TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 178/2025/DS-PT
Ngày: 14/4/2025
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Kiến

Ông Nguyễn Phú Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 02, ngày 08 tháng 4 và ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 569/2025/TLPT-DS, ngày 19 tháng 11 năm 2024, về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 729/2024/QXXĐPT – DS ngày 16 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐPT-DS ngày 07/01/2025; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 03/TB-TA ngày 02/01/2025 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 129/TB-TA ngày 24/3/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Thiên T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: C, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đồng Anh T1, sinh năm 1973; Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1980. Cùng địa chỉ: F, N, phường A, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Số B, đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Duy T2, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số A N, phường H, thành phố T (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Trần Văn D và Luật sư Nguyễn Thành T3 Công ty L3 thuộc đoàn Luật sư thành phố H.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Sa G, sinh năm 1965;

3.2. Anh Trần Ngọc T4, sinh năm 1992;

3.3. Chị Trần Ngọc Q, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số A, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4, chị Trần Ngọc Q: Ông Trần Văn S, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A, đường L, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Chỗ ở hiện nay: số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020).

4. Người kháng cáo: Chị Trần Thị Thiên T là nguyên đơn trong vụ án.

5. Người làm chứng

- Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1958

Cư trú: 64, Rue D, 27140 Gisors France (Trạm trú: 290/21/11a khóm H, phường B, thành phố S, Đồng Tháp).

- Ông Nguyễn Đức T5, sinh năm 1969

Cư trú: 290/21/11a khóm H, phường B, thành phố S, Đồng Tháp.

Có mặt tại phiên tòa: Ông Đồng Anh T1, Nguyễn Thanh L, anh Nguyễn Duy T2, luật sư Nguyễn Thành T3, ông Trần Văn S; luật sư Trần Văn D vắng mặt. Bà H, ông T5 có mặt tại phiên tòa ngày 08/4/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Trần Thị Thiên T do ông Đồng Anh T1 đại diện trình bày:

Phần đất và nhà tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Văn T6 (cha ruột của chị T) nhận chuyển nhượng của bà Bùi Kim T7 vào năm 1978. Đến năm 2003, ông T6 đăng ký kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtvà quyền sở hữu nhà thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 218, tờ bản đồ số 04), thời điểm ông T6 kê khai quyền sử dụng đất vào năm 2003 và ông T6 đã cho em trai Trần Văn S ở nhờ từ năm 1990. Khi ông T6 đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S có biết nhưng không có ý kiến tranh chấp gì (do cụ L1 mẹ ruột của ông S vẫn còn sống). Do ông T6 có nhiều nhà mà chưa có nhu cầu sử dụng và ông S là người thân trong gia đình nên ông T6 đã cho ông S ở nhờ, việc ông T6 cho ông S ở nhờ không có làm giấy tờ gì, cũng không có ai làm chứng. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà số B, diện tích 138,3m^2, do ông T6 mua của chủ cũ.

Vào năm 2017, ông T6 chết không để lại di chúc, nên hàng thừa kế thứ nhất của ông T6 cùng thống nhất giao cho chị Trần Thị Thiên T được thừa kế đứng tên toàn bộ phần đất có diện tích 138,3m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và căn nhà gắn liền với đất. Chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11/10/2018. Hiện nay phần đất và nhà này do hộ ông Trần Văn S đang quản lý sử dụng.

Đến năm 2019, chị T nộp đơn tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường B, thành phố S yêu cầu ông Trần Văn S và những thành viên trong hộ của ông S giao trả lại cho chị T phần đất và căn nhà nêu trên. Gia đình ông S không đồng ý trả lại vì cho rằng nhà, đất là do mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị L1 (bà nội của chị T) tặng cho vào năm 1989.

Chị T thừa nhận quá trình sử dụng nhà và đất, ông S có đầu tư sửa chữa với chi phí là 400.000.000đồng, nhưng tiền sửa chữa nhà là của ông T6 đưa cho ông S, việc ông T6 đưa tiền cho ông S sửa nhà không có làm giấy tờ.

Chị T thống nhất với phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về giá đất theo giá thị trường là 30.000.000 đồng/m^2 và tài sản trên đất (căn nhà số B) là 742.753.000 đồng (trong đó phần giá trị căn nhà không tính phần sửa chữa là 342.753.000 đồng, phần sửa chữa là 400.000.000 đồng). Chị T xác định là thống nhất với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về giá đất và nhà, không yêu cầu định giá lại.

Chị T không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của ông S về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất và nhà cho ông S. Vì vào năm 2010, giữa ông S với ông T6 có tranh chấp; ông S nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B giải quyết, do ông T6 xác định nhà và đất là của ông T6, ông T6 chỉ cho ông S ở nhờ; ông T6 không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho ông S nên hòa giải không thành. Việc ông S cho rằng đã quản lý sử dụng liên tục hơn 30 năm không có tranh chấp là không đúng và đã được mẹ (cụ L1) tặng cho khi còn sống nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Đồng thời, phía ông S cho rằng phần đất này cụ L1 nhận chuyển nhượng của bà Bùi Kim K, nhưng Tờ đoạn mãi bất động sản lại thể hiện người chuyển nhượng là bà Bùi Kim K, bà Bùi Kiêm T8 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T6 chứ không phải cho cụ L1 nên chị T không thống nhất ý kiến của phía ông S.

Nay chị Trần Thị Thiên T yêu cầu ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q di dời các tài sản giao trả phần đất thửa 218, tờ bản đồ số 04, diện tích 138,3m^2 và căn nhà gắn liền với đất thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4 và mốc 1 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho chị T quản lý sử dụng (theo biên bản thẩm định, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2020 và ngày 22/6/2021).

Chị T không đồng ý nhận giá trị vì ông S và các thành viên trong hộ còn căn nhà số A, đường L, khóm A, phường B, thành phố S là nhà của anh Trần Ngọc S1 con ruột của ông S và ông S còn phần đất ở L khoảng 7.000 m^2 đang cho người khác ở để trông coi vườn cây ăn trái.

Chị T xác định tài sản trong nhà số B là của ông S, còn căn nhà do ông T6 đầu tư xây dựng nên không đồng ý trả giá trị cho ông S. Ngoài ra chị T không còn yêu cầu gì khác.

- Bị đơn là ông Trần Văn S và cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q trình bày:

Nguồn gốc phần nhà, đất tranh chấp thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 218, tờ bản đồ số 04) là của cụ Nguyễn Thị L1 (mẹ ruột của ông S) nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà Bùi Kim K vào năm 1985 - 1986, vào thời điểm này ông S đi dạy học ở xa nên cụ L1 giao cho anh ruột là ông Trần Văn T6 đứng tên nhà và đất.

Đến năm 1989, khi ông Sáng lập gia đình thì cụ L1 tặng cho ông S phần đất và căn nhà số 213 này, chỉ nói miệng, có các anh em ông S biết gồm ông Trần Văn T6, ông Trần Thiện Â, bà Nguyễn Thị Kim C (chị bà con cô cậu ruột) ông Nguyễn Trúc A (anh bà con cô cậu ruột). Từ năm 1989 đến nay thì ông S và các thành viên trong gia đình gồm bà G, anh T4 và chị Q sinh sống tại căn nhà này; do đã được cụ L1 tặng cho đất và nhà nên từ năm 2006 ông S đã đầu tư sửa chữa nhiều lần, tổng chi phí sửa chữa căn nhà cũ khoảng 60 lượng vàng SJC có hóa đơn mua vật tư, giấy xác nhận thuê thầu xây dựng năm 2006. Nay ông S thống nhất với phía chị T chi phí sửa chữa nhà là 400.000.000đồng. Từ khi quản lý sử dụng nhà đến nay ông S đã nhiều lần yêu cầu ông T6 sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lại cho ông S thì ông T6 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện, sau đó ông T6 chết. Quá trình sử dụng ông S đã đóng thuế nhà, đất từ năm 1989 đến năm 2010 do có tranh chấp nên không đóng nữa nhưng chỉ giữ phiếu thu thuế của năm 2009 và 2010, các phiếu còn lại đã thất lạc; từ năm 2010 thì bên ông T6 đóng thuế đến nay.

Nay ông S không đồng ý theo yêu cầu của chị T vì cụ L1 đã tặng cho nhà đất khi cụ L1 còn sống, không phải ở nhờ như chị T trình bày. Đồng thời, ông S yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất thửa 218, tờ bản đồ số 04, diện tích 138,3m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho ông S. Ông S và các thành viên trong gia đình gồm bà G, anh T4 và chị Q đã quản lý, sử dụng hơn 30 năm là nơi ông S sinh sống, buôn bán vàng để mưu sinh và hằng năm tổ chức đám giỗ cho cha, mẹ.

Ngoài căn nhà tranh chấp ông S chỉ có phần đất ở huyện L, tỉnh Đồng Tháp diện tích khoảng 7.000m^2 nhưng không có nhà và không còn chỗ ở nào khác. Ông S thống nhất với nguyên đơn về giá đất theo giá thị trường là 30.000.000đồng/m^2 và tài sản trên đất (căn nhà số B) là 742.753.000đồng (trong đó phần giá trị căn nhà không tính phần sửa chữa là 342.753.000đồng, phần sửa chữa là 400.000.00 đồng). Ông S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất xác định là thống nhất với nguyên đơn về giá đất và nhà, không yêu cầu định giá lại.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông S yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng nhà, đất và đồng ý trả giá trị lại cho chị T 1/3 giá trị nhà, đất theo giá thị trường do Hội đồng định giá đã định để ông S và gia đình có nơi sinh sống, buôn bán vàng để mưu sinh và hằng năm tổ chức đám giỗ cho cha mẹ. Trường hợp buộc ông S phải di dời tài sản giao trả nhà và đất thì yêu

cầu chị T phải hoàn trả đối với chi phí đã sửa chữa nhà theo biên bản định giá ngày 22/6/2021 là 400.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Trần Thị Thiên T về việc yêu cầu ông Trần Văn S và những người trong hộ là bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q trả lại quyền sử dụng đất diện tích 138,3m^2 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 138,3m^2 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho ông S.

- Buộc chị Trần Thị Thiên T giao cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 138,3m^2 thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4 và mốc 1 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 do chị Trần Thị Thiên T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S*) và được quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nhà và đất do ông S, bà G, anh T4 và chị Q đang quản lý, sử dụng.

(*Có biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 11/6/2020; Biên bản định giá ngày 11/6/2020 và ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo*).

- Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí do các đương sự tự chịu.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Trần Thị Thiên T ngày 11/10/2018 đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 04 để cấp lại cho ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q diện tích đất như bản án đã tuyên trên.

- Buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất và nhà được sử dụng (*diện*

tích 138,3m^2) cho chị Trần Thị Thiên T là 4.491.753.000đồng (*Bốn tỷ, bốn trăm chín mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng*).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q liên đới nộp 112.491.700đồng (*một trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi mốt ngàn, bảy trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Văn S nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho chị Trần Thị Thiên T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000975 ngày 19/5/2020 và biên lai thu số: 0001167 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q liên đới nộp 4.775.000 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá. Chị T đã nộp xong nên ông S, bà G, anh T4 và chị Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho chị T số tiền 4.775.000đồng (*Bốn triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đông*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 7 năm 2022, chị Trần Thị Thiên T kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 266/2023/DS-Pt ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử.

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Thiên T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Ngày 01/8/2023, chị Trần Thị Thiên T có đơn đề nghị Giám Đốc thẩm.

Ngày 30/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp Thông báo phát hiện vi phạm số 202/TB-VKS-DS đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm số 266/2023/DS-PT ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 08/3/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định số 78/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án dân sự phúc thẩm số 266/2023/DS-PT ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại bản án giám đốc thẩm số 101/2024/DS-GĐT ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 266/2023/DS-PT ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Trần Thanh L2 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của chị T là có căn cứ, bỡi nhà đất được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T6 là cha của chị T. Ông T6 cho ông S ở nhờ để kinh doanh từ đó chứng minh nhà đất là quyền sở hữu hợp pháp của chị T. Việc ông S trình bày đang ở và kinh doanh tại nhà tranh chấp là không đúng vì thực tế nhà số 213 đóng cửa đã không kinh doanh rất lâu cụ thể là lần định giá phúc thẩm lần trước đã đóng cửa cho đến nay. Ông S cho rằng số nhà A L là ông bà nội cho ông T4 là không đúng vì ông S đứng tên QSDD và ông S tặng cho ông S1 vào năm 2019. Đối với phần đất ở L là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo chứ không phải là chuyển nhượng thật phía ông S tẩu tán tài sản vì không ai bán mồ mã ông bà, mặt khác ông S bán phần đất trong quá trình tranh chấp vụ án này. Đối với nhà 25 L và nhà số B hiện tại bà Sa G là người đứng tên QSDĐ, lời khai của bà H là không khách quan vì bà H là chị ruột của bà Sa G. Nhà 112-114 nhà đất này cho rằng em ông S là bà T9 là chủ sở hữu là không đúng vì nhà này bà Q1 con ông S đứng tên, N ở L con ông S là ông Trần Ngọc T4 đứng tên. Mặt khác với số tiền 4,9 tỷ ông S có thể mua chỗ ở khác. Bên cạnh đó gia đình chị T đang rất khó khăn vì anh chị

T đang bị ung thư, chị T đang ở trọ không có nhà để ở. Tại quyết định giám đốc thẩm xác định trong trường hợp này thì Tòa án buộc ông S trả lại nhà đất cho chị T mới phù hợp với quy định pháp luật. Tại bản án giám đốc thẩm cũng xác định Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm cũng nhận định phải trả lại nhà đất cho chị T mới phù hợp. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Luật sư Nguyễn Thành T3 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Luật sư T3 cho rằng bản án phúc thẩm lần thứ nhất là đã hợp tình hợp lý bởi nguồn gốc đất nếu của ông T6 tại sao lúc cụ L1 còn sống ông T6 không đăng ký quyền sử dụng đất, đồng thời ông S trong quá trình quản lý sử dụng cũng sửa chữa, cơi nới phía nguyên đơn không ý kiến. Người đại diện của nguyên đơn đưa ra căn cứ phía bị đơn đã có chỗ ở không cần thiết phải giữ căn nhà này vì về tình về lý chưa phù hợp. Phía nguyên đơn cho rằng lời khai của bà H và ông T5, bà H cũng khai rằng bà H là người gửi tiền về cho bà G chuyển nhượng và ý thức bà G chưa bao giờ có ý thức chiếm giữ hai căn nhà 25 và 290. Đối với đất ở L là đất nông nghiệp không phải đất để xây nhà ở. Việc kinh doanh ông S cũng đã chứng minh có nộp thuế môn bài. Đối với hình ảnh nguyên đơn cung cấp không biết chụp tại thời điểm nào căn cứ vào hình ảnh cho rằng nguyên đơn cho ông S không còn kinh doanh là không có căn cứ. Các quyền sử dụng đất chị T có được là do chuyển nhượng, hiện tại chị T không có chỗ ở tuy nhiên theo văn bản thừa kế chị T được 05 quyền sử dụng đất chứ không phải chị T không có chỗ ở. Trong trường hợp này đối với yêu cầu kháng cáo của bà T phía ông S không đồng ý đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì ông S quản lý nhà đất trên 30 năm, mặt khác ông S đã hơn 60 tuổi không còn khả năng lao động để tạo lập lại sự nghiệp nhà cửa. Bản án phúc thẩm trước đây đã hợp tình hợp lý không làm sáo trộn cuộc sống của gia đình bị đơn. Luật sư có ý kiến về kháng nghị của Viện kiểm sát cấp cao: Phía bị đơn sống tại nhà số B là chỗ ở duy nhất, phía bị đơn đã gìn giữ hơn 30 năm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tại thời điểm hiện tại.

Đối với giá: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giá mà các bên đã thỏa thuận tại cấp sơ thẩm.

Anh T2 đại diện bị đơn thống nhất với lời trình bày của luật sư T3.

Ông Trần Văn S trình bày: Ông muốn được gìn giữ căn nhà của cha mẹ để lại, mặt khác ông đã sinh sống tại căn nhà hơn 30 năm nên yêu cầu được sở hữu nhà đất và đồng ý trả giá trị cho chị T. Ngoài ra không trình bày gì thêm thống nhất với trình bày của luật sư T3.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của chị Trần Thị Thiên T kháng cáo 23/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp, theo hướng chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do cấp Giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm số 266/2023/DS-PT ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo Bản án giám đốc thẩm số 101/2024/DSGĐT ngày 24/4/2024.

Xét đối với yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thiên T yêu cầu ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q di dời các tài sản giao trả phần đất thửa 218, tờ bản đồ số 04, diện tích 138,3m^2 và căn nhà gắn liền với đất thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4 và mốc 1 theo sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho chị T quản lý sử dụng (theo biên bản thẩm định, định giá tài sản và sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2020 và ngày 22/6/2021).

Xét về nguồn gốc quyền sử dụng đất và nhà ở các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 04, (trước đây là thửa 477, tờ bản đồ số 01) diện tích 138,3m^2 và căn nhà số B gắn liền với đất là của bà Bùi K1 (K) T8, bà Bùi Kim K, Bùi Kim P, Bùi Kim H1 (các đồng thừa kế của chủ đất cũ là ông Bùi H2). Năm 1978 bà T8, bà K, ông P, bà H1 chuyển nhượng cho ông T6, khi chuyển nhượng hai bên có lập Tờ đoạn mãi bất động sản được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận vào ngày 22/12/1987. Ông T6 đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2003, sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp đổi vào ngày 11/4/2003. Ngày 18/9/2017, ông T6 chết không để lại di chúc, các đồng thừa kế của ông T6 thống nhất để chị T thừa kế thửa đất và căn nhà nói trên. Chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày

11/10/2018. Tại thời điểm ông T6 và chị T được cấp giấy chứng nhận thì ông S biết nhưng không phản đối.

Xét quá trình sử dụng và hiện trạng sử dụng: Nhà và đất tranh chấp trước đây do ông Trần Văn S quản lý, sử dụng để kinh doanh vàng. tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông S thừa nhận hiện tại căn nhà số B ông S không còn sử dụng vì ông S đã tạm ngừng hoạt động kinh doanh vàng tại địa chỉ này. Ông S cho rằng nhà đất là của cụ Nguyễn Thị L1 (mẹ ruột của ông S và ông T6) cho ông nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Quá trình quản lý, sử dụng nhà đất, ông S có sửa nhà với số tiền 400.000.000 đồng. Chị T cho rằng số tiền này do ông T6 đưa cho ông S để sửa nhà, nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên xác định nhà đất nêu trên thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của chị T, ông S có bỏ số tiền 400.000.000 đồng để sửa nhà là có căn cứ. Từ các tài liệu và chứng cứ như trên đủ căn cứ để xác định quyền sử dung đất và quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số B gắn liền với đất thuộc thửa số 218, tờ bản đồ số 4 tọa lạc Đường N, khóm A, phường B, thành phố S là quyền sở hữu hợp pháp của chị T. Tuy nhiên việc cấp sơ thẩm giao nhà đất cho gia đình ông S và buộc gia đình ông S trả lại giá trị nhà đất cho chị T với số tiền 4.491.753.000 đông là không đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ, chị T kháng cáo yêu cầu gia đình ông S trả lại nhà đất (không đồng ý nhận giá trị). Do đó, cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T buộc gia đình ông S trả lại nhà đất cho chị T, buộc chị T trả lại số tiền sửa nhà mới đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích như trên. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Thiên T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của luật sư và phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Chị Trần Thị Thiên T kháng cáo trong hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Xét kháng cáo của chị T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4, chị Trần Ngọc Q di dời các tài sản giao trả phần đất diện tích 138,3m^2, thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và căn nhà gắn liền với đất cho chị T quản lý sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 04 (trước đây là thửa 477, tờ bản đồ số 01) diện tích 138,3m^2 và căn nhà số B gắn liền với đất là của bà Bùi K1 (K) T8, bà Bùi Kim K, Bùi Kim P, Bùi Kim H1 (các đồng thừa kế của chủ đất cũ là ông Bùi H2). Năm 1978 bà T8, bà K, ông P, bà H1 chuyển nhượng cho ông T6, khi chuyển nhượng hai bên có lập Tờ đoạn mãi bất động sản được Ủy ban nhân dân phường B xác nhận vào ngày 22/12/1987. Ông T6 đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/02/2003, sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp đổi vào ngày 11/4/2003. Tại Công văn số 1209/CCT-TT&TB NGÀY 04/9/2020 của Chi Cục thuế khu vực 2 xác định người nộp thuế từ năm 2003 đến năm 2020 là ông Trần Văn T6. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là đất của ông T6. Ngày 18/9/2017, ông T6 chết, các đồng thừa kế của ông T6 thống nhất để chị T thừa kế thửa đất và căn nhà nói trên. Chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 11/10/2018.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L2 là người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày: Ngoài căn nhà tranh chấp ông S còn chỗ ở khác là căn nhà số A, đường L, căn nhà số B và căn nhà số B đường L do bà Sa G (vợ ông S đứng tên) và phần đất ở huyện L, tỉnh Đồng Tháp có diện tích 7.000m^2. Còn ông S trình bày: Ông S thừa nhận có các căn nhà nêu trên như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên căn nhà số A đường L là của con ông S là anh Trần Ngọc S1 đứng tên quyền sở hữu nhà và đang cho người khác thuê, còn phần đất ở Lai Vung ông S đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Quí Xuân H3 ngày 16/9/2024 (Sau khi có quyết định giám đốc thẩm). Còn nhà và đất số 25 và 290 ông S cho rằng vợ ông là bà Sa G đứng tên dùm bà Nguyễn Thanh H (chị bà G là việt kiều pháp), tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/4/2025, bà H khai nhà đất là do bà H mua nhưng không nhớ mua đất của ai ngày tháng năm nào và cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh là nhà đất này là của bà H. Mặt khác, căn nhà số B bà S đang cho bà Trúc Đ thuê (có hợp đồng thuê nhà giữa bà Sa G và bà Trúc Đ). Đồng thời tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn cung cấp hình ảnh trên đất 7000m^2 ở huyện L có mồ mã cha, mẹ, anh của ông S; nhà, đất đang tranh chấp

hiện tại ông S đóng cửa và không kinh doanh vàng tại đây và ông S cũng thừa nhận đã ngưng kinh doanh và đang đóng cửa do bà Sa G bệnh (không có chứng cứ chứng minh bà G bệnh) còn trên đất ở huyện L có mồ mã ông bà của ông S như trình bày của nguyên đơn. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy ngoài căn nhà số 213 trên phần đất tranh chấp, ông S còn có nhiều tài sản khác là nhà đất do bà Sa G (vợ ông S) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án chị T chỉ yêu cầu ông S trả lại nhà đất không đồng ý nhận giá trị, chị T cũng đồng ý trả lại 400.000.000 đồng mà ông S đã bỏ ra để sửa chữa nhà. Do đó, yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của chị T là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 13/7/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T là chưa phù hợp pháp luật nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 13/7/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc như đã nhận định nêu trên.

[4]. Xét lời trình bày của luật sư là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[5]. Xét lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[6]. Xét lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

[7]. Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

[8]. Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của chị T nên chị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9]. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Thiên T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thiên T về việc yêu cầu hộ ông Trần Văn S gồm ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q trả lại diện tích 138,3m^2 thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4 về mốc 1 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 do chị Trần Thị Thiên T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 138,3m^2 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho ông S.

- Buộc hộ ông Trần Văn S gồm: Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q di dời toàn bộ tài sản của hộ ông Trần Văn S để trả lại diện tích 138,3m^2 thể hiện tại các mốc 1, 2, 3, 4 về mốc 1 thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và trên đất có căn nhà số B, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho chị Trần Thị Thiên T quản lý, sử dụng do chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thời gian lưu cư của hộ ông S là 03 tháng kể từ ngày 14/4/2025.

- Buộc chị Trần Thị Thiên T trả lại cho hộ ông Trần Văn S gồm; ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q 400.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà (Bốn trăm triệu đồng chẵn).

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020; của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và sơ đồ đo đạc xác nhận ngày 28/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản định giá ngày 22/6/2021).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người 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 tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Trần Thị Thiên T phải chịu 20.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 56.446.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000975 ngày 19/5/2020 và biên lai thu số: 0001167 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả cho chị Trần Thị Thiên T 30.446.000đồng.

- Ông Trần Văn S phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0001168 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Sa G, anh Trần Ngọc T4 và chị Trần Ngọc Q liên đới nộp 9.775.000 đồng để trả lại cho chị T vì chị T đã nộp tạm ứng trước.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị Thiên T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000927 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. 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, 7a, 7b 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng TT, KT & THA TAT;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Sa Đéc;
- Chi Cục THADS TP Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước