TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 03/01/2020
V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ "

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Nhịn**.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Võ Văn Cường**
2. Ông **Trần Trung Nhân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Kim Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè tham gia phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Cẩm** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2019/TLST–DS ngày 01 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp "*Đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 291/2019/QĐXXST-DS ngày 26/11/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Nguyễn Thị A**, sinh năm: 1935.

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Ảnh: Ông **Lê Văn H**, sinh năm: 1973. (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2019)

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị X**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Ông **Lê Hoàng V**, sinh năm: 1969.
- Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm: 1969.

- Bà **Lê Thị Y**, sinh năm: 1967.

- Chị **Đinh Thị Hồng Z**, sinh năm: 2004.

- Chị **Lê Hồng Mỹ R**, sinh năm: 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Ông **Lê Văn H**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ, bà Bảy, bà Thoa, chị Thắm, chị Trinh: Ông **Lê Văn H**, sinh năm: 1973. (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2019)

Địa chỉ: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- Chị **Nguyễn Thị Hồng K**, sinh năm: 2000.

HKTT: Ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 861/84 Trần Xuân S, phường TH, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông **Nguyễn Quốc D**, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp 03, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

(Anh H, chị X có mặt tại phiên tòa; ông D, chị K có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14/3/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A do ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà A có phần đất tại thửa đất số 301, diện tích 1.679m^2, tọa lạc tại ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho hộ của cụ A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1275 QSDĐ/243411 ngày 13/6/2003. Vào khoảng năm 1995 – 1996, bà có cho con ruột là Lê Thị X cất 01 căn nhà bằng gỗ vị trí nằm cặp đường dall cặp sông Rạch Chanh ở nhờ trên phần đất của bà. Đến năm 1998, bà X sửa chữa lại căn nhà thành nhà tường chiều ngang 4m, dài 6m. Thời gian gần đây, bà X thường xuyên có hành vi chửi mắng cụ A và đánh đập anh, chị, em trong gia đình, gây mất trật tự địa phương. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời nhà trả lại phần đất đã cất nhà thuộc thửa đất số 301, diện tích chung thửa 1.679m^2 cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý thối trả lại cho bị đơn giá trị căn nhà theo giá trị mà Hội đồng định giá huyện xác định.

- Theo Tờ tự khai đề ngày 14/4/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Lê Thị X trình bày: Chị là con ruột của cụ A. Vào khoảng năm 1994 – 1995, cha của bà là ông Lê Văn U (Đã chết) có cho chị cất 01 căn nhà bằng gỗ trên phần đất của cha mẹ. Đến khoảng năm 2000 – 2002, bà xây dựng lại thành căn nhà cấp 04. Khi bà sửa chữa nhà thì mẹ và các anh, chị, em không ai có ý kiến hay ngăn cản gì. Việc cha bà tặng cho nhà thì chỉ nói miệng, không lập giấy tờ gì. Nay

bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà chỉ đồng ý di dời nhà trả lại đất với điều kiện nguyên đơn trả giá trị căn nhà cho bà số tiền là 180.000.000 đồng.

- Theo Tờ tự khai đề ngày 16/4/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng K trình bày:

Chị là con ruột của bà X. Chị sống cùng với bà X tại căn nhà này từ nhỏ đến lớn. Chị thống nhất với trình bày của bà X. Nếu nguyên đơn yêu cầu trả lại đất thì phải bồi thường giá trị căn nhà cho gia đình chị.

- Theo Tờ tự khai đề ngày 12/11/2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D trình bày:

Ông là chồng của bà X. Căn nhà cấp 4 cất trên phần đất tại thửa đất số 301 mà các bên đang tranh chấp là của vợ chồng ông. Nay ông cũng thống nhất với ý kiến của bà X là đồng ý di dời nhà trả lại đất với điều kiện nguyên đơn trả giá trị căn nhà số tiền là 180.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ yêu cầu và ý kiến như trên.

Đại diện Viện kiểm sát tham dự phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn cũng đồng ý di dời nhà trả lại đất cho nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường số tiền 180.000.000 đồng là không có cơ sở. Phía nguyên đơn tự nguyện bồi thường số tiền 130.886.560 đồng tiền di dời nhà cho bị đơn theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

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*:

- Về việc ủy quyền: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng V, bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Y, chị Đinh Thị Hồng Z và chị Lê Hồng Mỹ R cùng ủy quyền cho ông Lê Văn H (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2019). Xét việc ủy quyền của các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 138 của Bộ luật dân sự nên ông H là người đại diện theo ủy quyền của cụ A, ông V, bà B, bà Y, chị Z và chị R.

- *Về việc vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D, chị Nguyễn Thị Hồng K có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D và chị K theo đơn xin vắng mặt.

- *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Bà Nguyễn Thị A kiện chị Lê Thị X liên quan đến tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng

dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ tranh chấp*: Bà Nguyễn Thị A kiện chị Lê Thị X tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất, nên xác định đây là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ theo quy định tại Điều 203 của Luật đất đai.

[2]. *Về nội dung*:

Bà A có phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 301, diện tích 1.679m^2, tọa lạc tại ấp 01, xã T, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho hộ của bà A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1275 QSDĐ/243411 ngày 13/6/2003. Vào khoảng năm 1995 – 1996, bà A có cho con ruột là chị Lê Thị X cất 01 căn nhà ở trên một phần của đất thửa đất số 301 do bà đứng tên nêu trên.

Xét thấy, nguồn gốc phần đất thửa số 301 là của bà A. Bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/6/2003 cho hộ gia đình, bà A là người đại diện hộ đứng tên. Theo xác nhận đề ngày 01/4/2019 của Công an xã An Thái Trung, huyện Cái Bè xác nhận vào thời điểm ngày 13/6/2003 hộ gia đình bà A gồm có 06 thành viên trong đó có chị Lê Thị X. Như vậy, chị X cũng có kỷ phần theo hộ ở thửa đất số 301 do bà A đứng tên. Theo kết quả đo đạc thực tế phần đất chị X đang xây dựng nhà ở có diện tích là 32,2m^2.

Tại phiên tòa, chị X đồng ý di dời nhà trả lại phần đất diện tích 32,2m^2 cho bà A là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận chị X trả cho bà A phần đất diện tích 32,2m^2 thuộc thửa đất số 301 do bà A đứng tên.

Tuy nhiên, chị X yêu cầu bà A bồi thường giá trị nhà số tiền là 180.000.000 đồng. Xét thấy, khi ở nhờ trên phần đất, chị X có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 vào khoảng năm 2000 đến nay. Khi xây dựng nhà, phía bà A cũng không ngăn cản gì. Do vậy, nay chị X đồng ý trả lại phần đất nên bà A phải có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà cho chị X, nhưng chị yêu cầu số tiền 180.000.000 đồng là cao vì căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 05/7/2019 của Hội đồng định giá huyện Cái Bè định giá giá trị căn nhà của chị X giá trị sử dụng còn lại là 130.886.560 đồng. Đồng thời, anh H là người đại diện theo ủy quyền của bà A đồng ý bồi thường cho chị X số tiền là 130.886.560 đồng để chị tự di dời căn nhà đi mà không nhận lấy căn nhà là tự nguyện và phù hợp và chỉ chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường của chị X. Ghi nhận sự tự nguyện của anh H là người đại diện theo ủy quyền của bà A bồi thường cho chị X giá trị căn nhà số tiền là 130.886.560 đồng.

Do việc di dời nhà cần có thời gian nên thời hạn phía chị X di dời nhà trả đất là 06 tháng tính từ khi án có hiệu lực pháp luật.

[3]. *Về án phí:* Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A nên chị X, ông D, chị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà A chịu án phí đối với phần tiền bồi thường giá trị căn nhà cho chị X theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 138, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

- Buộc chị Lê Thị X, ông Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị Hồng K tự di dời, tháo dỡ hoặc dỡ bỏ căn nhà kết cấu cột, dầm, sàn bê tông, vách tường (Không sơn), mái tole, nền bê tông, có khu phụ, không trần, tổng diện tích trệt và lầu là 64,4m^2, giao trả cho bà Nguyễn Thị A phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 32,2m^2 ở thửa đất số 301, tờ bản đồ số ATTC6, diện tích chung thửa (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp) là 1.679m^2, tọa lạc tại ấp 01, xã An Thái Trung, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1275 QSDĐ/243411 ngày 13/6/2003 do bà Nguyễn Thị A đại diện hộ đứng tên.

- Phần đất chị X, ông D, chị K trả cho bà A ở hình T2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/7/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải và có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại cùng thửa 301 do bà A đứng tên có số đo là 6,37m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại cùng thửa 301 do bà A đứng tên có số đo là 6,60m.

+ Hướng Nam giáp sông Rạch Chanh có số đo là 5,19 m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại cùng thửa 301 do bà A đứng tên có số đo là 5,18m.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/7/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải (Bản photo).)

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị A bồi thường cho chị Lê Thị X, ông Nguyễn Quốc D và chị Nguyễn Thị Hồng K số tiền là 130.886.560 đồng.

2. Thời hạn di dời nhà trả đất là 06 tháng tính từ khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị X, ông D và chị K phải chịu 300.000 đồng.

- Bà A phải chịu 6.544.000 đồng. Bà đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 10045 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang nên bà A phải nộp tiếp số tiền 6.244.000 đồng.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày truyên án. Riêng đối với những đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, 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, Điều 7 và Điều 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 Cái Bè;
- CCTHADS huyện Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

PHẠM VĂN NHỊN