TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ GIÁ RAI
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 32/2023 /DS-ST
Ngày: 02/06/2023
"*V/v tranh chấp đòi*
Quyền sử dụng đất cho mượn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIÁ RAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Yến Ngọc
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Nguyễn Thành Nhạn
2/ Bà Cao Thị Mỹ Phượng
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Khắc Hải – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mộng Đẹp – Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 06 N 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2021/TLST-DS ngày 05/5/2021 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST –DS ngày 10/02/2023 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho mượn" giữa:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh N 1943
Địa chỉ: Ấp 16B, xã P T, thị xã G R, tỉnh B L
* Bị đơn: Chị Thái Thị N1, sinh N 1987
Địa chỉ: Ấp 16B, xã P T, thị xã G R, tỉnh B L
* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Thái Văn C, sinh N 1954
2. Anh Đặng Văn H, sinh N 1982
3. Cháu Đặng Thế N2, sinh ngày 11/7/2010 và cháu Đặng H P, sinh ngày 25/6/2015. Người đại diện theo pháp luật là chị Thái Thị N1, sinh N 1986 và anh Đặng Văn H sinh N 1982

Cùng địa chỉ: Ấp 16B, xã P T, thị xã G R, tỉnh B L

(Bà N, ông C có mặt, bà N1 và ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Theo đơn khởi kiện và lời khai, bà Nguyễn Thị N trình bày: Nguồn gốc đất là của bà và chồng bà tự khai phái sử dụng. Đến N 1995, bà N được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 851861 tờ bản đồ số 05, thửa 0292 với tổng diện tích là 2.010m^2, đất tọa lạc tại ấp 16B, xã Phong Tân, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Đến N 2014, bà N có cho ông Thái Văn C (con bà N) mượn phần đất để cất nhà cho con ông C là chị Thái Thị N1. Phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà N tại thửa số 0292 tờ bản đồ số 05 diện tích 2.010$m^{2.}$. Nay bà N có nhu cầu sử dụng phần đất này nên bà N yêu cầu chị Thái Thị N1 di dời nhà đi nơi khác trả lại phần đất bà N cho mượn ở có diện tích ngang 5m dài 20m, đất tọa lạc tại ấp 16B, xã Phong Tân, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Chị Thái Thị N1 trình bày: Chị là cháu nội của bà Nguyễn Thị N, phần đất tranh chấp là của bà N cho ông C (cha của chị N1), ông C kêu chị N1 về ở từ N 2008, nhà do vợ chồng chị N1 xây cất. Nay chị N1 không đồng ý trả lại đất vì gia đình chị đã ở ổn định và không có nơi ở nào khác, khi cất nhà có hỏi ý kiến bà N và được bà N đồng ý.

Ông Thái Văn C trình bày: Phần đất tranh chấp hiện ông đang quản lý có nguồn gốc là của cha mẹ, đất đó bà N đã cho ông C từ N 1982, không có làm giấy tờ vì ông C nghĩ ông là con trai duy nhất, khi cha mẹ qua đời thì ông sẽ được thừa kế nên ông không làm giấy tờ tặng cho, ông dự định cưới vợ thì cất nhà ở nhưng do bên ông nghèo nên về bên vợ sống, đất vẫn để trống ông có bồi đắp đất nhưng không yêu cầu trả tiền đắp nền; Ông C không đồng ý theo yêu cầu của bà N vì đã cho ông rồi.

Đối với ông Đặng Văn H: Tòa án đã tiến hành tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông Đặng Văn H nhưng ông không đến tòa để thể hiện ý kiến của mình, không tham gia phiên họp công khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, đúng thời hạn chuẩn bị xét xử, gửi các văn bản cho Viện kiểm sát đầy đủ. Hội đồng xét xử có đầy đủ thành viên và thư ký phiên tòa. Từ khi thụ lý đến khi xét xử nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Thái Văn C đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71,73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là chị Thái Thị N1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn H không có mặt theo giấy triệu tập là chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về nội dung, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015; Điều 166 Luật đất đai N 2013; Điều 10,169, 255, 256, 303, 514, 517 Bộ luật dân sự 2005; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc kiện đòi bà Thái Thị N1 trả lại phần đất cho mượn. Tuy nhiên, do bị đơn không có nơi ở nào khác, để không gây lãng phí, thiệt hại lớn về tài sản của đương sự, đảm bảo nguyên tắt " việc xác lập thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác" đề nghị hội động xét xử giao cho chị Thái Thị N1 sở hữu quyền sử dụng đất có nhà là 85,2m^2 và cây mai trên đất; Buộc chị Thái Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N giá trị

đất là 170.000đồng/m^2 x 85,2m^2 = 14.484.000 đồng, và giá trị cây mai là 115.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về tố tụng: Bị đơn là chị Thái Thị N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Văn H vắng mặt hơn 02 lần không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị N xác định bà chỉ yêu cầu cá nhân chị Thái Thị N1 trả lại "phần I" trong bản vẽ ngày 17/03/2022 với diện tích và vị trí cụ thể là ngang 3,95m, dài 13,10m và 13,20m, đúng với diện tích trọn vẹn căn nhà chị N1 đang ở là 51,9m^2. Còn diện tích còn lại " phần II" trong bản vẽ bà N không yêu cầu do bà đang quản lý sử dụng.

Chị Thái Thị N1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trong hồ sơ, chị N1 cho rằng phần đất hiện tranh chấp là của bà N đã cho ông C, ông C cho chị N1 về cất nhà ở từ N 2008. Nên chị N1 không đồng theo yêu cầu của bà N, vì chị đã ở ổn định và khi cất nhà bà N cũng đồng ý, hiện giờ chị cũng không có nơi ở nào khác.

Hội đồng xét xử xét thấy việc cho mượn quyền sử dụng đất được các bên xác lập N 2008, thỏa thuận miệng, không có thỏa thuận ngày chấm dứt giao dịch. Theo đó hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự N 2015, các quy định liên quan đến quyền sở hữu, quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho mượn tài sản thuộc Bộ luật dân sự N 2005 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét thấy phần đất tranh chấp các bên thống nhất có nguồn gốc của bà N. Chị N1 cho rằng bà N đã cho ông Thái Văn C, sau đó ông C cho bà N1 cất nhà ở nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà N không thừa nhận sự việc tặng cho đất ông C, bà N xác định chỉ cho mượn ở; Chị N1 cũng không chứng minh được sự việc bà N đã tặng cho đất cho ông C. Ông C cũng thừa nhận khi cho chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ.

Tại Công văn số 315/TNMT ngày 17/10/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Giá Rai xác định phần đất tranh chấp diện tích 507,6m^2 thuộc thửa 292 tờ bản đồ số 05 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N ngày 20/11/1995. Thửa đất 292 (bản đồ 299) tương ứng thửa 34, 35 tờ bản đồ 21 (bản đồ đo đạc chính quy dự án 378).

Do đó có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu chị Thái Thị N1 trả lại phần đất cho mượn.

Tuy nhiên qua xác minh tại địa phương thì chị Thái Thị N1 cất nhà N 2008, khi cất không có ai ngăn cản, ngoài căn nhà trên đất tranh chấp chị N1 cùng gia đình chị không có nơi ở nào khác. Bà N cũng khai tại tòa là bà biết chị N1 cùng chồng là anh Đặng Văn H và các con là cháu Đặng Thế Như và Đặng H Phúc không có nơi ở nào khác. Hội đồng xét xử thấy rằng ngôi nhà cấp 4 của chị N1 đã xây kiên cố có giá trị là 48.056.112 đồng, để không gây lãng phí, thiệt hại lớn về tài sản của đương sự, đảm bảo nguyên tắt“ việc xác lập thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác”. Tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định lấy đất lại để làm nhà mồ, chỉ lấy đất và không có khả năng bồi thường giá trị nhà cho bị đơn, phía bị đơn có nguyện vọng được tiếp tục sinh sống trong căn nhà của mình thì phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất. Theo khoản 2 điều 303 Bộ luật dân sự N 2005 quy định “ khi bên có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ giao vật cùng loại thì phải thanh toán giá trị của vật”. hội đồng xét xử xét thấy bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn là phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và tài sản trên đất của đương sự, không làm ảnh hưởng lớn đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn, bảo toàn được giá trị tài sản xây dựng kiên cố nên quyết định giao đất cho bị đơn và buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn.

Để đảm bảo điều kiện sinh hoạt và lối đi nên ngoài việc giao diện tích căn nhà, hội đồng xét xử giao thêm cho bị đơn thêm diện tích đất phía trước căn nhà và bên vách hè căn nhà để bảo đảm từ nhà có lối đi ra lộ nông thôn. Do anh Đặng Văn H và chị Thái Thị N1 là vợ chồng và cùng chung sống trong căn nhà trên đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử quyết định giao cho chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H sở hữu quyền sử dụng đất có nhà là 85,2m^2 và cây mai trên đất (cây dừa trong biên bản định giá không nằm trong phần đất giao cho bị đơn), các đương sự xác định cây mai do bà N trồng nằm trong diện tích đất là 85,2m^2 thuộc một phần trong thửa 34 và 35 tờ bản đồ 21 (bản đồ đo đạc chính quy dự án 378), đất tọa lạc tại ấp 16B, xã Phong Tân, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí đất cụ thể là:

Hướng Đông: Giáp đường nhựa cạnh dài 6,50m

Hướng Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị N cạnh dài 5,40m

Hướng Nam: Giáp đất bà N cạnh dài 24,06m

Hướng Bắc: Giáp đất bà N cạnh dài 22,41m

Buộc chị Thái Thị N1 và Đặng Văn H cùng có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N giá trị đất là 170.000đồng/m^2 x 85,2m^2 = 14.484.000đồng và giá trị cây mai là 115.000đồng.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của bà N nên chị N1, anh H cùng chịu án phí sơ thẩm dân sự và chi phí thẩm định tại chổ định giá tài sản tranh chấp. Bà Nguyễn Thị N đã nộp 2.504.224đồng, đã chi phí hết cho việc khảo sát, thẩm định và định giá tài sản nên buộc chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H cùng có nghĩa vụ phải nộp số tiền 2.504.224 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thi xã Giá Rai để hoàn lại cho bà N.

Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai là phù hợp nên được ghi nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 39, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 10,169, 255, 256, 303, 514, 517 Bộ luật dân sự 2005; Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai N 2013; Khoản 1 điều 27 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà bà Nguyễn Thị N đối với chị Thái Thị N1 về việc kiện đòi quyền sử dụng đất cho mượn.

Giao cho chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H sở hữu quyền sử dụng diện tích đất là 85,2m^2 thuộc một phần trong thửa 34 và 35 tờ bản đồ 21 (bản đồ đo đạc chính quy dự án 378) tọa lạc tại ấp 16B, xã Phong Tân, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu và 01 cây mai. Vị trí đất cụ thể là:

Hướng Đông: Giáp đường nhựa cạnh dài 6,50m

Hướng Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị N cạnh dài 5,40m

Hướng Nam: Giáp đất bà N cạnh dài 24,06m

Hướng Bắc: Giáp đất bà N cạnh dài 22,41m

Buộc chị Thái Thị N1 anh Đặng Văn H có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho bà Nguyễn Thị N theo giá trị chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 170.000đồng/m^2 x 85,2m^2 = 14.484.000đồng (mười bốn triệu bốn trăm tám mươi bốn ngàn đồng) và giá trị cây mai là 115.000đồng (một trăm mười lăm ngàn đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để lập thủ tục đăng ký biến động, xác lập quyền sử dụng phần diện tích đất được giao theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

2/Về án phí và chi phí tố tụng phí tố tụng:

-Về án phí: Chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H cùng phải chịu án sơ thẩm dân sự là 300.000đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0003561 ngày 05/05/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai.

-Về chi phí tố tụng phí tố tụng: Buộc chị Thái Thị N1 và anh Đặng Văn H cùng có nghĩa vụ phải nộp số tiền 2.504.224 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thi xã Giá Rai để hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N.

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 dân sự, 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Báo cho những người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận
- Đương sự;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thị xã Giá Rai
- Chi cục THA thị xã Giá Rai
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lê Yến Ngọc