TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN ĐỀ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2019/DS-ST
Ngày: 27 - 11 - 2019
V/v tranh chấp " Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/Ông Nguyễn Văn Hòa.

2/Ông Hà Quốc Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Ngọc Trân, Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Lý Út Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp " Đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2019/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/Bà Lâm Thị Thu B, sinh năm 1970 (Có mặt).

2/Ông Hứa Thành T, sinh năm 1973 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Lâm Thị Thu B, sinh năm 1970 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2018) (Có mặt).

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

- *Bị đơn:*

1/Anh Lâm Phước H, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

2/Chị Trần Thị Phương T1 (Trần Thị T1), sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh H, chị T1: Ông Lâm Văn T2, sinh năm 1965 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/8/2018) (Có mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng bà Lâm Thị Thu B, ông Hứa Thành T do bà B đại diện trình bày:

Vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B có một nền đất thổ cư thuộc thửa 867, tờ bản đồ số 03, diện tích 307 m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017. Vào năm 2000, vợ chồng ông T, bà B có cho gia đình anh ruột là ông Lâm Phước H1 mượn đất cất nhà ở trên thửa đất. Đến nay gia đình ông H1 (ông H1 hiện nay đã chết) đã mua được đất và dọn đi. Riêng anh Lâm Phước H là con ông H1 không đồng ý dọn đi và cho rằng đất này có nguồn gốc của ông nội cho cha (ông H1) nên anh H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất. Vợ chồng ông T, bà B đã nhiều lần thương lượng yêu cầu anh H di dời nhà đi nhưng vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 không đồng ý di dời.

Nay vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 di dời toàn bộ căn nhà hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà B phần đất có diện tích 161,9m^2 (Theo đo đạc thực tế ngày 08/01/2019). Đất thuộc thửa 867, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S.

Theo tờ tường trình ngày 23/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện bị đơn ông Lâm Văn T2 trình bày:

Vào năm 2000, ông Lâm Phước H1 (đã chết) là cha của anh Lâm Phước H về cất nhà trên phần đất hiện đang tranh chấp. Đất có nguồn gốc của cha mẹ ông Lâm Phước H1 (Vợ chồng cụ Lâm Văn U, Ong Thị C) và là ông bà nội của Lâm Phước H. Phần đất của cha mẹ ông H1 do ông Lâm Ngọc B đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi anh H lập gia đình thì vào năm 2006, chính quyền địa phương có hỗ trợ cho anh H cất một căn nhà tình thương và anh H đã cất căn nhà gần với nhà của ông H1. Đến năm 2016, ông H1 bệnh chết. Năm 2017, bà B đi đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trên đó có căn nhà của anh H đang sử dụng (căn nhà của ông H1 để lại). Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà B, ông T khởi kiện đòi lại phần đất mà gia đình ông H1 đã sử dụng nay là vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Nay ông Lâm Văn T2 đại diện cho bị đơn có ý kiến như sau:

Không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Vì phần đất này có nguồn gốc của ông bà nội anh Lâm Phước H. Vì vậy vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 được quyền tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

-Về việc tuân theo pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa đã có đầy đủ cơ sở để khẳng định như sau:

- Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 867, tờ bản đồ số 03, diện tích 258,1m^2 (Theo đo đạc thực tế), tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017.

- Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ, di dời nhà trả lại phần đất cho nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ 6.000.000đ (sáu triệu đồng) tiền di dời nhà cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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:

-Trong vụ án này, nguyên đơn vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 trả lại phần đất cho mượn thuộc thửa số 867, tờ bản đồ số 03, diện tích 161,9m^2 (Theo đo đạc thực tế), tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn.

- Những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa Nhưng những người này trước đó đã có lời khai trực tiếp với Tòa án và việc vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

- Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/01/2019, xác định thửa đất số 867, tờ bản đồ số 03, diện tích 258,1m^2 (Theo đo đạc thực tế), tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B ngày 18/01/2017, có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn H có các số đo: 18,45m + 0,73m + 3,04m + 1,73m + 2,22m + 30,99m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Lâm Ngọc B có các số đo 18,92m + 4,7m + 33,8m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lâm Ngọc B có các số đo 4,60m;

+ Hướng Bắc giáp lề của đường tỉnh lộ 934 có số đo 4,53m.

Tổng diện tích: 258,1m^2.

Trên thửa đất 867, vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 đang sử dụng có vị trí tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn H2 có các số đo 2,22m + 30,99m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Lâm Ngọc B có số đo 33,8m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lâm Ngọc B có số đo 4,60m;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 867 có số đo 4,66m.

Tổng diện tích: 161,9m^2. Trên phần diện tích này vợ chồng anh H, chị T1 sử dụng cất nhà cụ thể như sau: 1/Một căn nhà diện tích xây dựng 4m x 17,75m = 71m^2. Kết cấu xây dựng: Khung cột bê tông đúc sẵn; mái lợp tol xi măng; đòn tay gỗ tạp; vách lợp tol; nền láng xi măng + gạch tàu; cửa đi, cửa sổ lá sách. 2/Chuồng gà diện tích xây dựng: 4,25m x 12,4m = 52,7m^2. Kết cấu: Khung cột bê tông đúc sẵn + gỗ tạp; vách dừng tol + lưới; nền lát gạch tàu + láng xi măng + đất. 3/Nền bê tông diện tích 3,9m x 2,2m = 10,58m^2. Kết cấu: Láng bê tông gạch vỡ.

- Qua lời trình bày của các đương sự tại Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa số 867, thửa đất vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2017. Do đó về mặt pháp lý vợ chồng ông T, bà B là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất. Phần đất có nguồn gốc của cha mẹ bà Lâm Thị Thu B (Vợ chồng cụ Lâm Văn U, Ong Thị C). Lúc sinh thời cụ U có phân chia phần đất cho các con (việc phân chia chỉ bằng lời nói). Sau khi cha mẹ mất thì phần đất này do người con thứ năm của cụ U là ông Lâm Ngọc B đứng tên toàn bộ phần đất. Khi nào các anh em phần người nào muốn tách thửa thì ông B sẽ làm thủ tục sang tên tách thửa cho người đó. Năm 2000, vợ chồng ông T, bà B có cho vợ chồng ông Lâm Phước H1 mượn một phần đất thuộc phần được chia của mình để cất nhà tạm để ở khi nào vợ chồng ông T, bà B có nhu cầu sử dụng và gia đình ông H1 có điều kiện di dời thì trả lại phần đất. Vì chỗ thân tộc nên việc cho mượn đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Nay ông H1 đã chết, vợ ông H1 đã mua được đất và dọn nhà đi. Riêng vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 ngoài lời trình bày ra vợ chồng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình có căn cứ pháp luật. Vợ chồng anh H, chị T1 cũng không phải là người trực tiếp hỏi mượn đất. Như vậy vợ chồng anh H, chị T1 đang chiếm dụng phần đất không có căn cứ pháp luật. Do đó việc vợ chồng ông T, bà B yêu cầu giao trả lại phần đất đã chiếm dụng theo diện tích đo đạc thực tế là 161,9m^2 là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên việc gia đình ông Lâm Phước H1 đến cất nhà ở là được sự đồng ý của vợ chồng ông T, bà B. Vì vậy khi yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà đi nơi khác thì ông T, bà B cũng cần phải hỗ trợ một số tiền cho vợ chồng anh H, chị T1 thì mới hợp tình, hợp lý. Tại Tòa bà Lâm Thị Thu B đồng ý hỗ trợ di dời cho vợ chồng anh H, chị T1 với số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Xét thấy việc hỗ trợ là hoàn toàn tự nguyện nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc nguyên đơn ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B khởi kiện yêu cầu bị đơn vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 phải trả lại diện tích đất 161,9m^2 là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự và Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về giá trị tài sản tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích 161,9 m^2 có giá 97.140.000đ (Chín mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng); căn nhà có giá 18.916.913đ (Mười tám triệu, chín trăm mười sáu nghìn, chín trăm mười ba

đồng); Chuồng gà có giá 1.738.140đ (Một triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, một trăm bốn mươi đồng); Nền bê tông có giá 1.267.029đ (Một triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, không trăm hai mươi chín đồng).

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.693.996đ (Ba triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi sáu đồng). Trong đó nguyên đơn đã nộp xong theo phiếu thu của Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.693.996đ (Ba triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi sáu đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[6] Kiểm sát viên tại phiên tòa nêu quan điểm về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp "Đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn" và ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ di dời của nguyên đơn với số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 166; Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B.

2. Buộc vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 giao trả phần đất diện tích 161,9m^2 (Theo đo đạc thực tế) thuộc thửa số 867, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh S. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2017, do ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B đứng tên. Phần đất buộc giao trả có số đo tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lâm Văn H2 có các số đo 2,22m + 30,99m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Lâm Ngọc B có số đo 33,8m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lâm Ngọc B có số đo 4,60m;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 867 có số đo 4,66m.

Tổng diện tích: 161,9m^2.

3. Buộc vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 tháo dỡ những phần xây dựng trên phần diện tích đất giao trả cụ thể như sau:

- Một căn nhà diện tích xây dựng 4m x 17,75m = 71m^2. Kết cấu xây dựng: Khung cột bê tông đúc sẵn; mái lợp tol xi măng; đòn tay gỗ tạp; vách lợp tol; nền láng xi măng + gạch tàu; cửa đi, cửa sổ lá sách.

- Chuồng gà diện tích xây dựng: 4,25m x 12,4m = 52,7m^2. Kết cấu: Khung cột bê tông đúc sẵn + gỗ tạp; vách dừng tol + lưới; nền lát gạch tàu + láng xi măng + đất.

- Nền bê tông diện tích xây dựng: 3,9m x 2,2m = 10,58m^2. Kết cấu: Láng bê tông gạch vỡ.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B hỗ trợ tiền di dời nhà cho vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 với số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong mà vợ chồng ông T, bà B chậm trả tiền thì ông T, bà B còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và định giá tài sản:

- Nguyên đơn, vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Bị đơn vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Vợ chồng anh H, chị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại 3.693.996đ (Ba triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi sáu đồng) cho vợ chồng ông T, bà B.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Hứa Thành T, bà Lâm Thị Thu B không phải nộp án phí. Ông T, bà B được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 002715 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh S.

- Vợ chồng anh Lâm Phước H, chị Trần Thị Phương T1 phải liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh S xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bản án này 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, 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:
-VKSND huyện T;
-Chi cục THA huyện T;
-TAND tỉnh S (P.KTNV&THA);
-Các đương sự.
-Lưu HSVA.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng