

Bản án số: **12/2022/DS-ST**

Ngày: 23/3/2022

V/v: “*Quyền về lối đi qua*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hưng

Ông Trịnh Ngọc Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Chiến Trực –Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Lan– Kiểm sát viên.

Vào các ngày 22 và 23 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2021/TLST- DS ngày 22/3/2021 về việc tranh chấp “Quyền về lối đi qua”. theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2021/QĐXX-ST ngày 30 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị **Nguyễn Trần Ngọc Th**; sinh năm 1992

Nơi cư trú: khu phố BN, phường K, thành phố BT, tỉnh BT

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Ông **Trần Nhật Long H**, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: Hùng Vương, phường H, thành phố BT

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thu B**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Đường T, phường A, thành phố BT, tỉnh BT

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: chị **Nguyễn Thu Tr**, sinh năm 1992; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Đường T, phường A, thành phố BT, tỉnh BT.

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

- Ông **Phạm Văn H**, sinh năm: 1949 (chết năm 2017)

- Bà **Lê Thị H1**, sinh năm; 1949 (vắng mặt)

Nơi cư trú: HL, phường G, thành phố BT, tỉnh BT

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H trình bày:

Năm 2015 chị Th có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1127, tờ bản đồ 25 diện tích 100m² của ông Phạm Văn H và bà Lê Thị H1 và đã được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CC484472 ngày 20/10/2015. Lúc giao dịch mua đất của ông H, bà H1 do là đất trong cùng nên khi chuyển nhượng ông H, bà H1 có làm tờ cam kết theo đó ông H, bà H1 đồng ý chừa một phần đất để làm lối đi chung có chiều rộng 2m, chiều dài từ đầu đất của ông H đến đầu đất của chị Th để đi lại. Tờ cam kết này được UBND xã Phú Hưng chứng thực ngày 06/4/2016. Sau đó khoảng 01 năm chị Th cất nhà và vẫn sử dụng lối đi ông H chừa để đi lại. Cách nay 02 năm bà B đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Th xem và nói đã mua hết đất của ông H, bà H1 trong đó bao gồm cả lối đi mà chị Th đang sử dụng. Nghe vậy chị Th có đến gặp bà H1 nhưng bà H1 không tiếp xúc, còn bà B nói tạm thời cho chị Th đi nhờ, nhưng sau đó sẽ cất nhà bít lại không cho chị Th đi nữa. Vào ngày 02/3/2021 bà B cho người tiến hành rào chắn lại không cho chị Th vào nhà kiến cho chị Th không đi xe về được mà phải lội bộ qua nền nhà kế bên để vào. Ngoài lối đi này chị Th không còn lối đi nào khác. Nay chị Th yêu cầu bà B phải tháo dỡ hàng rào tạm, mở lại đường đi cho chị Th có chiều ngang 2m, diện tích khoảng 64,2m². Chị Th đồng ý hoàn trả 50% giá trị đất cho bà B đối với diện tích đất dùng để làm đường đi.

** Bị đơn bà B trình bày:*

Vào năm 2016 bà có sang nhượng thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất 1173, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, diện tích 981,3m² của bà Lê Thị H1, mục đích bà sang nhượng nhượng để cất nhà trọ. Đến năm 2021 bà mới có điều kiện xây cất thêm phòng trọ nên bà có thông báo cho chị Th về việc lối đi, bà xin bít lại thì hai bên xảy ra tranh chấp. Theo trong đơn bà chỉ cho đi tạm thời, hôm nay bà bít lại để xây cất thêm phòng trọ, còn phần lối đi của chị Th phía sau nhà bên trái vẫn còn phần đất trống thì chị Th cứ thương lượng mà đi chớ bà không đồng ý lối đi chung của bà nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ: Đề nghị áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95; 171 Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mở lối đi qua thửa đất số 1173 tờ bản đồ 25 tọa lạc tại xã Phú Hưng thành phố Bến Tre. Chị Th có trách nhiệm bồi hoàn 1 phần (50%) toàn bộ giá trị phần lối đi cho bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bà Nguyễn Trần Thu Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu B mở lối đi qua trên phần đất thuộc thửa 1173 tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre là tranh chấp “Quyền về lối đi qua” theo qui định tại Điều 254 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại thành phố Bến Tre, nguyên đơn, bị đơn đều cư trú trên địa bàn thành phố Bến Tre nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo hòa giải, bà B, chị Tr có mặt tham gia phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải có những lần nguyên đơn vắng mặt, có những lần bị đơn vắng mặt, tuy nhiên những lần Tòa triệu tập sau bà B, chị Tr vắng mặt không lý do nên không thể tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải được. Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre cũng đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập, quyết định hoãn phiên tòa cho bà B, chị Tr để tham gia phiên tòa nhưng bà B, chị Tr vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà B, chị Tr là phù hợp.

[3] Về nội dung tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất yêu cầu mở lối đi qua có diện tích 64,2 m² thuộc thửa 1173c tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Chị Th yêu cầu bà B phải mở lối đi qua phần đất do bà B đứng tên để cho gia đình chị đi ra lối đi công cộng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi ông H bà H1 chuyển nhượng cho chị Th phần đất 1127 (25) vào năm 2015 thì năm 2016 hai bên có làm Tờ cam kết nội dung: *“Tôi cho cô Nguyễn Trần Ngọc Th; CMND số 321491831 cấp ngày 23/6/2009 tại Công an Bến Tre. Hiện ngụ 672B ấp Phú Hữu, xã Phú Hưng, TP. Bến Tre, tỉnh Bến Tre 01 lối đi kể từ đầu đất của tôi, đến đầu đất mà tôi sang nhượng cho cô. Thửa 1127, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại ấp Phú Hữu, xã Phú Hưng làm lối đi chung có chiều rộng khoảng 2m trở lại, tất cả đều có trụ sạ làm mốc. Thửa đất trên được tách ra từ thửa 692, tờ bản đồ 25 cùng xã nêu trên....”*. Tờ Cam kết này có chứng thực tại UBND xã Phú Hưng vào ngày 06/4/2016. Tuy nhiên năm 2016 khi ông H, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu B thì chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trong đó có lối đi của chị Th, việc chuyển nhượng giữa ông H, bà H1 và bà B chị Th không biết.

Tại biên bản xác minh ngày 22/3/2021 từ lộ công cộng vào nhà chị Th chỉ có một lối đi duy nhất, lối đi này thuộc phần đất do bà B đứng tên quyền sử dụng. Chị Th đã sử dụng lối đi này từ lâu. Trong thời gian bà B rào chắn lối đi,

chị Th phải đi nhờ thửa đất giáp ranh nhưng những phần đất này đã được phân nền nên khi những phần đất này xây dựng công trình kiến trúc thì không còn lối đi nào khác. Bên cạnh đó, hiện tại gia đình chị Th bị vây bọc bởi các phần đất khác không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng, lối đi mà các bên tranh chấp chính là lối đi được coi là thuận tiện và hợp lý nhất để ra đường công cộng, lối đi này đã hình thành từ trước khi bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 2102/CNVPĐK-KTĐĐ ngày 24/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre thì: Ngày 08/4/2016, thửa 692 (phần còn lại) được đo đạc nhập vào thửa 202 tạo thành thửa mới là 1173 tờ bản đồ 25 (theo yêu cầu của ông Phan Văn H), thửa 692 tờ bản đồ 25 không còn tồn tại.

Điều này có đủ cơ sở khẳng định, phần đường đi theo hiện trạng (thửa 1173c, tờ bản đồ 25) nằm trên phần đất của bà B đứng tên kê khai là đường đi do ông H thống nhất với chị Th dùng làm lối đi chung vào năm 2016 (thửa 692, tờ bản đồ 25).

Từ những phân tích nêu trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của chị Th buộc bà B phải mở lối đi cho gia đình chị Th theo qui định tại Điều 254 Bộ luật dân sự.

Ngày 25/3/2021 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2021/QĐ-BPKCTT buộc bà Nguyễn Thị Thu B tháo dỡ hàng rào bằng tole thiếc chiều dài 4,90m, chiều cao 0,95m, 02 trụ sắt 1,20m, 03 tấm tole thiếc và 08 bao đá để tấn hàng rào tại thửa 692, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Giữ nguyên hiện trạng đường đi. Do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận nên cần phải hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

[4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 12/5/2021 thì phần đất tranh chấp có giá là 1.000.000đồng/m². Do đó 64,2m² x 1.000.000 đồng = 64.200.000 đồng (Sáu mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng). Tuy nhiên; do phần đất này dùng để làm đường đi chung nên chấp nhận việc chị Th phải bồi hoàn cho bà B 50% giá trị đất là phù hợp với qui định của pháp luật.

[5] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà B phải nộp.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 4.634.000đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng). Chị Th đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 189, 190, 191 và Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 95; 171 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Trần Ngọc Th; cụ thể tuyên:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu B phải trả phần đất có diện tích 64,2m² thuộc thửa 1173c tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre để làm lối đi chung cho hai hộ. Hạn chế quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 64,2m² (chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 34,06m, chiều cao 2,5m thuộc thửa 1173c tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre mang tên bà Nguyễn Thị Thu B. (Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Chị Nguyễn Trần Ngọc Th phải trả có trách nhiệm đền bù một phần giá trị (50%) phần đất đường đi cho bà Nguyễn Thị Thu B là 32.100.000đồng (Ba mươi hai triệu một trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre hết hiệu lực thi hành.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà Nguyễn Thị Thu B phải nộp. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre phải hoàn lại cho chị Nguyễn Trần Ngọc Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 0005312 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án

mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Phong

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Hưng

Trịnh Ngọc Hồng

Nguyễn Duy Phong

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Nguyễn Duy Phong

05/6/2017 ông Bùi Thanh Tùng cho rằng trên phần đất của ông không có đường đi, trước đây năm 2006 ông có cho hộ ông Hai đi nhờ sau đó thì cho hộ của ông Tư đi luôn. Hộ ông Đức bà Thủy thì đi ngang qua đất của ông Bé (bị đơn) và qua đất của bà Nguyễn Thị Tám để ra hẻm công cộng, lối đi này đã hình thành trên 50 năm, lúc trước đường đi nhỏ sau này mới nói rộng ra, năm 2010 các hộ hùn tiền lại để làm bằng bê tông như hiện nay. Hiện do ông Đức bà Thủy không có lối đi nên ông chỉ cho đi tạm trên lối đi qua đất của ông.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Công văn trả lời số 1262/VPĐK – TTLT ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai v/v cung cấp tài liệu, chứng cứ theo QĐ số 39/2018/QĐ-CCTLCC của TAND TP. Bến Tre thì “...Trước năm 1975, các thửa đất số 13, tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, phường 7, Tp. Bến Tre liên quan đến lô số 26, tờ bản đồ số 5 thuộc bằng khoán số 854 tại Village de An Hoi, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn Có đứng tên chủ sử dụng. Nguồn gốc đất từ ông Nguyễn Văn Nga và vợ là bà Nguyễn Thị Mọi bán đứt cho ông Nguyễn Văn Có vào năm 1926” (BL: 1168), kèm theo là bằng khoán đất số 854 tại Village de An Hoi cùng các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Có với ông Nguyễn Văn Nga, vợ là Nguyễn Thị Mọi. Điều này chứng tỏ phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn Có là ông Nội của ông Tân để lại.

Ông Nguyễn Văn Có chỉ có 01 người con trai duy nhất là ông Nguyễn Văn Hóa (cha ruột của ông Tân). Năm 1945, ông Hóa tham gia cách mạng đến năm 1954 thì ông Hóa tập kết ra Bắc và có vợ tại tỉnh Thanh Hóa, ông Hóa có 4 người con 2 trai, 2 gái. Khi ông Có chết, ông có để lại phần đất khoảng 2 công của ông do người em bà con cô cậu ruột là bà Nguyễn Thị Mẹo giữ gìn, bà Mẹo có cho ông Bảy Thử thuê canh tác và dùng tiền thuê này để làm giỗ cúng ông Có. Năm 1992, bà Mẹo chết nên phần đất trên giao lại cho con là ông Lê Văn Nữ trông coi, quản lý. Sau đó, ông Nguyễn Văn Tam (chồng bà Nguyễn Thị Ngân, cha của ông Nguyễn Văn Hưng, bà Nguyễn Thị Lan, ông Nguyễn Văn Huệ, ông Nguyễn Văn Cẩn) là anh em chú bác ruột với ông Hóa đi tập kết về có đến tìm gặp ông Bảy Thử để hỏi xin cát nhờ nhà trên một phần đất của ông Có để lại. Ông Tam, bà Ngân vô ở sau đó chiếm đất của ông Có để lại. Trước đây, anh của ông Tân là ông Nguyễn Văn Giao có đến tìm gặp bà Ngân để hỏi xin lại đất nhưng bà Ngân không đồng ý, sự việc đã được UBND phường

7 giải quyết và bà Ngân đồng ý cắt cho ông Giao 30m² đất địa để cất nhà ở. Tuy nhiên, do lúc đó điều kiện kinh tế khó khăn, chỗ ở nhỏ không đủ để ông Giao rước mẹ và các em vào sinh sống nên ông Giao đã bán cho bà Lan 30m² đất này với giá 2.500.000đồng và ông Giao bỏ địa phương đi xứ khác.

Lời trình bày của ông Tân được các nhân chứng là ông Lê Văn Nữ, bà Lê Thị Kiên (là con của bà Nguyễn Thị Mẹo- người giữ đất dùm cho ông Có) xác nhận “biết phần đất bà Ngân đang sử dụng là đất của ông Nguyễn Văn Có, thời gian trước đó ông Có chạy xe lôi đập dành dùm mua được miếng đất của ông Tám Nga, ông Có chỉ sanh được 1 người con duy nhất là ông Nguyễn Văn Hóa. Khi chiến tranh ông Hóa tập kết ra Bắc hồi năm 1954, ông Hóa có vợ và 4 người con sống ngoài Bắc. Khi hòa bình ông Tam về cho biết ông Hóa đã hy sinh để lại vợ và 4 người con...” (BL: 118; 508-512; 513-515; 516-516c; 911-913).

Ngoài ra, tại báo cáo xác minh ngày 06/9/2001 của UBND phường 7 –cán bộ có trực tiếp đến tại nhà của ông Trần Văn Thử (ông Thử là người mướn đất của ông Có) để xác minh “nguyên phần đất là của ông Nguyễn Văn Có khoảng 1.700m², ông Có chết, khoảng năm 1975 bà Nguyễn Thị Mẹo là người bà con bạn dì ruột với ông Có tiếp tục quản lý, sử dụng. Sau đó bà Mẹo có cho ông Trần Văn Thử và vợ là bà Phạm Thị Sáu mướn (bà Sáu là cháu vợ ông Có – kêu vợ ông Có là dì ruột). Đến năm 1977, ông Nguyễn Văn Tam là người tập kết từ miền Bắc về và tự ý lấy lại phần đất mà ông Thử và bà Sáu mướn của bà Mẹo chưa mãn hạn với lý do ông Tam là cháu kêu ông Có là chú ruột. Ông Thử có gửi đơn đến UBND xã Mỹ Hóa (nay là UBND phường 7) thời ông Lê Thanh Phong làm chủ tịch UBND xã Mỹ Hóa và cũng có gửi đơn đến Nông hội Thị xã Bến Tre xin giải quyết việc mướn đất chưa mãn hạn bị ông Nguyễn Văn Tam đến tự ý lấy lại, tự xưng là cháu của ông Nguyễn Văn Có...” (BL: 505) cũng như tại CV 32/CV-UB ngày 13/9/2001 của UBND phường 7 trả lời ông Nguyễn Văn Tân “...căn cứ nội dung đơn tranh chấp đòi lại đất của ông với bà Nguyễn Thị Ngân, UBND phường 7, thị xã Bến Tre đã trả lời ông như sau: nguyên ông Nguyễn Văn Quá (Hóa) là con của ông Nguyễn Văn Có, trước đây cư trú tại khóm 1, phường 7 ngày nay. Năm 1954 ông Quá (Hóa) tập kết ra Bắc, khi tập kết ông Quá (Hóa) còn độc thân, không có nhà cửa đất đai tại nơi cư trú. Sau khi ông Nguyễn Văn Có chết thì bà Nguyễn Thị Mẹo (em bà con bạn dì ruột với ông Có là bà Nguyễn Thị Mẹo nay đã chết) giữ đất của ông Có và sau đó cho ông Trần Văn Thử ở khóm 1, phường 7, thị xã Bến Tre ngày nay mướn đến năm 1978 hết hạn. Năm 1977, ông Nguyễn Văn Tam là cháu ruột kêu ông Có là chú ruột tập kết từ miền Bắc về tranh chấp đòi lại phần đất của ông Thử mướn...”

Quá trình giải quyết tại Cơ quan Thanh tra thị xã Bến Tre trước đây vào năm 2001, 2002 thì khi làm việc với ông Lê Văn Nữ (con bà Mẹo) ông Nữ cũng trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Có, khi ông Có chết thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị Mẹo (bà con bạn dì ruột với ông Có) nhận giữ đất dùm cho ông Có đến khi nào ông Hóa về thì giao trả lại (BL: 184; 186).

Sự việc tranh chấp giữa ông Tân và gia đình ông Hưng đã diễn ra rất nhiều năm, qua nhiều lần hòa giải tại địa phương, tại Cơ quan Thanh tra thị xã nhưng không thành. Bị đơn là ông Hưng, bà Lan cho rằng đất tranh chấp mà gia đình

bà đang quản lý, sử dụng là được nhà nước cấp nhưng tại tờ tường thuật ngày 19/10/2001 ông Nguyễn Văn Hưng có trình bày “...cha tôi tập kết miền Bắc gặp mẹ tôi, gia đình tôi có 4 anh em. Đến năm 1975 cha mẹ tôi về Nam, lúc đó anh em tôi còn nhỏ...Cha mẹ chúng tôi về ở nhà bà nội là bà Nguyễn Thị Tích, ĐKTT tại 178B, khóm 2, phường 7, thị xã Bến Tre. Đến năm 1977 cha tôi gửi đơn đến chính quyền xã Mỹ Hóa (nay là phường 7) xin lại phần đất của chú ruột cha tôi (là ông của chúng tôi) đã chết là ông Nguyễn Văn Có, do ông Trần Văn Thử quản lý, sử dụng, xã Mỹ Hóa lúc đó do ông Lê Thanh Phong làm chủ tịch giải quyết ông Thử giao đất lại cho cha tôi nhưng ông Thử không đồng ý giao lại. Cha tôi gửi đơn tiếp đến Nông hội thị xã Bến Tre lúc bấy giờ do ông Chín Oanh (ở xã Mỹ Thạnh An) làm trưởng ban cùng giải quyết giao đất cho cha tôi. Do đó, đến năm 1978 ông Thử giao đất cho cha tôi sử dụng đến nay. Năm 1985 mẹ tôi bán đi phần đất sát mé lộ và sau đó dời vào trong cát lại nhà khác. Năm 1994 có ông Nguyễn Văn Tân ở miền Bắc vào đến xưng là cháu nội của ông Nguyễn Văn Có và sau khi nhìn nhận bà con được mẹ tôi xác nhận...” (BL: 200). Nhưng sau đó thì ông Hưng thay đổi lời khai cho rằng đất tranh chấp là của Nhà nước cấp cho gia đình ông. Theo nội dung của CV 113/TNMT-VPĐK ngày 21/6/2011 của Phòng tài nguyên và môi trường về việc phúc đáp công văn số 2598/2011/CV-TA ngày 23/5/2011 của Tòa án ND TP. Bến Tre “...Được sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân TP. Bến Tre, sau khi kiểm tra hồ sơ lưu tại cơ quan, P. TN&MT TP. Bến Tre không tìm thấy hồ sơ giao đất vào năm 1977 đến năm 1979 có liên quan đến việc giao đất cho ông Nguyễn Văn Tam và bà Nguyễn Thị Ngân ở phường 7, TP. Bến Tre...”(BL: 984). Hơn nữa, từ khi gia đình ông Tam, bà Ngân vào quản lý đất năm 1978 cho đến nay thì phía gia đình bị đơn vẫn chưa được thừa nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về luật đất đai. Như vậy, có cơ sở để xác định nguồn gốc đất tranh chấp trên là của ông Nguyễn Văn Có, ông Có chỉ có 1 người con trai ông Có là ông Nguyễn Văn Hóa. Ông Có chết năm 1967 nên phần đất trên do con trai là ông Hóa đương nhiên thừa hưởng. Tuy nhiên, do điều kiện chiến tranh, ông Hóa đi tập kết nên không thể tiếp nhận, thừa hưởng cũng như quản lý, sử dụng khối tài sản trên. Ông Hóa có 1 vợ và 4 người con. Ông Hóa chết nên vợ và con của ông Hóa là người thừa kế đối với phần tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Có để lại. Vì thế, ông Nguyễn Văn Tân (là con của ông Hóa) đứng ra đại diện cho gia đình yêu cầu phía gia đình ông Nguyễn Văn Tam, bà Nguyễn Thị Ngân (nay do bà Nguyễn Thị Lan – con, đại diện gia đình) phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất qua đo đạc hiện tại còn lại là các thửa 05, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23 và thửa 45a, tờ bản đồ số 24 có tổng diện tích 764.2m² ; yêu cầu trả giá trị theo giá HĐ đã định là 4.000.000đ/m² . Phía ông Tân đồng ý trừ đi 30m² mà trước đây ông Giao đã bán cho bà Lan, chỉ yêu cầu phía bà Lan, ông Hưng, ông Cần, ông Huệ phải giao trả bằng giá trị đối với phần diện tích 734m² (BL: 1155-1156). Thấy rằng, mặc dù tài sản trên được xác định là của phía gia đình nguyên đơn, nhưng do gia đình bị đơn đã có đơn tranh chấp đòi lại tài sản, đã chiếm hữu một thời gian dài, đã sinh sống ổn định, xây cất nhà ở kiên cố và cũng đã chia đất cát bán cho một số người khác. Tại các biên bản hòa giải ngày 23/11/2017 và 21/9/2018 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu

nhận lại phần đất có diện tích 734,2m² và nhận bằng giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định. (Hai bên thống nhất trừ đi 30m² mà ông Giao đã bán cho bà Lan). Do đó yêu cầu trả bằng giá trị của ông Tân là có cơ sở để chấp nhận. Điều 265 BLDS 2005 quy định “Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp phải trả lại tài sản đó”. Trong trường hợp này, gia đình bị đơn không phải là người chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục theo quy định tại khoản 1 Điều 247 BLDS 2005 về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu. Bởi lẽ, theo xác nhận của các ông Trương Hùng Mạnh – nguyên Chủ tịch UBND phường 7 (BL: 1037-1038) và của ông Lê Văn Đẩu – nguyên CB Tư pháp phường 7 (BL: 1039-1040) thì việc tranh chấp giữa các thành viên gia đình bên ông Tân với các thành viên trong gia đình ông Hưng đã phát sinh từ năm 1997. Trước đó, theo tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn Thử thì năm 1978 khi ông Tam vào lấy đất thì ông cũng có làm đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết, chính quyền có hòa giải 1 lần nhưng không thành, sau đó thì ông Thử tự ý bỏ cuộc và ông Tam vào quản lý, sử dụng luôn thửa đất do ông Có chết để lại (BL: 14; 23; 29; 32-33). Vì vậy, không có cơ sở để cho rằng bị đơn chiếm hữu tài sản trên ngay tình để công nhận tài sản trên cho bị đơn được. Tuy nhiên, xét về quá trình sử dụng đất của phía bị đơn thấy rằng bị đơn đã vào quản lý, sử dụng đất từ năm 1978. Trong quá trình sử dụng trước đây theo lời khai của đương sự là đất vườn tạp, quá trình sử dụng bị đơn cũng đã cải tạo, xây dựng nhà cửa kiên cố. Do đó, nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao trả một phần giá trị đất cho nguyên đơn. Nguồn gốc phần đất là của gia đình ông Tân nhưng gia đình ông Hưng có công trong việc tranh chấp đòi lại, giữ gìn, cải tạo tài sản nên nghĩ chia cho các bên theo tỷ lệ 4/6 là phù hợp.

* Căn cứ vào hồ sơ đo đạc ngày 19/6/2018 thấy rằng đất tranh chấp gồm các thửa 5, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23; thửa 14A, tờ bản đồ số 23; thửa 45A, 45B tờ bản đồ số 24; thửa 44A, thửa 47A cùng tờ bản đồ số 24 và thửa 1A, tờ bản đồ số 29 (BL: 1119- 1120). Trong đó, thửa 5, tờ bản đồ số 23 và thửa 13, tờ bản đồ số 23 chủ sử dụng là bà Phan Kim Uyên, Phan Thị Lộc (con cháu bà Phan Thị Đàm – bà Đàm là người mua đất của ông Hưng (ông Hưng là con bà Ngân)). Trong hồ sơ, nguyên đơn có yêu cầu phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do đã xác định tài sản trên là của ông nội nguyên đơn chết để lại, và bị đơn đang là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với tài sản này. Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất bằng giá trị nên thấy không cần thiết phải đưa những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hưng vào tham gia tố tụng. Cùng với lý do trên, thấy việc nguyên đơn yêu cầu đưa UBND tỉnh vào tham gia tố tụng vì UBND tỉnh Bến Tre đã cấp GCN QSD đất cho ông Hưng vào năm 2001 (thời điểm phát sinh tranh chấp) là không cần thiết. Vì hiện nay, nguyên đơn chỉ yêu cầu trả giá trị, không yêu cầu trả đất. Nếu nguyên đơn có yêu cầu xem xét hủy GCN QSD đất đã cấp cho ông Hưng và cho rằng đó thuộc thẩm quyền cấp tỉnh thì nguyên đơn có quyền yêu

cầu rút đơn khởi kiện và nộp hồ sơ khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Đối với các yêu cầu nguyên đơn nêu trong đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện đề ngày 19/3/2020 thấy rằng theo quy định tại Điều 244 BLTTDS các yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị HĐXX không xem xét, chấp nhận. Do các nội dung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nêu trong đơn ngày 19/3/2020 có nội dung tranh chấp hoàn toàn khác với nội dung vụ án này nên khi cần thiết có thể tách thành một vụ kiện khác để giải quyết.

Theo kết quả Hội đồng định giá thống nhất quyết định tại biên bản định giá của Tòa ngày 19/6/2018; cụ thể $4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 734\text{m}^2 = 2.936.000.000\text{đồng}$; tính theo tỷ lệ 60-40 thì bên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.174.400.000 đồng. (Một tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng)

Ngày 25/3/2021 Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2021/QĐ-BPKCTT buộc bà Nguyễn Thị Thu Biếc tháo dỡ hàng rào bằng tole thiếc chiều dài 4,90m, chiều cao 0,95m, 02 trụ sắt 1,20m, 03 tấm tole thiếc và 08 bao đá để tấn hàng rào tại thửa 692, tờ bản đồ 25, xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Giữ nguyên hiện trạng đường đi. Do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận nên cần phải hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên.

[5] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 47.232.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu hai trăm ba mươi hai ngàn đồng) ông Hưng, ông Huệ, bà Lan, ông Cẩm phải nộp.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 1.820.000đồng (Một triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng). Ông Tân đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 189, 190, 191 và Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 101; 166; 171 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Trần Ngọc Th; cụ thể tuyên:

Buộc hộ bà Nguyễn THỊ Thu Biếc chưa phần đất có diện tích 64,2m² thuộc thửa **1173c tờ bản đồ số 25** tọa lạc tại xã Phú Hưng thành phố Bến Tre làm lối đi chung cho hai hộ. (Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Hạn chế quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 64,2m² (chiều ngang 2m, chiều dài 34,06m, chiều cao 2,5m thuộc thửa **1173c tờ bản đồ số 25** tọa lạc tại xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thu Biếc

Chị Nguyễn Trần Thu Th phải trả có trách nhiệm đền bù một phần giá trị phần đất đường đi cho bà Nguyễn Thị Thu Biếc là **11.392.850đồng (Mười một triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng)**

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2021/QĐ-BPKCTT ngày 25/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre hết hiệu lực thi hành.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Nguyễn Duy Phong

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2017 thì trên phần đường đi có 01 hàng rào bằng lưới B40 cao 1,5m, dài 2,5m một đầu cột vào cột điện, một đầu cột vào trụ bê tông. Phần đường đi từ nhà ông Đức đi qua phần đất của ông Bé (bị đơn) đến phần đường đi qua đất của bà Tám dài khoảng 6,2m. Theo kết quả đo đạc thì phần đất lối đi theo hiện trạng trên phần đất do ông Bé (bị đơn) đứng tên có diện tích $50,1m^2$. Tại Tòa ông Bé (bị đơn) cũng thống nhất chừa lại phần đường đi ngang 1,5m bên hông và trước nhà ông cho ông Tư và ông Hai đi. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên cũng như lời trình bày của ông Bé thì phần đất này các bên thống nhất chừa lại làm đường đi chung.

[3] Khi phát sinh tranh chấp về lối đi giữa hộ ông Đức và hộ ông Bé (bị đơn) thì bà Nguyễn Thị Tám vẫn đồng ý cho các hộ bên trong đi qua phần đất của bà nhưng trong quá trình giải quyết thì phát sinh mâu thuẫn và bà Tám vẫn đồng ý cho các hộ bên trong đi ngang qua đất của bà nhưng phải có nghĩa vụ đền bù giá trị phần đất dùng làm đường đi cho bà. Các hộ đi ngang qua phần đất của bà Tám cũng thống nhất cùng hùn lại để đền bù cho bà Tám giá trị phần đất làm đường đi. Vì vậy ghi nhận việc các bên và bà Tám cùng thống nhất bà Tám chừa lại phần đất có diện tích $31,9m^2$ để làm lối đi chung cũng như việc các bên có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị phần đất làm đường đi cho bà Tám. Theo kết quả đo đạc thì phần lối đi ngang qua đất của bà Tám có diện tích $31,9m^2$ (ngang 1,5m x dài 21,48m) các bên cùng thống nhất nhượng lại để làm lối đi chung. Theo biên bản định giá tài sản thì phần đất trên có giá 2.500.000đồng / m^2 . Trên phần đất này hiện nay có 07 hộ cùng đi đồng thời tất cả đều đồng ý cùng mua lại nên tổng số tiền giá trị sẽ được chia đều cho 07 hộ. Tổng số tiền mà các hộ phải đền bù cho bà Tám là $2.500.000đồng \times 31,9m^2 = 79.750.000đồng$ (Bảy mươi chín triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) trong đó hộ bà Tám cũng sử dụng lối đi chung này nên hộ bà Tám cũng phải chịu một phần bằng nhau là 11.392.850đồng (Mười một triệu ba trăm chín mươi hai ngàn đồng)

[4] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Yến cho rằng: phần đất của ông Đức không bị bao bọc hoàn toàn bởi bất động sản khác vì hiện tại hộ ông Đức đang đi ngang phần đất của ông Tùng nhưng tại biên bản xác minh thì ông Tùng chỉ cho hộ ông Đức đi tạm vì từ trước tới nay hộ ông Đức đi trên phần đất của ông Bé (bị đơn) qua đất của bà Tám để ra lối đi công cộng. Điều này chứng tỏ nếu ông Tùng không cho hộ ông Đức đi tạm thì hộ ông Đức không còn lối đi nào khác. Việc vị luật gia cho rằng: Giấy thỏa thuận cho ông Đức lối đi lập vào năm 2003 chỉ là bản photo và không có chữ ký của ông Nguyễn Văn Bé (bị đơn) thì trong giấy thỏa thuận này thể hiện rõ thời điểm này đất do bà Khá đứng tên chủ quyền nên việc ông Bé (bị đơn) không ký tên trong giấy thỏa thuận này là hoàn toàn phù hợp. Còn trong hồ sơ kỹ thuật của ông Bé (bị đơn) không thể hiện lối đi là do các bên chỉ thỏa thuận miệng (do là anh em trong gia đình) nên không thể hiện trong hồ sơ kỹ thuật là đúng. Đối với yêu cầu mở lối đi của ông

Đức thì tùy Hội đồng xét xử quyết định nhưng cần phải xem xét đến quyền lợi của chủ sử dụng đất. Trong giấy thỏa thuận đường đi lập ngày 17/6/2003 bà Khả đã thỏa thuận “Nay bà Khả thống nhất để một lối đi chung vào nhà, đất anh Đức như trước nay và sau này không thay đổi” điều này chứng tỏ bà Khả đã quyết định về lối đi chung này do đó việc vị luật gia yêu cầu phải xem xét đến quyền lợi của ông Bé (bị đơn) là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Hộ ông Bé (bị đơn) cho rằng đã có lối đi khác nên không đồng ý cùng các hộ chuyển nhượng lại phần đất của bà Nguyễn Thị Tám để làm lối đi chung nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[6] Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát cho rằng: lối đi này đã hình thành từ lâu, trước đây bà Khả đã có giấy thỏa thuận cho ông Đức đi trên lối đi này và các hộ đã cùng nhau cải tạo lối đi này do đó đề nghị áp dụng Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 171 Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đức, bà Thủy buộc ông Nguyễn Văn Bé (bị đơn) liên đới cùng bà Bùi Kim Yến, ông Nguyễn Thanh Dũng, ông Nguyễn Thanh Huy tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại hiện trạng lối đi theo hồ sơ đo đạc thực tế ngày 06/7/2018. Công nhận thỏa thuận giữa ông Đức, ông Hai, ông Tư, ông Rô, bà Xẩm, anh Bé (sinh năm 1974) và bà Nguyễn Thị Tám về việc chuyển nhượng lối đi trên đất của bà Tám. Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Chi phí tố tụng là 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm nghìn đồng) ông Đức tự nguyện nộp.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn Bé (bị đơn) phải nộp.

Theo các biên bản xác minh ngày 10/8/2017 được biết: năm 1997 ông Nguyễn Văn Giao ở Thanh Hóa tự xưng là con của ông Hóa vào tranh chấp đất với bà Ngân, lúc này ông Giao không được gia đình ủy quyền do bà Ngân biết ông Giao là con của ông Hóa nên địa phương giải quyết tranh chấp giữa hai bên, lúc đầu bà Ngân không chịu địa phương phải giải quyết nhiều lần sau đó bà Ngân mới đồng ý cắt cho ông Giao 30m², ông Giao cất nhà và đi làm tại Mỏ Cày. Khi địa phương giải quyết vụ này là giải quyết dứt điểm chứ không phải giải quyết riêng cho ông Giao. Khi ông Giao cất nhà tại phần đất này thì chị em ông Giao không có ai vào và cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2001 ông Giao bán lại phần đất trên cho bà Lan, sau khi ông Giao bán thì ông Tân (em

ông Giao) vào khởi kiện lúc này địa phương mới biết ông Giao có anh em ở Thanh Hóa.

VIỆN KSND TỈNH BẾN TRE
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
Số: 124 /PB-VKS-DS

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

TP.Bến Tre, ngày 10 tháng 9 năm 2020

PHÁT BIỂU

Của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết vụ án dân sự
Căn cứ khoản 4 Điều 27 Luật tổ chức Viện kiểm sát nhân dân năm 2014;
Căn cứ Điều 21, Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hôm nay, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án “Đoi

tài sản” giữa:

* Nguyên đơn: Nguyễn Văn Tân; sinh năm: 1969

Hiện ngụ tại: ấp 2, Thị trấn Giá Rai, huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Tân ủy quyền cho bà Đào Thị Huyền, sinh năm: 1968. Nơi cư trú: khóm 2,

phường 1, Thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu và ông Vũ Quốc Việt, sinh năm: 1957. Nơi cư trú:

Nàng Rền, Thị trấn Phú Lộc, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia tố tụng

* Bị đơn: Nguyễn Văn Hưng; sinh năm: 1964

Địa chỉ: 307B, khu phố 2, phường 7, Tp. Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

* NLQ: 1. Nguyễn Thị Hồng ; sinh năm : 1960

Nơi cư trú: làng Đội 1, xã Kiến Thọ, huyện Ngọc Lạc, tỉnh Thanh Hóa.

2. Nguyễn Văn Giao; sinh năm: 1959

Nơi cư trú: ấp Cần Lê, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

3. Nguyễn Thị Phụng; sinh năm: 1964

Nơi cư trú: làng Đội 1, xã Kiến Thọ, huyện Ngọc Lạc, tỉnh Thanh Hóa.

4. Nguyễn Thị Lan; sinh năm: 1969

Nơi cư trú: 258B, khu phố 2, phường 7, Tp. Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

5. Nguyễn Văn Huệ; sinh năm : 1972

Nơi cư trú: xã Long Mỹ, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre

6. Nguyễn Văn Cẩn; sinh năm : 1975

Nơi cư trú: tỉnh Bình Phước.

□ Ông Hưng, ông Huệ, ông Cẩn ủy quyền cho bà Lan tham gia tố tụng.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân

trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về những nội dung sau:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỐ TỤNG

2

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư

ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm

Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án gửi cho Viện kiểm sát và các đương sự trong hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày thụ lý theo quy định Điều 196 BLTTDS.

- Việc xác định mối quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện thì TAND thành phố Bến Tre xác định quan hệ tranh chấp QSD đất theo quy định tại điều 26 BLTTDS 2015.

Xác định tư cách của người tham gia tố tụng: ông Nguyễn Văn Tân khởi kiện tranh chấp đòi tài sản đối với ông Nguyễn Văn Hưng nên xác định ông Tân là nguyên đơn, ông Hưng là bị đơn. Liên quan đến vụ tranh chấp có các ông bà Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Thị Phụng, Nguyễn Văn Giao, Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Văn Cẩn, Nguyễn Văn Huệ nên xác định những người này là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định.

- Thu thập chứng cứ: Thẩm phán thu thập chứng cứ bằng việc xác minh, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai và hòa giải theo quy định tại các Điều 97 BLTTDS, Điều 208 đến Điều 211 BLTTDS.

Tiến hành hòa giải: Sau khi thụ lý, Thẩm phán tiến hành cho các bên hòa giải, công khai chứng cứ là đúng quy định.

Thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án thụ lý vụ án đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định Điều 203 BLTTDS.

Thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng: đúng quy định Điều 170 BLTTDS.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn và bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

1. Về thủ tục tố tụng:

Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất đã được Tòa án ND Thị xã Bến Tre (nay là Tp.Bến Tre) thụ lý số 89/2009/TLST-DS ngày 08/7/2009. Ngày 04/01/2010 Tòa án ra QĐ TĐC số 01/2010/QĐST-DS để tạm đình chỉ giải quyết vụ án do cần đợi kết quả đo đạc của P.TN&MT Tp. Bến Tre. Ngày 30/12/2010 Tòa án ra QĐ TĐC số 85/2010/QĐST-DS để tạm đình chỉ giải quyết vụ án do cần đợi kết quả trả lời của UBND TP. Bến Tre và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Bến Tre. Ngày 30/6/2014 Tòa án ra QĐ TĐC số 49A/2014/QĐST-DS do cần đợi UBND P.7, Trung tâm phát triển quỹ đất TP. Bến Tre cung cấp tài liệu, chứng cứ. Ngày 21/9/2018 Tòa án ra QĐ tiếp tục giải quyết vụ án số 48/2018/QĐST-DS. Ngày 22/01/2019 Tòa án ra QĐ gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 16/2019/QĐ-TA. Ngày 23/3/2019 Tòa án ra QĐ TĐC số 08/2019/QĐST-DS do cần đợi VP. ĐKĐĐ Tp. Bến Tre cung cấp tài liệu, chứng cứ. Ngày 27/3/2019 Tòa án ra QĐ tiếp tục giải quyết vụ án số 66/2019/QĐ-TA. Ngày 04/11/2019 Tòa án đưa ra xét xử theo QĐ đưa vụ án ra xét xử số 125/2019/QĐXXST-DS. Tuy nhiên, thời điểm khi Tòa án ra QĐXX thì nguyên đơn vắng mặt không tham gia phiên tòa và có đơn khiếu nại, tố cáo. Tòa án đã ban hành QĐ hoãn PT số 177/2019/QĐST-DS ngày 21/11/2019, cũng như Tòa án đã ban hành công văn trả lời khiếu nại và tiếp tục ra QĐ đưa vụ án ra XX số 08/2020/QĐXXST – DS ngày 17/02/2020. ản định thời gian xét xử vào ngày 12/3/2020. Các nguyên đơn tiếp tục vắng mặt nên Tòa án đã ban hành QĐ hoãn phiên tòa số 21/2020/QĐST-DS ngày 12/3/2020. Trong thời gian này nguyên đơn tiếp tục có đơn khiếu nại làm cho quá trình giải quyết vụ án bị kéo dài. Đến

ngày 31/7/2020 Tòa án ra Thông báo mở lại PT số 1199/TB-TA và ấn định thời gian xét xử vào lúc 13 giờ 30' ngày 20/8/2020. Đến ngày xét xử nguyên đơn, bị đơn vắng mặt. Tòa án ra TB hoàn PT số 97/2020/QĐST-DS ngày 20/8/2020 và ấn định lại ngày xét xử là ngày 10/9/2020. Đến ngày xét xử nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn không đến tham gia phiên tòa. Căn cứ theo quy định tại Điều 227 BLTTDS đề nghị HĐXX xem xét xét xử vắng mặt các đương sự.

2. Về quan điểm giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn Hưng, NLQ Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Văn Cẩn, Nguyễn Văn Huệ phải giao trả tài sản cho nguyên đơn là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 05, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23 và thửa 45a, tờ bản đồ số 24 có tổng diện tích 764.2m²; yêu cầu trả giá trị theo giá HĐ đã định là 4.000.000đ/m. Phần tiền giải phóng mặt bằng và các phần đất khác ND không tranh chấp. Bị đơn do bà Nguyễn Thị Lan đại diện theo ủy quyền không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

Qua xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Có. Bởi lẽ, như nội dung tại CV trả lời số 1262/VPĐK – TTLT ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai v/v cung cấp tài liệu, chứng cứ theo QĐ số 39/2018/QĐ-CCTLCC của TAND Tp. Bến Tre thì "...1. Trước năm 1975, các thửa đất số 13, tờ bản đồ số 23 và thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, phường 7, Tp. Bến Tre liên quan đến lô số 26, tờ bản đồ số 5 thuộc bằng khoán số 854 tại Village de An Hoi, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn Có đứng tên chủ sử dụng. Nguồn gốc đất từ ông Nguyễn Văn Nga và vợ là bà Nguyễn Thị Mọi bán đứt cho ông Nguyễn Văn Có vào năm 1926" - **BL: 1168**, kèm theo công văn trả lời số 1262 này là bằng khoán đất số 854 tại Village de An Hoi cùng các giấy tờ có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn Có với ông Nguyễn Văn Nga, vợ là Nguyễn Thị Mọi – **BL: 1182**. Nội dung trả lời trên phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn Nguyễn Văn Tân về việc nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội ông Tân là ông Nguyễn Văn Có chết năm 1967 để lại cho người con trai duy nhất là ông Nguyễn Văn Hóa (cha ruột của ông Tân). Năm 1945, ông Hóa tham gia cách mạng đến năm 1954 thì ông Hóa tập kết ra bắc và có vợ tại tỉnh Thanh Hóa, ông Hóa có 4 người con 2 trai, 2 gái. Khi ông nội ông chết thì phần đất khoảng 2 công của ông nội ông do người em bà con cô cậu ruột là bà Nguyễn Thị Mẹo giữ giữ, bà Mẹo có cho ông Bảy Thử thuê canh tác và dùng tiền thuê này để làm giỗ cúng ông nội ông là ông Nguyễn Văn Có. Năm 1992, bà Mẹo chết nên phần đất trên giao lại cho con là ông Lê Văn Nữ trông coi, quản lý. Sau đó, ông Nguyễn Văn Tam (chồng bà Nguyễn Thị Ngân, cha của ông Nguyễn Văn Hưng, bà Nguyễn Thị Lan, ông Nguyễn Văn Huệ, ông Nguyễn Văn Cẩn) là anh em chú bác ruột với cha ông đi tập kết về có đến tìm gặp ông Bảy Thử để hỏi xin cát nhờ nhà trên một phần đất của ông nội ông chết để lại. Ông Tam, bà Ngân vô ở sau đó chiếm đất của ông nội ông chết để lại. Trước đây, anh của ông Tân là ông Nguyễn Văn Giao có đến tìm gặp bà Ngân để hỏi xin lại đất nhưng bà Ngân không đồng ý, sự việc đã được UBND phường 7 giải quyết và bà Ngân đồng ý cát cho ông Giao 30m² đất địa để cất nhà ở. Tuy nhiên, do lúc đo điều kiện kinh

tế khó khăn, chỗ ở nhỏ không đủ để ông Giao rước mẹ và các em vào sinh sống nên ông Giao đã bán cho bà Lan 30m² đất này với giá 2.500.000đ và ông Giao bỏ địa phương đi xứ khác. Lời trình bày của ông Tân được các nhân chứng là ông Lê Văn Nữ, bà Lê Thị Kiên (là con của bà Nguyễn Thị Mẹo- người giữ đất dùm cho ông Có) xác nhận “biết phần đất bà Ngân đang sử dụng là đất của ông Nguyễn Văn Có, thời gian trước đó ông Có chạy xe lôi đạp dành dùm mua được miếng đất của ông Tám Nga, ông Có chỉ sanh được 1 người con duy nhất là ông Nguyễn Văn Hóa. Khi chiến tranh ông Hóa tập kết ra bắc hồi năm 1954, ông Hóa có vợ và 4 người con sống ngoài bắc. Khi hòa bình ông Tam về cho tôi biết ông Hóa đã hy sinh để lại vợ và 4 người con...” – **BL: 118; 508-512; 513-515; 516-516c; 911-913**. Ngoài ra, tại báo cáo xác minh ngày 06/9/2001 của UBND phường 7 –cán bộ có trực tiếp đến tại nhà của ông Trần Văn Thử (ông Thử là người mướn đất của ông Có) để xác minh “nguyên phần đất là của ông Nguyễn Văn Có khoảng 1.700m², ông Có chết khoảng năm 1975, bà Nguyễn Thị Mẹo là người bà con bạn dì ruột với ông Có tiếp tục quản lý, sử dụng. Sau đó bà Mẹo có cho ông Trần Văn Thử và vợ là bà Phạm Thị Sáu mướn (bà Sáu là cháu vợ ông Có – kêu vợ ông Có là dì ruột). Đến năm 1977, ông Nguyễn Văn Tam là người tập kết từ miền Bắc về và tự ý lấy lại phần đất mà ông Thử và bà Sáu mướn của bà Mẹo chưa mãn hạn với lý do ông Tam là cháu kêu ông Có là chú ruột. Ông Thử có gửi đơn đến UBND xã Mỹ Hóa (nay là UBND phường 7) thời ông Lê Thanh Phong làm chủ tịch UBND xã Mỹ Hóa và cũng có gửi đơn đến Nông hội Thị xã Bến Tre xin giải quyết việc mướn đất chưa mãn hạn bị ông Nguyễn Văn Tam đến tự ý lấy lại, tự xưng là cháu của ông Nguyễn Văn Có...” - **BL: 505** cũng như tại CV 32/CV-UB ngày 13/9/2001 của UBND phường 7 trả lời ông Nguyễn Văn Tân “...căn cứ nội dung đơn tranh chấp đòi lại đất của ông với bà Nguyễn Thị Ngân, UBND phường 7 – TX. Bến Tre xin trả lời ông như sau: nguyên ông Nguyễn Văn Quá (Hóa) là con của ông Nguyễn Văn Có, trước đây cư trú tại khóm 1, phường 7 ngày nay. Năm 1954 ông Quá (Hóa) tập kết ra bắc, khi tập kết ông Quá (Hóa) còn độc thân, không có nhà cửa đất đai tại nơi cư trú. Ông Nguyễn Văn Có chết năm 1970, người em bà con bạn dì ruột với ông Có là bà Nguyễn Thị Mẹo (nay đã chết) giữa đất của ông Có và sau đó cho ông Trần Văn Thử ở khóm 1, phường 7 Thị xã Bến Tre ngày nay mướn đến năm 1978 hết hạn. Năm 1977, ông Nguyễn Văn Tam là cháu ruột kêu ông Có là chú ruột tập kết từ miền Bắc về tranh chấp đòi lại phần đất của ông Thử mướn...” – **BL: 504**. Quá trình giải quyết tại Cơ quan Thanh tra Thị xã Bến Tre trước đây vào năm 2001, 2002 thì khi làm việc với ông Lê Văn Nữ (con bà Mẹo) ông Nữ cũng trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Có, khi ông Có chết thì mẹ ông là bà Nguyễn Thị Mẹo (bà con bạn dì ruột với ông Có) nhận giữ đất dùm cho ông Có đến khi nào ông Hóa về thì giao trả lại – **BL: 184; 186**. Sự việc tranh chấp giữa ông Tân và gia đình ông Hưng đã diễn ra rất nhiều năm, qua nhiều lần hòa giải tại địa phương, tại Cơ quan Thanh tra thị xã nhưng không thành. Bị đơn là ông Hưng, bà Lan cho rằng đất tranh chấp mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng là được nhà nước cấp nhưng tại tờ tường thuật ngày 19/10/2001 ông Nguyễn Văn Hưng có trình bày “...cha tôi tập kết miền Bắc gặp mẹ tôi, gia đình tôi có 4 anh em. Đến năm 1975 cha mẹ tôi về nam, lúc đó anh em tôi còn

nhỏ...Cha mẹ chúng tôi về ở nhà bà nội là bà Nguyễn Thị Tích, ĐKTT tại 178B, khóm 2, phường 7, Thị xã Bến Tre. Đến năm 1977 cha tôi gửi đơn đến chính quyền xã Mỹ Hóa (nay là phường 7) xin lại phần đất của chú ruột cha tôi (là ông của chúng tôi) đã chết là ông Nguyễn Văn Có, do ông Trần Văn Thử quản lý, sử dụng. Xã Mỹ Hóa lúc đó do ông Lê Thanh Phong làm chủ tịch giải quyết ông Thử giao đất lại cho cha tôi nhưng ông Thử không đồng ý giao lại. Cha tôi gửi đơn tiếp đến nông hội thị xã Bến Tre lúc bấy giờ do ông Chín Oanh (ở xã Mỹ Thạnh An) làm trưởng ban cùng giải quyết giao đất cho cha tôi. Do đó, đến năm 1978 ông Thử giao đất cho cha tôi sử dụng đến nay. Năm 1985 mẹ tôi bán đi phần đất sát mé lộ và sau đó dời vào trong cất lại nhà khác. Năm 1994 có ông Nguyễn Văn Tân ở miền Bắc vào đến xưng là cháu nội của ông Nguyễn Văn Có và sau khi nhìn nhận bà con được mẹ tôi xác nhận...” – BL: 200. Nhưng sau đó thì ông Hưng thay đổi lời khai cho rằng đất tranh chấp là của nhà nước cấp cho gia đình ông. Theo nội dung của CV 113/TNMT-VPĐK ngày 21/6/2011 của Phòng tài nguyên và môi trường về việc phúc đáp công văn số 2598/2011/CV-TA ngày 23/5/2011 của Tòa án ND Tp. Bến Tre “...Được sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Tp. Bến Tre, sau khi kiểm tra hồ sơ lưu tại cơ quan, P. TN&MT Tp. Bến Tre không tìm thấy hồ sơ giao đất vào năm 1977 đến năm 1979 có liên quan đến việc giao đất cho ông Nguyễn Văn Tam và bà Nguyễn Thị Ngân ở phường 7, Tp. Bến Tre...” – **BL: 984**. Hơn nữa, từ khi gia đình ông Tam, bà Ngân vào quản lý đất năm 1978 cho đến nay thì phía gia đình bị đơn vẫn chưa được thừa nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về luật đất đai. Như vậy, có cơ sở để xác định nguồn gốc đất tranh chấp trên là của ông Nguyễn Văn Có, ông Có chỉ có 1 người con trai ông Có là ông Nguyễn Văn Hóa. Ông Có chết năm 1967 nên phần đất trên do con trai là ông Hóa đương nhiên thừa hưởng. Tuy nhiên, do điều kiện chiến tranh, ông Hóa đi tập kết nên không thể tiếp nhận, thừa hưởng cũng như quản lý, sử dụng khối tài sản trên. Ông Hóa có 1 vợ và 4 người con. Ông Hóa chết nên vợ và con của ông Hóa là người thừa kế đối với phần tài sản trên và hiện nay ông Tân là người chiếm hữu hợp pháp đối với tài sản là quyền sử dụng đất của ông nội ông là ông Nguyễn Văn Có. Vì thế, ông Nguyễn Văn Tân (là con của ông Hóa) đứng ra đại diện cho gia đình yêu cầu phía gia đình ông Nguyễn Văn Tam, bà Nguyễn Thị Ngân (nay do bà Nguyễn Thị Lan – con, đại diện gia đình) phải trả lại tài sản là quyền sử dụng đất qua đo đạc hiện tại còn lại là các thửa 05, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23 và thửa 45a, tờ bản đồ số 24 có tổng diện tích 764.2m²; yêu cầu trả giá trị theo giá HĐ đã định là 4.000.000đ/m². Phía ông Tân đồng ý trừ đi 30m² mà trước đây ông Giao đã bán cho bà Lan, chỉ yêu cầu phía bà Lan, ông Hưng, ông Cần, ông Huệ phải giao trả bằng giá trị đối với phần diện tích 734m² – **BL: 1155-1156**. Thấy rằng, mặc dù tài sản trên được xác định là của phía gia đình nguyên đơn, nhưng do bị đơn đã chiếm hữu một thời gian dài, bị đơn đã sinh sống ổn định, xây cất nhà ở kiên cố và cũng đã chia đất cất bán cho một số người khác nên thấy yêu cầu trả bằng giá trị của ông Tân là có cơ sở để chấp nhận. Điều 265 BLDS 2005 quy định “Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền

chiếm hữu hợp pháp phải trả lại tài sản đó”. Trong trường hợp này, gia đình bị đơn không phải là người chiếm hữu ngay tình, công khai, liên tục theo quy định tại khoản 1 Điều 247 BLDS 2005 về xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu. Bởi lẽ, việc tranh chấp giữa các thành viên gia đình bên ông Tân với các thành viên trong gia đình ông Hưng đã phát sinh từ năm 1997 cho đến nay (xác nhận của các ông Trương Hùng Mạnh – nguyên Chủ tịch UBND phường 7 – **BL: 1037-1038** và của ông Lê Văn Đầu – nguyên CB Tư pháp phường 7 – **BL: 1039-1040**). Trước đó, theo tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn Thử thì năm 1978 khi ông Tam vào lấy đất thì ông cũng có làm đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết, chính quyền có hòa giải 1 lần nhưng không thành, sau đó thì ông Thử tự ý bỏ cuộc và ông Tam vào quản lý, sử dụng luôn thửa đất do ông Có chết để lại – **BL: 14; 23; 29; 32-33**. Vì vậy, không có cơ sở để cho rằng bị đơn chiếm hữu tài sản ngay tình để công nhận tài sản trên cho bị đơn được. Tuy nhiên, xét về quá trình sử dụng đất của phía bị đơn thấy rằng bị đơn đã vào quản lý, sử dụng đất từ năm 1978. Trong quá trình sử dụng trước đây theo lời khai của đương sự là đất vườn tạp, quá trình sử dụng bị đơn cũng đã cải tạo, xây dựng nhà cửa kiên cố. Do đó, nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao trả một phần giá trị nhà và đất cho nguyên đơn theo kết quả hội đồng định giá thống nhất quyết định tại biên bản định giá của Tòa ngày; cụ thể $4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 734\text{m}^2 = 2.936.000.000\text{đ}$; tính theo tỷ lệ 60-40 thì bên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.174.400.000đ.

Nhận thấy yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Tân có căn cứ để chấp nhận một phần.

* Căn cứ vào hồ sơ do đặc ngày 19/6/2018 thấy rằng đất tranh chấp gồm các thửa 5, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23; thửa 14A, tờ bản đồ số 23; thửa 45A, 45B tờ bản đồ số 24; thửa 44A, thửa 47A cùng tờ bản đồ số 24 và thửa 1A, tờ bản đồ số 29 – **BL: 1119- 1120**. Trong đó, thửa 5, tờ bản đồ số 23 và thửa 13, tờ bản đồ số 23 chủ sử dụng là bà Phan Kim Uyên, Phan Thị Lộc (con cháu bà Phan Thị Đàm – bà Đàm là người mua đất của ông Hưng (ông Hưng là con bà Ngân)). Trong hồ sơ, nguyên đơn có yêu cầu phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, do đã xác định tài sản trên là của ông nội nguyên đơn chết để lại, và bị đơn đang là người chiếm hữu không có căn cứ pháp luật đối với tài sản này. Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả quyền sử dụng đất bằng giá trị nên thấy không cần thiết phải đưa những người đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hưng vào tham gia tố tụng. Cùng với lý do trên, thấy việc nguyên đơn yêu cầu đưa UBND tỉnh vào tham gia tố tụng vì UBND tỉnh Bến Tre đã cấp GCN QSD đất cho ông Hưng vào năm 2001 (thời điểm phát sinh tranh chấp) là không cần thiết. Vì hiện nay, nguyên đơn chỉ yêu cầu trả giá trị, không yêu cầu trả đất. Nếu nguyên đơn có yêu cầu xem xét hủy GCN QSD đất đã cấp cho ông Hưng và cho rằng đó thuộc thẩm quyền cấp tỉnh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu rút đơn khởi kiện và nộp hồ sơ khởi kiện đến Tòa án ND tỉnh Bến Tre. Đối với các yêu cầu nguyên đơn nêu trong đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện ngày 19/3/2020 thấy rằng theo quy định tại Điều 244 BLTTDS các yêu cầu này vượt

quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị HĐXX không xem xét, chấp nhận. Do các nội dung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn nêu trong đơn ngày 19/3/2020 có nội dung tranh chấp hoàn toàn khác với nội dung vụ án này nên khi cần thiết có thể tách thành một vụ kiện khác để giải quyết.

Bởi các lẽ trên, đề nghị HĐXX:

Căn cứ các Điều 247, 256 BLDS 2005:

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Tân về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn Hưng, NLQ là bà Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Văn Cẩn, Nguyễn Văn Huệ phải giao trả tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa thửa 05, tờ bản đồ số 23; thửa 13, tờ bản đồ số 23 và thửa 45a, tờ bản đồ số 24 có tổng diện tích 764.2m²; yêu cầu ông Hưng, bà Lan, ông Cẩn, ông Huệ trả bằng giá trị là 1.174.400.000đ theo giá HĐ đã định.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Hồ

Lý Thị Kim Ngân

Nguyễn Duy Phong

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre (P.KTNV);
- VKSND TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre, T.Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Nguyễn Duy Phong