

**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: 131/2022/DS - ST
Ngày: 29/9/2022
V/v: " Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất "

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/ Bà Trần Thúy Kiên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Điều Khắc Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt - Tp. Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt – Tp. Cần Thơ tham
gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày **29** tháng **9** năm **2022** 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
134/2022/TLST - DS, ngày 26 tháng 4 năm 2022 về việc " *Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 873/2022/QĐST-
DS ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Tô Thị T** - sinh năm: 1948

Địa chỉ: KV. A, phường Q, quận Thốt Nốt, Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Ngọc M**, SN: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: KV Lân Thạnh 1, P. E, quận Thốt Nốt, Cần Thơ

Bị đơn: Bà **Ngô Thị Tuyết H** – sinh năm: 1968

Địa chỉ: KV A, phường Q, quận Thốt Nốt, Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền ông **Huỳnh Phú S**, SN: 1988 (có mặt)

Địa chỉ: KV A, P. Q, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Ngô Thái N** – sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: KV A, P. Q, quận Thốt Nốt, Cần Thơ

Người làm chứng:

1/ Bà **Trần Thị B** – sinh năm: 1950 (Vắng mặt)

2/ Bà **Đỗ Thị Thu K** – sinh năm: 1955 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KV A, P. Q, quận Thốt Nốt, Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:Nguyên đơn có người đại diện ủy quyền ông Lê Ngọc M trình bày:

Nguyên đơn bà Tô Thị T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 110m², thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT, tờ bản đồ số 25 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00107, ngày 01/3/2010, đất tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Nguồn gốc của thửa đất số 330 do cha mẹ của bà T sử dụng trước năm 1975, sau đó giao cho bà T tiếp tục sử dụng, tiến hành kê khai đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 12/8/1992 thì phần đất này thuộc thửa đất số 469, diện tích 220m² đến năm 2005 Nhà nước thu hồi một phần có diện tích 86,20m² của thửa đất 469 để làm đường Nguyễn Thái Học nối dài và đo đạc thực tế diện tích giảm 23,8m² đến năm 2010 được Nhà nước cấp lại diện tích 110m² thuộc thửa đất 330 như hiện nay.

Vào khoảng năm 1992 bà Trần Ngọc L (chết năm 2002) là bà nội của bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H và bà Ngô Thị Tuyết X (chết năm 2003) là em gái bà H không có chỗ ở nên có đến hỏi bà T cho các bà mượn một phần đất ở nhờ để làm ăn, thấy hoàn cảnh quá khó khăn nên bà T đồng ý cho các bà được cất 01 căn nhà tạm trên đất có kích thước: chiều ngang 4m, chiều dài 8,4m ở nhà trên đất của bà T nay qua đo đạc thực tế có diện tích 32m² thuộc thửa đất 330 do bà T đứng tên chủ sử dụng.

Quá trình sử dụng thì bà L chết và bà X vẫn tiếp tục ở nhờ trên đất của bà đến năm 2003 thì bà X chết thì bà H tự ý dọn đồ vào căn nhà của bà L ở thì các bên phát sinh mâu thuẫn do bà H không chịu trả lại đất. Sau đó đến tháng 01/2022 thì bà H tiếp tục sửa chữa lại căn nhà nên các bên phát sinh tranh chấp và được Ủy ban nhân dân phường Q hòa giải nhưng không thành.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng vào khoảng năm 1994 gia đình bị đơn giao toàn bộ thửa đất số 479, diện tích 45m² do bà Nguyễn Thị Tuyết X là chị của bị đơn đứng tên chủ sử dụng nêu trên cho bà T và chồng ông Nguyễn Văn R sử dụng để đổi lại cho nguyên đơn giao lại phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 330 cho gia đình bà H sử dụng là không đúng sự thật. Bởi vì phần đất diện tích 45m² thuộc thửa đất số 479 của bà X đứng tên do bà X đã bán cho bà T và giao đất cho bà T sử dụng và giấy đất cho bà T từ năm 1992 đến nay không ai tranh chấp khiếu nại, phần đất này không liên quan đến việc bà cho bị đơn ở nhờ trên đất.

Riêng đối với ông Nguyễn Văn R chồng của bà T đã bỏ gia đình vào chùa tu và hiện ông đang sinh sống ở nước Mỹ từ năm 1992 nhưng không rõ

địa chỉ cụ thể và phần đất tranh chấp này không liên quan đến ông R vì đất có nguồn gốc của cha mẹ bà T để lại cho bà.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thái N đang quản lý sử dụng đất phải tháo dỡ di dời các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 32m² thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT, tờ bản đồ số 25 do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng đất và nguyên đơn đồng ý hỗ trợ di dời tài sản phần đất tranh chấp nêu trên cho bà Ngô Thị Tuyết H và ông Ngô Thái N với số tiền 100.000.000đồng.

Đối với đơn phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý do đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn có người đại diện ủy quyền ông Huỳnh Phú S trình bày:

Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H và chồng ông Ngô Thái N đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích 32m² thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT, tờ bản đồ số 25 do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00107 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 01/3/2010, đất tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ..

Nguyên nhân ông bà được sử dụng đất là do trước đây gia đình bà Ngô Thị Tuyết X có căn nhà ở trên thửa đất số 479, diện tích 45 m² loại đất ODT, tờ bản đồ số 25, đất tọa lạc tại khu vực A, phường Q đất được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00783 ngày 12/8/1992 do bà Ngô Thị Tuyết X (chết năm 2003) đứng tên là em ruột của bà H. Đến vào khoảng năm 1989 bà nội bà tên Trần Ngọc L chết năm 1992 có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn R và bà Tô Thị T (ông R là chồng bà T) hoán đổi căn nhà ở nhưng không có làm giấy tờ việc hoán đổi như sau:

Gia đình bà giao toàn bộ thửa đất số 479, diện tích 45m² nêu trên cho ông R và bà T sử dụng. Ngược lại, ông bà giao lại 01 phần đất có diện tích 32m² thuộc thửa số 330 cho gia đình bà H sử dụng. Sau đó, bà nội, cả gia đình bà H dời nhà sinh sống trên thửa đất số 330 đến năm 1992 bà nội chết và gia đình bà sử dụng căn nhà ở cho đến nay. Sau khi thực hiện việc hoán đổi nhà đất và gia đình bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà cho ông R quản lý. Ngược lại, ông R không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông cho gia đình bà quản lý.

Bị đơn H không biết họ tên của mẹ do mới sinh bà H thì mẹ bỏ đi nên không biết sống hay chết còn cha tên Ngô Tấn Hòa chết năm 1975. Riêng bà Nguyễn Thị Tuyết X chết năm 1993 không có con nhưng có chồng, không đăng ký kết hôn, bị đơn cũng không biết họ tên của chồng của bà X và không biết sinh sống ở đâu nên không cung cấp cho Tòa án và nay bà là người thừa kế theo pháp luật của bà X nên có quyền hưởng di sản của bà X để lại và được quyền sử dụng phần đất này do các bên đã thực hiện việc hoán đổi đất từ năm 1989 cho

đến nay. Vợ chồng ông bà có 02 người con là Ngô Thị Hồng C đã lấy chồng và sinh sống tại Trung Quốc và bà Ngô Hồng J đã có chồng và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên không sinh sống trên đất tranh chấp

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H không đồng ý vì đất này thuộc quyền sử dụng của bà H đã được hoán đổi với nguyên đơn sử dụng. Đồng thời, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 32m² thuộc thửa đất 330 do bà T đứng tên chủ dụng, hiện do bị đơn đang sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thái N trình bày:

Ông là cH bà Ngô Thị Tuyết H. Hiện vợ cH ông đang sử dụng phần đất có diện tích 33,6m² thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT, do bà T đứng tên chủ sử dụng, đất tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ông thống nhất với ý kiến của bà H về quá trình sử dụng đất và lý do phát sinh tranh chấp. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Các vấn đề khác thống nhất như bị đơn bà H trình bày.

Người làm chứng bà Trần Thị B, bà Đỗ Thị Thu K thống nhất trình bày:

Các bà không quan hệ thân thích với các đương sự trong vụ án nhưng là người dân sống lân cận với phần đất các bên đang tranh chấp. Theo các bà thì được biết trước đây có nghe nói lại là giữa gia đình bà T với gia đình bà H có thỏa thuận đổi đất còn giấy tờ cụ thể thế nào thì các bà không được rõ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì các bên không có ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do điều kiện đi lại khó khăn nên các bà yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất xét xử tại Tòa án các cấp.

Ngày 13/9/2022 Tòa án có tiến hành xác minh đối với các thành viên hộ gia đình của bà Ngô Thị Tuyết H, ông Ngô Thái N thì được Công an phường Q cho biết: Các bà Ngô Thị Hồng C, sinh năm: 1992 và bà Ngô Hồng J, sinh năm: 1998 là con ruột của bà H và ông N có đăng ký thường trú tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ nhưng nay bà C lập gia đình riêng và sinh sống ở nước ngoài, bà J đang sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh, các bà đều vắng mặt và không sinh sống tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Quá trình Tòa án thu thập chứng cứ, tiến hành xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 32m² (ký hiệu A) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 120/TTKTTNMT ngày 02/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ thực hiện và trên đất tranh chấp có tài sản là căn nhà trệt lầu gác ván của bà Ngô Thị Tuyết H, ông Ngô Thái N có kết cấu: Khung bê tông cốt thép, tường gạch xây + vách tole, nền gạch men, không trần. Diện tích trệt: $7,25m + 8,4m / 2 + 4,02m = 31,5m^2$. Diện tích gác ván : $7,25m + 8,4m / 2 + 4,02m = 31,5m^2$.

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 có người đại diện ủy quyền ông M trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn và bà Ngô Thị Tuyết X không có đôi đất mà giữa các bên có thỏa thuận mua bán đất và các bên có lập “ *Tờ bán đất thổ cư vĩnh viễn* ” lập ngày 19/5/1993 và bà X có giao đất và giấy đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng và cho lưu cư trên đất trong thời gian 03 tháng.

Bị đơn có đại diện ủy quyền ông S trình bày: Bị đơn vẫn giữ ý kiến như trong quá trình Tòa án thu thập chứng cứ. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn có ý kiến bổ sung: Hiện tại bị đơn không có nơi ở mới và thu thập hằng ngày do vợ chồng buôn bán nhỏ nên hoàn cảnh kinh tế khó khăn, gia đình bị đơn chỉ có 02 vợ chồng sinh sống trên đất còn 02 người con có gia đình riêng nên không còn sinh sống trên đất tranh chấp và cũng không cung cấp chứng cứ gì mới chứng minh cho lời trình bày của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N trình bày: Ông vẫn giữ nguyên ý kiến và thống nhất với lời trình bày của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

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 bà Tô Thị T.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 32m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất 330 do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng vì chưa đủ cơ sở.

1/ Buộc bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H, ông Ngô Thái N đang quản lý sử dụng nhà đất phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn bà Tô Thị T phần đất có diện tích 32m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00107 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 01/3/2010 và căn nhà trệt lầu gác ván gắn liền với đất có kết cấu: Khung bê tông cốt thép, tường gạch xây + vách tole, nền gạch men, không trần. Diện tích trệt: 7,25m + 8,4m/2 + 4,02m = 31,5m². Diện tích gác ván: 7,25m + 8,4m/2 + 4,02m = 31,5m², tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ và được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

2/ Nguyên đơn bà Tô Thị T có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H tổng số tiền 169.344.000 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí hỗ trợ bị đơn di dời về nơi ở mới với số tiền 100.000.000 đồng và tiền bồi hoàn giá trị căn nhà trên đất với số tiền 69.344.000 đồng) và bà T được quyền sở hữu căn nhà trệt lầu gác ván gắn liền với đất nêu trên.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định Bản trích đo địa chính số 120/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 02/8/2022 (Đính kèm).

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:*

[1.1] *Về xác định tư cách tham gia tố tụng:*

Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ và quá trình giải quyết vụ án thì thấy thành viên đăng ký hộ khẩu thường trú của gia đình bị đơn có tên bà Ngô Thị Hồng C, bà Ngô Hồng J, tuy nhiên, qua xác minh tại Công an phường Q và đối chiếu lời trình bày của bị đơn thì xác định bà C, bà J đã có gia đình riêng và không sinh sống tại đất tranh chấp. Đồng thời, đối với ông Nguyễn Văn R là người được bị đơn nại ra có liên quan đến việc đòi đất với gia đình bị đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ gì thể hiện có sự tham gia của ông R trong việc thỏa thuận, trong khi nguyên đơn cũng không thừa nhận. Quá trình thu thập chứng cứ đương sự không ai cung cấp được địa chỉ cụ thể của ông R nên Tòa án không thể làm việc với ông R. Vì vậy, không cần thiết phải đưa bà J, bà C, ông R vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tháo dỡ tài sản để giao trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 32m² do nguyên đơn đứng tên chủ sử dụng tuy nhiên, bị đơn thừa nhận đất của nguyên đơn nhưng không đồng ý do giữa các bên có thỏa thuận đòi đất nên phát sinh tranh chấp. Xét đây là quan hệ pháp luật dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất mà cụ thể là “Đòi lại quyền sử dụng 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.

[2] *Về nội dung 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:

[2.1] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nguyên đơn bà Tô Thị T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 110m², thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT, tờ bản đồ số 25 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CQ00107, ngày 01/3/2010, đất tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Xét thấy phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ để lại cho nguyên đơn bà T sử dụng và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 12/8/1992 thì phần đất này thuộc thửa đất 469, diện tích 220m² đến năm 2005 Nhà nước thu hồi một phần diện tích 86,20m² của thửa đất 469 để làm đường giao thông và sau khi tiến hành đo đạc thực tế diện tích giảm 23,8m² đến năm 2010 được cấp lại có diện tích 110m² thuộc thửa đất 330 cho bà T cho đến nay, mặt khác, từ khi được cấp giấy cho đến nay thì chưa cơ quan nhà nước thẩm quyền có ý kiến đối với việc cấp giấy đất cho bà T và bị đơn cũng thống nhất nguồn gốc đất của bà T, từ khi nguyên đơn được cấp giấy lần đầu và cấp đổi năm 2010 sau khi nhà nước thu hồi đất làm đường giao thông cũng không khiếu nại tranh chấp đối với việc cấp giấy đất.

Vì vậy, về mặt pháp lý bà T đã được nhà nước xác lập và công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 330 là hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ. Quá trình sử dụng sau khi X bán đất cho bà T và không có chỗ ở nên nguyên đơn cho gia đình bà X sử dụng một phần đất qua đo đạc có diện tích 32m² để cất nhà ở tạm, sau khi bà X chết thì bà H tiếp tục sử dụng cho đến khi phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất yêu cầu bị đơn và thành viên gia đình đang quản lý sử dụng đất phải tháo dỡ di dời các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 32m² thuộc thửa đất số 330 là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H và chồng ông Ngô Thái N đang quản lý sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 32m² thuộc thửa đất số 330 do bà T đứng tên chủ sử dụng và có yêu cầu Tòa án xem xét công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng với lý do trước đây các bên có thỏa thuận đổi đất.

Xét thấy bị đơn cho rằng vào năm 1989 có việc hoán đổi đất giữa bà Ngô Thị Tuyết X (chết năm 1993) em của bị đơn với nguyên đơn bà T theo đó bà X giao thửa đất 479, diện tích 45m² cho bà T và bà T cho bà X sử dụng phần đất tranh chấp, việc thỏa thuận này các bên không lập văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau. Tuy nhiên, do đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên trong bị đơn phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ nhưng bị đơn thừa nhận không có chứng cứ gì để chứng minh nên phải gánh lấy hậu quả không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, thửa đất số 479 do bà X đứng tên chủ sử dụng nay bà X chết, không để lại di chúc thì theo quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự thì bà H không đương nhiên được nhận thừa kế di sản của bà X để lại mà phải thực hiện thủ tục khai nhận di sản theo quy định. Từ đó cho thấy, bị đơn có yêu cầu nhưng không chứng minh được nên chưa đủ cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét trong vụ án này, nguyên đơn là chủ sử dụng đất hợp pháp có quyền yêu cầu bị đơn là người chiếm hữu, sử dụng không có căn cứ pháp luật phải trả lại tài sản thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Qua xem xét hoàn cảnh

gia đình bị đơn thì thấy ông bà đều còn trong độ tuổi lao động, có nghề nghiệp buôn bán và thu nhập ổn định, đủ điều kiện để về nơi ở mới. Riêng đối với căn nhà của bị đơn thuộc công trình bán kiên cố lẽ ra buộc tháo dỡ nhưng do căn nhà mới được sửa chữa vào năm 2022 nếu tháo dỡ căn nhà sẽ không còn giá trị sử dụng và quyền lợi của bị đơn bị ảnh hưởng nên cần buộc nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn giá trị căn nhà theo giá Hội đồng định giá tài sản thực hiện ngày 15/7/2022 và được quyền sở hữu căn nhà này, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn có trách nhiệm hỗ trợ chi phí tìm nơi ở mới cho bị đơn với số tiền 100.000.000 đồng. Buộc bị đơn có trách nhiệm giao trả nhà đất cho nguyên đơn và bị đơn được lưu cư trên đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực là phù hợp pháp luật và đạo đức xã hội.

[2.5] Đối với việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn bà Tô Thị T và bà Ngô Thị Tuyết X thể hiện “ *Tờ bán đất thổ cư vĩnh viễn* ” lập ngày 19/5/1993 đối với thửa đất 479, diện tích 45m² do bà X đứng tên chủ sử dụng cần thiết tách ra giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp.

Từ những nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn và không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng theo quy định tại các Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] *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 6.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *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 có giá ngạch và nguyên đơn phải án phí có giá ngạch tính trên số tiền bồi hoàn giá trị cho bị đơn, tuy nhiên do nguyên đơn thuộc trường người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] 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, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 164, 166, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các Điều 166, 170, 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị T.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 32m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất 330 do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng vì chưa đủ cơ sở.

1/ Buộc bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thái N đang quản lý sử dụng nhà đất phải có trách nhiệm giao trả cho nguyên đơn bà Tô Thị T phần đất có diện tích 32m² (ký hiệu A) thuộc thửa đất số 330, loại đất ODT do bà Tô Thị T đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ00107 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 01/3/2010 và căn nhà trệt lầu gác ván gắn liền với đất có kết cấu: Khung bê tông cốt thép, tường gạch xây + vách tole, nền gạch men, không trần. Diện tích trệt: 7,25m + 8,4m/2 + 4,02m = 31,5m². Diện tích gác ván: 7,25m + 8,4m/2 + 4,02m = 31,5m², tọa lạc tại khu vực A, phường Q, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn Ngô Thị Tuyết H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thái N được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Nguyên đơn bà Tô Thị T có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H tổng số tiền 169.344.000đồng (*trong đó bao gồm: Chi phí hỗ trợ bị đơn di dời về nơi ở mới với số tiền 100.000.000 đồng và tiền bồi hoàn giá trị căn nhà trên đất với số tiền 69.344.000 đồng*) và bà T được quyền sở hữu căn nhà trệt lầu gác ván gắn liền với đất nêu trên.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên được xác định Bản trích đo địa chính số 120/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 02/8/2022 (*Đính kèm*).

Kể từ khi bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả số tiền nêu trên thì nguyên đơn còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3/ *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng. Bị đơn bà Ngô Thị Tuyết H phải nộp số tiền 6.000.000đồng để trả cho nguyên đơn bà Tô Thị T

4/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà Tô Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự do bà thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn bà Ngô Thị Tuyết H phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo Biên lai thu tiền số 0004503, ngày 13/6/2022. Công nhận bà đã nộp xong.

5/ *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6/ *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, 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:

- 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

Võ Bá Lộc