

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN P **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 38/2024/DS-ST
Ngày: 28/6/2024
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Văn Tường

2. Ông Nguyễn Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thanh Thảo, là Thư ký tòa án của Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Lương Thị Mỹ Hiền, Kiểm sát viên

Trong các ngày 26, 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 71/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông **Lê Hoàng V**, sinh năm 1955

Địa chỉ: B ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Bị đơn: bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Trần Trọng T, sinh năm 1990

Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

2. bà Cao Thị Á, sinh năm 1954 – Vắng mặt

3. bà Lê Thị Khánh V1, sinh năm 1989 – Có mặt

4. ông Lê Cao Hoàng V2, sinh năm 1993 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: B ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. ông Trần Anh D, sinh năm 1962, địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

2. ông Lê Văn D1, sinh năm 1951, địa chỉ: ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Lê Hoàng V trình bày: phần đất thửa 444, diện tích 540m² có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000142 ngày 09/11/1996, cấp đổi ngày 29/7/2010. Trên đất có căn nhà của ông Lê Văn K (là em ruột của ông nội ông) ở nhờ, sau khi ông K chết thì ông Trần Thanh B (cháu ngoại của ông K) tiếp tục ở nhờ tại phần đất này. Nay ông B đã chết, bà Nguyễn Thị H (vợ của ông B) tiếp tục ở đây, ông muốn lấy lại đất thì bà H không đồng ý. Ông khởi kiện yêu cầu bà H di dời nhà giao trả phần đất diện tích 45m², thuộc thửa 444 cho ông.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị H trình bày: phần đất tranh chấp này của ông ngoại chồng là Lê Văn K đã ở từ thời Pháp thuộc, sau khi ông ngoại chết thì giao nhà và đất lại cho chồng của bà là ông Trần Thanh B ở. Bà đã ở nhà này từ trước năm 1975, đến nay hơn 50 năm, bà không nghe nói về việc ở nhờ, cũng không hay biết ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà nền nhà và lối đi diện tích 84,5m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Trọng T trình bày: thống nhất ý kiến của mẹ ông là bà H, ông yêu cầu ông V mở lối đi ngang 01m từ nhà ra lộ để gia đình ông sinh sống.

- Bà Cao Thị Á, bà Lê Thị Khánh VI, ông Lê Cao Hoàng V2 trình bày: thống nhất ý kiến của ông V.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng nhưng xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi là chưa chính xác, cần xác định quan hệ tranh chấp là đòi đất cho ở nhờ và mở lối đi; ngoài ra cũng vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, nguồn gốc đất của ông nội nguyên đơn cho ông Lê Văn K ở, ông K đã ở rất lâu trước khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các biên bản hòa giải, bà H đều đồng ý trả đất, yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời là 200.000.000 đồng, cho thấy bà H đang ở nhờ. Bị đơn cũng không khiếu nại việc cấp quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, vì vậy quyền sử dụng đất thuộc về nguyên đơn. Xét ông K

sử dụng đất hơn 30 năm, có sự đồng ý của chủ đất, hiện bà H không còn chỗ ở nào khác, tuy nhiên, bà H đồng ý di dời nên ghi nhận sự tự nguyện di dời, cần buộc ông V hỗ trợ di dời theo biên bản định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố, đình chỉ yêu cầu độc lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 06/3/2023, ngày 29/3/2023 ông Lê Hoàng V yêu cầu bà Nguyễn Thị H di dời tài sản để giao trả phần đất bà H đang ở nhờ cho ông diện tích 45m², thửa 444. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án Tranh chấp Đòi đất cho ở nhờ để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 12/3/2024 ông Trần Trọng T yêu cầu mở lối đi từ nhà ra lộ, diện tích qua đo đạc là 14,3m², thửa 444. Ngày 09/4/2024 bà H có đơn phản tố yêu cầu ông V tách quyền sử dụng đất có nhà và mở lối đi, tổng diện tích là 84,5m² cho bà. Nguyên đơn có yêu cầu đòi đất, bị đơn có yêu cầu xác định bà có quyền sử dụng đất và mở lối đi, vì vậy Tòa án nhân dân huyện P xác định quan hệ pháp luật lại là Tranh chấp quyền sử dụng đất và L đi. Tại phiên tòa, ông T rút lại yêu cầu mở lối đi do mẹ của ông (là bà H) đã có yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập.

[2] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà chung vì ông nội của ông V và ông ngoại chồng của bà H là anh em ruột. Quá trình sử dụng đất hai bên đều thống nhất từ thời ông Lê Văn K ở căn nhà thờ cúng của dòng họ, sau đó đến ông Trần Thanh B, khi ông B (chồng bà H chết) thì bà H tiếp tục sử dụng. Theo nguyên đơn trình bày thì ông K do hoàn cảnh khó khăn nên các anh chị em của ông K cất nhà làm nơi thờ cúng ông bà để ông K ở, sau khi ông K chết vài năm sau căn nhà này không còn dùng làm nơi thờ cúng. Như vậy, giữa hai bên không có thỏa thuận ở nhờ, cũng không có giấy tờ về cho việc ở nhờ. Vợ chồng ông B, bà H vẫn sử dụng đất ổn định, ngay tình mà không có tranh chấp. Từ năm 1990 căn nhà ông B, bà H ở không còn làm nơi thờ cúng chung của dòng họ nhưng phía ông V cũng không có yêu cầu đòi đất lại.

[3] Năm 1996 ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục, đúng theo vị trí, số thửa, diện tích kê khai trong sổ mục kê, sổ địa chính. Năm 2010 ông V đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu mới, đồng thời có tiến hành đo đạc do chuyên nhượng, điều chỉnh diện tích thửa 444. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V thửa 444 bao gồm cả căn nhà bà H đang sử dụng nhưng bà H không hay biết.

[4] Theo Tờ cam kết ngày 18/10/2017 của ông B và ông V do nguyên đơn cung cấp bản photo, nội dung ông B cam kết với ông V để xin đi nhờ trên đất của ông V, không đề cập đến phần đất có căn nhà là ở nhờ. Người làm chứng – ông Lê Văn D1 cho biết căn nhà bà H đang ở có hợp lệ hay không thì do hai bên thỏa thuận, ông không biết rõ. Vì vậy, không có cơ sở để xác định sự việc gia đình bà H ở nhờ.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận phần đất bà đã sử dụng hơn 50 năm và yêu cầu mở lối đi từ nhà ra lộ qua thửa 444 của ông V, nhưng bà H cho rằng hoàn cảnh quá khó khăn, không thể trả giá trị phần đất làm lối đi. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H cũng đồng ý di dời nhưng ông V phải trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng để bà tìm nơi ở khác, tại phiên tòa bà đồng ý giảm bớt số tiền thành 150.000.000 đồng. Do bị đơn đồng ý di dời tài sản, giao lại đất cho ông V, mặt khác diện tích nền nhà và lối đi cũng quá nhỏ so với diện tích tối thiểu để tách thửa nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Ông V phải hoàn trả giá trị đất và tài sản trên đất cho bà H gồm: $(7,8\text{m}^2 \text{ đất ONT} \times 6.000.000 \text{ đồng/m}^2) + (62,4\text{m}^2 \text{ đất CLN} \times 144.000 \text{ đồng/m}^2) + \text{giá trị cây trồng là } 4.991.000 \text{ đồng} + \text{giá trị căn nhà là } 26.453.385 \text{ đồng} = 87.229.985 \text{ đồng}.$

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí; nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu chi phí đo đạc định giá theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Trọng T.

Buộc bà Nguyễn Thị H giao cho ông Lê Hoàng V quyền sử dụng đất diện tích $70,2\text{m}^2$, thửa 444, tờ bản đồ số 06, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00231 ngày 29/7/2010 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp

cho hộ ông Lê Hoàng V. Đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1055/TTKTTNMT ngày 18/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Buộc bà Nguyễn Thị H giao căn nhà và vật kiến trúc, cây trồng tại phần đất nêu trên cho ông Lê Hoàng V.

Ông Lê Hoàng V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 87.229.985 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chi phí đo đạc, định giá: nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 2.500.000 đồng, nguyên đơn đã đóng tạm ứng 5.000.000 đồng nên bị đơn hoàn trả 2.500.000 đồng cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn. Ông V được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0007909 ngày 04/5/2023; ông T được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0006201 ngày 12/3/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa