

Bản án số: **62/2018/DS-ST**

Ngày: 23 - 11 - 2018

“V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất cho ở nhờ”

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Hùng;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thanh – Chủ tịch Hội Liên hiệp phụ nữ phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;

2. Bà Hoàng Thị Hoài Phong – Cán bộ hưu trí.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Thủy – là thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Thanh Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2018/TLST-DS ngày 08/5/2018 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2018/QĐXXST - DS, ngày 26/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2018/QĐST - DS, ngày 16/11/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Tổ 10, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

- Bị đơn: Ông **Phạm Minh M**, sinh năm 1979 và bà **Trần Thị L**, sinh năm 1982; Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 11, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cháu **Phạm Minh C**, sinh năm 2002 và cháu **Phạm Minh T**, sinh năm 2007; Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 11, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật của cháu C và cháu T là ông Phạm Minh M, sinh năm 1979 và bà Trần Thị L, sinh năm 1982; cùng địa chỉ cư trú: Tổ 11, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; ông M, bà L vắng mặt không có lý do.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20/4/2018, quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Võ Thị N trình bày:*

Thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 42, diện tích 100m<sup>2</sup>, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07926 cho ông Phạm C, bà Nguyễn Thị M vào ngày 26/5/2017 (cha mẹ chồng), cập nhật thay đổi thông tin tặng cho ông Phạm K (chồng) ngày 19/6/2017 và ông K tặng cho bà Võ Thị N ngày 25/7/2017, nên hiện nay bà là người đứng tên chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận. Như vậy, đây là thửa đất hợp pháp của cá nhân bà. Nguyên thửa đất này là của cha mẹ chồng bà cho vợ chồng bà sử dụng từ năm 1996. Năm 2001, vợ chồng bà dựng tạm căn nhà cột kèo, vách cốt, mái lợp tole diện tích 25m<sup>2</sup> để ở. Cũng trong năm 2001 vợ chồng bà cho con trai là ông Phạm Minh M, con dâu là bà Trần Thị L ở tạm trong căn nhà này để buôn bán sinh sống. Năm 2004, nhà bị hư hỏng, bà có đưa cho ông M, bà L 4 chỉ vàng để xây lại căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> do vợ chồng và các con ông M, bà L đang ở hiện nay. Việc đưa cho vợ chồng ông M, bà L 4 chỉ vàng để xây nhà thì bà không có chứng cứ gì chứng minh.

Nhằm tạo điều kiện cho vợ chồng ông M, bà L có chỗ ở ổn định, ngày 11/4/2017, vợ chồng bà lập hợp đồng tặng cho ông Phạm Minh M 01 lô đất khác mang thửa số 5012, tờ bản đồ số 3, diện tích 105,4m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị tọa lạc tại tổ 10, phường N, thành phố Q. Năm 2017, chồng bà bị bệnh chết, để trả nợ chữa bệnh cho chồng lúc đau ốm, bà đã trao đổi, yêu cầu vợ chồng ông M, bà L giao trả lại thửa số 325, tờ bản đồ số 42, phường N, thành phố Q để bà chuyển nhượng thanh toán chi phí nợ nần nhưng ông M, bà L không đồng ý. Sự việc đã được UBND phường N hòa giải nhưng không thành.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông M, bà L và các con ông M, bà L cùng có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất diện tích 100m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 97,2m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 42, phường N, thành phố Q cho bà. Đối với căn nhà của vợ chồng ông M, bà L xây dựng trên đất có diện tích 50m<sup>2</sup>, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch không tô, mái lợp tole, nền tráng xi măng và các công trình, kiến trúc có trên đất thì khi nhận đất bà đồng ý hoàn trả lại toàn bộ giá trị căn nhà và các công trình kiến trúc cho ông M, bà L theo giá đã thẩm định.

*\* Theo bản tự khai ngày 23/5/2018, biên bản lấy lời khai ngày 29/5/2018, biên bản làm việc ngày 29/5/2018, bị đơn ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L cùng thống nhất trình bày:*

Nguyên thửa đất đang tranh chấp mang số hiệu 325, tờ bản đồ số 42, diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường N là của cha ông là ông Phạm K được ông bà nội ông là Phạm C và Nguyễn Thị M tặng vào năm 2017, sau đó cha ông tặng cho lại mẹ ông là bà Võ Thị N. Sau khi lập gia đình vào năm 2003, cha mẹ ông có giao cho vợ chồng ông bà xuống ở và quản lý, sau đó vợ chồng ông bà có xây

dựng 01 (một) căn nhà tạm vách gạch, mái lợp tole, nền tráng xi măng để ở, sinh hoạt và buôn bán kiếm sống nuôi con qua ngày mãi đến nay. Nay mẹ ông là bà Võ Thị N khởi kiện đòi lấy lại thì ông bà có ý kiến như sau: Vợ chồng ông không tranh chấp với mẹ về quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông đề nghị bà Võ Thị N chia cho vợ chồng ông bằng tiền  $\frac{1}{2}$  giá trị thửa đất trả lại cho bà N, lý do yêu cầu chia vì vợ chồng ông làm nhà trên đất, trông coi, quản lý từ năm 2003 đến nay, hơn nữa hiện nay hoàn cảnh vợ chồng ông khó khăn chưa có chỗ ở mới.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: Cháu Phạm Minh C, sinh năm 2002 và cháu Phạm Minh T, sinh năm 2007 do vợ chồng ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L là người đại diện theo pháp luật tham gia tố tụng, nên nội dung ý kiến của hai cháu cũng chính là nội dung trình bày của ông M, bà L.

\* Tại phiên Toà đại diện Viện kiểm sát cho rằng quá trình thụ lý, tổng đạt văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn đưa vụ án ra xét xử Toà đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật; bị đơn, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành pháp luật. Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; đo đạc, thẩm định giá theo quy định pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 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 toà, ý kiến của đương sự và Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 42, diện tích  $100m^2$  (*diện tích đo đạc thực tế  $97,2m^2$* ), tọa lạc tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc của ông Phạm C, bà Võ Thị M tạo lập, được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07926 ngày 26/5/2017. Đến ngày 01/6/2017, ông Phạm C và bà Nguyễn Thị M lập Hợp đồng tặng cho số công chứng 1677, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tặng cho ông Phạm K diện tích đất nói trên. Ngày 28/6/2017, ông Phạm K tặng cho lại bà Võ Thị N diện tích đất nói trên theo Hợp đồng tặng cho số công chứng 2020 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị N là đúng trình tự, thủ tục, bà N được Nhà nước công nhận là

người sử dụng đất hợp pháp, nên bà N có đầy đủ quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 Luật Đất đai và Điều 190, 194 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong quá trình làm việc tại Tòa án, ông Phạm Minh M và bà Trần Thị L đều thừa nhận thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị N. Vì vậy, theo quy định tại Điều 92 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015, thì tình tiết, sự kiện là quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 42 phường N được bị đơn, đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thừa nhận nên không phải chứng minh. Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 42, diện tích 100m<sup>2</sup> (*diện tích đo đạc thực tế 97,2m<sup>2</sup>*), tọa lạc tại phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Võ Thị N, được Nhà nước công nhận.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 325, tờ bản đồ số 42, diện tích 100m<sup>2</sup> (*diện tích đo đạc thực tế 97,2m<sup>2</sup>*), phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của bị đơn: Ông M, bà L yêu cầu khi trả lại quyền sử dụng đất cho bà N thì bà N phải thanh toán cho ông M, bà L bằng tiền ½ giá trị nếu không thì ông bà không trả lại đất. Theo quy định tại Điều 200 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015 thì đây là yêu cầu phản tố nên tại biên bản làm việc ngày 29/5/2018 Thẩm phán đã giải thích cho ông Phạm Minh M và bà Trần Thị L các quy định của pháp luật liên quan đến quyền yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, thủ tục phản tố để ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết nhưng vợ chồng ông M, bà L không thực hiện nên không thụ lý xem xét giải quyết yêu cầu của ông M, bà L. Hơn nữa nếu yêu cầu bà N phải thanh toán cho ông bà ½ giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp chỉ là ý kiến, không phải là yêu cầu phản tố, thì ông M bà L cũng chỉ trình bày mà không giao nộp bất cứ tài liệu gì để chứng minh ý kiến của mình là có căn cứ, vì sao nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị tài sản đối với vợ chồng ông bà trong trường hợp này, nên ý kiến của bị đơn là không có căn cứ. Việc ông M, bà L làm nhà ở trên đất từ năm 2003 đến nay nhưng không có cải tạo đất nên Tòa không xem xét công sức cải tạo của bị đơn khi trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2.3] Đối với tài sản trên đất là căn nhà cấp IVC, diện tích 50m<sup>2</sup>, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch không tô, mái lợp tole, nền tráng xi măng và các công trình, vật kiến trúc có trên đất do bị đơn tạo lập, nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại bằng tiền toàn bộ giá trị căn nhà và các công trình, vật kiến trúc có trên đất cho ông M, bà L theo giá đã thẩm định là 53.586.636đ (*Năm mươi ba triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng*), cụ thể: Căn nhà cấp IVC có giá là 47.651.136đ (*Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng*), nhà vệ sinh có giá 3.677.400đ (*Ba triệu, sáu trăm bảy mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng*), mái hiên có giá 2.258.100đ (*Hai triệu, hai trăm năm mươi tám nghìn, một trăm đồng*). Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên cần được ghi nhận.

[2.4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Võ Thị N là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí; căn cứ vào điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì thuộc những trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí. Tòa đã miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị N nên không thuộc trường hợp hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L phải liên đới chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 14.500.000đ (*Mười bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*), trong đó bà Võ Thị N trực tiếp hợp đồng thuê cơ quan đo đạc với số tiền 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*), thuê Công ty Cổ phần Định giá và Tư vấn đầu tư Đà Nẵng thẩm định giá với số tiền 8.500.000đ (*Tám triệu, năm trăm nghìn đồng*), bà N đã trả xong và bà N nộp cho Tòa 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa đã chi xong, vì vậy cần buộc bị đơn ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L phải nộp 14.500.000đ (*Mười bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[2.6] Nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với phân tích, đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

*Vì những nhận định trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 136, Điều 166 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N. Buộc bị đơn ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cháu Phạm Minh C, cháu Phạm Minh T đều do ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L đại diện theo pháp luật cùng có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị N thửa đất số 325, tờ bản đồ số 42, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Vợ chồng ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L có nghĩa vụ giao căn nhà cấp IVC, diện tích 50m<sup>2</sup>, kết cấu: Móng xây đá, tường gạch không tô, mái lợp tole, nền tráng xi măng và các công trình, vật kiến trúc có trên đất cho bà Võ Thị N được quyền sở hữu. Bà Võ Thị N có nghĩa vụ trả cho bị đơn toàn bộ giá trị căn nhà và các công trình, vật kiến trúc có trên đất với số tiền là 53.586.636đ

*(Năm mươi ba triệu, năm trăm tám mươi sáu nghìn, sáu trăm ba mươi sáu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án dân sự cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án dân sự còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Phạm Minh M, bà Trần Thị L phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị N 14.500.000đ (*Mười bốn triệu, năm trăm nghìn đồng*) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

## 3. Quyền kháng cáo và thi hành án:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án.

- 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND.TP.Quảng Ngãi;
- CCTHADS.TP.Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thanh Hùng**

