

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2022/DS-PT  
Ngày 04-01-2022  
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Phương  
*Các Thẩm phán:* Ông Ninh Quang Thế  
Bà Nguyễn Thị Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tạ Trà My, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Trần Kim P, sinh năm 1984  
Anh Trần Quang M, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 91, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Trần Kim Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 132A, đường N, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2019, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Ngô Đình C; Địa chỉ: Văn phòng luật sư Ngô Đình C, số 141 Phạm Hồng T, khóm 2, phường 4, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**- Bị đơn:** Bà Trần Thị L, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 91, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Hồng C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 129, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Lê Thanh T; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Lê Thanh T - Số 196, đường Trần Hưng Đạo, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố C; Địa chỉ: Số 77, Ngõ Q, khóm 1, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1940; Địa chỉ: Số 88, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T:* Chị Liêu Thị Ngọc A, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 13, đường H, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2019, có mặt).

3. Ông Trần Quang V, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số 460, ấp Hòa T, xã Vĩnh T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang V:* Ông Trần Hồng C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 129, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 08/12/2021, có mặt).

4. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 177, đường L, phường 11, quận 11, thành Phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Ông Trần Quang S, sinh năm 1945; Địa chỉ: Số 34, đường H, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang S:* Chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số 9F, đường H, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019, có mặt).

6. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số 16/12, đường Q, khóm 2, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Ông Trần Hồng C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 129, đường L, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

*- Người kháng cáo:* Chị Trần Kim P, anh Trần Quang M – là nguyên đơn; bà Trần Thị L – là bị đơn; bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V, ông Trần Hồng C – là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*- Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử, vụ án được tóm tắt như sau:*

Vợ chồng cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S có 08 người con chung gồm các ông, bà: Trần Thị T, Trần Quang Sang, Trần Thị L, Trần Quang V, Trần Hồng C, Trần Thị Mỹ L, Trần Quang T và Trần Thị Kim H. Trong thời gian chung sống, vào năm 1966 cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S có tạo lập được tài sản chung là nhà và đất tại số 91, P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, nguồn gốc là nhận mua lại từ người khác vào năm 1966. Năm 1997, cụ Trần Quang Th chết,

không để lại di chúc. Ngày 18/01/2005 gia đình tổ chức họp và thống nhất cho cụ Nguyễn Thị S đứng tên nhà và đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/3/2005, diện tích đất là 215,90m<sup>2</sup> và nhà có diện tích xây dựng 108,40m<sup>2</sup> do cụ Nguyễn Thị S đứng tên. Ngày 07/01/2011, cụ Nguyễn Thị S xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau thực hiện chỉnh lý biến động vào ngày 01/4/2011. Năm 2014 cụ Nguyễn Thị S chết và cũng không để lại di chúc. Trong khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 2000, gia đình ông Trần Quang T sinh sống và mua bán tại chợ T thuộc phường 7, thành phố Cà Mau. Do giải tỏa chợ, nên gia đình ông Trần Quang T về sinh sống tại phần đất thuộc số 91, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau từ năm 2000 (sinh sống tại phần nhà sau do cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S xây cất trước đó). Năm 2010, ông Trần Quang T sửa lại nhà và sinh sống cho đến năm 2016 thì xảy ra hỏa hoạn, vợ chồng ông Trần Quang T và một số người khác tử vong chỉ còn lại hai người con của ông Trần Quang T sống sót đó là chị Trần Kim P và anh Trần Quang M. Cũng vào năm 2016, chị Trần Kim P và anh Trần Quang M xây dựng lại căn nhà trên nền đất cũ có diện tích theo đo đạc thực tế là 49,56m<sup>2</sup>.

Theo nguyên đơn, chị Trần Kim P và anh Trần Quang M cho rằng, cụ Nguyễn Thị S lập thủ tục tặng cho tài sản cho bà Trần Thị L trong khi cụ Nguyễn Thị S không còn M miễn và phần đất xây dựng nhà là được cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S cho ông Trần Quang T, nên yêu cầu công nhận nhà và đất thuộc quyền sử dụng của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M, nhưng do hai bên mâu thuẫn gay gắt nên chị Trần Kim P và anh Trần Quang M không thể sống tại phần đất trên, nên yêu cầu bà Trần Thị L có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị nhà và đất bằng tổng số tiền là 947.256.000 đồng.

Còn bị đơn bà Trần Thị L cho rằng, việc cụ Nguyễn Thị S lập thủ tục cho tài sản cho bà thì cụ Nguyễn Thị S hoàn toàn M miễn, có cơ quan chuyên môn giám định về tình trạng sức khỏe. Đồng thời, phần đất mà gia đình ông Trần Quang T cất nhà ở thì cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S không hề cho ông Trần Quang T mà chỉ cho gia đình ông Trần Quang T ở nhờ khi chợ T giải tỏa vào năm 2000. Nên phần đất không thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quang T, vì vậy bà không chấp nhận trả giá trị đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì phần đất đã được cụ Nguyễn Thị S tặng cho bà và bà đã được công nhận quyền sử dụng. Riêng về phần nhà thì bà chấp nhận trả lại giá trị căn nhà cho chị Trần Kim P và anh Trần Quang M với diện tích 49,56m<sup>2</sup> theo giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 2.475.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có bà Trần Thị T, ông Trần Quang V, ông Trần Hồng C, bà Trần Thị Mỹ L và bà Trần Thị Kim H thống nhất ý kiến xác định là vào khoảng năm 2000, ông Trần Quang T và gia đình có về ở nhờ căn nhà phía sau trên đất của cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S, năm 2010 thì ông Trần Quang T có sửa chữa lại căn nhà. Phần đất cất nhà này hai cụ Trần Quang Th và Nguyễn Thị S không hề cho ông Trần Quang T mà chỉ cho ông Trần Quang T cùng gia đình ở nhờ. Sau khi cha là cụ Trần Quang Th chết thì tất cả các

người con trong gia đình đều thống nhất giao tài sản chung của vợ chồng cho cụ Nguyễn Thị S đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, không chia thừa kế. Đến ngày 07/01/2011, cụ Nguyễn Thị S xác lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L. Do vậy, phần đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L chứ không phải của ông Trần Quang T, nên yêu cầu của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M buộc bà Trần Thị L trả lại phần giá trị đất là các ông, bà không chấp nhận. Riêng về giá trị căn nhà theo yêu cầu của nguyên đơn thì các ông, bà đồng ý với ý kiến của bà Trần Thị L.

Đối với ông Trần Quang Sang thì xác định là việc ông Trần Quang T về ở phía sau nhà của cha mẹ (cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S) là đúng, còn việc cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S có cho luôn ông Trần Quang T phần đất hay cho ở nhờ thì ông không rõ, nhưng khi ông Trần Quang T cất nhà thì không ai ngăn cản gì. Còn việc cụ Nguyễn Thị S có cho nhà, đất cho bà Trần Thị L hay không thì ông không biết và ông cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với nhà, đất bà Trần Thị L đang sử dụng. Còn đối với căn nhà của ông Trần Quang T chết để lại, theo ông ai thờ thì quản lý, sử dụng và ông xin từ chối tham gia tố tụng.

Ủy ban nhân dân thành phố C xác định hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị S cho bà Trần Thị L được thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2019/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho chị Trần Kim P, anh Trần Quang M giá trị nhà và đất bằng 947.256.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L về việc yêu cầu chị Trần Kim P và anh Trần Quang M tháo dỡ toàn bộ phần kiến trúc căn nhà trả lại phần diện tích đất ngang 4m, dài 12 m tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau tỉnh Cà Mau.

Do có kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 306/2019/DS-PT ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:* Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2019/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116, số vào sổ H01076, tờ bản đồ số 03, thửa số 309 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho bà Trần Thị L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho chị Trần Kim P và anh Trần Quang M phần giá trị căn nhà có diện tích 49,56m<sup>2</sup> và đất có diện tích 48m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 91, đường P, khóm

3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bằng số tiền là 905.061.000 đồng (chín trăm lẻ năm triệu không trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị L về việc yêu cầu chị Trần Kim P và anh Trần Quang M tháo dỡ toàn bộ phần kiến trúc căn nhà trả lại phần diện tích đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M kiện đòi bà Trần Thị L phần chệnh Lch với số tiền là 42.195.000 đồng (Bốn mươi hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Vào các ngày 12, 13, 14 tháng 4 năm 2021 bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Hồng C, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Trần Thị L hoàn trả giá trị phần đất 48m<sup>2</sup> cho chị Trần Kim P và anh Trần Quang M bằng số tiền 782.400.000 đồng.

Ngày 13/4/2021, nguyên đơn chị Trần Kim P, anh Trần Quang M kháng cáo (do bà Trần Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền thực hiện), yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị L thanh toán giá trị nhà và đất bằng số tiền tổng cộng là 947.256.000 đồng.

Ngày 15/4/2021 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất diện tích 48m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 91, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau thuộc quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cùng với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật thì các bên đương sự tranh chấp với nhau về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 91, P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh

chấp quyền sở hữu tài sản và áp dụng Luật đất đai năm 2003, 2013 và các quy định của pháp luật dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nguồn gốc tài sản thì vợ chồng cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S có khối tài sản chung là nhà và đất tọa lạc tại số 91, đường P, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Sau khi cụ Trần Quang Th chết vào năm 1997 thì đến ngày 18/01/2005 tất cả các người con trong gia đình họp và thống nhất lập văn bản để cho cụ Nguyễn Thị S đứng tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 215,90m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà với diện tích xây dựng 108,40m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116 cấp ngày 10/3/2005. Ngày 07/01/2011, cụ Nguyễn Thị S xác lập hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản là nhà, đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116 cấp ngày 10/3/2005 cho bà Trần Thị L. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116 cấp ngày 10/3/2005 cho cụ Nguyễn Thị S là đúng trình tự, thủ tục luật định. Đồng thời việc tặng cho tài sản của cụ Nguyễn Thị S cho bà Trần Thị L được Công chứng, chứng thực theo quy định và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chấp nhận chỉnh lý biên động vào ngày 01/4/2011, phù hợp với các quy định tại các Điều 46, 105 và 106 của Luật đất đai năm 2003.

[4] Xét về phạm vi khởi kiện cho thấy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định không yêu cầu chia thừa kế tài sản là nhà, đất do các cụ Trần Quang Th, Nguyễn Thị S chết để lại, không đặt ra yêu cầu xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 48m<sup>2</sup> là tài sản hợp pháp của nguyên đơn được cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S cho cha ruột là ông Trần Quang T, nên yêu cầu bà Trần Thị L trả lại đất bằng giá trị là 782.400.000 đồng và phần nhà do nguyên đơn xây cất có giá trị bằng 170.213.820 đồng nhưng chỉ yêu cầu hoàn trả giá trị 48m<sup>2</sup> bằng 164.856.000 đồng (tương ứng giá 3.434.500 đồng/1m<sup>2</sup>), tổng cộng giá trị nhà, đất bằng 947.256.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo thì chị Trần Kim P, anh Trần Quang M cho rằng cha mẹ anh chị là ông Trần Quang T, bà Trần Kim Anh là người ở cùng gia đình cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S và đã được cụ Trần Quang Th, cụ Nguyễn Thị S cho một phần đất có diện tích 48m<sup>2</sup> nằm trong diện tích phần đất do cụ Nguyễn Thị S đứng tên quyền sử dụng và cha, mẹ anh chị đã xây cất nhà vào năm 2010. Đến năm 2016 khi nhà bị cháy, cha mẹ cùng những người trong gia đình tử vong chỉ còn lại 02 người con là chị Trần Kim P và anh Trần Quang M và hai anh, chị đã cất lại nhà với diện tích là 49,56m<sup>2</sup> ngay trên nền đất cũ, khi xây cất lại nhà không có ai phản đối. Việc cụ Nguyễn Thị S tặng cho nhà, đất cho bà Trần Thị L trong lúc cụ Nguyễn Thị S không còn M miễn, nên anh chị không đồng ý việc tặng cho tài sản như đã nêu trên mà yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp phần đất thuộc về anh, chị là người thừa kế của ông Trần Quang T.

Tuy không xem xét tính hợp pháp, tính có căn cứ của việc cụ Nguyễn Thị S đứng tên quyền sử dụng đất và phần đất có còn là di sản thừa kế hay không, do các đương sự không yêu cầu về thừa kế tài sản. Nhưng từ ý kiến của chị Trần Kim P,

anh Trần Quang M không thừa nhận quyền sử dụng hợp pháp phần đất thuộc về cá nhân của cụ Nguyễn Thị S và không đồng ý việc cụ Nguyễn Thị S tặng cho tài sản cho bà Trần Thị L đã thể hiện ý chí của chị Trần Kim P, anh Trần Quang M là tài sản vẫn còn là tài sản chung của cụ Trần Quang Th, cụ Nguyễn Thị S. Nhưng anh Trần Quang M, chị Trần Kim P không yêu cầu chia thừa kế tài sản mà xác định phần đất tranh chấp 48m<sup>2</sup> là đất do cha ruột là Trần Quang T được cụ Trần Quang Th, cụ Nguyễn Thị S tặng cho nên kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng hợp pháp để buộc bà Trần Thị L trả lại đất bằng giá trị.

Xét qua lời khai của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M cho thấy, việc ông Trần Quang T sống cùng cụ Trần Quang Th, cụ Nguyễn Thị S và được các cụ cho một phần đất có diện tích 48m<sup>2</sup> thì chị Trần Kim P và anh Trần Quang M không có chứng cứ gì để chứng minh về việc cho đất. Còn việc gia đình ông Trần Quang T về ở trên phần đất này thì theo lời thừa nhận của những người con của cụ Nguyễn Thị S là vào năm 2000 khi chợ T giải tỏa thì gia đình ông Trần Quang T về ở nhờ tại phần nhà phía sau của cụ Trần Quang Th và cụ Nguyễn Thị S xây dựng trước đó, đến năm 2010 thì ông Trần Quang T sửa chữa lại nhà, năm 2016 nhà bị cháy và cũng trong năm 2016 chị Trần Kim P, anh Trần Quang M xây dựng lại nhà trên nền đất cũ. Tuy nhiên, quá trình diễn biến và thời gian sử dụng đất đã nêu chưa đủ điều kiện, căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất cho ông Trần Quang T. Năm 2005, các con của cụ Nguyễn Thị S lập biên bản hợp gia đình làm căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho cụ Nguyễn Thị S thì có mặt ông Trần Quang T, biên bản cũng do ông Trần Quang T viết và theo nội dung hợp gia đình không có thể hiện việc ông Trần Quang T được cho phần đất 48m<sup>2</sup> trong phần diện tích đất do cụ Nguyễn Thị S được cấp quyền sử dụng. Ngày 07/01/2011, khi cụ Nguyễn Thị S xác lập hợp đồng tặng cho nhà, đất cho bà Trần Thị L thì tất cả những người con của cụ Nguyễn Thị S đều biết rõ, ngoại trừ ông Trần Quang Sang thì cho rằng không biết, nhưng trải qua thời gian dài không ai phản đối.

Từ đó, không có đủ căn cứ chứng minh phần đất 48m<sup>2</sup> đang tranh chấp là đất do ông Trần Quang T được cha, mẹ cho (*nằm trong phần diện tích 215,90 m<sup>2</sup> được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116 cấp ngày 10/3/2005*) để công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Trần Quang T, không có các căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Trần Quang T theo quy định của Luật đất đai nên không có cơ sở để buộc bà Trần Thị L trả lại giá trị phần đất theo yêu cầu khởi kiện của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các đương sự không đặt ra yêu cầu chia thừa kế tài sản, không đặt ra yêu cầu xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc tặng cho tài sản, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trần Thị L đứng tên, nên không đặt ra xem xét là phù hợp. Nhưng cấp sơ thẩm xác định thời gian ông Trần Quang T sử dụng đất cất nhà ở; bị đơn không cung cấp được chứng cứ việc cho ở nhờ; nội dung biên bản hợp gia đình; việc từ chối nhận di sản của những người thuộc diện thừa kế... để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đảm bảo căn cứ pháp luật, nên cần thiết sửa án sơ thẩm.

[6] Đối với phần nhà do chị Trần Kim P và anh Trần Quang M xây cất vào năm 2016, nhà có diện tích 49,56m<sup>2</sup> giá trị về kiến trúc căn nhà này thuộc tài sản

chung của chị Trần Kim P và anh Trần Quang M. Bà Trần Thị L đồng ý tiếp tục sử dụng căn nhà và trả lại giá trị nhà cho chị Trần Kim P và anh Trần Quang M là phù hợp.

Xét về giá trị, theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam xác định nhà có giá trị 2.475.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị nhà là 122.661.000 đồng. Giá trị này chị Trần Kim P và anh Trần Quang M không đồng ý với kết quả xét xử sơ thẩm mà yêu cầu sử dụng kết quả Thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh với giá trị nhà được thẩm định là 3.434.500đ/m<sup>2</sup> tương ứng với diện tích nhà 48m<sup>2</sup> bằng 164.856.000 đồng. Tuy nhiên, việc thẩm định giá do nguyên đơn cung cấp thì qua kết quả thẩm định theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 31/5/2019 thì tài sản được thẩm định giá không phù hợp với kết cấu, kiến trúc tài sản trên thực tế. Mặc khác, việc thực hiện thủ tục định giá theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư liên tịch số: 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính. Cấp sơ thẩm đã thông báo về việc thẩm định giá tài sản cho nguyên đơn tại Thông báo ngày 16/5/2019 và Biên bản tổng đạt ngày 22/5/2019 nhưng hết thời hạn quy định phía nguyên đơn không phản đối. Cấp sơ thẩm xác định kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là có căn cứ để chấp nhận buộc bà Trần Thị L hoàn trả giá trị nhà cho chị Trần Kim P, anh Trần Quang M là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc áp dụng giá trị nhà theo kết quả Thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam chi nhánh Hồ Chí Minh.

[7] Từ các nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn là chị Trần Kim P, anh Trần Quang M. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Hồng C, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng các đương sự tự chịu mà không yêu cầu giải quyết, nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có căn cứ.

[10] Chị Trần Kim P và anh Trần Quang M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung. Bà Trần Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định; bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Hồng C, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V không phải chịu án phí phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **1. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;**

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn chị Trần Kim P, anh Trần Quang M. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V, ông Trần Hồng C. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

### **2. Căn cứ các Điều 99, 100, 101 và 104 của Luật đất đai năm 2013;**

Căn cứ các Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, L phí Tòa án.

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Kim P, anh Trần Quang M về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 539116 cấp ngày 10/3/2005 do bà Nguyễn Thị S đứng tên. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị L về việc yêu cầu chị Trần Kim P và anh Trần Quang M tháo dỡ toàn bộ phần kiến trúc căn nhà trả lại phần diện tích đất tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Kim P, anh Trần Quang M về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp 48m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Trần Kim P, anh Trần Quang M để buộc bà Trần Thị L trả lại giá trị đất bằng 782.400.000 đồng.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Kim P, anh Trần Quang M. Giao căn nhà do chị Trần Kim P, anh Trần Quang M xây dựng có diện tích 49,56m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau cho bà Trần Thị L quản lý, sử dụng và định đoạt. Buộc bà Trần Thị L trả lại giá trị nhà cho chị Trần Kim P, anh Trần Quang M bằng số tiền 122.661.000 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi một ngàn đồng). Buộc chị Trần Kim P, anh Trần Quang M di dời toàn bộ vật dụng, tài sản đi nơi khác để giao trả lại nhà cho bà Trần Thị L.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định. Ngày 05/3/2019, bà Trần Thị L đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 10.640.000 đồng theo biên lai thu số 0002143 được trả lại toàn bộ cho bà Trần Thị L. Chị Trần Kim P và anh Trần Quang M phải chịu án phí dân

sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 36.737.800 đồng. Ngày 14/02/2019, chị Trần Kim P, anh Trần Quang M đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 12.950.000 đồng theo biên lai thu số 0002037 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, số tiền còn lại chị Trần Kim P, anh Trần Quang M phải nộp tiếp là 23.787.800 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Kim P và anh Trần Quang M phải chịu 300.000 đồng, ngày 13/4/2021 chị Trần Kim P và anh Trần Quang M có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0000901 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ. Bà Trần Thị L, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Kim H, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Quang V, ông Trần Hồng C không phải chịu án phí.

*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 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.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi Cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thế Phương**

