TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 205/2023/DS-PT Ngày: 29/9/2023 V/v: Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Huyến

Bà Trần Thị Chọn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy D - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 và 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2023/TLPT-DS, ngày 15 tháng 6 năm 2023, về: "*Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2023/QĐ-PT, ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị P**, sinh năm 1969. Có mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1956. Có mặt

Địa chỉ: Số nhà A, khu dân cư vượt lũ ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. **Ủy ban nhân dân huyện C.**

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Lê Quang Đ**- Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H- Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền số 223/UQ-UBND ngày 10/4/2023 của Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang- BL 254, Vắng mặt).

3.2. **Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện C.**

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Ngô Bích T- Chức vụ: Trưởng Phòng Tài chính- Kế hoạch huyện C, tỉnh Kiên Giang, Vắng mặt.

3.3. **Kho bạc Nhà nước C.**

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Ngọc Đ1**- Chức vụ: Giám đốc Kho bạc Nhà nước C, tỉnh Kiên Giang , Vắng mặt.

3.4. Chị **Thị N**, sinh năm 1993. Có mặt

3.5. Bà **Thị Đ2**, sinh năm 1980. Vắng mặt

3.6. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1972. Vắng mặt

3.7. Anh **Danh H1**, sinh năm 1999. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số nhà A, khu dân cư vượt lũ ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

4. ***Người kháng cáo:*** Bà Nguyễn Thị M - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Theo nguyên đơn bà Bùi Thị P trình bày***: Vào năm 2004, bà được Ủy ban nhân dân huyện C *(Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là UBND)* giao 01 nền nhà mua trả chậm có diện tích 116,5 m^2 tọa lạc tại L7 lô 1, cụm dân cư vượt lũ ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang theo Quyết định số 316/QĐ-UB ngày 25/5/2004. Giá mua nền nhà là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), nhà có giá là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng). Bà là người đi bốc thăm, nhận Quyết định số 316/QĐ-UB, nhận đất và nhà. Nhà khi đó là nhà lợp thiếc, vách xây tường 10cm nhưng không tô xi măng, nền cát. Đất có chiều ngang 8m, chiều dài 12m. Bà sử dụng nhà và đất này đến năm 2006 thì đi làm ăn xa do gia đình khó khăn về kinh tế, nên cho bà Nguyễn Thị M ở nhờ để giữ nhà và đất hộ. Khoảng 2-3 năm nay, bà trở về và yêu cầu bà M giao lại nhà và đất, bà M yêu cầu phải trả số tiền là 500.000.000 đồng thì mới giao trả. Phần nhà thì bà M đã sửa chữa lại, không còn như căn nhà năm 2004. Đến nay bà vẫn chưa trả tiền nhà, tiền đất cho UBND huyện C.

Nay yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị M giao trả diện tích đất 116,5 m^2, nếu bà Nguyễn Thị M giao lại cho bà được quyền sở hữu toàn bộ nhà, tài sản có trên diện tích đất thì bà đồng ý hoàn lại cho bà Nguyễn Thị M giá trị nhà, tài sản này với tổng số tiền là 153.007.000 đồng; nếu bà Nguyễn Thị M không đồng ý thì bà M

phải di dời toàn bộ nhà, tài sản có trên diện tích đất nêu trên. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

- ***Theo bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:*** Trước kia bà và bà Bùi Thị P chung sống như vợ chồng. Khoảng tháng 11/2003 âm lịch thì bà P đi cắt lúa mướn ở huyện V. Vào năm 2004, UBND huyện C có bán nhà và đất trả chậm cho bà Bùi Thị P, bà có kêu bà Bùi Thị P về để nhận nhà và đất, nhưng bà P không về. Khi đó thì diện tích đất 116,5 m^2 có giá là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), nhà trên đất này có giá là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng). Bà là người đi bốc thăm, nhận Quyết định số 316/QĐ-UB, nhận đất và nhà chứ không phải bà P. Nhà khi đó lợp bằng 08 tấm thiếc, không xây vách, có 03 cột bê tông/bên có bề dày khoảng 01 gang tay, 02 bên là 06 cột bê tông, nền cát, chiều ngang 4m, chiều dài 8m. Đất có chiều ngang 8m, chiều dài 12m.

Bà nhận nhà vào ngày 10/4/2004 âm lịch. Bà mua cao su bao quanh nhà để ở. Bà ở nhà và đất tranh chấp từ tháng 4/2004 đến nay, bà là người nhận tiền vay gốc và đứng ra trả tiền vay gốc và tiền lãi của K ước vay tiền mua trả chậm nhà ở số 51/KƯ ngày 30/3/2004 và Khế ước vay tiền để xây dựng hoàn chỉnh nhà ở cụm tuyến dân cư số 05/04006/KƯ ngày 25/3/2005, bắt đầu trả từ năm 2009 đến tháng 9/2019 thì tất toán hai khoản vay này; tiền nhà là 7.000.000 đồng và tiền sửa nhà là 3.000.000 đồng; còn tiền mua nền là 10.000.000 đồng thì bà không trả được do Quyết định số 316 bán đất này cho bà Bùi Thị P nên bà trả thì UBND không thu tiền. Ngày 09/8/2019 âm lịch, bà và con là Thị N tiến hành sửa chữa lại căn nhà có trên diện tích đất nêu trên với tổng chi phí là 195.000.000 đồng, có kết cấu mái lợp tôn sóng vuông, nền gạch bông 40 x 40 (cm), vách xây tường tô xi măng có quét sơn nước, chiều ngang 4m, chiều dài khoảng 11m. Hiện nay bà và Thị N đang ở tại căn nhà này. Bên hông nhà bà và Thị N đang ở là nhà Thị Đào (Con gái của bà), Danh L1 (Chồng của Thị Đ2), Danh H1 (Cháu ngoại của bà, con của chị Thị Đ2) đang ở, cũng tọa lạc trên thửa đất nêu trên. Tiền trả tiền vay gốc và tiền lãi của K ước vay tiền và tiền sửa nhà năm 2019 là tiền của Thị N. Do bà vay tiền của người ta để trả tiền nhà và tiền sửa nhà đứng tên bà Bùi Thị P cho Ngân hàng, bị người ta xiết nợ nên anh Danh H1 đã bỏ ra 7.000.000 đồng vào tháng 7/2015 âm lịch đưa cho bà trả nợ cho người ta. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà Bùi Thị P.

Bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 116,5 m^2 và được sở hữu toàn toàn bộ nhà, tài sản có trên diện tích đất nêu trên. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Thị N trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Thị M. Hiện nay bà Nguyễn Thị M và chị đang ở tại nhà và đất đang tranh chấp với bà Bùi Thị P. Sau khi bà Nguyễn Thị M nhận nhà và đất mà bà Bùi Thị P được bán trả chậm thì chị là người bỏ tiền ra để bà Nguyễn Thị M trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng C1 theo Khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở, bắt đầu trả từ năm 2009 đến tháng 9/2019 thì tất toán hai khoản vay này. Ngày 09/8/2019 âm lịch thì bà Nguyễn Thị M và chị tiến hành sửa chữa lại căn nhà có trên diện tích đất nêu trên với chi phí

vật tư là 165.000.000 đồng, tiền công thợ lãnh mão là 30.000.000 đồng. Các giấy tờ sửa chữa, xây dựng nhà hiện nay không còn. Chị là người trả tiền vay gốc và tiền lãi của K ước vay tiền mua trả chậm nhà ở và tiền sửa nhà năm 2019.

Chị yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của bà Bùi Thị P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, giải quyết cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 116,5 m^2 và được quyền sở hữu nhà, tài sản có trên diện tích đất này. Chị không có tranh chấp gì trong vụ án này.

2. Chị Thị Đ2 trình bày: Chị là con của bà Nguyễn Thị M. Do chị không có nơi ở ổn định nên bà Nguyễn Thị M cho ở trên phần đất. Chị và con là anh Danh H1 về ở từ tháng 7/2012 âm lịch cho đến nay. Anh Nguyễn Văn L là chồng nhưng không có đăng ký kết hôn và đang ở chung. Do bà Nguyễn Thị M vay tiền của người ta để trả tiền nhà và tiền sửa nhà, bị người ta xiết nợ nên anh Danh H1 đã bỏ ra 7.000.000 đồng vào tháng 7/2015 âm lịch đưa cho bà Nguyễn Thị M trả nợ cho người ta.

Nay chị yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của bà Bùi Thị P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, giải quyết cho bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp hiện nay và được quyền sở hữu nhà, tài sản có trên diện tích đất này. Chị không có tranh chấp gì trong vụ án này.

3. Anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh là con rể của bà Nguyễn Thị M, là chồng chấp nối của bà Thị Đ2. Anh về ở chung với bà Thị Đ2 và anh Danh H1 trên diện tích đất từ tháng 8 năm 2016 âm lịch cho đến nay. Căn nhà mà anh, chị Thị Đ2 và anh Danh H1 ở là do bà Nguyễn Thị M đã dựng sẵn, giáp với nhà bà Nguyễn Thị M và Thị N đang ở, có hư hỏng gì chút đỉnh thì anh và chị Thị Đ2 sửa chữa lại. Nay anh yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, bác yêu cầu của bà Bùi Thị P. Bản thân không có tranh chấp gì trong vụ án này.

4. Anh Danh H1 trình bày: Anh là con của chị Thị Đ2, là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị M. Do mẹ con anh không có nơi ở ổn định nên bà Nguyễn Thị M có bảo mẹ con anh về ở trên diện tích đất 116,5m^2 mà bà Nguyễn Thị M đang tranh chấp với bà Bùi Thị P, từ tháng 7/2012 âm lịch cho đến nay, mẹ con anh ở cái nhà nhỏ giáp nhà bà Nguyễn Thị M và dì Thị N1 đang ở. Do bà Nguyễn Thị M vay tiền của người ta để trả tiền nhà và tiền sửa nhà đứng tên bà Bùi Thị P cho Ngân hàng, bị người ta xiết nợ nên vào tháng 7/2015 âm lịch anh đã bỏ ra 7.000.000 đồng đưa cho bà Nguyễn Thị M trả nợ cho người ta.

Anh yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M, bác yêu cầu của bà Bùi Thị P. Bản thân không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Buộc bà Nguyễn Thị M, chị Thị N1, chị Thị Đ2, anh Nguyễn Văn L và anh Danh H1 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà Bùi Thị P thửa đất có diện tích là 116,5m^2 (có nêu vị trí, chi tiết các cạnh theo tờ trích đo).

Bà Bùi Thị P có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang, Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện C, tỉnh Kiên Giang, Kho bạc Nhà nước C, tỉnh Kiên Giang và các cơ quan có thẩm quyền để nộp số tiền giá trị của thửa đất nêu trên là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Công nhận cho bà Bùi Thị P được quyền sở hữu toàn bộ nhà 1 (bao gồm cả mái che), nhà 2, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng khoan (cây nước) có trên thửa đất có diện tích là 116,5 m^2.

Buộc bà Nguyễn Thị M, chị Thị N1, chị Thị Đ2, anh Nguyễn Văn L và anh Danh H1 phải có nghĩa vụ liên đới giao cho bà Bùi Thị P được quyền sở hữu toàn bộ nhà 1 (bao gồm cả mái che), nhà 2, nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng khoan (cây nước) có trên thửa đất có diện tích là 116,5 m^2.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị P: Bà Bùi Thị P có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị M giá trị tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá tổng số tiền là 153.007.000đ.

Tòa án buộc bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Bùi Thị P tổng số tiền chi phí đo đạc và chi phí định giá là 3.985.500đ.

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

Ngày 08/5/2023 bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Bà không đồng ý với Bản án sơ thẩm về việc buộc bà giao toàn bộ căn nhà cho bà P. Bà yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận cho bà được sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 116,5m^2.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

- *Nguyên đơn trình bày*: Bà P đồng ý trả giá trị tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá là 153.007.000đ cho bà M. Yêu cầu cầu bà M giao lại nền đất cho bà sử dụng.

- *Bị đơn trình bày*: Tại phiên tòa ngày 20/7/2023 thì bà M, chị N1 đồng ý giao tài sản là nhà đất cho bà P, nhưng yêu cầu bà P phải trả lại giá trị tài sản trên đất là 153.007.000đ và ½ giá trị thửa đất theo kết quả thẩm định giá. Do từ khi bà P bỏ đi thì gia đình bà M là người đã giữ gìn và trả tiền vay cho Ngân hàng nên nền đất mới không bị thu hồi. Vì vậy, bà P phải trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất vì có công sức của bà M. Tại phiên tòa ngày 29/9/2023 thì bà M và chị N1 yêu cầu phân chia thửa đất thành hai phần và đồng ý giao cho bà P ½ thửa đất.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Theo quyết định số 316 thì UBND huyện C có bán nền trả chậm cho bà P, nhưng bà P lại không sử dụng, không đóng tiền vay cho Nhà nước mà bà M là người đã thanh toán khoản tiền vay cho Ngân hàng nên nền nhà mới không bị thu hồi, hơn nữa bà M cũng đã xây

cất lại nhà mới trên đất. Tuy nhiên, theo ý kiến của UBND huyện C thì bán nền nhà cho bà P thì chỉ cấp giấy CNQSD đất cho bà P, do đó đề nghị giao nhà đất cho bà P và buộc bà P phải trả lại cho bà M ½ giá trị thửa đất theo kết quả thẩm định giá do bà M có công sức giữ gìn nên nền đất mới không bị thu hồi và ghi nhận việc bà P tự nguyện trả lại giá trị tài sản trên đất là 153.007.000đ cho bà M. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST, ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa đã có đơn xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BL TTDS).

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Căn cứ theo Quyết định số 316/QĐ-UB, ngày 25/5/2004 của UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang thì bà Bùi Thị P được mua một nền nhà trả chậm trên cụm dân cư vượt lũ có diện tích 116,5m^2, thửa số 144 (01-L7), tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ địa chính năm 1998), nay thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 42. Theo đó, thì bà P phải trả tiền theo Khế ước vay tiền mua trả chậm nhà ở số 51/KƯ ngày 30/3/2004 *(sau đây được viết là Khế ước số 51)* số tiền là 10.000.000đ và K ước vay tiền để xây dựng hoàn chỉnh nhà ở số 05/04006/KƯ, ngày 25/3/2005 của Ngân hàng C1 – Phòng giao dịch huyện C *(sau đây được viết là Khế ước số 05)* tiền nhà là 7.000.000đ và tiền hoàn chỉnh nhà là 3.000.000đ (BL 33, 34). Tuy nhiên, sau khi được nhận nền nhà thì bà P không sử dụng mà để lại cho bà Nguyễn Thị M ở. Trong thời gian ở trên đất thì bà M đã thanh toán xong khoản tiền vay xây dựng nhà theo Khế ước số 05. Đến năm 2019 (âm lịch) do căn nhà cũ không còn sử dụng được nên bà M đã xây dựng lại căn nhà mới trên đất có giá trị theo thẩm định là 153.007.000đ. Hiện tại, trên đất thì bà M và chị Thị N1 ở, sử dụng căn nhà chính (nhà A), còn căn nhà bên hông (nhà 2) thì do chị Thị Đ2 và anh Nguyễn Văn L, anh Danh H1 ở, sử dụng. Ngoài ra, phía bà M còn xây dựng và sử dụng một số tài sản gắn liền với đất khác như nhà tắm, nhà vệ sinh, giếng khoan.

Các tình tiết sự kiện nêu trên được các đương sự thừa nhận và rõ ràng nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật TTDS.

[3] *Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau*:

Tại cấp phúc thẩm UBND huyện C có ý kiến theo Công văn số 682/UBND-TNMT, ngày 25/9/2023 như sau: *Điều kiện để công nhận nền nhà cho bà P thì bà P phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nền được giao và thanh toán hết các khoản vay tiền liên quan đến phần đất được giao, được UBND xã nơi có đất xác nhận quá trình sử dụng đất, đất không tranh chấp…Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất cho bà P thì UBND huyện C sẽ thu hồi lại nền đã giao…, nền đất được giao cho bà P mua trả chậm nên việc cấp giấy chứng nhận không ai khác ngoài bà P*. Như vậy, việc bà P được mua nền nhà trả chậm, theo K ước vay tiền thì bà P phải trả nợ vay thời hạn là 10 năm, nhưng bà P không thực hiện đúng

trách nhiệm nghĩa vụ theo Quyết định số 316/QĐ-UB, ngày 25/5/2004 của UBND huyện C. Hơn nữa, căn cứ theo Thông báo số 20/TB-UBND, ngày 12/5/2015 của UBND xã G nội dung thông báo: *Theo quy định của Nhà nước việc vay vốn mua trả chậm nhà ở trong cụm, tuyến dân cư vượt lũ, thời gian vay vốn và trả nợ mua nhà trả chậm nhà ở trong cụm tối đa là 10 năm. UBND xã G thông báo cho ông (bà) biết để nộp…. nếu quá thời hạn mà không thanh toán thì UBND xã sẽ lập biên bản và đề nghị UBND huyện ra quyết định thu hồi nhà, đất cấp cho hộ khác.* Vì vậy, mà bà M đã nộp thay cho bà P số tiền vay mua nhà trả chậm, do đó nền nhà của bà P mới không bị thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/7/2023 bà M và chị Thị N1 đồng ý giao cho cho bà P được sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, đồng thời yêu cầu bà P phải trả lại giá trị tài sản trên đất là 153.007.000đ và ½ giá trị quyền sử dụng đất (giá đất theo thẩm định là 246.864.000đ). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của bà M là phù hợp. Bởi lẽ, mặc dù bà M không thuộc đối tượng được mua nền, nhưng sau khi bà P bỏ đi thì bà M là người sử dụng nền nhà, bà M cũng là người đã thanh toán thay cho bà P số tiền vay mua nhà trả chậm đúng hạn cho Ngân hàng chính sách, bà M đã cải tạo giữ gìn phần đất từ lúc bà P bỏ đi là năm 2006 cho đến nay. Lẽ ra, khi bà P không sử dụng đất và không thanh toán tiền vay đúng hạn thì nền nhà đã bị UBND xã đề nghị thu hồi nhưng do bà M đã thanh toán số tiền vay nên mới giữ lại được nền nhà và tránh bị thu hồi. Vì vậy, phần đất này có công sức của bà M giữ gìn. Vì lẽ đó, nay bà P muốn sử dụng nền nhà thì phải trả lại cho bà M công sức giữ gìn, tương đương ½ giá trị quyền sử dụng đất (giá trị thẩm định là 246.864.000đ, trừ đi số tiền mua nền nhà mà bà P phải thanh toán cho UBND huyện là 10.000.000đ, thì số tiền giá trị chênh lệch tăng là 236.864.000đ, bà M được nhận ½ là 118.432.000đ (236.864.000đ/2). Tổng số tiền bà P phải trả cho bà M là 271.439.000đ (gồm tiền đất là 118.432.000đ và tiền nhà là 153.007.000đ). Bà P được quyền sử dụng nền nhà và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất.

Xét ý kiến của bà M tại phiên tòa ngày 29/9/2023 về việc chỉ đồng ý giao cho bà P ½ thửa đất là không hợp lý. Bởi vì, căn cứ theo ý kiến của UBND huyện thì chỉ cấp giấy CNQSD đất cho bà P, do bà P là người được giao mua nền trả chậm. Hơn nữa, việc giao ½ thửa đất sẽ ảnh hưởng đến giá trị tài sản trên đất cũng như việc tháo dỡ ½ căn nhà là không khả thi trong giai đoạn thi hành án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của bà M.

[4] Từ những cơ sở, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST, ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc là 745.500đ và chi phí thẩm định giá là 3.240.000đ. Tổng cộng là 3.985.500đ. Bà P đã nộp tạm ứng. Mỗi bên phải nộp ½ theo đó bà M phải trả lại cho bà P số tiền là 1.992.700đ.

[6] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc bà Bùi Thị P phải nộp số tiền là 13.821.900đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001107, ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Bà P còn phải nộp thêm số tiền là 13.521.900đ.

Bà Nguyễn Thị M được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí. Theo đó, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005251, ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Là 300.000đ. Do kháng cáo của bà M được chấp nhận nên bà M được hoàn trả lại số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các điều: 166, 169, 186, 189, 190, 192, 194 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Giao cho bà Bùi Thị P được quyền sử dụng đất có diện tích 116,5m^2, thuộc thửa số 144 (01-L7), tờ bản đồ số 10 (theo bản đồ địa chính năm 1998), nay thuộc thửa số 22 (Lô A), tờ bản đồ số 42. Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Tờ trích đo địa chính số TĐ 175-2022 (22-42), ngày 10/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bà Bùi Thị P được quyền sử dụng, sở hữu căn nhà và các tài sản kiến trúc xây dựng trên đất.

Bà Bùi Thị P có nghĩa vụ thanh toán tiền mua nền nhà trả chậm là 10.000.000đ cho UBND huyện C để được cấp giấy CNQSD đất theo quy định.

2. Buộc bà Nguyễn Thị M, chị Thị N1, chị Thị Đ2, anh Nguyễn Văn L và anh Danh H1 phải di dời tài sản để giao trả phần diện tích đất và các tài sản gắn liền với đất như nêu trên cho bà Bùi Thị P.

3. Buộc bà Bùi Thị P có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị tài sản cho bà Nguyễn Thị M, chị Thị N1, bà Thị Đ2, anh Nguyễn Văn L và anh Danh H1 với tổng số tiền là 271.439.000đ.

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 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 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. *Quyền lưu cư*: Bà Nguyễn Thị M, chị Thị N1, chị Thị Đ2, anh Nguyễn Văn L và anh Danh H1 được quyền ở lại trên phần đất và căn nhà trong thời gian 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

5. *Về chi phí tố tụng*: Chi phí đo đạc là 745.500đ và chi phí thẩm định giá là 3.240.000đ. Tổng cộng là 3.985.500đ. Bà P đã nộp tạm ứng. Mỗi bên phải nộp ½ theo đó bà M phải trả lại cho bà P số tiền là 1.992.700đ.

6. *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc bà Bùi Thị P phải nộp số tiền là 13.821.900đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001107, ngày 01/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Bà P còn phải nộp thêm số tiền là 13.521.900đ.

Bà Nguyễn Thị M được miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí. Theo đó, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005251, ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Là 300.000đ. Bà M được miễn nộp. Theo đó được nhận lại tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0005573, ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 bị 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
Võ Thanh Huyến	**Trần Thị Chọn**	**Đặng Thị Bích Vân**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- THA dân sự huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân