

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 37/2024/DS-PT  
Ngày 21 – 02 – 2024  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền và nhà ở gắn liền với đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trương Thanh Dũng

**Các Thẩm phán:**

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2023/TLPT-DS, ngày 14 tháng 12 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Ông Phan Ngọc G, sinh năm 1984 (Có mặt)

2. Bà Trương Thị B, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, Khóm A, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Đình Thục N – Giám đốc Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện H (Vắng mặt).

2. Công ty TNHH X

Người đại diện Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số B, Hẻm C, đường N, Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Lê Văn L, sinh năm 1995 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

6. Văn phòng C (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, P, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- **Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Phan Ngọc G trình bày:* Ngày 03/4/2018 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất của ông Nguyễn Chí T diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1469, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng và vợ chồng ông đã giao tiền xong cho ông T và bà T2. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng và được công chứng chứng thực tại Văn phòng C. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/01/2019. Do ông T không có chỗ ở vì đang xây dựng nhà mới nên có xin vợ chồng ông cho chậm thời gian giao nhà và đất đến ngày 03/4/2019 nhưng vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông T bàn giao nhà và đất nhưng ông T chỉ hứa hẹn đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì vậy, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Chí T giao căn nhà và đất có diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1469, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho vợ chồng ông. Căn nhà và đất trên hiện nay vợ chồng ông cũng đã thế chấp cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện H để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty TNHH X. Đối với việc bà T3 đang ở căn nhà trên phần đất tranh chấp thì ông đồng ý trả giá trị căn nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà T3 với số tiền 79.000.000 đồng. Ngoài ra, ông không trình bày gì khác.

*Nguyên đơn bà Trương Thị B trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông Phan Ngọc G và không có ý kiến gì khác.

*Bị đơn ông Nguyễn Chí T trình bày:* Ngày 03/4/2018 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1469, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng là

430.000.000 đồng và ông đã nhận tiền xong. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng C. Khi chuyển nhượng ông cũng thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho ông G bà B. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông G đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/01/2019. Đối với căn nhà trên đất vào năm 2001 thì bà T3 có xin cha ông cho ở nhờ để chăm sóc ông bà nội ông tuổi già. Do bà T3 không có nhà để ở nên ông có hỏi ông G cho bà T3 ở nhờ nhưng ông G không đồng ý. Căn nhà khi bà T3 về ở là nhà tình thương nhưng đến năm 2019 thì bà T3 và ông L có sửa chữa lại toàn bộ căn nhà này. Nay ông G và bà B khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông giao căn nhà và đất có diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1469, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho vợ chồng ông G bà B thì ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông G bà B. Tuy nhiên, ông yêu cầu ông G và bà B hỗ trợ tiền sửa chữa căn nhà cho bà T3 để bà T3 có tiền dọn đến nơi ở mới. Ngoài ra, ông không trình bày gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L thống nhất trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn H (đã chết) cho cha bà T3 năm 1992 (ông H là bà con bạn dì ruột với cha của bà) và gia đình bà xây nhà ở cho đến nay. Khi cho đất có làm giấy tay với nhau và hai bên cam kết là ông H cho gia đình bà để ở chứ không được bán. Khi cho đất gia đình bà thì ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H cho gia đình bà diện tích ngang 06m x dài hơn 35m tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B. Căn nhà hiện nay gia đình bà đang ở là do gia đình bà xây dựng và sửa chữa lại vào năm 2019. Phần đất gia đình bà đang ở nhưng ông N1 và bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2016. Lý do ông N1 và bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông N1 đi làm việc nên hiểu biết về pháp luật nên tự ý đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà không ai hay biết đến khi Toà án xuống thẩm định thì bà mới biết được đất nhà bà đang ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Nay ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp mà bà và ông L đang ở cho ông G và bà B. Nay ông G bà B khởi kiện yêu cầu ông T giao phần đất mà bà đang ở thì bà và ông L không đồng ý. Vì ngoài phần đất này thì bà và ông L không còn phần đất nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H cho vợ chồng bà năm 1982, diện tích 669,7m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Khi cho không có làm giấy tờ và ông H cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1991 vợ chồng bà có cất căn nhà cho cha mẹ chồng bà dưới quê lên sinh sống để tiện cho việc chăm sóc cha mẹ chồng bà. Năm 2001 thì bà có cho bà T3 lên ở cùng để chăm sóc cha mẹ chồng bà tuổi già. Năm 2016 vợ chồng bà đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2016. Năm 2018 thì ông Nguyễn Văn N2 chết

thì bà được thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi bà được đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất thì bà cho lại ông Toàn diện tích 105, 5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/02/2018. Bà thừa nhận phần đất trên ông T đã chuyển nhượng cho ông G và bà B và bà cũng là người trực tiếp cùng với ông T nhận tiền chuyển nhượng từ ông G bà B. Nay ông G bà B khởi kiện yêu cầu ông T giao nhà và đất cho ông G bà B thì bà cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do bà Cao Thị N3 là người đại diện trình bày:* Vào ngày 03/4/2018, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Chí T với ông Phan Ngọc G, bà Trương Thị B thì xét thấy, hồ sơ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều đảm bảo tính pháp lý và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, hồ sơ, thủ tục, trình tự quy trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông G bà B đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng không có ý kiến gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X trình bày:* Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 trình bày:* Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản thế chấp phải xử lý thì phải ưu tiên thanh toán cho nghĩa vụ nợ tại Ngân hàng. Ngoài ra, Ngân hàng không yêu cầu gì khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tổ tụng dân sự ; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 117, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phan Ngọc G với bà Trương Thị B đối với ông Nguyễn Chí T.

2. Buộc ông Nguyễn Chí T giao cho ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 406 (1469 cũ), tờ bản đồ số 23 (12 cũ), diện tích 105,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp với lộ xi măng (Hẻm C), có số đo (05m; 10,7m; 8,3m);

- + Hướng Tây giáp với đất của bà Huỳnh Thị D, có số đo (05m; 19m);
- + Hướng Nam giáp với đất của ông Lê Tuấn K, bà Lê Thị H1, có số đo 4,5m.
- + Hướng Bắc giáp với đường N, có số đo 4,5m.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L phải giao lại căn nhà và các kiến trúc, công trình gắn liền với quyền sử dụng đất ở diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho Phan Ngọc G và bà Trương Thị B. Gồm:

- 01 căn nhà: Nhà loại V; Kết cấu: Vách thiếc, mái thiếc, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông. Diện tích ngang 3,8m x dài 11m = 41,8m<sup>2</sup>.
- Sân sau: Kết cấu láng xi măng; diện tích: 6,5m x 4,5m = 29,5m<sup>2</sup>.
- Nhà vệ sinh: Kết cấu tường xây gạch, mái lợp tole, đòn tay gỗ; diện tích: 1,5m x 2,5m = 3,7m<sup>2</sup>.
- Hàng rào: Kết cấu xây gạch cao 0,8m, phía trên khung sắt, lưới B40; diện tích: 8,5m dài.
- Sân trước nhà: Kết cấu láng xi măng; diện tích 08m x 4,5m = 36m (Trong đó, phần sân nằm trong lộ giới quy hoạch là 05m x 4,5m = 22,5m<sup>2</sup>).

4. Bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Buộc ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B hoàn trả giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L với tổng số tiền là 79.000.000 đồng (Bảy mươi chín triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04 tháng 10 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận bà là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà và đất tọa lạc tại số B đường N, Phường G, thành phố B cho bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T3 giữ nguyên kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

*Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3 và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị B vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện H và Văn phòng C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3, xét thấy: Giữa ông T với vợ chồng ông G, bà B thống nhất xác định ngày 03/4/2018, ông T, ông G và bà B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thoả thuận chuyển nhượng luôn căn nhà trên đất. Do căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu nên không làm thủ tục sang tên được. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có công chứng tại Văn phòng C. Nội dung của hợp đồng ông T chuyển nhượng cho ông G bà B thửa 1469, tờ bản đồ số 12, diện tích 105,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng, ông G, bà B đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông T, bà T2.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông G, bà B về hình thức và nội dung đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Ông G, bà B đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 07/01/2019. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông G, bà B đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp, ông T và bà T2 xác định do ông H tặng cho vợ chồng ông N2, bà T2 (là cha mẹ ông T) vào năm 1982; năm 1991 cất nhà ở và rước cha mẹ ông N2 từ Đông H2 về ở để tiện chăm sóc; năm 2001, ông N2, bà T2 đồng ý cho bà T3 về ở cùng để chăm sóc cho cha mẹ. Đất do vợ chồng ông N2, bà T2 kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 28/9/2016; năm 2018 ông N2 chết, nên bà T2 làm thủ tục thừa kế bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cũng trong năm 2018, bà T2 làm thủ tục tặng quyền sử dụng đất cho con là ông Toàn diện tích 105,5m<sup>2</sup>. Sau khi ông T được đứng tên quyền sử dụng đất, ngày 03/4/2018 ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông G, bà B. Đối với bà T3 xác định nguồn gốc đất do ông H tặng cho cha mẹ bà, đồng thời bà ở cùng với cha mẹ từ năm 1992 đến nay, sau khi cha mẹ bà chết thì để lại nhà đất cho bà sử dụng.

[5] Căn nhà trên phần đất tranh chấp hiện nay bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L đang sinh sống. Ông T và bà T2 xác định lý do bà T3 ở căn nhà trên đất là do bà T3 không có chỗ ở nên cho bà T3 ở nhờ từ năm 2001 đến nay. Bà T3 xác định lý do bà ở trên phần đất tranh chấp này là do cha mẹ bà được ông H cho đất vào năm 1992, sau đó cất nhà ở và bà ở cùng với cha mẹ từ năm 1992 đến nay, nhưng bà T3 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà, quá trình sử dụng đất cha mẹ bà T3 và bà T3 không kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông G, bà B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật,

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, bà T3 xác định căn nhà trên phần đất tranh chấp trước đây nhà nước xây dựng nhà Tình Thương cho cha mẹ bà, nhưng căn nhà này đã hư hỏng toàn bộ, bà T3 và ông L đã sửa chữa, xây dựng toàn bộ mới vào cuối năm 2019 đầu năm 2020. Theo kết quả định giá căn nhà và tài sản trên đất có tổng giá trị là 79.000.000 đồng; diện tích đất tranh chấp có giá trị 472.095.000 đồng. Như vậy, diện tích đất có giá trị cao hơn tài sản trên đất rất nhiều; đồng thời, ông G, bà B đồng ý trả giá trị căn nhà và tài sản trên đất cho bà T3, ông L; nên Bản án sơ thẩm buộc ông T giao phần đất có diện tích 105,5m<sup>2</sup>, buộc bà T3 và ông L giao căn nhà và tài sản trên đất cho vợ chồng ông G, bà B; đồng thời, buộc ông G, bà B trả giá trị tài sản trên đất cho bà T3, ông L là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Bà T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của bà là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T3 về việc yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn ông G, bà B.

[8] Đối với nội dung kháng cáo của bà T3 yêu cầu công nhận nhà và đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà; Hội đồng xét xử, xét thấy nội dung này bà T3 không có yêu cầu độc lập ở cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý, giải quyết nội dung này; nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết.

[9] Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T3 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[11] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T3; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 122/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 117, 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B đối với ông Nguyễn Chí T.

2. Buộc ông Nguyễn Chí T giao cho ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 406 (1469 cũ), tờ bản đồ số 23 (12 cũ), diện tích 105,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Khóm B, Phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp với lộ xi măng (Hẻm C), có số đo (05m; 10,7m; 8,3m);

+ Hướng Tây giáp với đất của bà Huỳnh Thị D, có số đo (05m; 19m);

+ Hướng Nam giáp với đất của ông Lê Tuấn K, bà Lê Thị H1, có số đo 4,5m.

+ Hướng Bắc giáp với đường N, có số đo 4,5m.

3. Buộc bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L phải giao lại căn nhà và các kiến trúc, công trình gắn liền với quyền sử dụng đất ở diện tích 105,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 406, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại Khóm B, Phường E, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho Phan Ngọc G và bà Trương Thị B. Gồm:

- 01 căn nhà: Nhà loại V; Kết cấu: Vách thiếc, mái thiếc, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông. Diện tích ngang 3,8m x dài 11m = 41,8m<sup>2</sup>.

- Sân sau: Kết cấu láng xi măng; diện tích: 6,5m x 4,5 = 29,5m<sup>2</sup>.

- Nhà vệ sinh: Kết cấu tường xây gạch, mái lợp tole, đòn tay gỗ; diện tích: 1,5m x 2,5m = 3,7m<sup>2</sup>.

- Hàng rào: Kết cấu xây gạch cao 0,8m, phía trên khung sắt, lưới B40; diện tích: 8,5m dài.

- Sân trước nhà: Kết cấu láng xi măng; diện tích 08m x 4,5m = 36m (Trong đó, phần sân nằm trong lộ giới quy hoạch là 05m x 4,5m = 22,5m<sup>2</sup>).

4. Bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

5. Buộc ông Phan Ngọc G và bà Trương Thị B hoàn trả giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T3 và ông Lê Văn L với tổng số tiền là 79.000.000 đồng (Bảy mươi chín triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 2.230.000 đồng. Ông Phan Ngọc G, bà Trương Thị B tự nguyện chịu thay cho ông Nguyễn Chí T nên ông G, bà B đã nộp số tiền 2.230.000 đồng và chi xong.

7. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông G bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông G và bà B đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0007365 ngày 03/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại đủ. Ông T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T3 phải chịu 300.000 đồng; bà T3 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002054 ngày 20/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

8. Trong trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Trương Thanh Dũng**