

Bản án số: 75/2020/DS-PT

Ngày: 25/11/2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Quân

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Phúc, bà Trần Thị Thiên Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Xuân Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Bà Ngô Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 68/2018/TLPT-DS ngày 07/9/2018, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của Tòa án nhân dân thị xã G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 152/2020/QĐ-PT ngày 04/9/2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 16/2020/TB-TA ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Cụ Đoàn Thị T, sinh năm 1932, chết ngày 20/8/2015.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T:

- Bà Thái Thị S, sinh năm 1967;
- Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1988;
- Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1990;
- Anh Nguyễn Tuy P, sinh năm 1992;
- Anh Nguyễn Tấn Ph, sinh ngày 15/8/2001.

Cùng địa chỉ: Số A Thống Nhất, khu phố 3, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1964;

- Anh Nguyễn Đức Minh H, sinh năm 1994;

- Anh Nguyễn Đức Bảo H, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận

Đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Bà Thái Thị S, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số A Thống Nhất, khu phố 3, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1959;

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: C đường N, khu phố 3, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Thái Thị S, SN: 1967.

Địa chỉ: Số 619 Thống Nhất, khu phố 3, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S: Luật sư Nguyễn Văn Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hưng Yên; địa chỉ: Tòa nhà Indochina Park Tower, số Q Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Hồ Thị N, Văn phòng luật sư H – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn cụ Đoàn Thị T và bị đơn ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ.

Tại phiên tòa có mặt bà S, Luật sư Q, ông P, bà Đ, Luật sư N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn và người đại diện nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả khoảng 40 m<sup>2</sup> là do vợ chồng cụ Kh và cụ Đoàn Thị T khai phá từ năm 1963 (tổng diện tích đất khai phá là 1.284 m<sup>2</sup>). Trong quá trình sử dụng, cụ Kh, cụ T đã cho con là vợ chồng ông Nguyễn Tấn Ph và bà Thái Thị S một phần đất, đồng thời chuyển nhượng đất cho nhiều người, trong đó có vợ chồng ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ. Đối với vợ chồng ông P, bà Đ thì vợ chồng cụ T đã chuyển nhượng đất hai lần, lần một diện tích 97,5 m<sup>2</sup> vào năm 1996, lần hai diện tích 44 m<sup>2</sup> vào năm 2000. Phần đất còn lại trong tổng số đất đã khai phá và chưa chuyển nhượng, cụ Kh, cụ T và vợ chồng bà S vẫn sử dụng, có xây nhà kiên cố

vào năm 1988 và ở cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, ngoài phần đất đã bán cho vợ chồng ông P hai lần tổng cộng 141,5 m<sup>2</sup> thì vợ chồng ông P đã tự ý lấn chiếm luôn phần đất liền kề có diện tích khoảng 40 m<sup>2</sup>. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã bị lấn chiếm là 47,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 309 theo bản vẽ duyệt ngày 20/11/2015 của Văn phòng Đăng ký đất đai Bình Thuận.

*Bị đơn vợ chồng ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Khi ông bà mua đất lần thứ hai là 44 m<sup>2</sup> của vợ chồng cụ T, thì khi đó lộ giới đường thống nhất là 27 m, phần đất 44 m<sup>2</sup> này lúc đó giáp với lộ giới, ông bà đã sử dụng thêm phần đất nằm trong lộ giới, xây nhà làm nơi sửa, rửa xe. Đất này là đất lộ giới, ông bà chỉ sử dụng đất của Nhà nước chứ không chiếm đất của cụ T nên không đồng ý trả lại.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn diện tích đất 112m<sup>2</sup> mà gia đình cụ T đang sử dụng, lý do là khi mua diện tích đất 44 m<sup>2</sup> thì lộ giới là 27 m, đất vợ chồng bị đơn mua giáp lộ giới, nay UBND tỉnh Bình Thuận điều chỉnh giảm lộ giới đường Thống nhất xuống còn 15m thì phần đất nằm ngoài lộ giới này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại thửa đất số 308, diện tích 89,8m<sup>2</sup> theo mảnh chính lý trích lục địa chính duyệt ngày 20/11/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Bình Thuận.

Vụ án trên đã được giải quyết tại các Bản án, quyết định sau:

- Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2008/DS-ST ngày 29/4/2008, Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích 42,46 m<sup>2</sup>.

- Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2008/DS-PT ngày 29/7/2008, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã sửa bản án sơ thẩm, buộc vợ chồng bị đơn giao trả diện tích đất 19,21 m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

- Quyết định giám đốc thẩm số 855/2011/DS-GĐT ngày 23/11/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thị xã G giải quyết lại.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 05/3/2013, Tòa án nhân dân thị xã La Gi quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Đoàn Thị T: Buộc ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ phần tường xây tiếp giáp giữa phần đất có diện tích 19,3m<sup>2</sup> và phần đất có diện tích 90,1m<sup>2</sup> để trả lại cho bà Đoàn Thị T phần đất 19,3m<sup>2</sup>, có vị trí như sau:

- Đông giáp đất nhà bà T, đo được 8,1m.
- Nam giáp đất nhà ông V, đo được 3,4m.
- Các phần khác giáp nhà ông P bà Đ, đo được là 5,95m, và 3,2m.

(Có bản vẽ chi tiết kèm theo).

Ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng 24,3m<sup>2</sup>, trên đất có nhà cấp 4C, có vị trí như sau:

- Đông giáp phần đất 19,3m<sup>2</sup> phải trả cho bà T, đo được 5,95m; 0,6m; 1,95m.
- Bắc giáp vỉa hè bùng binh Ngô Quyền – Thống Nhất đo được 4,45m.
- Các phần khác giáp nhà ông P bà Đ, đo được là 8m, và 1,95m.

Buộc ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ phải trả thêm phần tiền chênh lệch do được sử dụng 24,3m<sup>2</sup>, trong đó có phần của bà T là 2,5m<sup>2</sup>, giá trị đất là 5.000.000đ/1m<sup>2</sup> nên ông P, bà Đ phải trả cho bà T số tiền là 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị T phải trả diện tích đất 90,1m<sup>2</sup>.

Bà Đoàn Thị T được quyền sử dụng phần diện tích 90,1m<sup>2</sup> có vị trí:

- Đông giáp đường Thống Nhất, đo được 5,35m
- Tây giáp phần đất tranh chấp mà bà T là nguyên đơn kiện ông P, bà Đ (phần đất 43,6m<sup>2</sup> thể hiện trên), đo được 8,37m; 3,26m.
- Nam giáp đất nhà ông Việt, đo được 9,3m.
- Bắc giáp vỉa hè bùng binh Ngô Quyền – Thống Nhất, đo được 6,67m; 3,2m (Có bản vẽ chi tiết kèm theo).

Trên đất có nhà cấp 3B có diện tích xây dựng tầng 1 là 46,4375m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng tầng 2 là 53,295m<sup>2</sup>, cấp 4c (ki ốt) chiếm diện tích 35,7975m<sup>2</sup>.

3. Ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất được chia 24,3m<sup>2</sup> (điều chỉnh cộng thêm vào phần đất trước đây ông bà đã chuyển nhượng và được cấp sổ, theo quy định pháp luật).

4. Bà Đoàn Thị T có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất được chia 19,3m<sup>2</sup> và phần nhà đất 90,1m<sup>2</sup> bà vẫn đang sử dụng nay được công nhận, theo quy định của pháp luật (có tính toán phần vi phạm lộ giới theo xem xét của cơ quan có thẩm quyền cấp đất).

Các diện tích đất và nhà trên hiện tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thị xã G, tỉnh Bình Thuận.

5. Về chi phí định giá tài sản: Bà Thái Thị S đại diện cho Đoàn Thị T đã đóng tiền chi phí định giá tài sản là 490.000đ, bà tự nguyện không có yêu cầu tính lại khoản tiền này. Phần định giá tài sản đối với yêu cầu phản tố của ông P, bà Đ là 490.000đ, do yêu cầu của ông P, bà Đ không được chấp nhận nên ông bà phải chịu chi phí trên, ông P và bà Đ đã nộp đủ.

6. Về án phí: Bà Đoàn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.450.000đ (đối với phần yêu cầu không được chấp nhận). Ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Đức phải chịu án phí sơ thẩm là 5.450.000đ (đối với trị giá phần đất phải trả) và 31.535.000đ (đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận), tổng cộng ông P, bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.985.000đ. Được khấu trừ số tiền 14.000.000đ ông P đã nộp trước theo biên lai số 0002520 ngày 15/5/2012, ông P và bà Đ còn phải nộp là 22.985.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quy định của pháp luật về tiền lãi suất do chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/3/2013, ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/3/2013, bà Đoàn Thị T kháng cáo buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích 43,6 m<sup>2</sup> đất cho bà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2015/DS-PT ngày 05/11/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi vợ chồng bị đơn giao trả diện tích đất 47,3m<sup>2</sup> đất và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao trả 89,8m<sup>2</sup>.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà Thái Thị S đã có đơn đề nghị Giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Quyết định giám đốc thẩm số 213/2018/DS-GĐT ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2015/DS-PT ngày 05/11/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm lại.

Về người tham gia tố tụng, cụ Kh chết năm 2001 (trước khi tranh chấp). Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 20/8/2015, cụ T chết. Theo lời khai của bà Thái Thị S và xác nhận của chính quyền địa phương thì cụ Kh, cụ T

có tất cả 08 người thừa kế gồm: Bà Thái Thị S, Anh Nguyễn Tấn T, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Tuy P, anh Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Đức Đ, anh Nguyễn Đức Minh H, anh Nguyễn Đức Bảo H. Tòa án cấp phúc thẩm đã có thông báo số 39/2015/TB-TA ngày 05/10/2015 đưa tất cả những người thừa kế của cụ Kh, cụ T vào tham gia tố tụng để kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Tất cả những người thừa kế của ông Khôi, bà T đã ủy quyền cho bà Thái Thị S tham gia tố tụng.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T, cụ Kh do bà Thái Thị S đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của cụ T, yêu cầu vợ chồng ông P giao trả diện tích đất 47,3 m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo đạc ngày 03/8/2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ tài sản trên đất để giao trả diện tích 47,3 m<sup>2</sup> đất với căn cứ diện tích 47,3 m<sup>2</sup> đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích 1.284 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của gia đình cụ T đã được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân xác nhận tại văn bản ngày 22/6/1994 và gia đình cụ T không chuyển nhượng diện tích 47,3 m<sup>2</sup> cho vợ chồng bị đơn.

Vợ chồng ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu phản tố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn giao trả ½ diện tích đất tranh chấp với căn cứ: Tổng diện tích đất của vợ chồng cụ T được phòng địa chính xác nhận là 1.284 m<sup>2</sup>, cụ Kh, cụ T đã chuyển nhượng cho nhiều người gồm ông H, bà M, ông Ph1, ông P, ông V với tổng diện tích 1.447 m<sup>2</sup> nên không còn đất và căn cứ nhận định của quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong việc giải quyết vụ án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật; kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, tuy nhiên qua kết quả xem xét thẩm định thì diện tích đo đạc có sự thay đổi nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của Tòa án nhân dân thị xã G.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ lời khai của đương sự, kết quả tranh luận và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm lần một, cụ Đoàn Thị T chết. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa tất cả những người thừa kế của cụ T và cũng là những người thừa kế của cụ Kh vào tham gia tố tụng để kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo quy định tại Điều 62 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 (Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự 2015).

[2]. Những nội dung các đương sự đã thống nhất: Vụ án đã qua nhiều cấp xét xử với nhiều kết quả đo đạc khác nhau. Các đương sự thống nhất hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi, đúng như biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ, số liệu và hiện trạng theo bản vẽ ngày 03/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Bình Thuận, thống nhất mức giá tài sản trên đất và giá đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 05/4/2012 và 23/7/2012; không đề nghị định giá, đo vẽ và xem xét thẩm định lại.

[3]. Đất tranh chấp có diện tích 47,3m<sup>2</sup> và 89,8m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.284m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 1 xã Tân An, huyện Hàm Tân (nay là khu phố 3, đường Thống Nhất, phường T, thị xã G), tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc do vợ chồng cụ Kh và cụ Đoàn Thị Tạc tạo lập từ năm 1963, sau đó hai cụ làm nhà để ở. Năm 1995 và năm 1996 hai cụ chuyển nhượng cho một số người và tặng đất cho hai con là ông Phước và bà Sang trong diện tích đã khai phá. Ngày 25/9/1995, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành quyết định số 1494/QĐ/UBBT quy định mốc giới hành lang an toàn đường bộ đường Thống Nhất là 27m tính từ tim đường, nên phần đất tranh chấp hiện nay có cả ngôi nhà của cụ T nằm trong hành lang an toàn đường bộ. Sau khi chuyển nhượng cho nhiều người, tặng cho các con và có quyết định quy hoạch, thì diện tích đất còn lại của cụ T, cụ Kh là 44m<sup>2</sup> và được UBND huyện Hàm Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/1997 đứng tên cụ Kh. Thực tế, gia đình cụ T vẫn sử dụng phần đất thuộc chỉ giới quy hoạch gồm 89,8 m<sup>2</sup> tại thửa 308, và 47,3m<sup>2</sup> tại thửa 309, gia đình cụ T chưa được Nhà nước đền bù đối với phần đất nằm trong chỉ giới quy hoạch này.

[4]. Năm 2000, cụ Kh và cụ T đã chuyển nhượng 44 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho vợ chồng ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ và ra ở căn nhà 2 tầng xây năm 1988 trên phần đất 89,8m<sup>2</sup> tại thửa 308 thuộc chỉ giới quy hoạch mở rộng đường Thống Nhất. Ngày 03/7/2000, ông P và bà Đ đã được UBND huyện Hàm Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng và sử dụng luôn phần đất 47,3 m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới quy hoạch mở đường Thống Nhất tại thửa

309. Ngày 18/10/2002, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 2906/QĐ/CT-UBBT về việc phê duyệt điều chỉnh chỉ giới xây dựng thì đường Thống Nhất chỉ mở rộng 15m tính từ tim đường vào phần đất của cụ T (trước đây là 27m).

[5]. Khi chuyển nhượng diện tích đất 44 m<sup>2</sup> cho ông P, bà Đ thì cụ Kh và cụ T không chuyển nhượng thửa đất thuộc chỉ giới quy hoạch mở đường Thống Nhất. Do vậy, sau khi điều chỉnh quy hoạch, diện tích đất tranh chấp này không thuộc chỉ giới quy hoạch mở đường Thống Nhất nữa, nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình cụ T. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng thửa đất 44m<sup>2</sup> thì ông P, bà Đ có tính đến lợi thế của đất mặt đường nên mới nhận chuyển nhượng, vì thửa đất nhận chuyển nhượng có hình tam giác, không có lối đi từ đường nhựa vào đất (bị che khuất bởi thửa đất 309, diện tích 47,3m<sup>2</sup> nay tranh chấp) và trên thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 44m<sup>2</sup>, ông P, bà Đ đã sử dụng luôn phần đất phía trước (xây nhà cấp 4 để sửa, rửa xe) thuộc một phần thửa đất 47,3 m<sup>2</sup> nay tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ T và các thừa kế của cụ Kh, buộc ông P, bà Đ trả ½ diện tích đất 47,3m<sup>2</sup> cho gia đình cụ T là phù hợp với thực tế, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Trên diện tích 47,3 m<sup>2</sup>, vợ chồng ông P, bà Đ đã xây dựng căn nhà cấp 4c trên có diện tích là 28,1m<sup>2</sup>, phần đất này tiếp giáp với mặt đường và tiếp giáp với diện tích đất 44m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông P bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất còn lại là 19,2m<sup>2</sup> không có công trình xây dựng, được ngăn cách bởi bức tường do vợ chồng ông P, bà Đ xây, phần đất này tiếp giáp với phần đất còn lại của gia đình cụ T. Do vậy, cần chia diện tích đất tranh chấp 47,3 m<sup>2</sup> theo hiện trạng sử dụng để bảo đảm quyền lợi của các bên. Phần đất các bên được giao tuy có diện tích nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của UBND tỉnh Bình Thuận, nhưng đều giáp với diện tích đất khác của các bên nên sau khi được chia, các bên có quyền làm thủ tục hợp thửa theo quy định của pháp luật. Cụ thể là: Giao cho vợ chồng ông P, bà Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 28,1m<sup>2</sup>; giao cho những người thừa kế của cụ T phần đất có diện tích 19,2m<sup>2</sup>. Ông P, bà Đ được nhận quyền sử dụng đất nhiều hơn nên phải hoàn trả số tiền chênh lệch. Giá đất là 5.000.000đ/m<sup>2</sup> x 47,3m<sup>2</sup> = 236.500.000đ, mỗi bên được chia ½ là 118.250.000đ. Ông P, bà Đ được giao phần đất 28,1m<sup>2</sup>, trị giá 140.500.000đ, nên phải hoàn tiền chênh lệch là 22.250.000đ.

[7]. Đối với yêu cầu phản tố của ông P, bà Đ: Diện tích đất 89,8m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.284 m<sup>2</sup> mà cụ Kh và cụ T sử dụng từ năm 1963. Khi quy hoạch



mở đường thì gia đình cụ T vẫn quản lý, sử dụng và chưa được Nhà nước đền bù. Ông P và bà Đ không nhận chuyển nhượng phần đất 89,8m<sup>2</sup> và trên thực tế ông P, bà Đ cũng không quản lý, sử dụng diện tích đất này mà do gia đình cụ T quản lý, sử dụng. Vì vậy, quyền sử dụng 89,8 m<sup>2</sup> đất là của gia đình cụ T. Yêu cầu phản tố của ông P, bà Đ yêu cầu gia đình cụ T phải trả lại diện tích 89,8 m<sup>2</sup> là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[8]. Do số liệu đo vẽ ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm là khác nhau và các đương sự thống nhất số liệu đo vẽ tại cấp phúc thẩm vào năm 2015 nên Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với số liệu đo vẽ như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9]. Về án phí: Những người thừa kế của cụ T, cụ Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận. Ông P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp được hoàn trả. Đối với số tiền án phí các đương sự đã nộp để thi hành các bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã bị cấp Giám đốc thẩm hủy được giải quyết theo pháp luật về thi hành án.

[10]. Về chi phí định giá, tại Tòa án cấp sơ thẩm, mỗi bên đương sự chịu 490.000 đồng chi phí định giá đối với diện tích đất mà mỗi bên yêu cầu. Các bên đã thanh toán xong. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, vợ chồng ông P có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất vợ chồng ông P đã thanh toán các khoản chi phí và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Vì những lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2013/DS-ST ngày 05/3/2013 của Tòa án nhân dân thị xã G.

### **Áp dụng:**

- Khoản 9 Điều 27, Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163 Bộ luật dân sự 2005; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 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:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Đoàn Thị T đòi vợ chồng ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ giao trả diện tích 47,3 m<sup>2</sup> đất.

1.1. Buộc ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho những người thừa kế của cụ Đoàn Thị T và cụ Kh gồm: Bà Thái Thị S, Anh Nguyễn Tấn T, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Tuy P, anh Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Đức Đ, anh Nguyễn Đức Minh H, anh Nguyễn Đức Bảo H diện tích 19,2 m<sup>2</sup> đất (gồm phần đất có diện tích 17,9 m<sup>2</sup> và 1,3m<sup>2</sup>) là một phần của thửa đất số 309, Mảnh chính lý địa chính tờ số 7, phường T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đo vẽ đã được biên tập lại ngày 18/9/2020 kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2015.

1.2. Những người thừa kế của cụ Đoàn Thị T và cụ Kh nêu tại mục 1.1 được quyền sử dụng 19,2 m<sup>2</sup> đất nêu trên.

1.3. Buộc ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ tường gạch có vị trí ở giữa diện tích 19,2 m<sup>2</sup> và 89,8m<sup>2</sup>.

1.4. Ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 28,1m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 309, Mảnh chính lý địa chính tờ số 7, phường T do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận đo vẽ đã được biên tập lại ngày 18/9/2020 kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2015.

1.5. Ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ và những người thừa kế của cụ Đoàn Thị T và cụ Kh gồm: Bà Thái Thị S, Anh Nguyễn Tấn T, chị Nguyễn Thị Kim N, anh Nguyễn Tuy P, anh Nguyễn Tấn Ph, ông Nguyễn Đức Đ, anh Nguyễn Đức Minh H, anh Nguyễn Đức Bảo H có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.6. Buộc ông Trần Văn P và Bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả tiền chênh lệch do được sử dụng diện tích đất nhiều hơn cho những người thừa kế của cụ Kh và cụ T nêu tại mục 1.1 với số tiền là 22.250.000đ (hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu cụ Đoàn Thị T giao trả thửa đất số 308 diện tích 89,8 m<sup>2</sup>.

*(Có bản vẽ chi tiết kèm theo)*

3. Về án phí:

### 3.1. Án phí sơ thẩm:

- Các đồng thừa kế của cụ Đoàn Thị T và cụ Kh có tên nêu tại mục 1.1 phải chịu 5.912.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền án phí đã thi hành tại Chi cục Thi hành án thị xã G theo Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2008/DS-PT ngày 29/7/2008 là 1.162.500đ, nên còn phải nộp 4.750.000đ.

- Ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 5.912.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 29.144.000đ đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng án phí dân sự sơ thẩm ông P, bà Đ phải chịu là 35.056.500đ (mỗi người phải nộp 17.528.250đ) ông Trần Văn P là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí sơ thẩm Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu là 17.528.250đ, được khấu trừ vào số án phí đã thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G theo Bản án số 83/2008/DS-PT ngày 29/7/2008 là 50.000đ theo biên lai số 004625 ngày 09/5/2008 và 14.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G theo biên lai số 0002520 ngày 15/5/2012, bà Đ còn phải nộp 3.478.250đ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho các đồng thừa kế của cụ Đoàn Thị T và cụ Kh có tên nêu tại mục 1.1 số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002688 ngày 19/3/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

- Số tiền 50.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ đã nộp theo biên lai số 004625 ngày 09/5/2008 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G được trả lại cho ông P bà Đ, nhưng đã thi hành (được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà Đ phải chịu như trên). Hoàn trả cho ông Trần Văn P, Bà Nguyễn Thị Đ 200.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002686 ngày 19/3/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/11/2020).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Văn Quân**