TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM NÔNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 21/2018/DS-ST
Ngày: 05 – 7 – 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời nhà trả đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Viễn.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Hữu Phúc;
2. Bà Nguyễn Thị Ánh Gương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Đục, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Tuyết Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 05/7/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2017/TLST-DS ngày 06/11/2017, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời nhà trả đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2018/QĐST-DS ngày 07/5/2018, Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 08/TB-TA ngày 31/5/2018, Thông báo dời ngày xét xử số: 10/TB-TA ngày 12/6/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn*: Nguyễn Văn M, sinh năm 1957 và Đinh Thị V, sinh năm 1966 (Vợ ông M).*

- Bị đơn*: Nguyễn Văn V, sinh năm 1970.*

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

1) Lâm Thị Bích P, sinh năm 1973 (vợ ông V).

2) Nguyễn Vũ L, sinh năm 1993 (con ông V). Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Thị Diễm H, là người đại diện theo ủy quyền.

3) Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1995 (con ông V)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp U, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự có mặt đầy đủ tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày*: Năm 2005, đồng ý cho bị đơn Nguyễn Văn V là em ruột cất nhà ở tạm trên đất, chờ tuyến dân cư xây dựng xong, Nhà nước cấp nền thì sẽ di dời nhà trả đất. Nhưng đến nay ông V đã được cấp nền nhà nhưng không chịu trả đất. Do đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V di dời nhà trả đất theo diện tích đo đạc là 63m^2.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận phần đất mà gia đình đang ở là đất của ông M, năm 2005 do anh em ruột nên ông M kêu về đây cất nhà tạm (tre, lá, gổ tạp) ở trên phần đất trũng, thấp. Đến năm 2011 Nhà nước cấp 01 nền nhà ở tuyến dân cư nhưng ông M, bà V không cho di dời nhà đi, kêu ở lại và hứa cho ở vĩnh viễn, nên vợ chồng mới đổ cát san lấp nền và cất lại nhà sàn, cột gỗ, vách tol, mái tol. Do đó không đồng ý di dời nhà trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn, nếu di dời phải trả 50.000.000đồng tiền di dời nhà.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông phát biểu* việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định. Về ý kiến giải quyết vụ án: chấp nhận yêu cầu của ông M, bà V. Buộc ông V, bà P, anh L, chị H di dời căn nhà có diện tích 63 m^2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông M, bà V về trả tiền bơm cát 4.800.000đồng cho ông V.

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 thủ tục tố tụng: các đương sự tranh chấp phần đất tại huyện Tam Nông là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua đo đạc thực tế, thì căn nhà (nhà sàn lót ván, trụ nóng đá, khung gổ tạp, vách tol, mái tol) của gia đình ông V cất trên phần đất diện tích 63m^2, thuộc thửa 796, tờ bản đồ số 04, tại ấp U, xã A, huyện T, được cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Đinh Thị V ngày 07/01/2010.

[3] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất nguồn gốc đất là của ông M, bà V. Năm 2005 cho hộ ông V cất nhà tạm ở đây. Phía nguyên đơn cho là chỉ cho ông V ở tạm, khi nào Nhà nước xét cấp nền thì di dời nhà, còn ông V thì cho là ông M, bà V cho ở vĩnh viễn, chỉ nói miệng, không có giấy tờ.

Hội đồng xét xử xét thấy: việc cho đất như lời khai bị đơn là không phù hợp quy định về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất theo Điều 502 Bộ luật dân sự *"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật khác có liên quan"*; Điểm a khoản 3 điều 167 Luật đất đai quy định: *"Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V chỉ yêu cầu thu thập lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn M (là anh ruột của ông M và ông V). Lời khai ông M: *"chỉ biết ông M, bà V cho ông V cất nhà ở, còn việc cho mượn đất hay cho luôn thì không biết, ông không chứng kiến trực tiếp việc này mà chỉ nghe ông M và ông V nói lại trong dịp họp mặt gia đình"*.

Tại các buổi hòa giải ở ấp, xã và cũng như tại phiên tòa thể hiện ý kiến của ông V là *"đồng ý di dời nhưng phải trả tiền di dời nhà"*, theo tờ khai của ông V nộp cho Tòa án *"Kính mong quý Tòa xem xét giải quyết cho tôi được ở lại thời gian 5 năm kể từ năm 2017, đến năm 2022 tôi sẽ di dời nhà đi trả đất lại cho anh tôi. Nếu anh tôi cương quyết không đồng ý theo ý nguyện của tôi thì anh tôi phải chịu khoản tiền chi phí di chuyển nhà đi là 30.000.000"*.

Tại phiên tòa ông V cũng thừa nhận ông đã có nền nhà ở tuyến dân cư, đã cất nhà nhưng chỉ ở vài tháng do các con đi làm nên nhà bỏ trống, không ai ở. Lời thừa nhận này phù hợp văn bản số: 245/BC-UBND ngày 19/6/2018 của UBND xã A: *"Năm 2011, UBND xã có xét bán trả chậm cho hộ ông Nguyễn Văn V 01 nền nhà tại tuyến dân cư A, thuộc ấp Y, nền số 30, lô C và được UBND huyện ban hành Quyết định giao nền số: 43/QĐ-UBND.HC ngày 09/01/2013, hiện nay nền nhà vẫn thuộc quyền sử dụng của ông V".*

Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*. Tại phiên tòa, ông V cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh là có việc cho đất vĩnh viễn từ ông M, bà V. Nên với các chứng cứ trên nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc hộ ông V phải di dời nhà trả đất, là phù hợp quy định tại Điều 166 Luật đất đai và Điều 166 Bộ luật dân sự.

Về ý kiến trả tiền di dời nhà của ông V. Xét thấy ông V có trách nhiệm trả phần đất mượn cho ông M, bà V thì ông phải di dời toàn bộ căn nhà để giao trả lại hiện trạng đất, đây là nghĩa vụ mà hộ ông V phải thực hiện, nên không chấp nhận ý kiến này. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông M, bà V tự nguyện hỗ trợ tiền san lấp cát nền cho ông V 4.800.000đồng nên chấp nhận.

[4] Từ những cơ sở trên, xét thấy ý kiến của Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp, nên chấp nhận.

[5] Do yêu cầu của ông M, bà V được chấp nhận, nên hộ ông V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.583.000đồng theo biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng đo đạc ngày 26/02/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông, ông M, bà V đã chi trả xong số tiền trên. Do đó căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc hộ ông V có trách nhiệm trả lại cho ông M, bà V số tiền 3.583.000đồng.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 để tính án phí như sau: hộ ông V có trách nhiệm trả lại đất, nên phải chịu án phí: 5% x 63m^2 x 200.000đ/m^2 (giá các đương sự thống nhất thỏa thuận tại phiên tòa) = 630.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị Bích P, anh Nguyễn Vũ L, chị Nguyễn Thị Diễm H cùng có trách nhiệm di chuyển toàn bộ căn nhà và vật kiến trúc khác trên đất (nếu có) bằng mọi biện pháp, cách thức (tháo dở, di dời, …) để trả lại diện tích 63m^2 thuộc 01 phần thửa 796, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp U, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn M và bà Đinh Thị V. Vị trí:

+ Phía Đông giáp đất ông Bùi Văn Đ 9,45m.

+ Phía Tây giáp đất của ông M và bà V 6,83m + 2,16m.

+ Phía Nam giáp đất của ông M và bà V 7,59m.

+ Phía Bắc giáp lộ nông thôn, đất của ông M và bà V 5,24m, 1,6m.

(Hiện hộ gia đình ông V đang sử dụng; Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/02/2018).

- Ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị Bích P, anh Nguyễn Vũ L, chị Nguyễn Thị Diễm H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Đinh Thị V số tiền 3.583.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Ông Nguyễn Văn M, bà Đinh Thị V tự nguyện hỗ trợ tiền chi phí bơm cát san lấp nền cho ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị Bích P, anh Nguyễn Vũ L và chị Nguyễn Thị Diễm H số tiền 4.800.000đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn M, bà Đinh Thị V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông M, bà V được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số BM/2013 17111, quyển số 343, ngày 06/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

+ Ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị Bích P, anh Nguyễn Vũ L, chị Nguyễn Thị Diễm H phải chịu 630.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phan Trí Viễn