

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG PHÚ
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 15/2022/DS - ST

Ngày: 17/3/2022

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 HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hồng Được.

2. Ông Bùi Hồng Hiệp.

Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Hữu Toại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Hoàng Nha – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng tiến hành mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2020/TLST – DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại đất cho ở nhờ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2022/QĐXXST - DS ngày 25 tháng 02 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Văn Ở; sinh năm: 1933.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Văn K; sinh năm: 1982.
(Theo giấy ủy quyền ngày 13/10/2021).

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Trương Văn Q; sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lý Thị C; bà Trương Thị Huyền T; Bà Trương Thị Thoại T1;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Ông Trương Văn Q; sinh năm: 1965; Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/01/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện 02/10/2020 và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lý Văn Ổ trình bày:

Vào năm 2014, ông Ổ có cho ông Q mượn phần đất ngang 8m, dài 9m. Diện tích 72m², phần đất tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 091877 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Lâm Thị T và ông Lý Văn Ổ.

Khi cho ông Q mượn, ông Ổ chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Hai bên thỏa thuận khi nào cần sử dụng thì ông Ổ sẽ lấy lại đất và ông Q có trách nhiệm trả lại đất cho ông Ổ. Sau khi mượn thì ông Q có cất căn nhà tạm, kết cấu cột lá, lợp tôn và gia đình ông Q quản lý sử dụng căn nhà tạm này.

Đến năm 2018 ông Ổ yêu cầu lấy lại đất thì ông Q không đồng ý, hai bên xảy ra tranh chấp và đã được hòa giải cơ sở nhưng không thành.

Ông Lý Văn Ổ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú giải quyết: Buộc ông Trương Văn Q có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho ông phần đất ngang 8m, dài 9m, tổng diện tích 72 m², đất thuộc thửa số 110, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Văn Q và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho ông Ổ phần đất theo biên bản thẩm định với diện tích 60,9 m², đất thuộc thửa số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này đã được UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lý Văn Ổ ngày 02/01/1992. Ông Lý Văn Ổ đồng ý hỗ trợ gia đình ông Q số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) để di dời.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 16/6/2020 ông Trương Văn Q trình bày: Vào năm 1999, ông Ổ cho vợ chồng ông Q sử dụng cái ao với chiều dài 9m, rộng 4m để nuôi cá. Đến tháng 08/2014, ông Ổ cho vợ chồng ông một khoảng mương với chiều dài 14,5m, rộng 4m để cất nhà. Với lý do có chỗ nấu nướng để đãi tiệc cưới con gái, ông Ổ kêu dời nhà nấu rượu ra ngoài. Lúc đó, ông Ổ còn hướng dẫn mượn người lấp hai đầu mương, búng bụi trúc rồi mượn bơm cát để lấp mặt bằng. Sau đó ông Q cất nhà có kết cấu: Cuốn nền, cất cột kê, mái lợp lá, ốp tôn, một bên đóng vách ván và kéo lưới (B40), một bên bằng lá và kéo lưới (B40), nền tráng bê tông, lát gạch tàu, xây một lò nấu rượu, một lò nấu ăn. Nay ông Ổ yêu cầu trả đất thì ông Q đồng ý trả lại đất, nhưng yêu cầu ông Lý Văn Ổ phải trả cho ông các khoản tiền cụ thể: Tiền bơm cát, lấp mương: 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng); tiền tháo dỡ và xây dựng: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng); Tiền mua vật liệu xây dựng: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Tiền lấp 02 đầu mương và búng bụi trúc: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng); Tiền tổn thất: 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Tổng cộng các khoản yêu cầu là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Nếu ông Lý Văn O không đồng ý thì ông O tự di dời, ông Q không đồng ý cho ông O sử dụng nhờ đường nước.

Tại phiên tòa, ông Q thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể: Ông yêu cầu ông O trả các khoản tiền bơm cát, tiền lấp mương, tháo dỡ và xây dựng, mua vật liệu xây dựng, bứng bụi trúc, tiền tổn thất với số tiền yêu cầu là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng). Đối với việc nguyên đơn đồng ý hỗ trợ di dời 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), ông Q không đồng ý. Ông yêu cầu ông Q phải hỗ trợ di dời với số tiền là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo như nội dung phản tố.

Đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Trương Văn Q.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế là 60,9m², thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn di dời tài sản với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn ông O phải trả các khoản tiền bơm cát, tiền lấp mương, tháo dỡ và xây dựng, mua vật liệu xây dựng, bứng bụi trúc, tiền tổn thất với tổng số tiền là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Văn Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho ông O phần đất theo biên bản thẩm định với diện tích 60,9 m², đất thuộc thửa số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn ông Trương Văn Q thay đổi một phần yêu cầu phản tố, cụ thể chỉ yêu cầu ông O trả các khoản tiền bơm cát, tiền lấp mương, tháo dỡ và xây dựng, mua vật liệu xây dựng, bứng bụi trúc, tiền tổn thất với số tiền yêu cầu là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng). Xét thấy: Việc thay

đòi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được HĐXX chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng vào năm 2014 có cho phía bị đơn mượn phần đất để cất nhờ nhà tạm và nguyên đơn có xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp tại thửa 285 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lý Văn Ổ ngày 02/01/1992. Bị đơn cho rằng đất này là phía nguyên đơn cho đất bị đơn, chứ không phải cho mượn. Nhưng trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận lúc nguyên đơn cho đất không có lập văn bản, chỉ giao kết bằng lời nói. Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi lại phần đất, thì bị đơn đồng ý trả lại đất. Điều đó cho thấy phần đất này là của nguyên đơn Lý Văn Ổ. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3] Quá trình giải quyết các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là $60,9m^2$, thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Bắc: Giáp đất ông Lý Văn Ổ có số đo $11,1m + 0,6m$.

Hướng Nam: Giáp đất ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C có số đo $11,4m + 3,7m$ (hồ sơ địa chính)

Hướng Đông: Giáp với đất ông Lý Văn Ổ có số đo $5,1m$.

Hướng Tây: Giáp đất ông Trương Văn Q có số đo $5,6m$.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A738935 do UBND huyện L cấp cho ông Lý Văn Ổ.

Hiện phần đất và căn nhà tạm do bị đơn ông Trương Văn Q và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 quản lý sử dụng.

Tại biên bản xác minh của Tòa án ngày 05/11/2021 thể hiện, ngoài căn nhà tạm đang tranh chấp, thì ông Q và các người có liên quan còn có căn nhà chính tọa lạc liền kề được xây dựng trên đất của ông Q để ở.

Theo biên bản thẩm định của Tòa án ngày 02/4/2021, trên phần đất có căn nhà tạm có diện tích $4,2m \times 9m = 37,8m^2$; kết cấu: Nền lát xi măng + gạch tàu, vách lá 4 phía, mái tol, cửa tạm. Do đó, tài sản trên đất có thể tháo dỡ được, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất để trả lại phần đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Do đó cần buộc bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan di dời, tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn. Cụ thể là phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $60,9m^2$, thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như đã nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày: Nếu các bị đơn di dời tài sản trên đất thì nguyên đơn sẽ hỗ trợ di dời là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Xét thấy, việc hỗ trợ của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với qui định của pháp luật, nên hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu nguyên đơn ông O phải trả các khoản tiền bơm cát, tiền lấp mương, tháo dỡ và xây dựng, mua vật liệu xây dựng, búng bụi trúc, tiền tổn thất với tổng số tiền là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng), được HĐXX thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng lúc cho mượn đất, thì đất cho mượn ở là đất bằng phẳng, không có việc lấp mương, bơm cát như bị đơn đã trình bày và bị đơn không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh rằng đã bơm cát, lấp mương như trình bày trong đơn phản tố, nên HĐXX không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 cùng có nghĩa vụ chịu 7.232.300 đồng (bảy triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, ba trăm đồng); Số tiền này nguyên đơn ông Lý Văn O đã nộp xong nên ông Q, bà C, bà T, bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông O số tiền 7.232.300 đồng (bảy triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, ba trăm đồng).

[7] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bị đơn ông Q phải chịu 1.125.000 đồng (một triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn) án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ông Lý Văn O không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163, 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Văn O.

- Buộc ông Trương Văn Q, bà Lý Thị Chanh, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất là căn nhà tạm

diện tích $4,2\text{m} \times 9\text{m} = 37,8\text{m}^2$; kết cấu: Nền lát xi măng + gạch tàu, vách lá 4 phía, mái tol, cửa tạm để trả phần diện tích đất $60,9\text{m}^2$, thuộc một phần thửa đất số 285, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Ấp P, xã H, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lý Văn O, có tứ cận như sau:

Hướng Bắc: Giáp đất ông Lý Văn O có số đo $11,1\text{m} + 0,6\text{m}$.

Hướng Nam: Giáp đất ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C có số đo $11,4\text{m} + 3,7\text{m}$ (hồ sơ địa chính)

Hướng Đông: Giáp với đất ông Lý Văn O có số đo $5,1\text{m}$.

Hướng Tây: Giáp đất ông Trương Văn Q có số đo $5,6\text{m}$.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A738935 do UBND huyện L cấp cho ông Lý Văn O vào ngày 02/01/1992.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Ông Lý Văn O hỗ trợ cho bị đơn di dời tài sản trên đất với số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả các khoản tiền bơm cát, tiền lấp mương, tháo dỡ và xây dựng, mua vật liệu xây dựng, bưng bụi trúc, tiền tổn thất với tổng số tiền là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 cùng có nghĩa vụ chịu 7.232.300 đồng (bảy triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, ba trăm đồng); số tiền này nguyên đơn ông Lý Văn O đã nộp xong nên ông Q, bà C, bà T, bà T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông O số tiền 7.232.300 đồng (bảy triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, ba trăm đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương Văn Q, bà Lý Thị C, bà Trương Thị Huyền T, bà Trương Thị Thoại T1 cùng có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Trương Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 1.125.000 đồng (một triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn). Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Q đã nộp là 875.000 đồng theo biên lai thu số 00092571 ngày 02/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, ông Q còn phải nộp thêm 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà

