

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH TIỀN GIANG**

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

-----*-----
Bản án số: 235/2022/DS-ST

Ngày 23/9/2022.

V/v: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
và tháo dỡ nhà trên đất cho ở nhờ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy An.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Văn Hơn.

2. Bà Lê Thị Ngọc Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông La Tương Lai – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Thanh Dũ – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tháo dỡ nhà trên đất cho ở nhờ*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: Lê Thị B, sinh năm 19**.*

Địa chỉ: Ấp V, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 19**. Địa chỉ: Ấp GT, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có mặt) (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/5/2021).*

*- Bị đơn: Nguyễn Phi H, sinh năm 19** (có mặt).*

Địa chỉ: Ấp V, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Thị N, sinh năm 19 (xin vắng mặt).**

2. Nguyễn Thị A, sinh năm 19 (xin vắng mặt).**

Cùng địa chỉ: ấp V, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Ngọc V, sinh năm 19 (xin vắng mặt).**

4. **Nguyễn Trần Hoàng NG**, sinh năm 19** (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp GT, xã TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. **Nguyễn Thị Ngọc V1**, sinh năm 19** (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 238A1 BD, phường 24, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. **Nguyễn Thị A1**, sinh năm 19** (xin vắng mặt).

7. **Huỳnh Thị H1**, sinh năm 19** (xin vắng mặt).

8. **Nguyễn Phương D**, sinh năm 20** (xin vắng mặt).

9. **Nguyễn Minh P**, sinh năm 19** (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị B – bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 1641 do bà B mua của bà Trần Thị L (đã chết) trước giải phóng. Đến năm 1997, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1977, bà B có cho ông Nguyễn Văn D (là em chồng của bà B) ở tạm trên phần đất này và bà B có hứa là cho ở đến hết đời ông D (chỉ cho một mình ông D ở). Khi đó, ông D cũng có đất để ở nhưng các phần đất của ông D vắng người nên ông D xin về đây ở tạm cho vui. Sau đó, ông D dẫn vợ và con dòng sau về ở trên phần đất này. Lúc đầu, ông D cất căn nhà lá. Sau đó, gia đình ông D tự ý xây nhà tường và mở rộng diện tích nhà như hiện nay, khi đó bà B không biết, đến khi bà B biết được thì gia đình ông D đã xây xong nhà. Cho nên bà B vẫn cho gia đình ông D tiếp tục ở. Năm 2016, ông D chết. Đến năm 2021, bà B muốn cắt đất chia cho các con, khi làm thủ tục đối với thửa đất số 1641 thì phát hiện ông H đang tranh chấp và có thưa đến Ủy ban nhân dân huyện, sau đó chuyển về xã giải quyết thì ông H cứ khẳng định phần đất ông H đang ở là do ông bà cho nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà B yêu cầu ông H và những người trong hộ ông H tháo dỡ nhà và trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641 cho hộ bà B. bà B không đồng ý hoàn lại giá trị các tài sản trên đất cho ông H, vì ông H tự ý xây dựng thì tự dọn đi. bà B đồng ý cho ông H lưu cư trong thời gian 06 tháng, từ khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Phi H trình bày: Vào năm 1977, ông nội ông và bà B có cho ba ông là ông Nguyễn Văn D ở trên phần đất đang tranh chấp. Sau đó, bà nội ông (đã chết), mẹ ông và vợ con ông cũng sống trên phần đất này. Ban đầu là cất nhà lá, đến năm 2007, ông xây nhà tường kiên cố như hiện nay. Khi ông xây nhà, ông có mời bà B và mấy cô của ông đến chứng kiến, cho nên việc bà B cho rằng không biết việc ông cất nhà là không đúng và khi đó, nhà bà B cũng gần với nhà ông. Do gia đình ông cũng khó khăn, lo đi làm nên không quan tâm đến việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2013, dự án Vlap đo đạc lại đất, ông D có xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần

đất này đã cấp cho bà B nên ông D mới yêu cầu bà B và các con bà B tách cho phần đất đang cất nhà ở nhưng các con bà B không đồng ý. Sau đó, ông D khiếu nại đến ấp, xã thì các con bà B đồng ý và tiến hành thủ tục đo đạc nhưng chưa làm xong, đến năm 2015 ông D chết. Vì vậy, phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của hộ bà B. Nay ông đồng ý trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 287m², thuộc thửa đất số 1641 cho hộ bà B nhưng ông yêu cầu bà B hoàn lại giá trị các tài sản có trên đất mà không di dời được gồm: Căn nhà, sân đan bê tông theo giá Hội đồng định giá đã định; còn các tài sản khác như: 01 bàn thông thiên bằng xi măng, 01 hồ nước ông sẽ tự di dời. Vì ông có đất để cất nhà khác, cụ thể là thửa đất số 98, diện tích 3071m², theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02851 cấp ngày 29/10/2014, thửa đất này có đường đan công cộng ngang khoảng 02m nhưng ông xin lưu cư trong thời gian 01 năm, từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Ngọc V1, anh Nguyễn Trần Hoàng NG, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị A cùng trình bày:* Những người này là thành viên của hộ bà B và thống nhất với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của bà B.

** Tại Bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A1, bà Huỳnh Thị H1, anh Nguyễn Phương D, anh Nguyễn Minh P cùng trình bày:* Những người này đang ở trên căn nhà tại phần đất đang tranh chấp và thống nhất với ý kiến của ông H.

** Tại phiên tòa:* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Và về việc giải quyết vụ án Kiểm sát viên đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà B; Ghi nhận việc ông H và các thành viên trong hộ ông H trả lại hộ bà B phần đất diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641; Ông H và những người trong hộ ông H được quyền lưu cư trong thời gian 06 tháng, từ khi án có hiệu lực pháp luật; bà B được quyền sở hữu căn nhà diện tích 123,3m²; Bà B có nghĩa vụ giao lại ông H số tiền 192.783.864 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp giữa bà B và ông H là quan hệ tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tháo dỡ nhà trên đất cho ở nhờ theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Ngọc V1, anh Nguyễn Trần Hoàng NG, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị A1, bà Huỳnh Thị H1, anh Nguyễn Phương D, anh Nguyễn Minh P xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn

cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, bà C yêu cầu ông H và các thành viên trong hộ ông H tháo dỡ nhà và trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641 cho hộ bà B. Tại phiên tòa, ông H đồng ý trả lại hộ bà B phần đất diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641; đồng thời, trong các bản tự khai của những người trong hộ ông H (gồm bà A1, bà H, anh D, anh P) cũng thống nhất với ý kiến của ông H nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Trên phần đất này có căn nhà của ông H, bà B yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà trả đất cho bà B, vì ông H tự xây dựng thì tự di dời, bà B không đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà cho ông H. Tại phiên tòa, ông H yêu cầu bà B hoàn lại giá trị căn nhà và sân đan bê tông. Xét thấy, vào năm 2007, ông H xây lại nhà bà B không ngăn cản, bà B cho rằng vào thời điểm này bà ở cách xa nhà ông H nên không biết, khi bà B biết, ông H đã xây xong nhà nhưng theo Biên bản xác minh (BL 110) đã xác nhận vào thời gian này nhà bà B ở gần với nhà ông H. Vì vậy, căn nhà gồm: Phần nhà chính có kết cấu móng cột bê tông, kéo dầm gỗ, vách tường; phần nhà phụ có kết cấu cột, móng, gạch, dầm nhà gỗ, vách tường và sân đan bê tông không thể di dời được nên cần giao cho bà B sở hữu, bà B có trách nhiệm trả tiền cho ông H là 192.783.864 đồng (Theo giá Hội đồng định giá đã định). Đối với 01 hồ nước bê tông đúc sẵn (loại 2 khối) và 01 bàn thông thiêng xi măng, ông H tự nguyện di dời, không yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về thời gian lưu cư, bà B cho ông H lưu cư trong thời gian 06 tháng, từ khi án có hiệu lực pháp luật. ông H yêu cầu được lưu cư trong thời gian 01 năm. Nhận thấy, hiện nay ông H đã có đất lên nền, có thể xây nhà, di chuyển đến nơi ở khác. Cho nên Hội đồng xét xử xét thấy, thời gian ông H và những người trong hộ ông H được lưu cư lại trên phần đất này trong thời gian 06 tháng, từ khi án có hiệu lực pháp luật là phù hợp. Khi hết thời gian này, ông H và những người trong hộ ông H phải di dời những vật dụng cá nhân ra khỏi căn nhà và trả lại phần đất tranh chấp cho hộ bà B.

[3] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B và ông H phải chịu án phí nhưng bà B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

*** Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B.**

- Ghi nhận ông Nguyễn Phi H và những người trong hộ ông H (gồm bà Nguyễn Thị A1, bà Huỳnh Thị H1, anh Nguyễn Phương D, anh Nguyễn Minh P) trả lại hộ bà Lê Thị B (gồm ông Nguyễn Ngọc V, chị Nguyễn Thị Ngọc V1, anh Nguyễn Trần Hoàng NG, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị A) phần đất diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00028/VT do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 13/8/1997 cho hộ bà Lê Thị B. Đất tại ấp V, xã BN, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Có Trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo)

- Bà B được quyền sở hữu căn nhà diện tích 123,3m² (trên phần đất diện tích 287m², thuộc thửa đất số 1641 nêu trên).

- Bà B có nghĩa vụ giao lại ông H số tiền 192.783.864 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà B phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Ông H và những người trong hộ ông H (gồm bà Nguyễn Thị A1, bà Huỳnh Thị H1, anh Nguyễn Phương D, anh Nguyễn Minh P) được lưu cư trên phần đất diện tích 287m² và căn nhà diện tích 123,3m² (thuộc thửa đất số 1641) trong thời gian 06 tháng, từ khi án có hiệu lực pháp luật. Hết thời gian này, ông H và những người trong hộ ông H (gồm bà Nguyễn Thị A1, bà Huỳnh Thị H1, anh Nguyễn Phương D, anh Nguyễn Minh P) phải di dời những vật dụng cá nhân ra khỏi căn nhà và phần đất trên.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

• Ông H phải chịu án phí là 300.000 đồng.

• Bà B được miễn nộp án phí.

Trong 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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án đến Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang để xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ

***Nơi nhận:**

- VKSND huyện GCD;
- Chi cục THADS huyện GCD;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ.

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

Phạm Thị Thúy An