TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TIỂU CẦN** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2017/DS-ST
Ngày: 06/10/2017
V/v Đòi lại đất cho ở nhờ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bé

Bà Trang Thị Cẩm Nhuần

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2016/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2016, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2017/QĐST- DS, ngày 29 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1940;

Địa chỉ: Số 76, Phường T, Quận 2, Thành phố H;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1939 và ông Lê Văn O, sinh năm 1936 cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2016) (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn V, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Kh, sinh năm 1974; (Có mặt).

Chị Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1983; (Có mặt).

Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1979; (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T.

Chị Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T; Tạm trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kim Th là bà Lục Khả Tú - trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Trà Vinh. (Có mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/02/2017 và các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 992,9m^2 nằm một phần trong diện tích 1.560m^2, thửa 830, tờ bản đồ số 5, có nguồn gốc là của cha mẹ bà chết để lại cho bà và bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/1997.

Khi còn sống thì cha mẹ bà có cho bà Nguyễn Thị B ở nhờ trên phần đất này, sau khi cha mẹ bà cho đất thì bà vẫn cho bà B ở nhờ, khi bà B chết thì cháu bà B là ông Nguyễn V vẫn ở trên đất này. Bà có nhiều lần thương lượng với ông Nguyễn V để ông V trả tiền cho bà, nhưng ông V không đồng ý trả tiền. Năm 2013, bà có gởi đơn yêu cầu Ban nhân dân ấp Định Phú C giải quyết, ông V đồng ý trả mỗi tháng 1.000.000 đồng, nhưng ông V không thực hiện.

Nay, bà yêu cầu ông Nguyễn V trả giá trị bằng tiền là 90.000.000 đồng cho bà diện tích đất mà ông V đang sử dụng có diện tích 992,9m^2, thuộc một phần thửa 830, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp Định Phú C, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Tại biên bản hòa giải ngày 29/8/2017 đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý đồng ý đòi lại giá trị phần đất 992,9m^2 là 70.000 đồng/m^2 và yêu cầu ông Nguyễn V và những người đang ở trên đất trả lại giá trị đất cho bà H.

Tại tờ nêu ý kiến ngày 14/6/2017, bị đơn ông Nguyễn V trình bày: Theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 992,9m^2 hoặc trả giá trị phần diện tích tranh chấp này bằng 90.000.000 đồng, ông có ý kiến như sau: Ông không thể trả lại phần đất này vì nếu trả đất cho bà H ông không có chổ ở nào khác. Vì vậy, ông đồng ý trả giá trị phần đất tranh chấp này, nhưng với khả năng và điều kiện hiện tại của gia đình ông chỉ có thể trả giá trị diện tích đất này bằng 30.000.000 đồng và xin trả trong 06 năm, mỗi năm bằng 5.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kh, chị Nguyễn Thị Kim Th trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn V, đồng ý liên đới cùng ông Nguyễn V trả giá trị phần đất đang tranh chấp là 30.000.000 đồng, không đồng ý trả 70.000 đồng/ m^2 theo yêu cầu của Bà Nguyễn Thị H.

Nguyễn Thị Tuyết H và Nguyễn Văn B vắng mặt nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Kim Th trình bày: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu phía ông Nguyễn V trả lại phần đất có diện tích 992,9m^2 hoặc giá giá trị bằng tiền là 70.000 đồng/ m^2 bằng 69.503.000 đồng. Theo đơn kiện thì nguyên đơn không yêu cầu vợ chồng chị Th trả giá trị đất cho bà H, nên theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu của nguyên đơn là vượt yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa xét xử theo pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Do các đương sự đều thừa nhận đất cho ở nhờ nên quan hệ pháp luật là đòi đất cho ở nhờ mới đúng, Tòa án xác nhận quan hệ pháp luật "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa đúng.

Đương sự tham gia tố tụng trong vụ án: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H, anh B vắng không có lý do làm cho vụ án kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền giá trị đất có diện tích 992,9m^2 thuộc một phần thửa 830, diện tích 1.560m^2, tờ bản đồ số 5 là 69.503.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Theo thông báo thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

tuy nhiên trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án thì các bên thống nhất phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của nguyên đơn cho phía bị đơn ở nhờ, nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là: "Đòi đất cho ở nhờ", vụ án vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ph, ông Lê Văn O vẫn giữ yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn trả lại giá trị bằng tiền là 70.000đ/m^2 đối với phần đất có diện tích 992,9m^2 thuộc một phần thửa 830,' tờ bản đồ số 5, trong tổng diện tích 1.560m^2 mà bà Hòa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/9/1997. Bị đơn và người liên quan đứng về phía bị đơn cũng thống nhất liên đới hoàn trả giá trị đất bằng tiền cho nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 992,9m^2, nhưng chỉ đồng ý liên đới trả cho nguyên đơn 30.000.000 đồng, trả trong thời gian 06 năm.

Tại phiên Tòa hôm nay, ông Lê Văn O, bà Nguyễn Thị Ph là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H không đồng ý cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trả số tiền 30.000.000 đồng và trả trong 06 năm.

Như vậy, giữa nguyên và bị đơn đều thống nhất với nhau về nguồn gốc phần đất có diện tích 992,9m^2 là của nguyên đơn cho bị đơn ở nhờ, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trả giá trị đất cho nhau. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thống nhất về số tiền mà hai bên hoàn trả cho nhau.

Do các bên không thỏa thuận được số tiền hoàn trả cho nhau, nên Tòa án căn cứ vào biên bản định giá ngày 10/01/2017 là 70.000 đồng/m^2. Như vậy, diện tích đất 992,9m^2 x 70.000 đồng = 69.503.000 đồng. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đang ở trên phần đất tranh chấp phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là 69.503.000 đồng.

Từ nhận định trên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tại phiên Tòa;

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Th không có căn cứ nên không được chấp nhận vì tại các biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa thì chị Thoa cũng đồng ý liên đới cùng vợ chồng ông Nguyễn Văn Oai liên đới trả giá trị đất cho bà Hòa.

Các bên phải chịu án phí dân sự và chi phí định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107, khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự; 167 luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn về việc xin trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là 30.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị Kh, ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Kim Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 69.503.000 đồng.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Kh, Nguyễn Thị Kim Th, Nguyễn Văn B được quyền sử dụng diện tích 992,9m^2, tờ bản đồ số 5, nằm trong một phần thửa 830, có diện tích chung 1.560m^2 tọa lạc tại ấp Định Phú C, xã Long Thới, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh do bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng có tứ cận, khích thước như sau:

+ Hướng Bắc: giáp thửa 829 có cạnh dài 59,70m (mốc 3- 4)

+ Hướng Nam: giáp thửa 832 có cạnh dài 29,20 m (mốc 1-2); giáp phần còn lại của thửa 830 có hai đoạn 18,10 m (mốc 1- 6) và 29,70 m (mốc 5-6)

+ Hướng Đông: Giáp đường đất cạnh dài 9,50m (mốc 4-5).

+ Hướng Tây: giáp thửa 831, 828 có cạnh dài 24,50m (mốc 2-3)

(kèm theo sơ đồ khu đất ngày 21 tháng 6 năm 2017)

- Các đương sự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung tại phần quyết định của bản án này.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 các 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 án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

- Về án phí**:** Số tiền 3.475.000 đồng

+ Buộc Ông Nguyên V, bà Nguyễn Thị Kh liên đới chịu 1.737.575 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị Nguyễn Thị Kim Th, anh Nguyễn Văn B thuộc diện hộ nghèo theo quy định của Chính Phủ nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn số tiền đã nộp 2.450.000 đồng tại biên lai số 0005143 ngày 23/10/2016 và biên lai số 0008401 ngày 24/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

- Về chi phí khảo sát định giá: Số tiền là 1.805.912 đồng, do bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Văn O đã nộp trước số tiền là 3.000.000 đồng, hoàn trả bà Nguyễn Thị Ph và ông lê văn O số tiền tạm ứng đã nộp còn lại là 1.194.088

đồng theo phiếu thu ngày 14/11/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần. Buộc ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị Kh, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Kim Th liên đới chịu 1.805.912 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Lê Văn O.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, riêng anh Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị Tuyết H, ông Nguyễn V vắng mặt có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết nơi cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi ành 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, 7a, 7b 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:
-VKSND huyện Tiểu Cần ;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Long