

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ R G
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 53/2023/DS-ST

Ngày: 22/8/2023.

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản là Quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ R G**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Bùi Tấn Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Khoa.

2. Bà Đoàn Thị Liễu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tú – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố R G.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G tham dự phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân thành phố R G xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 284/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản là Quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: + Ông **Bành Tuấn Kh**, sinh năm 1973;

+ Bà **Lê Thị Ph**, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Số 708/33B, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 18, đường L H, phường V Q, TP. R G, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Cao Thị Thiên T**, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp P H 1, thị trấn G Q, huyện G Q, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/6/2023).

2. Bị đơn: + Ông **Bành Tuấn Th**, sinh năm 1960. (Có mặt).

+ Bà **Tiêu Thị Bích H1**, sinh năm 1967. (Vắng mặt).

(Bà Tiêu Thị Bích H1 ủy quyền cho ông Bành Tuấn Th theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023).

Cùng địa chỉ: Số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang.

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

+ Anh **Bành Chí T1**, sinh năm 1988. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Bành Chí T1: Ông Bành Tuấn Th, sinh năm 1960. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2023).

+ Chị **Bành Thị Bích G**, sinh năm 1992. (Có mặt).

+ Anh **Đỗ Quang N**, sinh năm 1988. (Có mặt).

HKTT: Số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 22, đường L V T, phường V H, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện vụ án dân sự đề ngày 28/11/2022; trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Cao Thị Thiên T là người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph trình bày:

Ông Kh, bà Ph là vợ chồng hợp pháp và là chủ sử dụng phần đất tọa lạc số 708/33B, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang, diện tích 2.691,9m², thửa số 22, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 498882 do UBND thành phố cấp ngày 26/12/2013. Nguồn gốc đất là do ông bà khai phá, sau đó cho lại cha mẹ ruột là ông Bành Đức T2 và Trần Thị Ng. Đến năm 2005 cha mẹ cho lại vợ chồng Ông Kh, bà Ph.

Anh ruột của Ông Kh là ông Bành Tuấn Th cũng được cha mẹ cho phần đất diện tích 1.615,70m² liền kề với đất của Ông Kh, bà Ph. Tại thời điểm cha mẹ cho đất, trên phần đất của Ông Kh, bà Ph thì ông Th có cất căn nhà tạm bằng cây lá để ở. Thời điểm này, đáng lẽ gia đình ông Th phải di dời nhà sang phần đất được cha mẹ cho để ở. Tuy nhiên, do lúc đó hoàn cảnh khó khăn nên hai bên mới thỏa thuận sẽ cho gia đình ông Th tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên, khi nào có điều kiện sắp xếp thì sẽ chuyển sang phần đất được cha mẹ cho ở cất nhà ở.

Đến năm 2015 ông Th sửa chữa lại nhà thì Ông Kh có yêu cầu ông Th di dời về đất của cha mẹ cho để ở và trả lại phần đất cho Ông Kh. Do tại thời điểm này phần đất của hai bên đều dính quy hoạch làm đường Nguyễn Văn Cừ, không xin giấy phép xây dựng nhà mới được nên ông Th mới nói với Ông Kh là cho ông Th tiếp tục ở nhờ trên phần đất này và tiến hành sửa chữa lại nhà trên nền nhà cũ và hai bên có thống nhất với nhau là: “Nếu trong quá trình gia đình ông Th, bà H1 ở nhờ trên phần diện tích đất này mà Nhà nước tiến hành đền bù giải tỏa làm đường Nguyễn Văn Cừ thì tiền bồi thường đất do ông Bành Tuấn Kh nhận, còn bồi thường nhà thì ông Bành Tuấn Th nhận” và nếu vợ chồng Ông Kh có nhu cầu sử dụng đất, hay bán đất cho người khác thì ông Th sẽ tự di dời. Vì nghĩ tình nghĩa anh em ruột nên Ông Kh đồng ý cho gia đình ông Th tiếp tục ở nhờ trên phần đất này và cho sửa chữa lại căn nhà, sinh sống cho đến nay. Tuy nhiên, do hiện tại vợ chồng Ông Kh có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu vợ chồng ông Th di dời nhà, trả lại phần đất thì ông Th không đồng ý trả, từ đó hai gia đình phát sinh nhiều mâu thuẫn. Sự việc, vợ chồng Ông Kh có yêu cầu UBND phường A H giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, Ông Kh, bà Ph khởi kiện đến Tòa án.

Ông Kh, bà Ph thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và chứng thư định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng; Căn nhà và các công trình trên đất có giá trị là 251.222.000 đồng; Cây trồng trên đất là 2.905.000 đồng.

- *Tại phiên tòa bà T là người đại diện của nguyên đơn yêu cầu:*

+ Yêu cầu bị đơn ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 và các thành viên trong gia đình phải tháo dỡ, di dời đồ đạc để trả lại cho ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph phần diện tích đất đang ở nhờ, tọa lạc tại: Số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang (phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất 2.691,9m², thửa số 22, tờ bản đồ số 49 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 498882 ngày do UBND thành phố cấp ngày 26/12/2013 cấp cho Ông Kh, bà Ph). Ông Kh, bà Ph đồng ý hoàn trả lại cho gia đình ông Th, bà H1 giá trị căn nhà và cây trồng trên đất, bằng tiền theo kết quả định giá số tiền là 254.127.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Th, yêu cầu được trao đổi đất và nếu phải bồi hoàn thì bồi hoàn tổng giá trị tài sản là 400.000.000 đồng, phía Ông Kh, bà Ph không đồng ý, chỉ đồng ý bồi hoàn lại giá trị theo kết quả định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng là 254.127.000 đồng.

** Bị đơn ông Bành Tuấn Th đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Tiêu Thị Bích H1 và Bành Chí T1 trình bày ý kiến:* Ông Th xác nhận, nguồn gốc đất của vợ chồng ông Th, bà H1 và của vợ chồng Ông Kh, bà Ph là của ông, bà ngoại

là cụ Trần Văn Hiệp và cụ Nguyễn Thị Viêt khai phá, sau đó ông bà ngoại cho lại cha mẹ là Bành Đức T2 (đã chết) và Trần Thị Ng. Sau đó cha mẹ mới chia cho ông Th và Ông Kh phần diện tích đất mà các bên đang đứng tên chủ quyền. Phần đất ông Th đang quản lý, sử dụng là 1.615,70m² được UBND thị xã R G cấp ngày 12/02/2004

Ông Th xác nhận nhận Căn nhà hiện ông Th và gia đình đang sinh sống được xây dựng trên phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng Bành Tuấn Kh, Lê Thị Ph. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất BS 498882 do UBND thành phố cấp cho Ông Kh, bà Ph ngày 26/12/2013. Ông Th đang ở nhờ trên phần đất của Ông Kh, bà Ph.

Về nguồn gốc căn nhà thì vào năm 1988 khi ông lập gia đình (cưới vợ là bà Tiêu Thị Bích H1) thì cha mẹ cho ông cất căn nhà trên phần đất này để làm ăn, sinh sống. Lúc đầu là nhà cây, vách lá. Đến khoảng năm 1994 do căn nhà mục nát nên có sửa chữa lại căn nhà mái tol, vách lá. Đến khoảng năm 2005, cha mẹ là cụ Bành Đức T2 và Trần Thị Ng mới cho Bành Tuấn Kh phần đất khoảng 2500m², bao gồm cả căn nhà của ông đang ở, lúc này cha mẹ có kêu ông và Ông Kh thương lượng với nhau về căn nhà này và Ông Kh đồng ý tiếp tục cho gia đình ông ở trên phần đất này.

Giáp với phần đất mà cha mẹ cho Ông Kh là phần đất mà cha mẹ cho ông Th diện tích khoảng 1.615,70². Năm 2015 do nhà mục nát nên ông có sửa chữa lại nhà cấp 4 có hiện trạng như hiện nay. Do vị trí đất của ông Th và Khanh đều nằm trong quy hoạch đường Nguyễn Văn Cừ nên hai anh em mới thống nhất với nhau là: *“Nếu trong quá trình gia đình ông Th, bà H1 ở nhờ trên phần diện tích đất này mà Nhà nước tiến hành đền bù giải tỏa làm đường Nguyễn Văn Cừ thì tiền bồi thường đất do ông Bành Tuấn Kh nhận, còn bồi thường nhà thì ông Bành Tuấn Th nhận”*. Nay vì bất đồng ý kiến với người con rể của ông là Đỗ Quang N nên Ông Kh mới yêu cầu ông di dời nhà, trả lại diện tích đất này.

Ông Kh xác nhận tại căn nhà số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G gồm có những thành viên sau đang sinh sống: vợ chồng ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1, con là Bành Chí T1, con Bành Thị Bích G và con rể Đỗ Quang N, ngoài ra không còn ai khác và ông cũng không có căn nhà nào khác. Hiện người con Bành Thị Bích G và con rể Đỗ Quang N đã chuyển về địa chỉ số 22, đường L V T, phường V H, thành phố R G sinh sống.

- **Tại phiên tòa ông Th yêu cầu:** Ông Th và gia đình đồng ý trả lại đất cho vợ chồng Ông Kh, bà Ph. Tuy nhiên, do hiện nay ông Th đã nghỉ hưu, sức khỏe yếu, không có đủ kinh phí để xây dựng căn nhà mới nên yêu cầu Ông Kh, bà Ph phải bồi hoàn giá trị căn nhà là 400.000.000 đồng, ông Th sẽ không lấy bất cứ tài

sản gắn liền với căn nhà này. Nếu Ông Kh, bà Ph không đồng ý với phương án trên thì ông Th yêu cầu được trao đổi đất cho vợ chồng Ông Kh phần diện tích tương đương với phần đất mà gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Vì đất của ông Th và Ông Kh nằm liền kề với nhau.

Ông Th thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và Chứng thư định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng. Căn nhà và các công trình trên đất có giá trị là 251.222.000 đồng; Cây trồng trên đất là 2.905.000 đồng. Ông Th không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại. Tuy nhiên, ông Th đề nghị Tòa án lấy kết quả định giá trên để tham khảo; khi quyết định thì cần căn cứ vào giá vật tư và các chi phí thực tế để xây dựng nhà cấp 4 làm cơ sở giải quyết. Ông Th cho rằng để xây dựng căn nhà tương tự như căn nhà của ông Th đang ở thì cần số tiền khoảng 400 triệu đồng mới đủ chi phí xây dựng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bành Thị Bích G và anh Đỗ Quang N trình bày:* Chị G là con ruột của ông Th, bà H1. Anh N là chồng của chị Giang. Chị G, anh N tham gia tố tụng với bên bị đơn và thống nhất với nội dung mà ông Bành Tuấn Th trình bày. Chị G, anh N cho rằng kết quả định giá nêu trên chỉ xác định giá trị căn nhà còn lại, nên xác định giá trị căn nhà 251.222.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, với chi phí và giá vật tư hiện tại thì để xây dựng mới căn nhà cấp 4 như hiện nay thì cần số tiền khoảng 400 triệu mới xây dựng được. Do đó, ông Th đề nghị Ông Kh, bà Ph bồi thường số tiền 400 triệu đồng là phù hợp, đề nghị Tòa án chấp nhận.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R G phát biểu ý kiến:*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án thụ lý ngày 12/12/2022 đến ngày 01/6/2023 mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về **thời hạn chuẩn bị xét xử** vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, **thư ký phiên tòa**: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, các bước tiến hành thủ tục phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo tính khách quan của vụ án.

Đối với những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ về quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản có liên quan.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Th, bà H1 di dời tài sản, giao lại cho Ông Kh, bà Ph nhà và đất tọa lạc số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

Ông Kh, bà Ph có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị nhà, cây trồng theo chứng thư định giá là 254.127.000 đồng. Bảo lưu quyền lưu cư đối với vợ chồng ông Th, bà H1 theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn Ông Kh, bà Ph yêu cầu bị đơn ông Th, bà H1 trả lại diện tích đất đang ở nhờ tọa lạc tại số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp giữa các bên được xác định là: “Tranh chấp đòi tài sản là Quyền sử dụng đất”. Đối tượng tranh chấp là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 708/33A, đường N T T, phường A H, TP. R G, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố R G, tỉnh Kiên Giang.

[2] *Về phạm vi khởi kiện:* Tại đơn khởi kiện ngày 28/11/2022 và tại phiên tòa, phía nguyên đơn Ông Kh, bà Ph yêu cầu bị đơn ông Th, bà H1 và những người đang sinh sống, lưu trú tại căn nhà số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang phải tháo dỡ, di dời đồ đạc để trả lại cho Ông Kh, bà Ph phần diện tích đất đang ở nhờ. Ông Kh, bà Ph đồng ý bồi hoàn lại giá trị căn nhà, các công trình xây dựng khác và cây trồng cho ông Th, bà H1 giá trị bằng tiền theo kết quả định giá số tiền là 254.127.000 đồng. Trong vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[3] *Xét vị trí quyền sử dụng đất tranh chấp các bên đương sự* thống nhất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/02/2023 và Chứng thư định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng ngày 06/3/2023, cụ thể: Công trình xây dựng trên đất có giá trị là 251.222.000 đồng. Cây trồng trên đất có giá trị là 2.905.000 đồng. Tổng cộng là 254.127.000 đồng. Các bên yêu cầu Tòa án căn cứ vào kết quả nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] *Về nguồn gốc đất:* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bên đương sự đều xác nhận, phần diện tích đất mà vợ chồng Ông Kh, bà Hương và vợ chồng ông

Th, bà H1 đứng tên chủ quyền, trong đó có phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp; nguồn gốc đất là do cụ Trần Văn Hiếp, cụ Nguyễn Thị Viêt khai phá (là ông bà Ngoại của ông Th và Ông Kh), sau đó cho lại cho con là bà Trần Thị Ng và ông Bành Đức T2 (đã chết) (là cha mẹ của ông Th và Ông Kh). Sau đó, ông Thọ, bà Ngọc cho lại cho con là ông Bành Tuấn Th và Bành Tuấn Kh.

Ông Kh, bà Ph đã được UBND thành phố R G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 498882 ngày 26/12/2013, diện tích 2.691,9m², thửa số 22, tờ bản đồ số 49. Ông Th, bà H1 đã được UBND thành phố R G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 12/02/2004, diện tích 1.615,70m², thửa số 02+10, tờ bản đồ số 79.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn Ông Kh, bà Ph yêu cầu bị đơn ông Th, bà H1 trả lại diện tích đất đang ở nhờ tọa lạc tại số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G là có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Th, Chị G, anh N đều xác nhận, thừa nhận rằng: Căn nhà hiện vợ chồng ông Th, bà H1 và các thành viên trong gia đình đang sinh sống tại số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G là được xây dựng trên phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng Ông Kh, bà Ph; phần diện tích đất này nằm trong diện tích đất 2.691,9m², thửa số 22, tờ bản đồ số 49 mà UBND thành phố R G cấp cho Ông Kh, bà Ph. Ông Th, bà H1 chỉ ở nhờ trên phần diện tích đất này, việc ở nhờ các bên không có lập thành văn bản, nhưng được sự thống nhất, đồng ý của cha mẹ là ông Bành Đức T2, bà Trần Thị Ng từ năm 1988 (khi ông lập gia đình và xây cất căn nhà này để ra riêng) và được sự thống nhất, đồng ý của vợ chồng Ông Kh, bà Ph (từ khi cha mẹ ông Thọ, bà Ngọc cho vợ chồng Ông Kh, bà Ph khoảng từ năm 2000 cho đến nay). Ông Th và các thành viên trong gia đình đều thống nhất trả lại đất cho Ông Kh, bà Ph, hai bên chỉ không thống nhất với nhau về giá trị bồi hoàn, phía Ông Kh, bà Ph chỉ đồng ý bồi hoàn giá trị bằng tiền theo kết quả định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng là 254.127.000 đồng; phía ông Th và các thành viên trong gia đình thì yêu cầu phải bồi hoàn số tiền là 400 triệu đồng, mới đủ xây dựng ngôi nhà mới. Như vậy, có đủ căn cứ, cơ sở để xác định toàn bộ diện tích đất mà ông Th, bà H1 đang quản lý, sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph. Quá trình ở nhờ trên phần diện tích đất cho đến nay, do hiện tại giữa Ông Kh, bà Ph và ông Th, bà H1 không thống nhất được với nhau về cách thức, thời hạn cho ở nhờ và Ông Kh, bà Ph có nhu cầu sử dụng phần đất này nên yêu cầu ông Th, bà H1 trả lại đất là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

Do quá trình ở nhờ trên phần đất này ông Th, bà H1 có xây dựng Căn nhà cấp 4, được thiết kế nền lát gạch ceramic, móng gạch, cột gạch + BTCT, tường xây gạch ống dày 10cm ... (được thể hiện cụ thể trong Chứng thư định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng ngày 06/3/2023), căn nhà này không thể di dời. Vì vậy, cần thiết giữ nguyên hiện trạng căn nhà số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G. Ông Kh, bà Ph có trách nhiệm bồi hoàn lại giá trị Căn nhà, các công trình xây dựng trên đất và cây trồng trên đất theo kết quả định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng tổng cộng số tiền 254.127.000 đồng là hoàn toàn phù hợp. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Th và các thành viên trong gia đình yêu cầu phải bồi hoàn số tiền 400 triệu đồng. Tuy nhiên, số tiền nêu trên là do ông tự tính toán, tự xác định mà không dựa trên cơ sở pháp lý nào. Và yêu cầu của ông không được phía nguyên đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

Thấy rằng, gia đình ông Th, bà H1 đã sinh sống tại Căn nhà này từ năm 1988 cho đến nay và hiện không có căn nhà nào khác để sinh sống. Do đó, để đảm bảo cho ông Th, bà H1 và các thành viên trong gia đình có thời gian chuẩn bị chỗ ở mới, ổn định cuộc sống, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp khác. Ông Th, bà H1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng để tìm nơi sinh sống khác.

Đối với thỏa thuận, cam kết giữa ông Th và Ông Kh, về việc “Nếu trong quá trình ông Th, bà H1 ở nhờ trên phần diện tích đất này mà Nhà nước tiến hành đền bù giải tỏa làm đường Nguyễn Văn Cừ thì tiền bồi thường đất do ông Bàn Tuấn Kh nhận, còn bồi thường nhà thì ông Bàn Tuấn Th nhận”. Do sự kiện pháp lý nêu trên thực tế chưa xảy ra nên không có căn cứ, cơ sở để xem xét đến thỏa thuận của các bên. Đồng thời, nội dung nêu trên đều được các bên nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nên đây là những tình tiết không phải chứng minh. Do đó, việc ông Th có yêu cầu đưa những cá nhân theo như nội dung thể hiện trong bản tự khai ngày 16/12/2022 vào tham gia tố tụng để xác định làm rõ những tình tiết nêu trên là không cần thiết.

Đối với nội dung Ông Kh cho rằng do hiện nay đã nghỉ hưu, sức khỏe yếu nên không có đủ kinh phí để di dời, xây cất lại căn nhà mới và trả lại đất cho Ông Kh, bà Ph. Xét thấy, các lý do nêu trên không phải là cơ sở pháp lý để ông Th, bà H1 từ chối thực hiện nghĩa vụ giao trả lại diện đất đã ở nhờ cho Ông Kh, bà Ph.

Từ những nhận định trên, trong phần thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bàn Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph. Buộc ông Bàn Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 và những người đang sinh sống, lưu trú tại căn nhà số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G phải tháo dỡ, di dời đồ đạc. Trả lại cho ông Bàn Tuấn Kh, Lê Thị Ph phần đất đã ở nhờ tọa lạc tại số

708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G. Mọi chi phí thực hiện việc tháo dỡ, di dời (nếu có) phía ông Th, bà H1 phải chịu. Vị trí đất gắn liền với hiện trạng nhà, được xác định theo các điểm ABCDEFGKHA được thể hiện trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/02/2023, cụ thể:

+ điểm AB = IK = 4,30m, chiều ngang trước, ngang sau của thửa đất.

+ điểm BC = 15,02m; điểm CD 1,75m; điểm DE = 2,13m; điểm EF = 1,75m; FG = 2,50m; điểm GK = 3,05m.

+ điểm AH = 17,15m; điểm HI = 3,05m.

Ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph bồi hoàn lại cho ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 giá trị Công trình xây dựng trên đất có giá trị là 251.222.000 đồng; Cây trồng trên đất là 2.905.000 đồng. Tổng cộng là 254.127.000 đồng.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Kh, bà Ph nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng). Ông Kh, bà Ph đã thực hiện xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do các bên tranh chấp về đòi tài sản cho ở nhờ nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Bị đơn ông Th, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, số tiền là 300.000 đồng. Ông Th là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

+ Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ông Kh, bà Ph số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004816, ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 92, 147, 158, 165, 166, 244, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 165, Điều 166, 357, 494, 499 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai;

Áp dụng Điều 6; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph đối với bị đơn ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1, về việc “Tranh chấp đòi tài sản là Quyền sử dụng đất”.

2. Giữ nguyên hiện trạng Căn nhà số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/02/2023.

Buộc ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 và những người đang cùng sinh sống, lưu trú phải tháo dỡ, di dời đồ đạc, giao lại Nhà và đất tọa lạc tại số 708/33A, đường N T T, phường A H, thành phố R G, tỉnh Kiên Giang cho ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph quản lý, sử dụng. Mọi chi phí thực hiện việc tháo dỡ, di dời (nếu có) ông Th, bà H1 phải chịu. Vị trí đất gắn liền với hiện trạng nhà, được xác định theo các điểm ABCDEFGKIHA thể hiện trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 10/02/2023, cụ thể:

+ điểm AB = IK = 4,30m, chiều ngang trước, ngang sau của thửa đất.

+ điểm BC = 15,02m; điểm CD 1,75m; điểm DE = 2,13m; điểm EF = 1,75m; FG = 2,50m; điểm GK = 3,05m.

+ điểm AH = 17,15m; điểm HI = 3,05m.

Ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 và các thành viên trong gia đình được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Bành Tuấn Kh, bà Lê Thị Ph bồi hoàn lại cho ông Bành Tuấn Th, bà Tiêu Thị Bích H1 giá trị tài sản theo Chứng thư định giá của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng ngày 06/3/2023, cụ thể: Căn nhà, các công trình xây dựng trên đất số tiền là 251.222.000 đồng; Cây trồng trên đất số tiền là 2.905.000 đồng. Tổng cộng là 254.127.000đ (Hai trăm năm mươi bốn triệu một trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án 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.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Kh, bà Ph nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm ngàn đồng). Ông Kh, bà Ph đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Th, bà H1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

+ Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ông Kh, bà Ph số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004816, ngày 05 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R G.

6. Quyền kháng cáo: 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 bản án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. R G;
- THA DS TP. R G;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Tấn Nghĩa