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: 03/2019/DS - ST
Ngày: 27/3/2019
V/v: " T/c đòi lại đất cho ở nhờ "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỐT NỐT - TP CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Võ Bá Lộc**
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
1/ Bà **Thái Ánh Trinh**
2/ Ông **Nguyễn Văn Đông**
- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Đinh Tuấn Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.
- *Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham gia phiên tòa*: Bà **Trần Thị Kiều Oanh**.

Ngày **27** tháng **3** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt - thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2018/TLST - DS, ngày 04 tháng 4 năm 2018, về việc *" Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2019/QĐXXST - DS ngày 04/3/2019 của TAND quận Thốt Nốt, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Bà **Nguyễn Thị H** – sinh năm: 1985 (có mặt)
2/ Bà **Nguyễn Thị H1** – sinh năm: 1953
3/ Ông **Nguyễn Văn T** – sinh năm: 1982
4/ Bà **Nguyễn Thị D** – sinh năm: 1988
5/ Ông **Nguyễn Thanh T** – sinh năm: 1993
Cùng địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, Tp.Cần Thơ
(*Tất cả ủy quyền bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng*)

Bị đơn: Bà **Hồ Ngọc C** – sinh năm: 1956 (có mặt)
Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, Tp.Cần Thơ

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/Ông **Mai Thành P**– sinh năm: 1959 (vắng mặt)
Địa chỉ: khu vực A, phường B, quận C, Tp.Cần Thơ
2/ **Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt**
Trụ sở: khu vực D, phường E, quận C, Cần Thơ
Người đại diện theo ủy quyền ông **Đỗ Văn H2–** chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên Môi trường quận Thốt Nốt (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đồng thời là người đại diện hợp pháp cho các nguyên đơn còn lại trình bày:

Các nguyên đơn là vợ, con của ông Nguyễn Văn N chết năm 2007. Ông N là chủ sử dụng thửa đất số 364, diện tích 158m^2, loại đất ODT do ông đứng tên trên sổ mục kê, tọa lạc khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất của cha mẹ để lại ông N sử dụng từ trước năm 1975 đến nay.

Quá trình sử dụng đất vào khoảng năm 1980 khi ông N còn sống có thỏa thuận cho bị đơn bà Hồ Thị C ở thuê một phần đất để ở, hai bên không làm hợp đồng thuê, không thỏa thuận thời gian thuê, giá thuê hàng năm bà C phải trả cho gia đình ông N số tiền từ 2.000 đồng tăng lên 5.000 đồng lên 50.000đồng đến năm 2010 thì ngưng trả tiền cho đến nay. Sau đó, đến năm 2007 ông N chết và hiện tại vợ, con của ông N có nhu cầu sử dụng đất và gia đình của bị đơn có nhà đất ổn định cuộc sống nên gia đình bà yêu cầu bà C tháo dỡ nhà trả lại đất nhưng bà C không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp, sau đó, vụ việc được Ủy ban nhân dân phường Thới Thuận hòa giải nhưng không thành và ông bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Nay ông bà yêu cầu buộc bị đơn bà C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông P đang quản lý sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ tài sản là căn nhà để giao trả cho ông bà phần đất lấn chiếm có diện tích 51,3m^2 thuộc thửa đất 364, ông bà tự nguyện cho bà C, ông P được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Hồ Ngọc C trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 51,3m^2 thuộc thửa đất 364 do ông N đứng tên trên sổ mục kê, tọa lạc khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ, hiện do bà và chồng ông Mai Thành P đang sử dụng được ông N cho vợ chồng bà sử dụng cất nhà ở từ khoảng năm 1980, thời điểm cho ở thì ông N không nói rõ là cho thuê hay ở nhờ, hai bên cũng không làm giấy tờ gì, không thỏa thuận thời gian cho ở bao lâu, hàng năm thì vợ chồng bà có trả tiền cho ông N nhưng bà không nhớ số tiền cụ thể là bao nhiêu và vợ chồng bà sử dụng đất liên tục cho đến nay.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý tháo dỡ nhà để giao trả đất cho nguyên đơn nhưng do hiện tại hoàn cảnh ông bà khó khăn về kinh tế, không có nơi ở nào khác nên bà yêu cầu được lưu cư trên đất trong thời hạn 20 năm, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để ổn định cuộc sống.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ *Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn H2trình bày*:

Thời điểm ông Nguyễn Văn N kê khai đăng ký thửa đất số 364, diện tích 158m^2, loại đất ODT là không có khiếu nại tranh chấp liên quan. Do vậy, ông N đại diện hộ gia đình đứng tên trên sổ mục kê đất đối với thửa đất số 364 là đúng

đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất và trình tự, thủ tục về đăng ký đất đai được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật đất đai.

Kết quả đo đạc thực tế thể hiện thửa đất số 364, diện tích 203,1m^2 so với diện tích kê khai 158m^2 thì phần diện tích tăng 45,1m^2 là nằm trong mốc giới, chỉ giới của thửa đất 364.Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp diện tích 51,3m^2 loại đất ODT, CLN thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, do bận công tác tại đơn vị nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp.

2/ *Ông Mai Thành P trình bày:*

Ông là chồng của bà Hồ Ngọc C. Hiện ông bà đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp. Ông thống nhất với bà C về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cũng như hoàn cảnh gia đình ông hiện tại. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn nhưng yêu cầu được lưu cư trên đất trong thời hạn 20 năm kể từ ngày án có hiệu lực để vợ chồng ông ổn định cuộc sống. Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án các cấp.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét đo đạc thẩm định tại chổ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 51,3m^2 và trên đất tranh chấp có tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Căn nhà của bà Hồ Ngọc C có kết cấu: Khung cột gỗ, mái tole, vách tole + xi măng, sàn ván, không trần. Diện tích: 30,71m^2; Mái che phía trước căn nhà chính kết cấu: khung cột sắt, mái tole, vách lưới B40 + tole, nền gạch men, không trần. Diện tích: 18,27m^2

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành hòa giải động viên nhiều lần nhưng các đương sự vẫn không thỏa thuận được cách thức giải quyết vụ án nên được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn bà H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn còn lại trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, tuy nhiên, để tạo điều kiện thuận lợi cho bà C thì nguyên đơn đồng ý cho vợ chồng bà C được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 10 năm kể từ ngày án có hiệu lực, nguyên đơn không hỗ trợ di dời. Hiện tại vợ chồng bà C đang có nhà đất nên di dời trả đất cho bà là hợp lý. Ngoài ra, nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản.

Bị đơn bà C trình bày: Bà vẫn giữ nguyên ý kiến như quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, tuy nhiên, bà yêu cầu xem xét cho vợ chồng bà được lưu cư trên đất trong thời hạn 20 năm hoặc vợ chồng bà sử dụng đất đến khi chết thì ông bà trả lại đất cho nguyên đơn. Bà thừa nhận vợ chồng có đất tại khu vực A, phường B nhưng đã cho các con cất nhà ở nên không nơi cất nhà để vợ chồng sống riêng.

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, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay là đúng theo quy định pháp luật, đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Hồ Ngọc C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành P đang quản lý sử dụng phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất để giao trả phần đất có diện tích 51,3m^2, loại đất ODT, CLN thuộc thửa đất 364 cho nguyên 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ông Đỗ Văn H2 là đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt, ông Mai Thành Plà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các ông là phù hợp.

[2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết*: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 51,3m^2 được lưu cư trên đất 10 năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bị đơn đồng ý giao trả đất nhưng được quyền lưu cư 20 năm. Xét đây là quan hệ pháp luật " *Tranh chấp quyền sử dụng đất"* mà cụ thể là *" Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ "* và yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt theo quy định khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội D tranh chấp: Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận thấy như sau:

Các nguyên đơn yêu cầu buộc bà C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Pđang quản lý sử dụng đất phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà để giao trả phần đất diện tích 51,3m^2 cho các nguyên đơn. Về phía bị đơn bà C, ông Pthống nhất đất của gia đình nguyên đơn cho ở nhờ nay đồng ý trả nhưng yêu cầu được lưu cư trên đất trong hạn 20 năm kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để ông bà ổn định cuộc sống.

[3] *Về căn cứ khởi kiện*: Các nguyên đơn là người thừa kế hợp pháp của ông Nguyễn Văn N chết năm 2007. Ông N là chủ sử dụng đất số 364, diện tích 158m^2, loại đất ODT do ông đứng tên trên sổ mục kê, tọa lạc khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất của cha mẹ để lại ông N sử dụng từ trước năm 1975, đồng thời, quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có Công văn số 59/UBND ngày 09/01/2019 phúc đáp cho Tòa án có nội D " *Thời điểm ông Nguyễn Văn N kê khai thửa đất số 364, diện tích 158m^2, loại đất ODT là không có khiếu nại tranh chấp liên quan. Do vậy, ông N đại diện hộ gia đình đứng tên*

trên sổ mục kê đất đối với thửa đất số 364 là đúng đối tượng, nguồn gốc sử dụng đất và trình tự, thủ tục về đăng ký đất đai được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật đất đai. Kết quả đo đạc thực tế thể hiện thửa đất số 364, diện tích 203,1m^2 so với diện tích kê khai 158m^2 thì phần diện tích tăng 45,1m^2 là nằm trong mốc giới, chỉ giới của thửa đất 364 " nên về mặt pháp lý ông N chủ sử dụng đất đối thửa đất 364 nay ông chết thì các vợ, con thừa kế di sản là quyền sử dụng đất hợp pháp của ông là phù hợp theo quy định tại các Điều 612, 613, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi của nguyên đơn thì thấy: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người liên quan đang quản lý sử dụng đất có trách nhiệm giao phần diện tích 51,3m^2 thuộc thửa đất 364 cho nguyên đơn và được lưu cư trong hạn 10 năm. Về phía bị đơn và người liên quan cũng đồng ý giao trả nhưng yêu cầu được lưu cư trong hạn 20 năm hoặc đến khi vợ chồng bị đơn chết mới trả đất. Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong vụ án nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn và bị đơn, người liên quan cũng đồng ý giao trả. Xét việc bị đơn tự nguyện giao trả đất cho nguyên đơn là tự nguyên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận.

[5] Đối với ý kiến của các đương sự không thống nhất thời gian lưu cư trên đất. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn tự nguyện cho bị đơn được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 10 năm kể từ ngày án có hiệu lực thi hành là phù hợp, riêng ý kiến của bị đơn yêu cầu lưu cư trong hạn 20 năm là khoảng thời gian quá dài không phù hợp và việc bị đơn nại ra hiện không có chổ ở nào khác là mâu thuẫn vì hiện tại bị đơn có đất và đã cho các con cất nhà ở ổn định nên vợ chồng bị đơn có điều kiện ổn định cuộc sống. Vì vậy, cần chấp nhận thời gian lưu cư cho bị đơn 10 năm theo sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc bị đơn bà C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Pđang quản lý sử dụng đất phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà để giao trả phần đất diện tích 51,3m^2 thuộc thửa đất 364 cho các nguyên đơn và được lưu cư trên đất trong thời hạn 10 năm là đúng theo quy định tại các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định và định giá tài sản với chi phí số tiền 4.000.000 đồng. Các nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí này nên được khấu trừ số tiền tạm ứng chí phí mà các nguyên đơn đã nộp theo quy định tại các Điều 157,165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch. Tuy nhiên, bị đơn bà Hồ Ngọc C có đơn yêu cầu miễn nộp án phí dân sự do bà thuộc trường hợp người cao tuổi nên Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định các Điều 12, 13 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 miễn án phí cho bà C là phù hợp.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên, Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35,39, 91, 147, 157, 165, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 164, 166, 612, 613, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14; quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Công nhận cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thanh T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 51,3 m^2 thuộc thửa đất 364, loại đất ODT, CLN do ông Nguyễn Văn N đứng tên trên Sổ mục kê, tọa lạc tại khu vực A, phường B, quận C, Tp. Cần Thơ

Buộc bị đơn bà Hồ Ngọc C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành Pphải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà trên đất có kết cấu: Khung cột gỗ, mái tole, vách tole + xi măng, sàn ván, không trần, diện tích: 30,71m^2, mái che phía trước căn nhà chính kết cấu: khung cột sắt, mái tole, vách lưới B40 + tole, nền gạch men, không trần, diện tích: 18,27m^2 để giao trả phần đất diện tích 51,3m^2 thuộc thửa đất 364 cho các nguyên đơn. Hiện căn nhà và phần đất nêu trên do bà C, ông Pđang quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Hồ Ngọc C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành Pđược quyền lưu cư trên phần đất nêu trên trong thời hạn 10 (*Mười*) năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất có diện tích 51,3m^2 được xác định theo Bản trích đo địa chính số 91/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 09/10/2018 (*Đính kèm*).

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 4.000.000 đồng. Các nguyên đơn có trách nhiệm nộp số tiền 4.000.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án, công nhận nguyên đơn đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Hồ Ngọc C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thanh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí

300.000 đồng mà ông bà đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 003908, ngày 30/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án tống đạt hợp lệ.

Về quyền và nghĩa vụ thi hành 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, 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:
-TAND TP. Cần Thơ;
-VKSND quận Thốt Nốt;
-Chi cục THA quậnThốt Nốt;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Võ Bá Lộc