

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 05/2019/DS-ST
Ngày: 03/4/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ C**

Với thành phần xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Ánh**.

Các hội thẩm nhân:

1. Ông **Lý Thanh Bình**
2. Ông **Nguyễn Việt Thành**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Thanh Khiêm**- Thư ký Tòa án nhân dân quận B, thành phố C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B, thành phố C tham gia phiên tòa: ông **Phạm Văn Tú** – Kiểm sát viên.

Ngày 03/4/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận B, thành phố C xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2018/TLST-DS ngày 24/4/2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2019/QĐXX-ST ngày 20/3/2019 giữa các đương sự:

NGUYÊN ĐƠN: Bà Lê Thị M.

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Kỳ V.

Địa chỉ: phường A, quận N, thành phố C. (văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018).

BI ĐƠN: Bà Lâm Thị N.

Địa chỉ: phường B, quận B, thành phố C.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Lâm Hồng N.

Địa chỉ: phường B, quận B, thành phố C (văn bản ủy quyền ngày 15/03/2016).

NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI, NGHĨA VỤ LIÊN QUAN:

Bà Lâm Hồng N.

Ông Nguyễn Thanh D.

Cùng địa chỉ: phường B, quận B, thành phố C.

Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị M là ông Nguyễn Kỳ V trình bày:

Nguyên đơn bà Lê Thị M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.307,8m², thửa số 11, tờ bản đồ số 52, tọa lạc phường B, quận B, thành phố C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02500 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố C cấp ngày 04/02/2012 cho bà Lê Thị M đứng tên. Vào năm 2002, bà Tô Thị N (mẹ ruột nguyên đơn, bà con cô cậu của bị đơn) có cho bị đơn bà Lâm Thị N nhờ trên đất.

Nay nguyên đơn có đơn khởi kiện, yêu cầu gia đình của bị đơn (gồm có bà Lâm Thị N, bà Lâm Hồng N, ông Nguyễn Thanh D và 02 cháu ngoại của bà N) trả lại phần đất cho ở nhờ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng trái phép trên đất, nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ di dời cho bị đơn.

Bị đơn bà Lâm Thị N trình bày ý kiến:

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vào năm 2002 bà Tô Thị N đã cho bị đơn bà Lâm Thị N 01 phần đất (ngang 5m, dài 15m) tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố C để cất nhà sinh sống (có lập giấy tay cho đất ngày 19/6/2002 do ông Tô Anh T viết và ký, vì thời điểm đó ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho bà Tô Thị N). Đến năm 2003 bị đơn bà Lâm Thị N mới có điều kiện cất nhà ở, sinh sống ổn định.

Nguyên đơn bà M được mẹ là bà Tô Thị N sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó, bà M có đơn khởi kiện đòi lại đất. Hiện nay, bà Lâm Thị N cho rằng hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bà và gia đình không còn nơi cư trú nào khác nên bà yêu cầu bà M phải hỗ trợ di dời cho bà số tiền 250.000.000 đồng (*hai trăm năm mươi triệu đồng*) thì bà sẽ trả lại đất cho bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Hồng N, ông Nguyễn Thanh D thống nhất với phần trình bày ý kiến của bị đơn bà Lâm Thị N.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại đất 75m², nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất là 5.000.000đồng (*năm triệu đồng*)

Phía bị đơn thừa nhận quyền sử dụng đất là của bà M nhưng do trước đây mẹ của nguyên đơn là bà Tô Thị N cho cất nhà ở lâu dài, nay bị đơn buộc tháo dỡ nhà để trả đất lại cho nguyên đơn thì không còn chỗ ở nào khác, do đó yêu cầu bị đơn hỗ trợ số tiền giá trị nhà và tài sản theo định giá có tổng giá trị là 198.120.000đồng, phần cây trồng có giá trị là 2.000.000đồng. Tổng giá trị tài sản của bị đơn là 200.120.000đồng (*hai trăm triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng*). Phương án khác, bị đơn và gia đình đề nghị Tòa cho gia đình bị đơn tiếp tục sử dụng đất theo thẩm định, được tiếp tục ở lại và thanh toán giá trị đất cho bà M theo giá đất định theo giá thị trường là 2.000.000đồng/m².

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm ghi nhận yêu cầu khởi kiện có căn cứ của nguyên đơn, tuy nhiên do nguyên đơn được quyền sử dụng đất nhưng chưa sử dụng đất, trong khi gia đình bị đơn đã cất nhà ở trên đất và sử dụng đất lâu dài, hiện nay bị đơn không còn chỗ ở nào khác, xét nhu cầu sử dụng đất thì bị đơn có nhu cầu cấp thiết hơn, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn trả đất

cho nguyên đơn nhưng quy ra giá tiền theo giá thị trường mà Hội đồng thẩm định đã định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét mối quan hệ pháp luật, đây là vụ kiện tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ giữa công dân và công dân. Tranh chấp của các bên được chính quyền địa phương hòa giải không thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Đối tượng các bên tranh chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 75m² bị đơn đang sử dụng cất nhà ở, phần đất này nằm trong tổng diện tích đất 1.307,8m², thửa số 11, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02500 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố C cấp ngày 04/02/2012 cho bà Lê Thị M. Bị đơn thống nhất trả đất nhưng đề nghị bồi thường hỗ trợ các khoản chi phí xây dựng nhà ở hoặc được hoàn trả giá trị đất.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, việc cho ở nhờ trên đất là giao dịch đã được thực hiện, các bên đều thừa nhận đất mà bị đơn đang xây dựng nhà ở thuộc quyền sử dụng của bà M. Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại quyền sử dụng đất là hoàn toàn có căn cứ.

Phía đại diện cho nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng không thống nhất bồi thường số tiền hỗ trợ di dời theo bị đơn đưa ra hay nhận số tiền tương đương giá trị đất.

[4] Căn cứ vào biên bản thẩm định giá trị tài sản:

Phần đất có tổng diện tích đất tranh chấp là 75m², giá đất theo Nhà nước quy định khung giá là 225.000đồng/m², theo giá thị trường thì có mức giá dao động từ 1.500.000đồng đến 2.000.000đồng/m².

Phần nhà ở của bị đơn theo định giá có tổng giá trị là 198.120.000đồng, phần cây trồng có giá trị là 2.000.000đồng. Tổng giá trị tài sản của bị đơn là 200.120.000đồng (*hai trăm triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng*).

Nguyên vọng của bị đơn xin tiếp tục ở trên phần đất 75m² của nguyên đơn và sẽ thanh toán giá trị đất theo mức giá thị trường không được nguyên đơn chấp thuận, tuy nhiên, phía nguyên đơn bà M vẫn biết hoàn cảnh của bà N và các con của bà N là kinh tế khó khăn, hoàn cảnh không có chỗ ở nên mới ở nhờ, việc ở nhờ trên đất trong một thời gian dài từ khi đất còn đứng tên đăng ký của bà Tô Thị N (là mẹ bà M).

Hội đồng xét xử xét thấy, việc kiện của bà M đòi bà N trả đất là đúng, yêu cầu bà N và các con tháo dỡ nhà và các tài sản trên đất là phù hợp. Tuy nhiên, hiện bà N và các thành viên của gia đình bà N có hoàn cảnh rất khó khăn, gia đình thuộc đối tượng lao động nghèo, nếu di dời nhà ở để giao trả đất thì bị đơn không có nơi ở nào khác.

Bên cạnh đó, bà M là người được cấp quyền sử dụng đất từ năm 2012, nhưng bà M ít khai thác sử dụng đất, xét nhu cầu sử dụng phần đất tại nơi tranh chấp thì phía bà Lâm Thị N có nhu cầu sử dụng đất cấp thiết hơn nên cần tạo điều

kiện cho gia đình bà N sử dụng đất ổn định theo đề nghị của Viện kiểm sát quận B là phù hợp.

Tòa án cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M nhưng không buộc bà N giao trả đất mà cần phải giao trả số tiền tương đương giá trị đất tính theo giá thị trường là 2.000.000đồng/m²

Tổng diện tích đất là 75m² X 2.000.000đồng = 150.000.000đồng

Cần buộc bà N trả cho nguyên đơn số tiền này.

Phân lệ phí giám định, định giá đương sự đã nộp và thanh toán xong, tại phiên tòa không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị M khởi kiện có căn cứ pháp lý được Tòa án chấp nhận nên được nhận lại tiền đã nộp tạm ứng án phí. Phía bị đơn bà Lâm Thị N phải nộp án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào điểm d khoản 1 Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH bà N thuộc trường hợp miễn án phí đối với người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 26,35,147,232,266,267,273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 166, 688 Bộ luật dân sự.
- Điều 100,203 Luật đất đai.
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015
- Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc buộc bà Lâm Thị N giao trả 75m² quyền sử dụng đất nằm trong thửa số 11, tờ bản đồ số 52, địa chỉ phường B, quận B, thành phố C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02500 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố T cấp ngày 04/02/2012 cho bà Lê Thị M

Buộc bà Lâm Thị N phải trả số tiền 150.000.000đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) là giá trị đất tương đương 75m² nhà ở của bà N tại vị trí đất nêu trên cho bà Lê Thị M. Thực hiện việc giao trả tiền khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi giao trả tiền xong cho bà M, bà Lâm Thị N có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. (*phần diện tích và vị trí đất căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2014 của Tòa án đính kèm bản án này*)

**** Về án phí dân sự sơ thẩm:***

- Bà Lâm Thị N được miễn án phí.
- Bà Lê Thị M được nhận lại tiền đã nộp tạm ứng án phí 1.107.000đồng theo biên lai thu số 005372 ngày 09/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, TP. C.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo.

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:

- Các đương sự;
- VKSND Q. B;
- Chi cục THADS Q.B;
- TAND Tp. C;
- Lưu hs, Vp, Ltda.

Phạm Thị Ánh