

Bản số: 13/2017/DS-ST;
Ngày: 21/8/2017;
V/v: "Đòi lại quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG
THÁP CHÀM, TỈNH NINH THUẬN**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Anh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Út .

2. Ông Trần Hoàng Liên .

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Cốc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm: Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 76/2017/TLST, ngày 24 tháng 3 năm 2017 về việc: “ Đòi nhà cho ở nhờ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/QĐXXST, ngày 03 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1 Chị Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm: 1994 (Có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm: 2001 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường Đ, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận.

(Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 03/3/2017 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Vào ngày 03/12/2014 bà và bà Nguyễn Thị Kim Th cùng đến Phòng công chứng A làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 276, tờ bản đồ địa chính số 11, có diện tích 2.624,9m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4, 01 cây mít, 02 cây dừa, 01 cây vú sữa với số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 22/12/2014 UBND thành phố Ph đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà. Khi

mua đất thì bà và bà Th thỏa thuận bằng miệng cho bà Th ở nhờ trong căn nhà với thời hạn 01 năm. Đến hạn thì bà Th không giao trả nhà mà cho rằng không bán căn nhà cấp 4 gắn liền với phần diện tích đất đã xây dựng là không đúng.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2014 thì không ghi nhận có 01 căn nhà trên đất vì bà nghĩ bà Th bán đất thì bán luôn cả nhà, nên bà không có yêu cầu Phòng công chứng A ghi nhận. Tại phiên tòa bà Th đồng ý hoàn trả đất, cây trồng và tháo dỡ căn nhà cấp 4 thì bà đồng ý nhưng bà không đồng ý cho bà Th xin ở trong vòng 4 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm, bà chỉ đồng ý cho ở 01 tháng. Nếu bà Th không tháo dỡ nhà thì bà sẽ hỗ trợ cho bà Th số tiền 10.000.000 đồng và cho bà Th số tiền nợ là 23.000.000 đồng.

Đối với tài sản trên đất là cây trồng, bà xác định ngoài cây chuối bà Th mới trồng, còn các loại cây khác thì có trước khi bà mua đất, bà không đồng ý bồi hoàn cho bà Th.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày: Vì thiếu nợ của bà T nên vào ngày 03/12/2014 bà và bà Trần Thị T cùng đến Phòng công chứng A làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp số 276, tờ bản đồ địa chính số 11, có diện tích 2.624,9m² cho bà T với số tiền 350.000.000 đồng (trong giấy chứng nhận đứng tên bà thì diện tích vẫn 2.624,9m²). Thực tế diện tích đất của bà rộng hơn diện tích đất đã bán, còn rộng hơn bao nhiêu mét vuông thì bà không biết, trong quá trình sử dụng đất thì bà không đăng ký kê khai để cấp mới quyền sử dụng đất, do vậy khi bán đất cho bà T thì bà nghĩ 01 căn nhà cấp 4 gắn liền với một phần diện tích đất 347,2m² (theo đo đạc) không thuộc phần diện tích 2.624,9m² bà đã bán cho bà T, bà T cho rằng đã thỏa thuận cho bà ở nhờ trong thời hạn 01 năm là không đúng. Hơn nữa tuy bán đất cho bà T nhưng bà và bà T thỏa thuận đến khi nào bà có tiền sẽ cho bà chuộc lại đất. Nay bà T khởi kiện đòi lại nhà cho ở nhờ thì bà không đồng ý, nếu căn nhà gắn liền với phần diện tích đất 347,2m² thuộc phần diện tích 2.624,9m² bà đã bán cho bà T, thì bà sẽ tháo dỡ căn nhà dời đi nơi khác, giao đất trống cho bà T, nhưng cho bà và các con tiếp tục ở trong vòng 4 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm vì bà không có nhà đất nào khác. Đối với các loại cây trồng kể cả cây chuối bà mới trồng, thì bà không yêu cầu bà T phải bồi hoàn, bà sẽ giao lại cho bà T.

Nếu bà không tháo dỡ nhà thì bà T phải hỗ trợ cho bà số tiền 20.000.000 đồng và cho bà số tiền nợ cũ còn thiếu là 23.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh N, chị Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày: Các chị là con ruột của bà Nguyễn Thị kim Th, từ nhỏ các chị sống cùng với mẹ tại căn nhà cấp 4 đang có tranh chấp. Nay bà Thanh khởi kiện đòi lại nhà cho ở nhờ thì yêu cầu của mẹ các chị như thế nào thì các chị cũng vậy. Do các chị bận học tập và công việc, nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu việc kiểm sát về thủ tục tố tụng dân sự: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa, thư ký tòa án và hội đồng xét xử về thụ lý xét xử sơ thẩm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định tại các điều 26, 48, 51, 239, 249 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng thửa đất 362 được tách ra từ thửa 276, tờ bản đồ số 11 trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 42.64m² nằm tọa lạc tại xã Th thành phố PRTC nhận thấy:

Xét hợp đồng chuyển nhượng số 1160 ngày 3/12/2014, tại điều 1 của hợp đồng thì chỉ ghi nhận bên A (bà Nguyễn Thị Kim Th) chuyển nhượng cho bên B (bà Trần Thị T) Thửa đất số 276, tờ bản đồ số 11, xã T thành phố Ph, diện tích chuyển nhượng 2624,9m². Tại hợp đồng chuyển nhượng này giữa bà T và bà Th không ghi nhận chuyển nhượng tài sản trên đất.

Tại biên bản đo đạc định giá ngày 28/4/2017 thể hiện: Thửa đất 276, tờ bản đồ số 11 diện tích 2624.9m² nay tương ứng thành hai thửa 361 và 362. Qua đo đạc thửa 361 có diện tích 2249.5m² và thửa 362 là thửa trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 347.2m² cộng với diện tích đường đi vào của 2 thửa này là 28.2m². Như vậy tổng cộng diện tích của 2 thửa 361 và 362 đúng bằng diện tích của thửa 276. Việc bà Th cho rằng ngoài diện tích chuyển nhượng cho bà Th bà còn hơn 300m² đất và trên đất này là căn là không có căn cứ. Bà Th thừa nhận căn nhà trên thửa đất 362 đã được xây dựng trước thời điểm bà và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất 276. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định bà Th đã chuyển nhượng QSD thửa đất 276 và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất này.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bà T đồng ý cho bà Th tháo dỡ căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất tranh chấp và trả lại đất trống cho bà sử dụng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và cũng được phía bị đơn đồng ý. Do vậy, đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận giữa bà T và bà Th về việc bà T đồng ý cho bà Th tháo dỡ căn nhà cấp 4 trên thửa đất 362, tờ bản đồ số 11 và trả lại thửa này cho bà T.

Xét ý kiến của bà Th xin cho ở thêm 4 tháng để có điều kiện tạo lập chỗ ở mới. Nhận thấy: Bà Th và hai con là Thanh Ng và Thanh N đang ở trên thửa đất này từ trước đến nay. Ngoài chỗ ở này thì không còn chỗ ở nào khác. Bà T chỉ đồng ý cho bà Thanh ở thêm 1 tháng. Để tạo điều kiện thời gian cho bà Thanh tạo lập chỗ ở mới, đề nghị HĐXX xem chấp nhận cho bà Th thời hạn 4 tháng để tháo dỡ căn nhà trả lại thửa đất 362, tờ bản đồ số 11 cho bà T.

Từ những phân tích trên, căn cứ điều 246 BLTTDS, điều 166,167, 203 Luật đất đai 2013, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị HĐXX xem xét Công nhận sự thỏa thuận giữa bà T và Th về việc bà T đồng ý cho bà Th tháo dỡ căn nhà cấp 4 trên thửa đất 362, tờ bản đồ số 11 và trả lại thửa này cho bà T sử dụng. Chấp nhận cho bà Th thời hạn 4 tháng để tháo dỡ căn nhà tạo lập chỗ ở mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào 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:

Nguyên đơn bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Kim Th phải hoàn trả tài sản gồm 01 căn nhà cấp 4, 01 cây mít, 02 cây dứa, 01 cây vú sữa gắn liền với một phần diện tích đất 347,2m² đã được UBND TP. Phan Rang – Tháp Chàm cấp quyền sử dụng cho bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2014 thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 11 có diện tích

2.624,9m² tọa lạc tại xã Th, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án dân sự là “Đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Nguyên bị đơn đều xác nhận: Ngày 03/12/2014 Phòng công chứng A chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp số 276, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.624,9m² giữa bà Nguyễn Thị Kim Th và bà Trần Thị T. Ngày 22/12/2014 UBND thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nông nghiệp số 276, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.624,9m² cho bà Trần Thị T. Chứng tỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của các đương sự Tòa án ra quyết định thành lập Hội đồng định giá đo đạc ngày 28 tháng 4 năm 2017 xác định: Thửa đất nông nghiệp số 276, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.624,9m² nay tương ứng với các phần diện tích đất gồm: Thửa đất số 361 có diện tích 2.249,5m² (không tranh chấp) Thửa đất số 362 diện tích 347,2m² và lối đi chung (cho thửa 361 và thửa 362) có diện tích 28,2m² tọa lạc tại Khu phố 4, phường Đ, TP. Ph, tỉnh Ninh Thuận. Tổng diện tích của thửa 361, 362 và lối đi chung là phù hợp với diện tích 2.624,9m² của thửa đất số 276 đã được UBND TP. Phan Rang – Tháp Chàm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2014 cho bà Trần Thị T và cũng phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết tại Phòng công chứng A ngày 03/12/2014.

Biên bản xác minh ngày 20/7/2017 đại diện UBND xã Th cho biết 01 căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất nông nghiệp số 276 đã được bà Nguyễn Thị Kim Th xây dựng từ lâu, nhà xây dựng trái phép nhưng xã Th chưa ra quyết định xử phạt và trên thửa đất có các loại cây trồng như mít, dứa, vú sữa. Từ khi chuyển nhượng bà Th và các con vẫn tiếp tục ở tại căn nhà là do có sự đồng ý của người nhận chuyển nhượng là bà T, nên bà T yêu cầu bà Th phải trả lại tài sản gắn liền với diện tích đất 347,2m² là có căn cứ.

Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th đồng ý trả 01 cây mít, 02 cây dứa và 01 cây vú sữa gắn liền một phần diện tích đất 347,2m² thuộc thửa đất nông nghiệp số 276 cho bà Trần Thị T – đây là sự thỏa thuận nên công nhận. Bà Th không yêu cầu bà T bồi hoàn trị giá 18 cây chuối thu hoạch, trị giá: 60.000đ/cây x 18 cây = 1.080.000 đồng – đây là sự tự nguyện của bà Th, nên chấp nhận.

Bà Th không đồng ý trả lại căn nhà cấp 4 cho bà T vì bà cho rằng căn nhà cấp 4 là tài sản của bà vì bà không bán cho bà T, do vậy bà sẽ tháo dỡ 01 căn nhà cấp 4 di dời đi nơi khác, bà T đồng ý - đây là sự thỏa thuận nên công nhận.

Bà Th yêu cầu bà T phải cho bà và các con bà tiếp tục ở tại căn nhà trong vòng 4 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm nhưng bà T chỉ đồng ý cho ở 01 tháng. Xét thấy: Tại phiên tòa bà Th, chị Ng, chị N khai nhận mẹ con bà sinh sống tại căn nhà này từ rất lâu, ngoài căn nhà này thì mẹ con bà không có nhà ở, đất ở nào khác; Các đương sự thỏa thuận tháo dỡ căn nhà và khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Th từ năm 2014 thì bà T cũng tạo điều kiện cho bà Th tiếp tục ở trong vòng 01 năm nhưng đến ngày 03/3/2017 mà T mới có yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà. Để tạo điều kiện thêm một thời gian đủ để bà Th, chị Ng, chị N tạo lập chỗ ở mới nên chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí định giá: Chi phí định giá chung 2.323.950 đồng. Bà Th phải hoàn lại cho bà T số tiền 1.161.975 đồng chi phí định giá (Bà T đã nộp đủ chi phí định giá).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 điều 147, 104, điều 227, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị Kim Th: Bà Th đồng ý trả 01 cây mít, 02 cây dứa và 01 cây vú sữa gắn liền một phần diện tích đất 347,2m² thuộc thửa đất nông nghiệp số 362 cho bà Trần Thị T.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị Kim Th: Bà Th sẽ tháo dỡ 01 căn nhà cấp 4 gắn liền một phần diện tích đất 347,2m² di dời đi nơi khác, bà Th đồng ý.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim Th: Bà Th không yêu cầu bà T bồi hoàn trị giá 18 cây chuối thu hoạch, trị giá: 60.000đ/cây x 18 cây = 1.080.000 đồng.

Bà Trần Thị T được quyền sở hữu cây trồng gồm: Chuối thu hoạch: 18 cây; Mít thu hoạch Ø 30: 01 Cây; Dứa thu hoạch: 02 cây; Vú sữa thu hoạch Ø 20: 01 Cây gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.624,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2014 cấp cho bà Trần Thị T (nay tương ứng với các phần diện tích đất gồm thửa 361, 362 và lối đi chung) gồm: Thửa đất số 361 (đo đạc, chỉnh lý thửa số 195), tờ bản đồ địa chính số 11 xã Th, diện tích 2.249,5m². Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp nương; Phía Tây giáp nương; Phía Bắc giáp nương; Phía Nam giáp thửa 362. Lối đi chung (cho thửa 361 và thửa 362) là 28,2m²; Thửa 362 (đo đạc, chỉnh lý thửa số 195), tờ bản đồ địa chính số 11 xã Th, diện tích 347,2m² hiện do bà Nguyễn Thị Kim Th đang quản lý sử dụng. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp lối đi chung; Phía Tây giáp nương; Phía Bắc giáp thửa 361; Phía Nam giáp thửa 210.

(Theo trích lục số 1931, 1932 ngày 01/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Phan Rang – Tháp Chàm).

Bà Nguyễn Thị Kim Th, chị Nguyễn Thị Thanh N, chị Nguyễn Thị Thanh Ng được ở trong 01 căn nhà cấp 4A cao 01 tầng, tường xây gạch quét vôi, nền gạch hoa, trần la phong nhựa, cửa sắt khung kính, mái tole, kích thước; Kích thước: 4,1m x 10,4m = 42,64m²; Sân nền xi măng, kích thước: 3,8m x 4m = 15,2m²; Mái che tole khung gỗ, kích thước: 3,8m x 4m = 15,2m² gắn liền với diện tích 347,2m² trong thời gian 04 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm (ngày 21/8/2017) (Hiện bà Th, chị N, chị Ng đang quản lý sử dụng). Thì phải tháo dỡ căn nhà, kiến trúc khác và hoàn trả diện tích 347,2m² cho bà Trần Thị T.

Về án phí: Bà Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà T 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0012675, ngày 22/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Về chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Kim Th phải hoàn trả số tiền 1.161.975 đồng cho bà Trần Thị T. (Bà T đã nộp đủ chi phí định giá).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo theo điều 357, 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Ng, chị N. Quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Rang-TC;
- THADS TP. Phan Rang- TC;
- Tòa án tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Anh Nga

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Út Trần Hoàng Liên

Trần Thị Anh Nga

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Phan Rang-TC;
- THADS TP. Phan Rang- TC;
- Tòa án tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Anh Nga

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Khắc Bích Nguyễn Văn Nghiệp

Trần Thị Anh Nga

