

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST
Ngày: 21/5/2021
V/v đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

- Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bính

2. Bà Nguyễn Thị Viết Sáu

**** Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bạch Hoàng Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy An – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 167/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018 về việc “*Đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất)*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2021/QĐXXST-DS ngày 29/3/2021, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 87/2021/QĐST-DS ngày 28/4/2021, quyết định hoãn phiên tòa số 101/2021/QĐST-DS ngày 12/5/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đoàn Minh N, sinh năm 1946; bà Phan Thị L, sinh năm 1952. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà L: ông Đoàn Minh P – sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường H, Tp.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1966 (có mặt), bà Trần Thị Xuân T, sinh năm 1964 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường H, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Ông Phan Minh Đ ủy quyền cho bà Trần Thị Xuân T gia tham tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hoài Tiến, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư số 7, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phan Minh H – sinh năm 1984, bà Lê Thị Mỹ H1 –sinh năm 1988, ông Phan Minh H2– sinh năm 1985, bà Võ Thị Ngọc T1-sinh năm 1987, ông Phan Minh L – sinh năm 1993, bà Lê Thị V – sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng ủy quyền cho bà Trần Thị Xuân T, đại diện tham gia tố tụng.

- Bà Phan Thị Mỹ N1 – sinh năm 1967(có mặt), bà Huỳnh Thị H3 – sinh năm 1945 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố N, phường H, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận.

- Ông Đoàn Minh P – sinh năm 1982 (có mặt)

- Các ông, bà Đoàn Minh M – sinh năm 1972, Đoàn Thị Minh T2 – sinh năm 1973, Đoàn Minh B – sinh năm 1976, Đoàn Thị Kim A – sinh năm 1977, Đoàn Thị Minh N2 – sinh năm 1979, Đoàn Minh H4 – sinh năm 1980, Đoàn Kim T3– sinh năm 1984. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố N, phường H, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận.

- Nguyễn Thị L1 – sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L trình bày:**

Thửa đất của vợ chồng ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L có tổng diện tích 5.099 m², ở khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, theo bản đồ theo nghị định 60 của Chính phủ. Nguồn gốc đất là của mẹ bà L là cụ Võ Thị C cho ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L khi lấy nhau trước năm 1975 với diện tích khoảng 2.000 m². Năm 1977 bà L, ông N tự nguyện đi kinh tế mới, đến năm 1986, trở về lại thì thửa đất lúc này như rừng rậm, bỏ hoang nên phải dọn dẹp và canh tác. Năm 1990 nhà nước tiến hành đo đất, kê khai. Năm 1998 đo đất thêm lần nữa để ra bản đồ đất . Năm 2003, nhà nước thu hồi của bà L, ông N 2.866m² để lập dự án khu du lịch Over The Sea, còn lại 2.233 m² gia đình sử dụng. Khi bồi thường giải tỏa không có tranh chấp. Năm 2000 vợ chồng bà L, ông N cho vợ chồng người cháu là ông Phan Minh Đ (gọi bằng cô ruột, cha của Đ là ông Phan Văn Dậu, anh của bà L) cất nhà ở nhờ 50 m². Quá trình sống ở đây ông Đ lấn đất ra thêm vào phần đất trống và đồng thời xin cất thêm 2 căn nhà cho con của vợ chồng ông Đ nên bà L, ông N cho cất, nếu sau này có dự án thu hồi thì gia đình ông Đ được đất tái định cư. Năm 2000 gia đình họp tộc thống nhất cho ông Đ thửa đất diện tích 176 m² trong thửa đất của bà L, ông N. Ông Đ không đồng ý ký vì muốn xin thêm vài mét. Gia tộc đều thừa nhận phần đất mà bà L, ông N đang quản lý, sử dụng là của bà L, ông N. Khi vợ chồng bà L, ông N nhờ địa chính đo đạc để làm sổ đất nhưng vợ chồng ông Đ ngăn cản. Hiện nay vợ chồng ông Đ đang chiếm khoảng 711,7 m² của theo bản đồ

do công ty HTB đo đạc ngày 08/11/2018. Trước đây bà L, ông N có cho 176 m² là phần gia tộc thống nhất cho ông Đ, bà T thì nay ông, bà không cho nữa và khởi kiện ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T yêu cầu trả lại toàn bộ phần đất đã lấn chiếm.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T trình bày:**

Năm 1982 vợ chồng ông Đ, bà T về ở nhà của gia đình ông Đ cách nhà tự khoảng vài chục mét, đến năm 1985 ông Đ, bà T dọn về ở gần nhà tự tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết do chú Phan Văn Mười cho ở. Sau đó vợ chồng ông N, bà L về ở cạnh nhà bên trên đất của ông Phan Văn Là (em trai bà L). Năm 1995 gia đình ông Đ, bà T bị chìm ghe nên dỡ nhà về ở trên phần đất do ông Phan Văn Mười chỉ để cất nhà ở. Năm 1998 khi nhà nước đo đất vẽ bản đồ 60/CP thì thể hiện hai ngôi nhà trong đó có phần nhà nhỏ của vợ chồng ông Đ, bà T và phần nhà của ông N, bà L, khi đó có ông Hà Văn Cẩn (khu phố trưởng) và ông Võ Ngọc Tài (khu phố phó) dẫn cán bộ địa chính đi đo. Năm 2000 gia tộc mời ông Đ, bà T đến họp để chia đất, ông Đ, bà T cho rằng thửa đất ông, bà nội để 3 thửa đất có diện tích 11.500m² mà chia cho 176m² là quá ít nên không nhận và không đồng ý ký tên, khi đó có ông Hà Văn C (khu phố trưởng) và ông Võ Ngọc T (khu phố phó) chứng kiến. Vào năm 2003, khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận xuống nhà ông Đ, bà T đo đất, thì mới biết được phần của cha ông Đ được hưởng là 707m² theo bản vẽ ngày 16/9/2003. Ông Đ, bà T xác định đã cất nhà ở từ xưa đến nay, khi hai con là Phan Minh H và Phan Minh Hòa lập gia đình thì ông Đ, bà T đã bỏ tiền xây nhà cho hai con ở, không có ai ngăn chặn. Do đó ông Đ, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo đơn phản tố ngày 18/3/2019, đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 20/2/2020 và biên bản ghi lời khai ngày 20/2/2020, ông Đ, bà T đề nghị Tòa án công nhận cho ông Đ, bà T được quyền sử dụng 711,7 m² đất đang ở tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết. Lý do đất của ông, bà nội chưa chia cho ai nên ông Đ, bà T là cháu, có quyền được hưởng phần của cha mình. Nguyên đơn có giấy tờ gì về thừa kế thì đưa ra chứng minh.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H3 trình bày:** Năm 1962, bà Hạnh lấy ông Phan Văn Dậu, năm 1963 bà sinh ông Phan Minh Đ (sau này khai sinh năm 1966 tránh đi lính). Thửa đất mà các bên đang tranh chấp là của cha, mẹ chồng bà Hạnh đã có sẵn ở đó, còn giấy tờ đất thì bà không biết. Bà Hạnh chỉ biết lúc đó cha, mẹ chồng đang canh tác trồng khoai lang. Đến nay giấy tờ đất tên ông N, bà L thì bà Hạnh không hiểu tại sao. Bà Hạnh đề nghị làm rõ việc nguyên đơn đứng tên trên đất và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Mỹ N1:** Đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông, bà nội bà Ngà chưa chia cho ai. Nay vợ chồng anh bà đang sử dụng hợp pháp phần của cha bà thì đề nghị Tòa án

công nhận phần diện tích đất này cho vợ chồng anh bà được sử dụng hợp pháp.

- Các ông, bà Đoàn Minh P, Đoàn Minh M, Đoàn Thị Minh T2, Đoàn Minh B, Đoàn Thị Kim A , Đoàn Thị Minh N 2, Đoàn Minh H4, Đoàn Kim T3, Nguyễn Thị L1 xác định thửa đất đang tranh chấp là do cha, mẹ là ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L tạo lập. Các đương sự đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cha, mẹ là ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L, đồng thời có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:** không có căn cứ cho rằng thửa đất đang tranh chấp là của ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L. Bị đơn có cơ sở xác định đây là thửa đất của cụ Phan Đ1 và cụ Võ Thị C, chưa có thỏa thuận phân chia cụ thể. Do đó đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận cho bị đơn được sử dụng 711,7m² đất ở khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết.

*** Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:** về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử (HĐXX) đã đảm bảo cho việc ra quyết định đúng pháp luật; về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả phần đất nông nghiệp có diện tích 208,5m² và phần diện tích đất là 122,5m² trong diện tích đất ở 503,2m² cho nguyên đơn. Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn lại giá trị các tài sản trên đất cho bị đơn. Không chấp nhận việc nguyên đơn đòi lại toàn bộ diện tích đất là 711,7 m²;

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiện trạng phần đất mà bị đơn đang sử dụng ổn định do được nguyên đơn cho là phần đất có nhà ở diện tích đất là 380,7 m² trong diện tích đất ở 503,2 m² và bị đơn phải trả lại 122,5 m² phần đất trống bên cạnh. Không chấp nhận việc bị đơn yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất 711,7m² là của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa cũng như căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L khởi kiện bị đơn ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T yêu

cầu trả lại phần đất có diện tích 711,2 m² tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ngày 20/2/2020 bị đơn ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T có đơn phản tố đối với nguyên đơn yêu cầu công nhận được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 711,2m² tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết. Việc tranh chấp giữa các bên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) phường Phú Hải hòa giải theo Điều 200, Điều 202 Luật đất đai nhưng không thành. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về sự vắng mặt của một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: tại phiên tòa phát sinh một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của bà L, ông N là các ông, bà Đoàn Minh M, Đoàn Thị Minh T2, Đoàn Minh B, Đoàn Thị Kim A, Đoàn Thị Minh N2, Đoàn Minh H4, Đoàn Kim T3. Các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX giải quyết vắng mặt các đương sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn HĐXX nhận thấy:

[3] Về thửa đất có tranh chấp: theo bản đồ của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB thực hiện ngày 08/11/2018, thửa đất đang tranh chấp có tổng diện tích 711,7 m² gồm 2 thửa đất kí hiệu 10,11,17,18,19 diện tích 503,2 m² (gọi tắt là thửa đất số 1) và thửa đất được kí hiệu 20, 21, 22, 23 (sau đây là thửa đất số 2) diện tích 208,5 m² nằm trong thửa đất số 9, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.581,4 m², tọa lạc tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết (gọi tắt là thửa số 9) . Theo bản đồ ngày 06/7/1998 đo vẽ theo Nghị định 60/CP của Chính phủ thì thửa đất này có diện tích 5.099 m², thửa số 9, tờ bản đồ số 21, được qui chủ cho ông Đoàn Minh N. Năm 2003, nhà nước thu hồi 2.866m² để lập dự án khu du lịch Over The Sea, còn lại 2.233 m². Trên phần đất tranh chấp có 03 ngôi nhà kí hiệu G4, G5, G6 và 1 ngôi nhà tạm G3 hiện do vợ chồng ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T quản lý, sử dụng. Thửa đất số 9 có tứ cận ổn định, không tranh chấp về ranh giới với các hộ xung quanh do đó diện tích đất được đo thực tế sử dụng của các đương sự sẽ là căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Về giá trị tài sản tranh chấp, theo chứng thu thẩm định giá số 1276/20/CT.SACC-BT ngày 11/11/2020 của công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam xác định:

- Giá đất tại thửa số 1 là 5.804.583 đồng/m², thành tiền 2.920.866.151 đồng, tài sản có trên đất.

- Giá đất tại thửa số 2 là 3.635.583 đồng/m², thành tiền 758.019.049 đồng. Về tài sản trên đất nhà ở tổng trị giá 402.321.500 đồng.

- Về cây trồng trên đất tổng trị giá 4.186.000 đồng.

[5] Về nguồn gốc đất, theo nguyên đơn trình bày trong thửa đất số 9, tờ bản đồ số 21 của nguyên đơn có một phần diện tích khoảng 2.000 m² được mẹ của bà Phan Thị L là cụ Võ Thị C tặng cho bà L khi lấy ông N mà không có giấy tờ cho đất, từ đó ông N, bà L khai phá ra thêm và tạo lập thành thửa đất như hiện nay. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng xác định thửa đất số 9, tờ bản đồ số 21 là do công sức của hai vợ chồng ông, bà khai phá, không liên quan đến các con của ông, bà. Phía bị đơn cho rằng toàn bộ thửa đất hiện nay có nguồn gốc của hai cụ là Phan Đ1, Võ Thị C, là ông nội của ông Phan Minh Đ, căn cứ vào họa đồ ngày 15/4/1957, giấy chứng thư cấp quyền sở hữu do chế độ cũ cấp năm 1973. Năm 1996 bị đơn trở về ở trên đất đang tranh chấp cũng xuất phát từ nguồn gốc đất của ông, bà nội để lại và vì sự cố chìm ghe. Như vậy về nguồn gốc đất các bên đều thừa nhận của cha, mẹ bà Phan Thị L, nhưng về giấy tờ về đất các bên đương sự khai mâu thuẫn. Xét chứng cứ các đương sự cung cấp thì Giấy tờ về đất mà bị đơn cung cấp cho Tòa án để xác định nguồn gốc đất của cụ Đ1, cụ C thì nguyên đơn không thừa nhận và nội dung chứng thư cấp quyền sở hữu do chế độ cũ cấp năm 1973 cũng không đủ cơ sở để HĐXX xác định thửa đất hiện tại là của cụ Đ1, cụ C. Riêng họa đồ ngày 15/4/1957 chỉ thể hiện thửa đất của cụ Đ1 nhưng không phải là thửa đất đang tranh chấp. Qua xác minh người làm chứng là ông Võ Ngọc Tài, ông Văn Tấn Sa, ông Phan Văn Mười cũng chỉ thể hiện đất có nguồn gốc của cụ C, cụ Đ1, nhưng chính ông Phan Văn Mười em ruột bà L cũng cho rằng đất đang tranh chấp là của mẹ ông cho bà L không có giấy tờ về đất và tại phiên tòa ông cũng xác định mẹ ông cho bà L khi lấy ông N và cho bằng miệng. Việc ông nhờ địa phương viết tờ phân chia đất thổ cư ngày 11/4/2000 cũng là cho đất để con cháu ở chứ không phải là phân chia thừa kế. Riêng giấy tờ về nguồn gốc đất của cha, mẹ thì ông Mười cũng không biết gì.

[6] Như vậy nguồn gốc của thửa đất số 9, tờ bản đồ số 21 là vừa có nguồn gốc của cụ C và vừa có phần của vợ chồng bà L, ông N khai phá, giấy tờ gốc không còn và không có cơ sở xác định. Bà L, ông N là người sử dụng đất từ trước năm 1975. Theo người làm chứng là ông Văn Tấn Sa (là đội trưởng đội sản xuất ở thôn Ngọc Hải nay là khu phố 5) trình bày thửa đất tranh chấp hồi đó có nguồn gốc của cụ Đ1, cụ C, sau giải phóng đã vào hợp tác xã và sau đó lại đưa ra HTX và bỏ hoang. Theo ông Võ Ngọc Tài, (hiện là khu phố trưởng khu phố 5, phường Phú Hải) nguyên là phó chủ nhiệm HTX vào lúc đó thì năm 1979 tất cả đất đai đang canh tác tại xã Phú Hải (nay là phường Phú Hải) phải vào hợp tác xã. Đến năm 1982 đất tranh chấp

được ra khỏi HTX vì canh tác không có năng suất, trả lại cho gia đình bà Phan Thị L canh tác. Mặc dù giấy tờ về việc vào HTX không có, không lưu trữ nhưng lời khai này lại phù hợp với lời khai của bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N sau khi đi kinh tế mới đến năm 1986 ông bà quay về lại đất tiếp tục khai phá và canh tác. Vấn đề này phù hợp tình hình chính sách về đất đai của nhà nước lúc đó. HĐXX có cơ sở xác định rằng từ năm 1979 đến năm 1982 thửa đất số 9 vào HTX nhưng từ năm 1982 đến năm 1986 thửa số đất 9 bỏ hoang đến khi bà L, ông N quay về canh tác và tiếp tục sử dụng ổn định cho đến khi kê khai, đăng ký với nhà nước. Thửa đất được thể hiện trong sổ mục kê và tờ bản đồ địa chính năm 1998 tuy không phải là căn cứ để cấp giấy chứng nhận nhưng nó thể hiện quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định của nguyên đơn, cụ thể khi nhà nước thu hồi một phần đất của nguyên đơn thì đã bồi thường tiền đất cho nguyên đơn. Còn bị đơn chỉ khai cất nhà ở trên thửa số đất 9 từ năm 1995 và không cung cấp bất cứ giấy tờ nào chứng minh thửa đất của mình được tặng cho hay được hưởng thừa kế. Bản vẽ thửa đất năm 2003 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận chỉ là cơ sở xem xét khi nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải tỏa. Do đó nguồn gốc thửa đất số 9 mà các bên đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn - ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L, còn ông Đ, bà T chỉ được cho đất để ở. Việc bị đơn cho rằng đất thừa kế từ ông, bà nội mình thì có quyền được hưởng là thiếu căn cứ.

[7] Xét quá trình sử dụng đất của bị đơn từ năm 1996 đến nay, xuất phát từ việc nguyên đơn tự nguyện cho đất để ở, mặc dù cho ở không có giấy tờ nhưng thực tế bị đơn đã xây cất nhà ở kiên cố, ổn định, đóng thuế đất cho nhà nước. Nay nguyên đơn buộc phải tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại là không hợp tình, hợp lý mà còn gây lãng phí, bởi bị đơn không phải tự nhiên đến cất nhà ở mà không có sự đồng ý của nguyên đơn và gia đình. Do đó HĐXX xem xét việc sử dụng đất thực tế của bị đơn để công nhận cho bị đơn được sử dụng một phần đất do nguyên đơn tặng cho để ổn định cuộc sống, phần nào nguyên đơn không cho thì bị đơn phải trả lại.

[8] Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2019 và bản vẽ ngày 08/11/2018 của công ty TNHH tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB thì bị đơn hiện đang sử dụng thửa số 1 diện tích 503,2 m², thửa đất này được xây dựng hàng rào, ranh giới xung quanh ổn định, còn thửa số 2 không có rào ranh, để trống nằm liên canh trong thửa đất số 9, trên đất chỉ có 2 cây anh đào trị giá 240.000 đồng. Do đó bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn thửa số 2 diện tích 208,5 m²

[9] Đối với thửa số 1, nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất là bị đơn được cho ở diện tích bao nhiêu nhưng trong tờ phân chia đất thổ cư ngày 11/4/2000 xác định cho 174 m². Trong quá trình ở trên đất thì bị đơn

cơi nới và xây dựng nhà ở thêm cho con , nguyên đơn cũng thừa nhận việc này nhưng không xác định là cho ở thêm bao nhiêu mét. Căn cứ bản vẽ ngày 08/11/2018 của công ty TNHH tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB đã xác định tổng diện tích thực tế bị đơn sử dụng bao gồm nhà ở, mái che là 380,7m² phần này xem như nguyên đơn đã cho bị đơn. Còn lại 122,5 m² là phần đất trống và nhà tạm là phần đất lấn chiếm không có căn cứ. Phần đất trống và nhà tạm này nếu buộc tháo dỡ trả lại cho nguyên đơn sẽ gây lãng phí và khó khăn trong khi thi hành án, do đó HĐXX công nhận cho bị đơn được sử dụng toàn bộ thửa số 1 nhưng phần diện tích 122,5 m² là phần lấn chiếm không có căn cứ buộc phải hoàn lại cho nguyên đơn giá trị bằng tiền theo giá đất nông nghiệp theo giá trị trường đã được định giá, với tổng số tiền là $122,5 \times 3.635.358 = 445.358.917$ đồng.

[10] Như vậy từ những phân tích trên thì việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là có căn cứ chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần, cụ thể như sau:

Vợ chồng ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T trả lại cho bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N thửa đất được kí hiệu 20, 21, 22, 23 có diện tích 208,5 m², theo bản đồ đo đạc của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB thực hiện ngày 08/11/2018.

Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T được quyền sử dụng thửa đất kí hiệu 10,11,17,18,19 diện tích 503,2 m² theo bản đồ đo đạc của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB thực hiện ngày 08/11/2018

Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T có trách nhiệm hoàn lại cho bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N 445.358.917 đồng , trừ đi tiền 2 cây anh đào trên đất 240.000 đồng, thành tiền: 445.118.917 đồng, làm tròn số để dễ thi hành án là 445.118.000 đồng.

Tại bản đồ đo đạc của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB thực hiện ngày 08/11/2018 thể hiện một con đường bê tông để làm lối đi chung cho các hộ gia đình ở trên thửa đất số 9. HĐXX xét thấy tiếp tục để các đương sự sử dụng tạm lối đi chung này. Sau này trong quá trình sử dụng đất ông Đoàn Minh N, bà Phan Thị L phải có nghĩa vụ tạo một lối đi chung hợp lý cho tất cả mọi người sử dụng. Nếu phát sinh tranh chấp về lối đi chung thì các bên có quyền khởi kiện bằng một án dân sự khác.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng: căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 27 Nghị quyết quy định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà T, ông Đ phải nộp 21.804.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông N, bà L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí. Về chi phí tố tụng khác như chi phí đo đạc 4.351.000 đồng, chi phí thẩm định: 1.500.000 đồng, chi phí định giá 15.340.000 đồng do nguyên đơn đã nộp tạm

ứng trước, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố đều được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu một nửa. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 50% chi phí tố tụng là 10.595.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự.

- Điều 166 Bộ Luật dân sự.

- Điều 200, 202, điểm 2 khoản 2 Điều 204 Luật đất đai,

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 1, 2 Điều 27 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

2. Tuyên xử:

* Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T như sau:

- Buộc vợ chồng ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T trả lại cho bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N thửa đất được kí hiệu 20, 21, 22, 23 có diện tích 208,5 m² tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, theo bản đồ đo đạc ngày 08/11/2018 của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB.

- Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T được quyền sử dụng thửa đất kí hiệu 10,11,17,18,19 diện tích 503,2 m² tại khu phố 5, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, theo bản đồ đo đạc ngày 08/11/2018 của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB. Ông Đ, bà T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận về tài sản.

- Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T hoàn lại cho bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N số tiền 445.118.000 đồng.

Các đương sự tiếp tục sử dụng tạm lối đi chung được thể hiện tại bản đồ đo đạc ngày 08/11/2018 của công ty TNHH tư vấn dịch vụ, khảo sát và đo đạc HTB. Trong quá trình sử dụng đất về sau bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N có nghĩa vụ chừa một lối đi chung hợp lý cho gia đình ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T.

* Về chi phí tố tụng khác: Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T hoàn lại cho bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N 10.595.500 đồng chi phí tố tụng khác.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành

án) hoặc 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 án 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 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

* Về án phí: bà Phan Thị L, ông Đoàn Minh N được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Minh Đ, bà Trần Thị Xuân T nộp 21.804.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai số 0005470 ngày 21/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

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 Điều 6,7, 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/5/2021). Các đương sự vắng mặt tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp.PT;
- TAND tỉnh Bình Thuận
- Chi cục THADS PT;
- Công TTĐT TAND tối cao
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
đã ký

Nguyễn Lê Phương