

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
TP. CẦN THƠ**

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

Bản án số: 33/2018/DS-ST

Ngày: 20-7-2018

V/v “*Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT – THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Văn Kiệt**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Kiều Văn Cách**

2. Bà **Thái Ánh Trinh**

- *Thư ký Tòa án:* Ông **Huỳnh Trung Hiếu** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Đỗ Thị Thuỳ Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2016/TLST -DS, ngày 23 tháng 10 năm 2017, về việc “*Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Hồng Châu**, sinh năm 1976;

Nơi cư trú: Khu 90/32/16/21 Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông **Phan Văn Tám**, sinh năm 1957

2. Chị **Phan Thị Hồng Thủy**, sinh năm 1972

Cùng cư trú: Khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. (Các bị đơn đều có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lê Thị Diệp**, sinh năm 1962

2. Chị **Phan Thị Mỹ Liên**, sinh năm 1978

3. Anh **Phan Văn Út**, sinh năm 1989

4. Anh **Phan Trí Thịnh**, sinh năm 1999

Cùng cư trú: Khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Cùng ủy quyền cho ông **Phan Văn Tám** tham gia tố tụng (Theo các Tờ ủy quyền ngày 02/11/2017).

5. Ông **Phan Văn Tền**, sinh năm 1945

6. Anh **Phan Hồng Vinh**, sinh năm 1981

Cùng cư trú: Khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Cùng ủy quyền cho chị **Phan Thị Hồng Thủy** tham gia tố tụng (Theo Tờ ủy quyền ngày 17/11/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Hồng Châu trình bày:*

Bà Trần Hồng Châu là chủ sử dụng thửa đất số 1331, diện tích 530 m² (300 đất ODT + 230 đất CLN), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1- phường Trung Nhứt - quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00166 do UBND quận Thốt Nốt cấp ngày 03/8/2010. Nguồn gốc đất này bà nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Văn Thôn. Trên thửa đất 1331 có hộ gia đình của ông Phan Văn Tám và hộ gia đình của chị Phan Thị Hồng Thủy cất nhà ở nhờ trên đất hàng chục năm qua.

Nay bà Châu khởi kiện yêu cầu buộc ông Phan Văn Tám, chị Phan Thị Hồng Thủy phải di dời các tài sản để trả lại đất cho bà Châu, bà Châu hỗ trợ di dời với số tiền tương ứng 30% giá trị tài sản.

Hoặc nếu ông Tám, chị Thủy trả cho bà Châu giá trị đất tương ứng theo giá thị trường thì bà Châu đồng ý tách quyền sử dụng đất cho họ.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn Tám trình bày:*

Phần đất gia đình ông Tám đang sử dụng tại thửa 1331 là do chủ đất trước đây là ông Trịnh Văn Thôn cho ông Phan Văn Điều (cha ông Phan Văn Tám) ở nhờ từ trước năm 1975 để chăm sóc vườn cây ăn trái. Sau đó, ông Phan Văn Tám tiếp tục cư trú, hiện tại hộ gia đình gồm có: ông Phan Văn Tám và vợ là bà Lê Thị Diệp, cùng các người con là Phan Thị Mỹ Liên, Phan Văn Nam Em, Phan Văn Út và cháu Phan Trí Thịnh, riêng Phan Văn Nam Em đã lập gia đình và ở riêng. Trong quá trình ở trên đất thì gia đình ông Tám có công bồi đắp, tu tạo thêm giá trị đất nên mới được như ngày nay.

Vì vậy, nếu bà Châu yêu cầu di dời tài sản, trả lại đất thì ông Tám yêu cầu bà Châu hỗ trợ di dời số tiền 100.000.000 đồng và tìm cho gia đình ông Tám một mảnh đất khác để cất nhà vì hiện tại ngoài đất đang ở thì gia đình ông Tám không có đất khác để ở.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Phan Thị Hồng Thủy trình bày:*

Phần đất gia đình chị Thủy đang sử dụng tại thửa 1331 là do chủ đất trước đây là ông Trịnh Văn Thôn cho ông nội chị là ông Phan Văn Điều ở nhờ từ trước năm 1975 để chăm sóc vườn cây ăn trái. Sau đó, ông Phan Văn Tền là cha của chị Thủy tiếp tục cư trú rồi đến chị, hiện tại gia đình gồm có: ông Phan Văn Tền và các con là Phan Thị Hồng Thủy, Phan Hồng Vinh. Trong quá trình ở trên đất

thì gia đình chị có công bồi đắp, tu tạo thêm giá trị đất nên mới được như ngày nay.

Vì vậy, nếu bà Châu yêu cầu di dời tài sản, trả lại đất thì chị Thủy có ý kiến: Do hiện tại không còn đất khác để ở nên chị Thủy yêu cầu được tiếp tục ở trên đất, gia đình chị Thủy sẽ trả lại cho bà Châu giá trị đất tương ứng theo giá nhà nước quy định. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chị Thủy yêu cầu được trả dần hàng tháng với số tiền 500.000 đồng.

* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Diệp, chị Phan Thị Mỹ Liên, anh Phan Văn Út, anh Phan Trí Thịnh thống nhất với ý kiến của ông Tám; ông Phan Văn Tền, anh Phan Hồng Vinh thống nhất với ý kiến của bà Thủy, họ không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, bà Châu cho rằng nếu các bị đơn trả giá trị đất theo giá thị trường thì bà Châu sẽ giảm bớt 10% và cho thời hạn trả là 02 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực; còn nếu các bị đơn trả lại đất thì bà Châu sẽ hỗ trợ di dời từ 20% đến 30% giá trị tài sản phải di dời. Ông Tám đồng ý bồi hoàn giá trị đất là 100.000.000 đồng nhưng trả mỗi tháng 300.000 đồng, chị Thủy đồng ý bồi hoàn giá trị đất là 150.000.000 đồng nhưng trả mỗi tháng 500.000 đồng. Vì vậy, các bên không thống nhất được cách giải quyết.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc phía bị đơn ông Tám, chị Thủy trả giá trị đất tương ứng theo giá thị trường cho nguyên đơn; nhưng được trừ lại 20% công sức bồi đắp và 10% do nguyên đơn tự nguyện giảm bớt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng các bị đơn ở nhờ trên đất của nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải di dời tài sản, giao trả lại đất cho nguyên đơn; hoặc buộc các bị đơn trả bằng giá trị đất theo giá thị trường thì nguyên đơn sẽ tách quyền sử dụng đất cho các bị đơn tương ứng với phần đất tranh chấp. Các bị đơn cũng thừa nhận ở nhờ trên đất nhưng xin được tiếp tục sử dụng và xin giảm bớt số tiền bồi hoàn giá trị đất cũng như xin được trả dần theo khả năng kinh tế của gia đình. Đất tranh chấp tại thửa 1331, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1- phường Trung Nhứt - quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ. Đây là quan hệ *“Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ”*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ, theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình nhận đơn khởi kiện, thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền. Quá trình giải quyết, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có uỷ quyền hợp pháp cho người khác tham gia tố tụng, nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo hồ sơ địa chính và chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, bà Trần Hồng Châu được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số CQ00166 ngày 03/8/2010, tại thửa đất số 1331, diện tích 530 m² (300 đất ODT + 230 đất CLN), tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1- phường Trung Nhứt - quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất do bà Trần Hồng Châu nhận chuyển nhượng từ chủ đất cũ là ông Trịnh Văn Thôn vào năm 2010. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu không có ai tranh chấp. Như vậy, quyền sử dụng đất của bà Trần Hồng Châu tại thửa 1331 là có căn cứ xác lập hợp pháp (theo Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005), còn phía bị đơn chỉ ở nhờ trên đất chứ không có bất cứ giấy tờ hợp pháp nào về quyền sử dụng đất.

Các bị đơn ông Tám, chị Thủy cũng thừa nhận phần đất mà gia đình họ đang cư trú là do từ trước năm 1975 chủ đất cũ là ông Trịnh Văn Thôn cho ở nhờ, qua các thế hệ đến nay họ tiếp tục sinh sống trên đất. Nay các bị đơn có nhu cầu được tiếp tục sử dụng đất để ổn định chỗ ở. Nguyên đơn cũng đồng ý tách quyền sử dụng đất cho các bị đơn nhưng yêu cầu phía bị đơn trả lại giá trị đất tương ứng theo giá thị trường mà Hội đồng định giá xác định: Loại đất ODT có giá 3.000.000đ/m², loại đất CLN có giá 1.000.000đ/m². Các bị đơn cũng đồng ý bồi hoàn giá trị để được tiếp tục ở trên đất nhưng xin trả mức giá thấp hơn, cụ thể ông Tám đồng ý bồi hoàn giá trị đất là 100.000.000 đồng nhưng trả mỗi tháng 300.000 đồng, chị Thủy đồng ý bồi hoàn giá trị đất là 150.000.000 đồng nhưng trả mỗi tháng 500.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý với đề nghị này của các bị đơn.

Xét thấy, việc ổn định chỗ ở cho các gia đình bị đơn là cần thiết, vì đây là nơi ở duy nhất của họ. Song quá trình sử dụng đất hơn 30 năm qua, phía các bị đơn chưa thực hiện khoản đền bù nào về giá trị đất cho phía nguyên đơn, nên cần buộc họ phải trả giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, xét quá trình sử dụng đất lâu dài phía bị đơn đã có công sức bồi đắp, tu tạo làm tăng thêm giá trị đất như ngày nay, và hiện tại hoàn cảnh các gia đình bị đơn cũng gặp khó khăn về kinh tế, nên có tính toán bù trừ lại 30% giá trị đất (trong đó gồm 20% công sức bồi đắp, tu tạo và 10% do nguyên đơn tự nguyện giảm bớt), để cho các bị đơn có thể thực hiện khả năng thanh toán.

Về phương thức và thời gian thanh toán: Nguyên đơn cho các bị đơn thời hạn 02 năm để thực hiện nghĩa vụ trả tiền giá trị đất, tuy nhiên các bị đơn xin thời hạn dài hơn do hoàn cảnh khó khăn. Xét thấy, các bên đương sự không thống nhất được phương thức, thời gian thanh toán; lẽ ra vấn đề này sẽ do Chi cục Thi hành án dân sự giải quyết trong quá trình thi hành án, nhưng bởi nguyên đơn tự nguyện cho thời hạn trả tiền 02 năm nên cần tuyên lỗi chậm trả nếu có phát sinh

sau thời hạn này mới được tính, như vậy cũng đảm bảo quyền lợi cho phía bị đơn là bên đang gặp khó khăn về kinh tế.

Từ những phân tích, đánh giá trên đây, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị đất tương ứng như sau:

+ Ông Phan Văn Tám phải trả cho bà Trần Hồng Châu số tiền:
 $[80 \text{ m}^2 \text{ (ODT)} \times 3.000.000\text{đ/m}^2 + 20,9 \text{ m}^2 \text{ (CLN)} \times 1.000.000\text{đ/m}^2] \times 70\%$
 = 182.630.000 đồng.

+ Chị Phan Thị Hồng Thủy phải trả cho bà Trần Hồng Châu số tiền:
 $[80 \text{ m}^2 \text{ (ODT)} \times 3.000.000\text{đ/m}^2 + 16,9 \text{ m}^2 \text{ (CLN)} \times 1.000.000\text{đ/m}^2] \times 70\%$
 = 179.830.000 đồng.

Đồng thời với việc thực hiện nghĩa vụ này, các bị đơn được tách quyền sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp nói trên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, không có ai yêu cầu gì khác, nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền giá trị đất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn, nhưng có xét hoàn cảnh gia đình các bị đơn gặp khó khăn về kinh tế nên giảm 50% án phí cho họ, cụ thể:

+ Ông Phan Văn Tám phải chịu án phí: $1/2 \times 05\% \times 182.630.000\text{đ} = 4.565.750$ đồng.

+ Chị Phan Thị Hồng Thủy phải chịu án phí: $1/2 \times 05\% \times 179.830.000\text{đ} = 4.495.750$ đồng.

Bà Trần Hồng Châu được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.829.000 đồng.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phan Văn Tám và chị Phan Thị Hồng Thủy mỗi người phải chịu một nửa (1/2) chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản (do diện tích đất chênh lệch không nhiều) tương ứng là 1.750.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước nên các bị đơn có trách nhiệm giao trả lại số tiền tương ứng cho nguyên đơn.

[6] Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có cơ sở như đã phân tích.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 166; 579; 580; khoản 2 Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166; 170; khoản 3 Điều 100; 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Buộc các bị đơn là ông Phan Văn Tám và chị Phan Thị Hồng Thủy có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn là bà Trần Hồng Châu giá trị đất tương ứng với phần diện tích mà họ đang sử dụng tại thửa đất số 1331, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại khu vực Phúc Lộc 1- phường Trung Nhứt - quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ, trong đó phần ông Phan Văn Tám phải trả là 182.630.000 đồng (*một trăm tám mươi hai triệu, sáu trăm ba mươi ngàn đồng*), phần chị Phan Thị Hồng Thủy phải trả là 179.830.000 đồng (*một trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ngàn đồng*).

Trong quá trình thi hành án, sau 02 (hai) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án chậm giao trả số tiền nói trên thì còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Cùng với việc thực hiện nghĩa vụ nói trên, ông Phan Văn Tám được quyền sử dụng phần đất diện tích 100,9 m² (gồm 80 m² đất ODT + 20,9 m² đất CLN), chị Phan Thị Hồng Thủy được quyền sử dụng phần đất diện tích 96,9 m² (gồm 80 m² đất ODT + 16,9 m² đất CLN) tại thửa đất số 1331.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bị đơn theo nội dung đã tuyên và các quy định pháp luật liên quan.

Vị trí, kích thước từng phần đất, thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính Số 12/TTKTTNMT ký ngày 08/02/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Tám phải chịu án phí 4.565.750 đồng (*bốn triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn, bảy trăm năm mươi đồng*).

Chị Phan Thị Hồng Thủy phải chịu án phí 4.495.750 đồng (*bốn triệu, bốn trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm năm mươi đồng*).

Bà Trần Hồng Châu được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.829.000 đồng (*ba triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án Số AA/2013/ 002432 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ..

4. Về chi phí do đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Phan Văn Tám và chị Phan Thị Hồng Thủy mỗi người phải chịu chi phí do đạc, thẩm định và định giá tài sản là 1.750.000 đồng (*một triệu, bảy trăm ngàn đồng*). Bà Trần Hồng Châu đã nộp tạm ứng trước nên ông Tám, chị Thủy có trách nhiệm giao trả lại số tiền tương ứng cho bà Châu.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 Điều 9 Luật thi hành 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 SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Thốt Nốt;
- Chi cục THADS Q.Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Văn Kiệt