được ở trên đất của nguyên đơn. Điều này gián tiếp thừa nhận việc ông Huỳnh Văn N ở nhờ trên đất của nguyên đơn. Nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại **55,6 m^2** là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nhưng do ông Huỳnh Văn N đã cất nhà kiên cố ở trên đất hàng chục năm nên đề nghị buộc trả lại bằng giá trị tiền để được tiếp tục ổn định trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất mà các bên đang tranh chấp theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021, có diện tích **55,6 m^2** giáp ranh với hai thửa đất liền kề nhau thuộc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995 và số 00139 ngày 09/9/1995. Nguyên đơn kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất này vì cho rằng bị đơn đã mượn đất cất nhà ở tạm. Còn bị đơn không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn vì cho rằng đất được bà nội tặng cho nhưng chưa tách thửa và thuộc sở hữu của mình nên xảy ra tranh chấp. Xét thấy đây là quan hệ tranh chấp "***đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ***" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai năm 2013, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất nêu trên với lý do đã cho bị đơn mượn cất nhà ở nhờ từ năm 1996 nhưng không có chứng cứ để chứng minh được việc cho ở nhờ. Ngược lại bị đơn trình bày nguồn gốc đất là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T lại có cơ sở. Cụ thể đất của nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T đã được đo đạc và cấp giấy chứng nhận cùng thời điểm ngày 09/9/1995, đây là giai đoạn cấp giấy đại trà theo chủ trương chung nên việc đo đạc có hạn chế, không có số đo cụ thể tại từng vị trí giáp ranh hình thể của thửa đất. Và việc nguyên đơn thỏa thuận mua lại một phần đất của ông Huỳnh Văn Đ (là con của bà Nguyễn Thị T) với giá 03 chỉ vàng 24K là sự thật. Việc này nguyên đơn đã "thừa nhận có ký vào Giấy mua bán viết tay ngày 18/11/1995 có chữ ký xác nhận của ông Đoàn Văn Tân là trưởng ấp" tại Biên bản hòa giải ngày 05/3/2021 (BL 114-115). Diện tích đất nguyên đơn được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995 là 2.680m^2 (BL 21-22). Bà Nguyễn Thị T được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 ngày 09/9/1995 là 1.883m^2 (BL 32-33). Và liền ngay sau khi được cấp giấy ngày **09/9/1995** thì ngày **18/11/1995** nguyên đơn lại thỏa thuận **mua** phần diện tích (2,8 x 3 x 17)m^2 **của chính mình và đã được công nhận trong Giấy chứng**

nhận quyền sử dụng đất cho mình là không hợp lý (BL 31). Bị đơn trình bày, do khi đo đạc nguyên đơn đã cố ý chỉ trùm qua bị phát hiện mới có thỏa thuận này là có cơ sở hơn. Và sau đó cả hai bên không thực hiện việc mua bán nên bị đơn mới cất nhà sử dụng tới nay khoảng 25 năm. Lời trình bày này của bị đơn là có cơ sở hợp lý để chấp nhận.

[3] Mặc khác, theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2020 (BL 29) nguyên đơn trình bày vào năm 2016 có khiếu nại ông Huỳnh Văn N lên UBND phường H T nhưng không thành và cán bộ địa chính phường không cung cấp được Biên bản hòa giải cho ông là không đúng. Theo Biên bản hòa giải ngày 13/10/2016 tại UBND phường H T, quận Cái Răng do bị đơn cung cấp (bản gốc, BL 48-49) thì người yêu cầu giải quyết tranh chấp là ông Huỳnh Văn Đ, người bị khiếu nại mới là nguyên đơn Trần Văn B, theo đó thì nguyên đơn thừa nhận "đất tôi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh mốc ổn định, từ trước đến nay hai bên đã sử dụng ổn định…. Phần nhà của Huỳnh Văn N con ông Bê tạm thời để nguyên hiện trạng không ai thay đổi, hiện nằm trên quyền sử dụng đất của tôi vẫn để cho cháu Nam ở tôi không yêu cầu tháo dỡ nhà để cháu ở luôn". Căn cứ vào Giấy thỏa thuận mua bán tay ngày 18/11/1995 và ông Nam xác định thực tế đã cất nhà và sinh sống trên phần đất này từ khi cất nhà **năm 1996** đến nay. Tại tòa hôm nay phía nguyên đơn cũng xác định ông Huỳnh Văn N cất nhà lá ở trên đất từ năm 1996. Thậm chí nhà và gia đình nguyên đơn cũng ở cặp vách kế bên nhưng không phản đối cũng không ngăn cản. Điều này chứng minh phần đất ông Huỳnh Văn N sử dụng tuy thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995 do nguyên đơn đứng tên nhưng lại thuộc quyền quản lý và sử dụng thực tế ổn định của phía bị đơn từ trước đến nay gần 25 năm.

[4] Căn cứ Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 (A461343) do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 09/9/1995 thì phần đất ông Trần Văn B đang canh tác được Nhà nước công nhận quyền sử dụng tại thửa 179 có diện tích là 2.680m^2, nhưng đo đạt thực tế 2.893,2 m^2 (**thừa 213,2 m^2**). Và căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00139 ngày 09/9/1995 thì phần đất mà bà Nguyễn Thị T được Nhà nước công nhận quyền sử dụng có thửa 173 có diện tích là 1.883m^2 nhưng đo đạt thực tế chỉ còn 1.457,6 m^2 (**thiếu mất 425,4 m^2**). Cho nên yêu cầu đòi lại đất cho ở nhờ của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với diện tích đất tranh chấp cũng là một phần diện tích nhà mà ông Huỳnh Văn N đang sử dụng theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021 (ký hiệu A) có diện tích 55,6 m^2 các số đo cụ thể như sau: chiều dài giáp đất ông Trần Văn B là 11,3m; chiều dài giáp đất bà Nguyễn Thị T là 11,68 m; chiều ngang phía sau giáp hộ Trần Văn B là 5,47m, chiều ngang phía trước nhà giáp đường đi là 4,2m. Đương sự có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định. Phần này Tòa án không điều chỉnh do không có yêu cầu.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá: theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, Tòa án đã thành lập đoàn đo đạt, định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp vào ngày

23/4/2021. Chi phí đo đạt, định giá là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) theo Hóa đơn số 0000852 ngày 16/6/2021 và Bản kê chi phí ngày 23/4/2021 (BL 96-97), **nguyên đơn phải chịu** do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận. Nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo phiếu thu số 17 ngày 08/3/2021 (BL 77) và bị đơn đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo phiếu thu số 23 ngày 25/3/2021 (BL 80) nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) trong giai đoạn thi hành án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí không giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Nhưng nguyên đơn là đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 166, 221, 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 100, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ **Bác yêu cầu** khởi kiện của nguyên đơn **Trần Văn B** đòi bị đơn **Huỳnh Văn N** phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích **55,6 m^2** tọa lạc tại khu vực 6, phường H T, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021.

2/ Ổn định diện tích **55,6 m^2** cho ông Huỳnh Văn N sử dụng theo Bản trích đo địa chính số 21/TTKTTNMT ngày 16/6/2021, có diện tích các số đo cụ thể như sau: chiều dài giáp đất ông Trần Văn B là 11,3m; chiều dài giáp đất bà Nguyễn Thị T là 11,68 m; chiều ngang phía sau giáp hộ Trần Văn B là 5,47m, chiều ngang phía trước nhà giáp đường đi là 4,2m. Ông Huỳnh Văn N có nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định. (Có Bản trích đo kèm theo)

3/ Về chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn **Trần Văn B** phải chịu **8.000.000 đồng** (Tám triệu đồng). Do nguyên đơn đã nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và bị đơn đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) nên nguyên đơn Trần Văn B có nghĩa vụ hoàn lại cho bị đơn Huỳnh Văn N số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) trong giai đoạn thi hành án.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn B theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên các đương sự có mặt được quyền kháng cáo và kể từ ngày bản án được niêm yết tại trụ sở UBND phường nơi cư trú hoặc từ khi nhận được bản án các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo để xin Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung