

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DUY TIÊN  
TỈNH HÀ NAM**

Bản án số: 03/201/DS-ST

Ngày 05/9/2019

V/v: “*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ*”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY TIÊN**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạnh Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tuấn và bà Lê Thị Huân;

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tươi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Tiên tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04 /2018/TLST – DS, ngày 12 tháng 7 năm 2018, về việc “*Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho ở nhờ*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 07 năm 2019 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** 1/ bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1938;

2/ ông Lê Văn T, sinh năm 1939;

Tại văn bản ủy quyền ngày 10/7/2018, ông Lê Văn T đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Q toàn quyền tham gia tố tụng tại Tòa án.

**\* Bị đơn:** 1/ anh Lê Văn Th, sinh năm 1971;

2/ chị Trịnh Thị T, sinh năm 1973;

Đều trú tại: Thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ chị Lê Thị X, sinh năm 1968;

2/ anh Lê Văn T1, sinh năm 1994;

3/ chị Ngô Thị N, sinh năm 1995;

Đều trú tại: Thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam;

4/ chị Lê Thị Th, sinh năm 1976;

Trú tại: Thôn N, xã T, huyện D, tỉnh Hà Nam;

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn:** bà Phạm Thị Nhân- Trợ giúp viên pháp lý Sở tư pháp Hà Nam;

(Phiên tòa có mặt nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị X, chị Lê Thị Th; vắng mặt bị đơn anh Lê Văn Th, chị

Trịnh Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn T, chị Ngô Thị N và Trợ giúp viên bà Phạm Thị Nhân).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, đồng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T trình bày:*

Trước đây, gia đình ông bà được Nhà nước giao quyền quản lý sử dụng 02 thửa đất số 194 và thửa đất số 179 thuộc tờ bản đồ phụ lục số 18 tại thôn Đ, xã Y với tổng diện tích là 719m<sup>2</sup>. Trong đó, thửa đất số 194 có diện tích 594m<sup>2</sup>, thửa đất số 179 của các cụ để lại có diện tích 125m<sup>2</sup>.

Về nguồn gốc diện tích đất tại thửa đất số 194 hiện nay, trước kia là ao của bố mẹ ông T để lại giao cho Hợp tác xã. Sau đó, gia đình ông bà nhận thầu lại để canh tác và trả sản phẩm với Hợp tác xã. Trong quá trình thầu ao, hàng năm, gia đình ông bà tự vượt lập và nộp phạt tiền lần chiếm. Sau nhiều năm, gia đình ông bà đã vượt lập hết. Năm 1997, gia đình ông bà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là 594m<sup>2</sup>.

Năm 1988 gia đình ông bà bắt đầu làm nhà 5 gian và hoàn thành vào năm 1993. Cuối năm 1990 anh Th lấy vợ và ở cùng nhà đất trên với ông bà. Đến năm 1999, ông bà chuyển sang nhà đất tại thửa số 179 ở và nhà đất tại thửa đất số 194 hiện nay giao lại cho vợ chồng anh Th sử dụng. Sau đó, ông bà đã tách một phần diện tích 594m<sup>2</sup> làm ba phần, theo đó ông bà tách cho vợ chồng anh Th sử dụng diện tích 194m<sup>2</sup> chuyển thành thửa đất số 193, chị X1 đứng tên diện tích 157m<sup>2</sup>, ông bà đứng tên diện tích 243m<sup>2</sup>. Riêng phần đất đứng tên chị X1 (con gái của ông bà đã chết năm 1993) sau này chuyển sang tên ông bà đứng tên trên cùng thửa đất số 194 đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 681516, số AE 681517 mang tên ông bà tại thửa đất số 194, Phụ lục 18 diện tích 400m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam.

Trong quá trình vợ chồng anh Th sử dụng nhà đất tại thửa 194 của ông bà, vợ chồng anh Th làm lán xưởng tại 1 phần đất của ông bà. Năm 2007 vợ chồng anh Th sửa lại nhà (trát lại, làm cầu thang trong, xây thêm 2 gian buồng lên tầng 2). Khi xây sửa, ông bà không đồng ý mà bảo vợ chồng anh Th xây riêng ra chỗ khác nhưng vợ chồng anh vẫn tự ý xây sửa.

Đến năm 2017, do có chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với người có công với đất nước, ông bà thống nhất sang tên cho vợ chồng anh Th thửa đất 179 của các cụ để lại có diện tích 125m<sup>2</sup> và vợ chồng anh Th đã xây nhà 3 tầng trên đất đó. Quá trình vợ chồng anh Th xây nhà trên thửa đất 179, ông bà cho vợ chồng anh Th 50.000.000đ (tiền Nhà nước hỗ trợ làm nhà) và 05 chỉ vàng. Sau đó, ông bà về nhà đất tại thửa số 194 ở, nhưng vợ chồng anh Th lại có ý chiếm đoạt nhà đất tại thửa đất số 194 nêu trên. Quan điểm của ông bà cho rằng: Mặc dù ông bà đã tặng cho vợ chồng anh Th 02 thửa đất (thửa số 179 và thửa số 193), hỗ trợ tiền xây nhà, mà vợ chồng anh Th cư xử không đúng mực làm con, đối xử tệ bạc với cha mẹ, ghét bỏ chị em ruột, vì sợ chị em tranh phần.

Gia đình, họ mạc đã nhiều lần họp bàn và khuyên giải nhưng vợ chồng anh Th không những không nghe mà còn đuổi ông bà ra khỏi nhà không cho ông bà ở và cho rằng nhà 05 gian là do vợ chồng anh Th xây dựng mà có. Các con của anh Th cũng mắng, chửi và đe dọa ông bà.

Nay ông T, bà Q cho rằng cả hai người đều đã trên 80 tuổi, sức khoẻ đã yếu, cần có chỗ ăn ở yên tĩnh lúc tuổi già, nên ông bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: 1/ Yêu cầu đòi lại tài sản nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 681516, số AE 681517 mang tên ông bà tại thửa đất số 194, Phụ lục 18 diện tích 400m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam mà hiện nay anh Th, chị T cùng ông bà đang quản lý, sử dụng; 2/ Buộc anh Th, chị T tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình phụ trên thửa đất số 194; 3/ Vợ chồng anh Th chấm dứt hành vi thô bạo với ông bà.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn là ông T, bà Q có quan điểm chỉ đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh Th trả lại thửa đất số 194 có nhà và công trình cho ông bà và tự nguyện rút lại yêu cầu của mình đã ghi trong đơn khởi kiện là: “*Buộc anh Th, chị T tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình phụ trên thửa đất số 194*” và “*Yêu cầu vợ chồng anh Th chấm dứt hành vi thô bạo với ông bà*”. Đồng thời đề nghị Tòa án tính toán giá trị công sức của vợ chồng anh Th trên thửa đất số 194 để ông bà thanh toán giá trị công sức với vợ chồng anh Th.

\* *Quan điểm của Bị đơn Th, chị T trình bày:*

Ngày 27/7/2018 và ngày 20/8/2018, anh Th, chị T có bản tự khai xác nhận rằng anh chị đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc ông bà Q, T khởi kiện vợ chồng anh chị để đòi lại tài sản là nhà đất của ông bà tọa lạc tại thửa đất 194 có diện tích 400m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ PL 18, thôn Đ, xã Y hiện do vợ chồng anh chị đang sử dụng, quan điểm của vợ chồng chị như sau: Về nguồn gốc đất thửa đất 194 nêu trên là của ông nội anh Th là cụ Lê Văn K và Nguyễn Thị T để lại, có diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>, sau đó bố mẹ anh đã lấn chiếm thêm khoảng 50m<sup>2</sup>, tổng cộng khoảng 100m<sup>2</sup>, diện tích 494m<sup>2</sup> đất còn lại của thửa đất này do vợ chồng anh lấn chiếm ao của tập thể từ những năm 1990 cho đến năm 2001 với số tiền san lấp khoảng 1.800.000.000đ. Năm 2007, khi anh được tuổi làm nhà, vợ chồng anh có hỏi và xin ý kiến ông T, bà Q để vợ chồng anh làm nhà, xưởng, công trình phụ trên đất của ông T, bà Q và được ông bà đồng ý. Anh chị cho rằng tiền của vợ chồng đã bỏ ra làm nhà và xây dựng các công trình, nộp thuế đất và các khoản tiền hợp pháp hóa diện tích đất này hết khoảng 500.000.000đ, tổng số tiền là 2.300.000.000đ. Ngoài ra, vợ chồng anh yêu cầu Tòa án xem xét làm rõ việc 01 thửa đất số 194 đứng tên hai người bằng 02 sổ đỏ.

Ngày 25/7/2018 và ngày 14/9/2018, anh Th, chị T có đơn phản tố, theo đó anh chị cho rằng: Công sức của vợ chồng anh đã bỏ ra công sức tôn tạo, xây dựng trên thửa đất số 194 mang tên ông bà T, Q số tiền 2.300.000.000đ. Nay anh chị yêu cầu ông bà T thanh toán cho vợ chồng anh chị số tiền trên, vợ chồng anh sẽ trả lại nhà đất cho ông bà.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/03/2019 và các buổi công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án, anh Th, chị T thừa nhận diện tích 400m<sup>2</sup> đất tại thửa đất 194 là của ông T, bà Q và cho biết hiện tại ông bà vẫn đang ở thửa đất 194 này. Nay vợ chồng anh có quan điểm như sau: Phương án thứ nhất vợ chồng anh sẽ trả ông bà diện tích 120m<sup>2</sup> từ thửa đất số 193 của anh chị như phương án trước đây tại cuộc họp gia đình đã thống nhất; phương án thứ hai: Trường hợp ông bà muốn lấy lại nhà và diện tích 400m<sup>2</sup> đất trên thì trả vợ chồng anh khoản tiền công sức mà vợ chồng anh đã làm trên thửa đất này từ năm 1990 đến nay, với số tiền là 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng). Ngoài ra, anh Th cũng cho rằng công sức tôn tạo, xây dựng nhà và các công trình trên thửa đất 194 từ trước đến nay do vợ chồng anh bỏ ra, các con của vợ chồng anh còn bé không có công sức đóng góp gì.

Tuy nhiên, ngày 27/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên nhận đơn yêu cầu của anh Th nộp (đề ngày 27/8/2019) và 01 bản photo biên bản họp gia đình ngày 05/7/2017. Theo đó, anh Th, chị T yêu cầu Tòa án đưa hai người con của anh là Lê Thị G (Đ), Lê Văn B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*\* Quan điểm của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

- Chị X, chị Th cho rằng các chị là con đẻ của ông bà T, Q và trước kia các chị là người có công sức tôn tạo đối với diện tích đất tại thửa 194 này nhưng diện tích đất trên đã mang tên bố mẹ các chị nên các chị không yêu cầu Tòa án giải quyết phần công sức của mình đã đóng góp vào khối tài sản của bố mẹ. Ngoài ra, sau khi nghe Tòa án công bố lời trình bày của vợ chồng anh Th về phần công sức vượt lập đất ao sau đó được hợp pháp cho gia đình bà Q, các chị không nhất trí lời trình bày của phía bị đơn về vấn đề này và cho rằng vợ chồng anh Th không có công sức gì đáng kể, mà chủ yếu là công sức do bố mẹ chị và ba người con gái tạo lập lên.

- Quan điểm của anh T, chị N là con trai, con dâu anh Th cùng xác định hiện tại vợ chồng anh chị đang ở trên diện tích đất 194 cùng với ông bà T, Q. Nhưng cả hai xác định không có công sức tôn tạo gì đối với các tài sản có tranh chấp trong vụ án.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn gửi bài phát biểu:* Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Q: 1/ Buộc anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T trả lại diện tích 400m<sup>2</sup> thửa đất số 194, phụ lục 18, tại thôn Đ, xã Y mang tên chủ sử dụng là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q; 2/ Giao bà Q, ông T sở hữu toàn bộ các công trình trên thửa đất số 194; 3/ Ông T, bà Q có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản khác như nhà, công trình phụ, cây cối trên thửa đất số 194 cho anh Th, chị T theo quy định của pháp luật.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:* Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 26,35,39,147,165,217,227,228 và Điều 244 BLTTDS 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q gồm:

- Buộc anh Th, chị T tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình phụ trên thửa đất số 194, Phụ lục 18 diện tích 400m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam;
- Chấm dứt hành vi thô bạo đối với bà Nguyễn Thị Q, ông Lê Văn T.
- 2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là nhà, đất của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q đối với vợ chồng anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T.
- 3. Buộc anh Lê Văn Th và chị Trịnh Thị T trả lại thửa đất có diện tích 400m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 681516, số AE 681517 mang tên bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T tại thửa đất số 194, Phụ lục 18 diện tích 400m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã Y, huyện D, tỉnh Hà Nam và giao lại toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T; Anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T có trách nhiệm di dời hệ thống máy làm mộc, xây xát ra khỏi thửa đất 194.
- 4. Buộc bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T thanh toán giá trị tài sản cho anh Lê Văn Th và chị Trịnh Thị T số tiền **116.189.500đ**.
- 5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.
- 6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] *Về tố tụng*: Tại phiên tòa, bị đơn trong vụ án là anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Văn T, chị Ngô Thị N mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ các điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Hội đồng xét xử (HĐXX) tiến hành giải quyết vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự trong vụ án*: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q yêu cầu vợ chồng anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T trả lại diện tích 400m<sup>2</sup> đất (trên đất có nhà và công trình và cây cối), tại thửa đất số 194, tờ PL 18, tọa lạc tại thôn Đ, xã Y đứng tên ông bà đã cho vợ chồng anh Th sử dụng từ năm 1999 đến nay. Do vậy, HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp về đòi lại nhà đất cho ở nhờ*” quy định tại khoản 2, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Theo đó, xác định ông T, bà Q là nguyên đơn; vợ chồng anh Th, chị T - người đang quản lý nhà đất tại thửa đất 194 là bị đơn; vợ chồng anh Lê Văn T, chị Ngô Thị N (con của anh Th, chị T) cũng như chị Lê Thị X và chị Lê Thị Th (con của ông T, bà Q) là những người đang ở hoặc có công sức tôn tạo nhà đất tại thửa đất số 194 đang có tranh chấp là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] *Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Q có quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Th trả lại ông bà nhà, đất trên diện tích thửa đất số 194 và rút một phần yêu cầu khởi kiện là: “*Buộc anh Th, chị T tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình phụ trên thửa đất số 194*” và “*Yêu vợ chồng anh Th chấm dứt*

*hành vi thô bạo đối với ông bà” và xem xét giá trị phần công sức của vợ chồng anh Th trên thửa đất số 194, đề ông bà thanh toán giá trị phần công sức cho bị đơn. Xét yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp pháp luật, nên HĐXX cần ghi nhận.*

*\* Đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 194, HĐXX nhận định: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do Tòa án xác minh tại chính quyền địa phương cho thấy: Thửa đất số 194 mang tên hộ ông Lê Văn T và Nguyễn Thị Q có diện tích 400m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ PL 18, thôn Đ, xã Y có nguồn gốc như sau:*

Theo tài liệu lưu trữ tại UBND xã Y được thể hiện tại tờ bản đồ số 5 năm 1986 thì diện tích đất do hộ ông T, bà Q và anh Th đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc từ các thửa đất 106, diện tích 60m<sup>2</sup> mang tên Hợp tác xã; thửa đất 109, diện tích 565m<sup>2</sup> là đất ao mang tên Hợp tác xã và thửa đất số 107, diện tích 45m<sup>2</sup> loại đất thổ canh mang tên bà Nguyễn Thị Q.

Theo bản đồ năm 1989, tờ bản đồ số 4 thì diện tích đất do hộ ông T, bà Q và anh Th đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc từ các thửa đất số 106, diện tích 30m<sup>2</sup> loại đất thổ canh do Hợp tác xã (HTTC); thửa đất số 109, diện tích 310m<sup>2</sup> loại đất ao Hợp tác (HT) và thửa đất số 210, diện tích 280m<sup>2</sup> loại đất canh tác thổ canh (CTTC).

Theo sổ mục kê năm 1993 của xã Y thì diện tích đất của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q và vợ chồng anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006), có nguồn gốc từ các thửa đất số 106, tờ bản đồ số 4 diện tích 30m<sup>2</sup> loại đất thổ (THT); thửa đất số 109, tờ bản đồ số 4 diện tích 310m<sup>2</sup> loại đất ao Hợp tác (HT) và thửa đất số 210, tờ bản đồ số 4 diện tích 280m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ (T) 200m<sup>2</sup>, và đất vườn (thổ canh) diện tích 80m<sup>2</sup> mang tên ông Lê Văn U (tên gọi khác của ông Lê Văn T).

Theo bản đồ hiện trạng năm 2001 của xã Y, gia đình bà Q ông T kê khai thửa đất số 193, bản đồ PL 18, diện tích 194m<sup>2</sup> mang tên anh Lê Văn Th; thửa đất thửa đất số 194, tờ bản đồ PL số 18 có diện tích 400m<sup>2</sup>, trong đó chị Lê Thị X1 đứng tên diện tích 157m<sup>2</sup> (Nay đã được cấp giấy chứng nhận thành tên bà Q là mẹ đẻ chị X1) và đứng tên ông Lê Văn T diện tích 243m<sup>2</sup> (đất ở 180m<sup>2</sup>, đất vườn 63m<sup>2</sup>). Riêng loại đất đứng tên anh Th, chị X1 là loại đất vườn.

Theo bản đồ cấp giấy năm 2001 tại xã Y, huyện D thể hiện: Thửa đất số 193 thuộc tờ bản đồ PL số 18 có diện tích 194m<sup>2</sup> mang tên vợ chồng anh Lê Văn Th; thửa đất số 194, tờ bản đồ PL số 18 có diện tích 400m<sup>2</sup>, trong đó hộ ông Lê Văn T sử dụng 243m<sup>2</sup> (đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 43m<sup>2</sup>) và hộ bà Nguyễn Thị Q sử dụng 157m<sup>2</sup> đất ở.

Thực hiện phương án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kế hoạch 566 của UBND tỉnh Hà Nam năm 2003 thì hộ ông T, bà Q và anh Th đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 và đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Theo đó thửa đất số 193 tờ bản đồ PL số 18, diện tích 194 m<sup>2</sup> mang tên anh Lê Văn Th; thửa đất số 194 tờ bản đồ PL số 18, diện tích 400m<sup>2</sup> trong đó hộ ông Lê Văn T sử dụng 243m<sup>2</sup> (đất ở 200m<sup>2</sup>,

đất vườn 43m<sup>2</sup>), hộ bà Nguyễn Thị Q sử dụng 157m<sup>2</sup> đất ở. Quá trình sử dụng đất và nộp nghĩa vụ với Nhà nước hộ anh Th nộp tiền thuê đất tại thửa đất số 193 bản đồ PL số 18 diện tích 194m<sup>2</sup>; hộ ông T nộp tiền thuê đất đối với thửa đất cấp cho ông T còn lại bà Q nộp tiền thuê đất cấp cho bà Q. Năm 1993 ông T, bà Q đã xây nhà 05 gian mái bằng trên thửa đất số 194.

Ngoài ra địa phương cũng cho biết: Trước đây diện tích đất tại thửa đất số 194 và thửa đất số 193 có nguồn gốc là ao của Hợp tác xã, sau đó gia đình ông T, bà Q bao gồm: vợ chồng anh Th cùng 03 người con gái là chị X1 (đã chết năm 1993), chị X và chị Th đã san lấp, vượt lập qua nhiều năm mới có được mặt bằng đất như hiện nay. Hiện tại, trên diện tích thửa đất tranh chấp có các nhân khẩu đang sinh sống gồm có: Ông T, bà Q; vợ chồng anh Th, chị T và con, cháu của anh Th là vợ chồng anh Lê Văn T, chị Ngô Thị N, anh Lê Văn B (anh B đang lao động tại Đài Loan) và các cháu Lê Thị Kim C, Lê Yến N (con của anh T).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả nguyên đơn, bị đơn cùng xác định diện tích 400m<sup>2</sup> thửa đất số 194 từ bản đồ PL số 18 tọa lạc tại thôn Đ, xã Y huyện D thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Q đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006.

Do vậy, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Q đối với vợ chồng anh Lê Văn Th, về việc đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng thửa đất số 194, từ bản đồ PL số 18, diện tích 400m<sup>2</sup> là đúng quy định của pháp luật.

*\* Đối với phần tính giá trị công sức của bị đơn trên thửa đất số 194, HĐXX nhận định:* Trong thời gian sử dụng diện tích đất số 194 từ năm 1999 đến nay, vợ chồng anh Th, chị T đã có nhiều công sức tôn tạo, bảo quản và cải tạo lại nhà, làm công trình phụ như hiện nay, cụ thể: Năm 2007 trát lại cả 03 gian nhà ngoài có thay mới cửa và học cửa bằng gỗ, xây thêm tầng hai của 02 gian buồng, làm cầu thang và công trình phụ tự hoại, trên gác làm bể nước và téc nước, làm lán mộc và sân, trồng thêm cây, xây tường rào, làm cổng, xây bếp, tôn nền nhà xát gạo... Trong quá trình hòa giải vụ án, Tòa án đã tạo điều kiện để nguyên đơn, bị đơn trao đổi thống nhất phương án thanh toán giá trị phần công sức của vợ chồng anh Th trên thửa đất số 194. Song các đương sự trong vụ án không thống nhất được phương án của nhau. Theo đó, ông bà T, Q yêu cầu vợ chồng anh Th tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất của ông bà; trong khi đó vợ chồng anh Th yêu cầu ông T, bà Q phải thanh toán 1.000.000.000đ tiền công sức mà vợ chồng anh đã làm trên thửa đất số 194 mới đồng ý trả nhà, đất cho ông bà.

Nhận thấy: Trong quá trình sử dụng thửa đất số 194 từ năm 1999 đến nay, vợ chồng anh Th đã cải tạo lại nhà và các công trình, trồng cây trên thửa đất như trên là có thật và được phía nguyên đơn thừa nhận. Việc cải tạo nhà đất của bị đơn phía nguyên đơn biết, nhưng nguyên đơn không có căn cứ đã phản đối sự kiện này, nên HĐXX cần buộc nguyên đơn phải thanh toán trị giá phần công sức xây dựng do bị đơn đã bỏ ra là phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản (HĐ ĐGTS) huyện D ngày 07/11/2018 đã xác định toàn bộ tài sản là các công trình xây dựng và cây cối trên diện tích thửa đất số 194, trị giá 200.045.000đ.

Ngày 18/7/2019, Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên đã ban hành Công văn số 99/ CV-TA đề nghị Hội đồng định giá tài sản huyện Duy Tiên tiến hành bóc tách giá trị tài sản 05 gian nhà mà nguyên đơn xây dựng năm 1993 và phần cải tạo lại của bị đơn năm 2007 đến khi HĐ ĐGTS định giá tài sản để Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại Công văn số 01/CV-HĐ ĐGTS ngày 26/7/2019, Hội đồng định giá tài sản huyện Duy Tiên trả lời là do không đủ điều kiện và cơ sở pháp lý nên không tiến hành bóc tách giá trị tài sản và công sức của bị đơn đối với tài sản nêu trên theo yêu của Tòa án huyện Duy Tiên.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, như: Lời khai của các đương sự và kết quả định giá tài sản, HĐXX chỉ có thể xác định được giá trị tài sản trên thửa đất số 194 của bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T; của anh Lê Văn Th và chị Trịnh Thị T như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Q và ông Lê Văn T được hưởng giá trị tài sản gồm: 60%, giá trị của nhà 3 gian mái bằng xây gạch chỉ đỏ xây dựng năm 1993 có giá 77.488.000đ = 46.492.800đ; 30% giá trị của nhà 2 gian buồng nhà hai tầng có khu phụ trong nhà xây dựng năm 1993, tầng 2 xây năm 2007 có giá 95.619.000đ = 28.685.700đ; Nhà cấp 4 mái ngói đỏ xây dựng năm 1995 có giá 6.599.000đ; Bể nước mưa xây dựng năm 1993 có giá 1.103.000đ; Nhà bếp xây gạch đỏ có giá 975.000đ. Tổng cộng là **83.855.500đ**.

+ Anh Lê Văn Th và chị Trịnh Thị T được hưởng giá trị tài sản gồm: 40%, giá trị của nhà 3 gian mái bằng xây gạch chỉ đỏ xây dựng năm 1993 có giá 77.488.000đ = 30.995.200đ; 70% giá trị của nhà 2 gian buồng nhà hai tầng có khu phụ trong nhà xây dựng năm 1993, tầng 2 xây năm 2007 có giá 95.619.000đ = 66.933.300đ; Thành bể có giá 830.000đ; Nhà bếp xây gạch đỏ, lợp nóc có giá 4.615.000đ; Mái tôn sân vì kèo thép làm năm 2005 có giá 3.321.000đ; Mái tôn hiên có giá 410.000đ; Mái tôn ngõ có giá: 6.412.000đ; Lán lợp proximăng có giá 872.000đ; Tường rào có giá 811.000đ; 02 cây sấu có giá 80.000đ; 03 cây cau có giá 810.000đ; 01 cây xừa có giá 100.000đ. Tổng cộng là **116.189.500đ**.

Do vậy, HĐXX cần buộc ông T, bà Q có trách nhiệm thanh toán giá trị công sức phần công trình xây dựng và cây cối tại thửa đất số 194, tờ bản đồ PL số 18 cho vợ chồng anh Th số tiền **116.189.500đ** để vợ chồng anh Th có điều kiện tạo lập nơi ở khác. Trong đó vợ chồng anh Th có trách nhiệm di dời hệ thống máy làm mội, xay xát ra khỏi thửa đất số 194.

\* *Việc tính công sức tôn tạo, bảo quản của vợ chồng anh Th đối với diện tích thửa đất số 194, HĐXX nhận định: Thửa đất số 193 mang tên anh Th, chị T và thửa đất 194 mang tên ông T, bà Q vốn dĩ là một thửa đất gồm nhiều loại đất. Việc vượt lập lên hai thửa đất này có công sức của ông T, bà Q và các con của ông T, bà Q, trong đó có vợ chồng anh Th. Vợ chồng anh Th đã được ông T, bà Q tách cho riêng 194m2 (thửa số 193) cũng là thể hiện sự bù đắp phần công sức đối với vợ*



chồng anh Th. Nay, để đảm bảo tối đa quyền lợi của anh Th, chị T, HĐXX cần tính thêm phần công sức mà vợ chồng anh Th đã tôn tạo, duy trì, bảo quản đối với diện tích thửa số 194 từ năm 1999 đến nay một khoản tiền trị giá 20.000.000đ. Đồng thời buộc ông T, bà Q thanh toán cho vợ chồng anh Th số tiền 20.000.000đ là phù hợp với thực tế.

[4] *Đối với yêu cầu của bị đơn là anh Th, chị T buộc ông T, bà Q trả anh chị số tiền 1.000.000.000đ khi vợ chồng anh trả lại đất:* Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh Th cung cấp các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho quan điểm của mình, nhưng cho đến nay phía bị đơn không xuất trình chứng cứ nào chứng minh giá trị công sức của việc xây dựng với số tiền 1.000.000.000đ trên thửa đất số 194. Do vậy, HĐXX bác yêu cầu này của bị đơn.

[5] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:* Ngày 25/7/2018 và ngày 14/9/2018, anh Th, chị T có đơn phản tố, theo đó anh chị cho rằng công sức của vợ chồng anh đã bỏ ra tôn tạo, xây dựng trên thửa đất số 194 mang tên ông bà T, Q số tiền 2,3 tỷ đồng. Nay anh chị yêu cầu ông bà T thanh toán cho vợ chồng anh chị số trên thì vợ chồng anh sẽ trả lại nhà đất cho ông bà. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc ngày 14/9/2018 Tòa án đã yêu cầu người phản tố cung cấp tài liệu chứng cứ của mình và ngày 24/9/2018 Tòa án nhân dân huyện Duy Tiên đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 04A/TB-TA để yêu cầu anh Th, chị T nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của mình. Song, quá thời hạn do Tòa án ấn định, anh Th, chị T đã nhận được Thông báo nhưng không đến Tòa án nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí và các tài liệu có liên quan đến yêu cầu phản tố của mình. Vì vậy, HĐXX xác định anh Th, chị T đã từ bỏ quyền phản tố của mình nên không đặt ra xem xét.

[6] *Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án đưa thêm hai người con của anh chị là Lê Thị G (Đ), Lê Văn B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

HĐXX nhận định: Trong suốt thời gian giải quyết vụ án và tại biên bản ghi lời ngày 21/3/2019 anh Lê Văn Th khẳng định công sức tạo lập khối tài sản tại thửa đất số 194 chỉ do vợ chồng anh bỏ ra vì tại thời điểm này các con của anh còn nhỏ, đang tuổi ăn học nên không có đóng góp công sức đối với khối tài sản này; tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2019 anh Lê Văn T, chị Ngô Thị N cũng cho biết việc tạo lập và xây dựng khối tài sản tại thửa đất 194 như hiện nay hoàn toàn do bố mẹ anh chị tạo lập, đồng thời khẳng định vợ chồng anh không có công sức gì đối với khối tài sản trên. Xét về thực tế, tại thời điểm tạo lập và xây dựng thêm nhà và các công trình tại thửa đất số 194 này, các con của anh Th còn nhỏ, cụ thể: cháu Lê Thị G 16 tuổi, cháu Lê Văn T 13 tuổi và cháu Lê Văn B mới 10 tuổi, đều sống phụ thuộc bố mẹ và không có công sức đóng góp vào khối tài sản nêu trên. Ngoài ra, chính quyền địa phương cho biết: Hiện tại chị Lê Thị G, sinh năm 1991 là con của anh Th đã xây dựng gia đình và đang ở chỗ khác; anh Lê Văn B, sinh năm 1997 có

tên trong sổ hộ khẩu gia đình anh Th nhưng không có mặt tại địa phương. Do đó, Tòa án không đưa chị G và anh B (con của anh Th, chị T) tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật và phù hợp thực tế.

Đối với tài liệu là văn bản photo biên bản họp gia đình ngày 05/7/2017 do phía bị đơn chị T nộp cho Tòa án, thể hiện việc gia đình ông T, bà Q họp để chuyển nhượng, tặng cho đất của ông bà cho các con vào năm 2017 có nội dung: ông T, bà Q thống nhất, chuyển nhượng, tặng cho vợ chồng anh Th 400m2 thửa đất 194 và chuyển nhượng, tặng cho chị X, chị Th thửa đất số 179 cùng tờ bản đồ số PL18 tại thôn Đ, xã Y. Tại phiên tòa bà Q, chị X và chị Th thừa nhận tại thời điểm năm 2017 có sự kiện gia đình họp để chia đất như nội dung văn bản là có thật. Tuy nhiên, bà Q cho rằng, sau khi họp gia đình như trên, ông bà và các thành viên đã thống nhất thay đổi quan điểm là cho vợ chồng anh Th thửa đất 179 để anh xây nhà ở, đồng thời cho chị X và chị Th 125m2 đất tại thửa 194. Song do vợ chồng anh Th có hành vi ngăn cản việc sang tên đất cho hai người con gái của ông bà nên mới phát sinh mâu thuẫn để ông bà khởi kiện vụ án. Do vậy, HĐXX xác định tài liệu trên của anh Th giao nộp không có giá trị chứng minh gì để phản bác lại đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] *Về án phí và chi phí thẩm định và định giá tài sản:*

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; nguyên đơn phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với khoản tiền thanh toán công sức cho bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn khoản tiền này.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ngày 23/10/2018 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Q đã nộp số tiền tạm ứng 5.000.000đ. Ngày 07/11/2018, Tòa án chỉ cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 2.300.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.300.000đ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng: Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 166 và Điều 226 Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là nhà, đất của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q đối với vợ chồng anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T.

2. Buộc vợ chồng anh Lê Văn Th phải trả lại cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Q thửa đất số 194, tờ bản đồ PL số 18, bản đồ địa chính xã Y, có diện tích 400m<sup>2</sup> được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 681516, số AE 681517, ngày 20/5/2006 mang tên hộ ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Duy H 07,20m và đất hộ ông Phạm H 11,28m; phía Nam giáp đường thôn 03,66m+03,72m+11,24m; phía Đông giáp ngõ xóm 21,43m; phía Tây giáp đất hộ anh Lê Văn Th 19,73m, hộ ông Nguyễn Xuân L 01,69m (Có sơ đồ minh họa kèm theo). Ông T, bà Q được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản là các công trình xây dựng và cây cối trên thửa đất số 194.

3. Buộc ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q phải thanh toán cho vợ chồng anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T khoản tiền (Công sức xây dựng, cây cối là **116.189.500đ** và công sức tôn tạo, bảo quản thửa đất số 194 là **20.000.000đ**), tổng số tiền là: **136.189.500đ**. (Một trăm ba mươi sáu triệu một trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng).

- Anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T có trách nhiệm di dời hệ thống máy làm mộc, xay xát ra khỏi diện tích thửa đất số 194.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Q về việc: “Buộc anh Th, chị T tháo dỡ toàn bộ lán xưởng, công trình phụ trên thửa đất số 194” và “Yêu vợ chồng anh Th chấm dứt hành vi thô bạo đối với ông bà”.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn là anh Lê Văn Th và chị Trịnh Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Miễn tiền án phí DSST cho nguyên đơn.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn là anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T phải chịu số tiền 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Đối trừ khoản tiền 2.300.000đ nguyên đơn đã tạm ứng chi phí, nay bị đơn là anh Lê Văn Th, chị Trịnh Thị T có trách nhiệm nộp số tiền số tiền 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) để hoàn lại cho nguyên đơn.

Báo cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 5,7,7a,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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán chủ - tọa phiên tòa**

**Nơi nhận**

- TAND tỉnh Nam;
- VKSND huyện Duy Tiên;
- Chi cục THA huyện Duy Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**Mạnh Xuân Hải**



