| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CAO LÃNH**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 130/2022/DS-ST
Ngày: 27/9/2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Trung Dũng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Quốc Tiến

2. Bà Nguyễn Thị Phượng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Tèo - Kiểm sát viên.

Vào ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2022/TLST - DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 327/2022/QĐXXST-DS, ngày 07/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 320/2022/QĐXXST-DS, ngày 15/9/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Tô Thị M, sinh năm 1960.

Ông Võ Hiếu N, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: số D, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà M, ông N ủy quyền cho anh Lê Phạm Khắc H, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 14/9/2022.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số A, đường L, tổ C, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông C ủy quyền cho bà Trần Thị B, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 06/7/2022.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**- Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ,** huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Người đại diện theo pháp luật – ông Nguyễn Thành L – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P.

Ông L ủy quyền cho ông Phạm Chí H1 – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022.

- Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972;

- Lê Thúy H2, sinh năm 1978;

- Nguyễn Tâm T2, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông H, ông T, bà B có mặt; Ủy ban nhân dân xã P, ông T1, bà H2, anh T2 có đơn xin xét xử vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Phạm Khắc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tô Thị M, Võ Hiếu N trình bày:

Ngày 20/12/2005, bà M, ông N được Uỷ ban nhân dân xã P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 575,0m$^2$ (đất ở tại nông thôn), thửa đất số 423, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, do bà Tô Thị M cùng chồng là Võ Hiếu N đứng tên quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất là do trước đây gia đình bà M, ông N tạo lập. Vào năm 1990, Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ có thỏa thuận sử dụng diện tích đất này của bà M để cất kiôt do dân thuê, thỏa thuận bà được hưởng hoa lợi từ phần diện tích đất này. Việc đầu tư khai thác phần diện tích đất trên do Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ đứng ra làm đại diện cho các hộ dân thuê, lợi nhuận sẽ chia đôi (giá thuê là 200kg lúa/nền, thời hạn thuê là 01 năm). Trong quá trình cho thuê đất, bà M không nhận được tiền thuê từ 02 nền nhà trong tổng số nền mà bà cho thuê. Bà có yêu cầu phía Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền hoa lợi từ việc thuê 02 nền nhà nêu trên do quá hạn đã lâu. Bà được Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ trả lời là ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn T đang chiếm sử dụng phần nền nhà nêu trên nhưng không trả tiền thuê, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu.

Nhận thấy ông C và ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất, nên bà M có yêu cầu hai ông tháo dỡ, di dời căn bán kiên cố trên đất và trả lại mặt bằng lại cho ông, bà tiếp tục sử dụng. Nhưng ông C và ông T không thống nhất, cho rằng đây là đất của hai ông được nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Minh T3, không có thuê nền hay thuê kiôt gì của ai, nên không đồng ý trả mặt bằng. Bà đã làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp trên tại Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ, huyện C, tỉnh Đ. Theo biên bản hòa giải ngày 09/3/2021 về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, phía ông C và ông T có đến nhưng hai ông không đồng ý trả lại phần đất đã chiếm sử dụng, nên hòa giải không thành.

Theo đơn khởi kiện bà M, ông N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T trả lại phần diện tích đất mà hai ông đang chiếm sử dụng một phần trên tổng diện tích đất 575,0m$^2$ (đất ở tại nông thôn), thửa đất số 423, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, do bà Tô Thị M cùng chồng là Võ Hiếu N đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông C và ông T phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc khác trên đất, trả lại mặt bằng cho bà M, ông N. Yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã P phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng nền nhà mà ông C và ông T đã sử dụng của ông bà từ năm 1990 cho đến nay, tương đương với số tiền thuê nhà đã thỏa thuận là 21.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày hôm nay, bà M, ông N rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng nền nhà cho ông bà là 21.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng thuê nhà hàng tháng giữa ông C với hộ ông T1, bà M, ông T không tranh chấp trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp, bà M, ông T sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần G, sơ đồ đo đạc của Trung tâm K. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ bản chính, không có cầm cố hay thế chấp gì cho ai.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn T là bị đơn cho rằng: Căn nhà đang tranh chấp là của ông mua từ ông Đoàn Minh T3 theo "tờ bán nhà" ngày 18/5/1995 căn nhà được mua và có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã P, căn nhà đã sinh sống đến nay khoảng 27 năm. Ngoài chi phí mua căn nhà với số vàng là 35 chỉ vàng 10 tuổi 24 kara, ông còn bỏ ra chi phí để nâng nền nhà và vào năm 1998 do hỏa hoạn nhà bị cháy hoàn toàn ông phải làm lại nền nhà và cất nhà mới lại hoàn toàn.

Ông luôn thực hiện đóng tiền cho Ủy ban nhân dân xã P hằng năm khi nhận được giấy báo, tuy nhiên do hiện tại nhà bị ngập nước, ông không đủ khả năng nâng nền, phải ở nhờ nhà của con, kinh tế vợ chồng gặp khó khăn nên khoảng vài năm gần đây ông không thực hiện đúng việc đóng tiền cho Ủy ban nhân dân xã P. Nên phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, ông đang ở nhờ nhà của con, đang cần chỗ ở nên ông có nguyện vọng được mua nền nhà này để sử dụng về sau vì trên phần đất này có căn nhà của ông đã xây dựng.

Bị đơn là ông T thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần G, sơ đồ đo đạc của Trung tâm K. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị B là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C là bị đơn trình bày: Vào

năm 1990, ông C có nhận chuyển nhượng căn nhà tại ấp B, xã P, huyện C từ ông Đoàn Minh T3, lúc đầu diện tích căn nhà là 32m$^2$, sau này mở rộng thêm phía sau nên diện tích là 64m$^2$ . Ông C không có hợp đồng thuê đất của ông N, bà M. Lúc này, ông C cũng không biết nguồn gốc đất là ông bà M, ông N. Ông C sử dụng căn nhà đến năm 1998 thì căn nhà bị cháy nên giấy tờ chuyển nhượng không còn.

Sau vụ cháy ông C vẫn tiếp tục sử dụng và sửa lại ngôi nhà sử dụng đến nay khoảng 32 năm. Trong suốt thời gian sử dụng, ông N, bà M không có khiếu nại hay tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C. Vì trường hợp của ông là mua nhà gắn liền với đất nên ông nghĩ Nhà nước cho ông sử dụng khi ông đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì đóng tiền sử dụng đất. Gần đây, ông mới biết phần đất ông C đang sử dụng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì: giữa ông và bà M, ông N không có xác lập bất cứ hợp đồng thuê đất nào, nên không phát sinh nghĩa vụ giao đất. Ông nhận chuyển nhượng nhà từ ông T3, căn nhà gắn liền với đất, ông đã cất nhà sử dụng trên 32 năm, Hiện nay ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 và đang cho gia đình ông T1 thuê, ông có nguyện vọng được mua nền nhà này để sử dụng về sau.

Đối với căn nhà ông C đang cho hộ ông Nguyễn Văn T1 đang thuê hàng tháng nếu tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông C không cho hộ ông T1 thuê nhà nữa, hộ ông T1 chuyển đi chỗ khác giao nhà lại cho bà để bà tháo dỡ di dời. Đối với hợp đồng thuê nhà hàng tháng giữa ông C với hộ ông T1, ông C không tranh chấp trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp, ông C sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Bị đơn là ông C thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần G, sơ đồ đo đạc của Trung tâm K. Hiện trạng diện tích đất tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P trình bày: Về nguồn gốc đất thì phần đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của gia đình ông N, phần đất đang tranh chấp nằm cặp với lộ cũ nên ông N không có sử dụng. Phần đất đang tranh chấp xã P có tổ chức san lắp mặt bằng và xây dựng cửa hàng ăn uống. Khi xây dựng cửa hàng thì ông N bắt đầu khiếu nại xin lại phần đất này. Ủy ban nhân dân xã P xét thấy phần đất này trước đây thuộc quyền sử dụng đất của ông N nên xã đồng ý giao lại cho ông N. Nhưng trong đó có phần san lắp của UBND xã nên UBND xã đã thỏa thuận cùng gia đình ông N hợp tác đầu tư khai thác phần đất này và chia 50/50. Sau đó xã P có cho ông T3, L1 xây nhà bán kiên cố để bán còn phần đất nếu ai mua nhà và mua cả đất thì phần đất được tính là 5 chỉ vàng ở thời điểm đó nếu không mua đất thì sẽ được cho thuê 200kg lúa/nền (4m x 8m)/năm. Như vậy phần đất mà UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N là đúng. Các hộ đã thuê đất trước đây nếu có yêu cầu chuyển QSDĐ (mua) thì từng hộ phải trực tiếp liên hệ với UBND xã P để được xem xét giải quyết, kể cả việc muốn tiếp tục thuê thì vẫn được xem xét cho thuê theo giá 200 kg lúa/năm.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu UBND xã P trả số tiền sử dụng nền nhà mà ông C và ông T đã sử dụng từ năm 1990 cho đến nay tương đương với tiền thuê là 21.000.000đồng. UBND xã P không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông** Nguyễn Văn T1**, bà** Lê Thúy H2**, anh** Nguyễn Tâm T2 đã được Tòa án tống đạt Thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không tham gia các phiên tòa xét xử và cũng không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngoài ra, các đương sự không tranh chấp thêm vấn đề gì khác, các đương sự khẳng định ngoài các chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, không ai cung cấp thêm chứng cứ, hay người làm chứng nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp:

- Nguyên đơn cung cấp các tài liệu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công văn số 314/CV-UB; Biên bản thỏa thuận giải quyết hoa lợi nền nhà (bản photo); Biên bản hòa giải tranh chấp cho thuê đất (bản photo đóng dấu đỏ).

- Bị đơn Nguyễn Văn C cung cấp các tài liệu: Văn bản ý kiến (bản chính); Đơn không yêu cầu hòa giải (bản chính); Hợp đồng hủy quyền (bản chính);

- Tòa án thu thập các tài liệu: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2022, (Bản chính);

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đầy đủ và đúng quy định pháp luật. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P, Nguyễn Văn T1, Lê Thúy H2, Nguyễn Tâm T2 được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Về việc giải quyết vụ án: Qua chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa nhận thấy: Nguyên đơn bà M, ông N yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc khác trên đất, trả lại mặt bằng cho bà M, ông N phần diện tích đất mà ông T đang chiếm sử dụng là 52m$^2$ và đồng ý hỗ trợ tiền di dời và nâng nền là 30.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà M, ông N yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc khác trên đất, trả lại mặt bằng cho bà M, ông N; tuy nhiên căn nhà đang tranh chấp đã được ông C xây dựng kiên cố, ông Châu đang quản lý sử dụng nhưng nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà M, ông N.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời buộc nguyên đơn trả giá trị căn nhà này cho ông C. Đối với yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng nền nhà mà ông C và ông T đã sử dụng của ông bà từ năm 1990 cho đến nay, tương đương với số tiền thuê nhà đã thỏa thuận là 21.000.000 đồng tuy nhiên đối với yêu cầu này phía nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ xác định quan hệ pháp luật đang tranh chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại xã P, huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại khoản 9, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g, khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ủy ban nhân dân xã P, ông Nguyễn Văn T1, Lê Thúy H2, Nguyễn Tâm T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã P, ông Nguyễn Văn T1, Lê Thúy H2, Nguyễn Tâm T2 theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung:*

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc khác trên đất, trả lại mặt bằng cho bà M, ông N phần diện tích đất mà ông T đang chiếm sử dụng là 52m$^2$ thuộc một phần trên tổng diện tích đất 575,0m$^2$ (đất ở tại nông thôn), thửa đất số 423, tờ bản đồ số 1 (phần đất đang tranh chấp nay là thửa 228 tờ bản đồ số 10) trong phạm vi từ mốc số 1 đến mốc số 2 đến mốc số 3 đến mốc số 4 đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Nguyên đơn cho rằng ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất, nên bà M có yêu cầu ông tháo dỡ, di dời căn nhà bán kiên cố trên đất và trả lại mặt bằng lại cho ông, bà tiếp tục sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số 314/CV-UB ngày 01 tháng 10 năm 1999 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định về nguồn gốc đất thì phần đất đang tranh chấp trước đây thuộc quyền sử dụng của gia đình ông N, phần đất đang tranh chấp nằm cặp với lộ cũ nên ông N không có sử dụng. Phần đất đang tranh chấp xã P có tổ chức san lắp mặt bằng và xây dựng cửa hàng ăn uống. Nhưng trong đó có phần san lắp của UBND xã nên UBND xã đã thỏa thuận cùng gia đình ông N hợp tác đầu tư khai thác phần đất này và chia 50/50. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã P có cho ông T3, L1 xây nhà bán kiên cố để bán còn phần đất nếu ai mua nhà và mua cả đất thì phần đất được tính là 5 chỉ vàng ở thời điểm đó nếu không mua đất thì sẽ được cho thuê 200kg lúa/nền (4m x 8m)/năm. Như vậy phần đất đang tranh chấp mà UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà M, ông

Nghĩa l phù hợp theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng căn nhà đang tranh chấp là của ông mua từ ông T3 theo "tờ bán nhà" ngày 18/5/1995 có chứng nhận của Ủy ban nhân dân xã P. Ngoài chi phí mua căn nhà với số vàng là 35 chỉ vàng, ông còn bỏ ra chi phí để nâng nền nhà. Ông T đã sử dụng căn nhà này khoảng 27 năm nay, mấy năm gần đây do nước ngập căn nhà, không ở được nữa nên ông đi ở nhờ nhà của người con, nay ông có nguyện vọng mua lại căn nhà và phần đất đang tranh chấp. Lời trình bày này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 28/5/1995, ông T có thỏa thuận mua bán căn nhà với ông T3 theo "tờ bán nhà" tuy nhiên căn nhà này đã bị hỏa hoạn cháy hoàn toàn vào năm 1998. Sau đó, ông T tiếp tục xây dựng lại căn nhà khác ngay căn nhà bị cháy, như vậy việc xây dựng căn nhà mới này là không phù hợp theo quy định của pháp luật, bởi lẽ ông T xây dựng căn nhà này trên phần đất có nguồn gốc là của gia đình bà M, ông N. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của phía nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà và nâng nền cho phía ông T số tiền là 30.000.000 đồng, xét thấy đây là sự tự nguyện của phía nguyên đơn nên chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc khác trên đất, trả lại mặt bằng cho bà M, ông N phần diện tích đất mà ông C đang chiếm sử dụng là 52m$^2$ thuộc một phần trên tổng diện tích đất 575,0m$^2$ (đất ở tại nông thôn), thửa đất số 423, tờ bản đồ số 1 (phần đất đang tranh chấp nay là thửa 254, tờ bản đồ số 10) trong phạm vi từ mốc số 5 đến mốc số 6 đến mốc số 7 đến mốc số 8 đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguyên đơn cho rằng: ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất hằng năm, nên bà M có yêu cầu ông tháo dỡ, di dời căn nhà trên đất và trả lại mặt bằng lại cho ông bà tiếp tục sử dụng. Phía bị đơn là ông C cho rằng giữa ông và bà M, ông N không có xác lập bất cứ hợp đồng thuê đất nào, nên không phát sinh nghĩa vụ giao đất. Ông nhận chuyển nhượng nhà từ ông T3, căn nhà gắn liền với đất, ông đã cất nhà sử dụng trên 32 năm, ông có nguyện vọng được mua nền nhà này để sử dụng về sau. Hội đồng xét xử xét thấy, về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp như phân tích trên thì phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà M, ông N để lại cho bà Mới, ông Nghĩa. Ông C cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng căn nhà từ ông T3, căn nhà gắn liền với phần đất đang tranh chấp nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chứng minh cho ý kiến trình bày của mình là có căn cứ để chấp nhận. Do đó yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, về giá trị sử dụng của căn nhà, xét thấy căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, được cuốn nền xung quanh căn nhà do ông Nguyễn Văn C xây dựng vào năm 1999, hiện nay vẫn đang sử dụng được và theo kết quả thẩm định của Công ty cổ phần G và thẩm định tài sản V thì giá trị sử dụng của căn nhà này là 121.380.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử giao căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, cuốn nền xung quanh, nền lót gạch men, xây tường xung quanh, tường xây 10cm, trần đóng la phong, đòn tay gỗ thao lao, lợp tol sóng vuông, cửa

trước là cửa kéo Đ chiều ngang khoảng 3,6m, chiều dài khoảng 2,4m do ông C xây dựng vào năm 1999 cho bà M, ông N được tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà Mới, ông Nghĩa có trách nhiệm liên đới trả giá trị căn nhà này cho ông Nguyễn Văn C.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông N về việc yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng nền nhà mà ông C và ông T đã sử dụng của ông bà từ năm 1990 cho đến nay, tương đương với số tiền thuê nhà đã thỏa thuận là 21.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày hôm nay, phía nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện này, xét thấy đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật, không trái đạo dức xã hội nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[4] Đối với hợp đồng thuê nhà hàng tháng giữa ông C với hộ ông T1, các đương sự trong vụ án đều không tranh chấp trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp, bà M, ông T sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 10.390.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C mỗi người phải chịu là 5.195.000 đồng. Do bà M, ông N đã tạm ứng và chi xong nên ông C và ông T mỗi người phải trả lại cho bà M, ông N số tiền là 5.195.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 243, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị M, Võ Hiếu N.

- Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ di dời căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, cuốn nền xung quanh, nền lót gạch men, xây tường xung quanh, tường xây 10cm, xây tường cao khoảng 02m, cửa gỗ thao lao chiều ngang khoảng 3m, chiều cao khoảng 02m. Phần gác phía trên có kết cấu là khung gỗ thao lao cột thao lao, sán lót ván thao lao, đà thao lao, vách gỗ có ốp tol sóng tròn, mái lợp tol sóng tròn, khung gỗ thao lao, đòn tay thao lao; phía trước căn nhà có mái che,

khung gỗ tạp, lợp tol sóng tròn để trả lại cho bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N phần diện tích đất là 52m$^2$ (đất ở tại nông thôn), trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 thuộc thửa đất số 228, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền hỗ trợ di dời và nâng nền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

- Bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 có kết cấu bê tông cốt thép, cuốn nền xung quanh, nền lót gạch men, xây tường xung quanh, tường xây 10cm, trần đóng la phong, đòn tay gỗ thao lao, lợp tol sóng vuông, cửa trước là cửa kéo Đ chiều ngang khoảng 3,6m, chiều dài khoảng 2,4m, phía trước nhà có mái che kết cấu là khung sắt, đòn tay gỗ, lợp tol sóng vuông do ông C xây dựng vào năm 1999; ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N phần diện tích đất là 52m$^2$ (đất ở tại nông thôn), trong phạm vi từ mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 7 đến mốc 8 thuộc thửa đất số 254, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền giá trị căn nhà là 121.380.000 đồng (một trăm hai mươi mốt triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N về việc yêu cầu Uỷ ban nhân dân xã Phong Mỹ phải có nghĩa vụ trả số tiền sử dụng nền nhà mà ông C và ông T đã sử dụng của ông bà từ năm 1990 cho đến nay, tương đương với số tiền thuê nhà đã thỏa thuận là 21.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành, theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Tô Thị M, ông Võ Hiếu N có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 12/7/2022 của Trung tâm K và Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các đương sự trong vụ án được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với số tiền là 10.390.000 đồng, ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C mỗi người phải chịu là 5.195.000 đồng. Do bà M, ông N đã tạm ứng và chi xong nên ông C và ông T mỗi người phải trả lại cho bà M, ông N số tiền là 5.195.000 đồng.

**3.** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

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, 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 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 H. Cao Lãnh;
- CC THADS H. Cao Lãnh;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu HSVA.

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

**Huỳnh Trung Dũng**