

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 34/2024/DS-PT
Ngày 31 - 01 - 2024
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
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: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 241/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023, về việc “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1956; Địa chỉ: Số 34, P, Khóm 1, Phường 2, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà A:

1. Ông A1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 35, Khóm 4, Phường 7, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

2. Ông A2, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp N1, xã N, huyện Q, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt).

- Bị đơn: Ông B, sinh năm 1972; Đăng ký HK: Số 21/2, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; Nơi ở: Số 21/1A, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà B1, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

2. Anh B2, sinh năm 2000 (Vắng mặt)

Cùng đăng ký HK: Số 21/2, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; Cùng nơi ở: Số 21/1A, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà C, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số 21/2, đường Đường F, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt);

4. Bà D, sinh năm 1951; Đăng ký HK: Số 21/1A, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; Nơi ở: Số 21/2, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt);

5. Ông Đ, sinh năm 1985; Đăng ký HK: Số 21/2, đường Đường F, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; Nơi ở: Số 82, Đường E, Phường 1, thị xã E1, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà A và bị đơn ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà A và người đại diện theo ủy quyền của bà A trình bày:*

Theo đơn khởi kiện bà A yêu cầu ông B trả lại cho bà A phần đất có diện tích 159,6m² và căn nhà trên đất, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, nhà và đất tại số 21/1A, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu. Qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 166,3m², cho nên bà A thay đổi yêu cầu, yêu cầu ông B trả lại cho bà phần đất diện tích qua đo đạc thực tế là 166,3m² và căn nhà trên đất.

Phần đất nêu trên, ngày 15/4/2015 Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và bà A, thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34, đất tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu. Bà D đã tặng cho bà A, bà A đã đăng ký biến động đất đai ngày 03/12/2019.

Vào khoảng 07 năm trước, bà A có cho ông B ở nhờ tại nhà và đất nêu trên. Kế bên căn nhà này có căn nhà lớn hơn có những người trong hộ khẩu số 21/2 ở, trong đó có ông G là em ruột ông B, mẹ ông B là bà C cũng ở đó. Do ông B không có nhà ở nên ông G (anh ông B) kêu ông B về ở căn nhà kế bên, là căn nhà hiện đang có tranh chấp, bà A và bà D cũng đồng ý cho B và vợ con ông B ở đó.

Do căn nhà bị hư hỏng, nên trước khi ông B dọn vào ở, bà D đã bỏ ra 40.000.000 đồng để sửa lại căn nhà, ông B không có bỏ tiền ra.

Thời gian gần đây ông B không tôn trọng bà A và bà D, có hành vi côn đồ, lời lẽ xúc phạm bà A và bà D. Cho nên, bà A yêu cầu ông B trả lại nhà và đất cho bà A.

Đối với yêu cầu phản tố của ông B, bà A không đồng ý.

- *Bị đơn ông B trình bày:*

Ông B đồng ý trả lại đất và căn nhà trên đất cho bà A, nhưng bà A phải hoàn trả lại cho ông B số tiền sửa chữa, nâng cấp căn nhà tại số 21/1A, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu là 150.000.000 đồng và yêu cầu cho lưu cư 01 năm.

Đất có nguồn gốc là của ông nội và bác ông B để lại. Năm 2014 ông B từ tỉnh Cà Mau lên ở tại căn nhà này cho đến nay.

Khi ông B vào ở tại căn nhà này, hiện trạng nhà lợp lá, vách lá, phía dưới có thiếc, nền đất nhưng thấp, khung cột bằng cây gỗ địa phương, không có nhà vệ sinh, không có lối đi riêng như hiện nay. Khi ông B về ở căn nhà đã xuống cấp nghiêm trọng, nên ông B đã làm lại nhà trước khi vào ở, dỡ bỏ nhà cũ làm lại mới hoàn toàn có hiện trạng như hiện nay.

Em ông B là Ông Đ đã cho ông số tiền 150.000.000 đồng để làm lại căn nhà. Trong lúc làm nhà, ông B và vợ là B1 trực tiếp làm, có thuê thêm 02 người để làm cùng là ông H và K, là hai cha con, địa chỉ tại số C06/49, khóm Trà Kha, Phường 8, thành phố M, tiền công là 300.000 đồng/ngày/người, thuê trong thời gian 02 tháng, thành tiền là 36.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D trình bày:* Bà D thống nhất với lời trình bày của bà A, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày:* Ông Tây thống nhất với lời trình bày của ông B, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị B1 trình bày:* Bà Dung thống nhất với lời trình bày của ông B, không có ý kiến gì khác.

- *Bà C trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2023:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ chồng chết để lại cho anh chồng là ông Trương Tô, chị chồng là bà D. Khoảng 09 năm trước, B từ tỉnh Cà Mau về tỉnh Bạc Liêu sống nhưng không có nơi ở nên dọn vào căn nhà trên đất hiện có tranh chấp để ở. Trước khi B vào ở, căn nhà trên đất được dùng làm kho chứa đồ. Khi B chuẩn bị vào ở đã xây cất lại có hiện trạng như hiện nay. B là người đứng ra xây cất, ngoài ra có K (con rể bà D) và H (cháu ngoại bà D) phụ giúp. B đứng ra mua vật liệu xây dựng, chi phí bao nhiêu bà D không biết. Tiền do anh em B bỏ ra, cụ thể bao nhiêu bà không biết. Tiền xây cất nhà không có nguồn tiền của con bà D là bà O, bà D cũng không có bỏ tiền ra xây cất nhà.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông B về việc yêu cầu ông B trả lại cho bà A quyền sử dụng đất diện tích 166,3m², đất tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; và căn nhà trên đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B đối với bà A về việc yêu cầu bà A trả lại cho ông B giá trị căn nhà trên đất tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu số tiền 100.957.674 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B đối với bà A về việc yêu cầu bà A trả lại cho ông B giá trị căn nhà trên đất tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu số tiền 49.042.326 đồng.

2. Buộc ông B giao trả lại cho bà A phần đất diện tích là 166,3m², thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41), đất tọa lạc tại

Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; ngày 15/4/2015 Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và bà A, bà D đã tặng cho bà A, bà A đã đăng ký biên động đất đai ngày 03/12/2019 và toàn bộ căn nhà, cây trồng trên đất.

Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 339, tờ bản đồ số 34) của bà C quản lý, sử dụng có số đo 12,8m, 14,8m, 0,89m;

Hướng Tây giáp đất thửa số 47, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 40, thửa đất số 84, 83 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 107, 106, 105, 109, 110, 111 tờ bản đồ số 34), có số đo 2,54m, 2,19m, 2,51m, 6,08m, 7,86m, 5,55m, 3,33m;

Hướng Bắc giáp với đường bê tông có số đo 7,24m;

Hướng Nam giáp với đất thửa số 81, 77 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 139 tờ bản đồ số 34) có số đo 4,60m.

Căn nhà, cây trồng trên đất như sau:

- Căn nhà loại IV, kết cấu khung cột sắt tiền chế, xây 01 vách tường dài 03m, cao 2,30m, phía trên đóng thiếc, vách còn lại nhờ vách nhà kế bên, mái tol thiếc, có đóng la phong trần, nền lát gạch bông, mặt trước và mặt sau nhà xây tường gạch. Diện tích nhà $5,02\text{m} \times 8,8\text{m} = 44,176\text{m}^2$.

- Mái che phía sau nhà: Kết cấu cột gỗ dầu, mái lợp tol xi măng, đòn tay gỗ dầu, nền xi măng. Diện tích $4,2\text{m} \times 4,9\text{m} = 20,664\text{m}^2$.

- Nhà vệ sinh: Kết cấu xây gạch vách bao quanh, nền gạch nhám, có dán gạch ốp tường. Diện tích $2,2\text{m} \times 1,58\text{m} = 3,476\text{m}^2$.

- Đường đi phía trước nhà lát xi măng, diện tích $1,5\text{m} \times 10\text{m} = 15\text{m}^2$.

- Cây trồng trên đất: Có 02 cây Cà Ri trưởng thành, 02 gốc cây Vú Sữa lớn.

3. Buộc bà A có trách nhiệm trả lại giá trị căn nhà trên đất (sau khi đã đối trừ chi phí tố tụng) với số tiền là 98.843.674 đồng.

4. Ông B và bà B1, anh B2 được quyền lưu cư 06 tháng, tính kể từ ngày Tòa tuyên án (25/9/2023). Hết thời hạn trên, ông B, bà Dung, anh Yên có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà và cây trồng trên đất đã nêu trên cho bà A.

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

- Ngày 09 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông B kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà A phải bồi hoàn cho ông số tiền 150.000.000 đồng và cho ông 01 năm để tìm kiếm nơi ở mới.

- Ngày 10 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn bà A kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ án sơ thẩm, xem xét việc ông B tự ý xây dựng nhà trên đất của bà mà không có sự thỏa thuận với bà, đề nghị xem xét giá trị nhà của bà

còn sử dụng được nhưng không được tính giá trị còn lại khi bị đơn sửa chữa, xây lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn kháng cáo chỉ yêu cầu sửa 1 phần án sơ thẩm, tính giá trị của căn nhà bà A trước khi ông B tháo dỡ xây dựng nhà mới để trừ vào số tiền bà A phải giao trả giá trị nhà cho ông B.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

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

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn, do bị đơn có kháng cáo và đã được triệu tập xét xử đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông B trả lại quyền sử dụng đất và căn trên đất đã mượn; Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu nên cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử

vắng mặt bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2023 và mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 22/5/2023, phần đất tranh chấp tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu, có số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 339, tờ bản đồ số 34) của bà C quản lý, sử dụng, có số đo 12,8m, 14,8m, 0,89m;

- Hướng Tây giáp đất thửa số 47, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 40, thửa đất số 84, 83 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 107, 106, 105, 109, 110, 111 tờ bản đồ số 34), có số đo 2,54m, 2,19m, 2,51m, 6,08m, 7,86m, 5,55m, 3,33m;

- Hướng Bắc giáp với đường bê tông, có số đo 7,24m;

- Hướng Nam giáp với đất thửa số 81, 77 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 139 tờ bản đồ số 34), có số đo 4,60m.

Diện tích $166,3m^2$, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41), ngày 15/4/2015 Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và bà A, bà D đã tặng cho bà A, bà A đã đăng ký biến động đất đai ngày 03/12/2019.

Hiện trạng trên đất tranh chấp có các vật kiến trúc và cây trồng như sau:

- Căn nhà loại IV, kết cấu khung cột sắt tiền chế, xây 01 vách tường dài 03m, cao 2,30m, phía trên đóng thiếc, vách còn lại nhờ vách nhà kế bên, mái tol thiếc, có đóng la phong trần, nền lát gạch bông, mặt trước và mặt sau nhà xây tường gạch. Diện tích nhà $5,02m \times 8,8m = 44,176m^2$.

- Mái che phía sau nhà: Kết cấu cột gỗ dầu, mái lợp tol xi măng, đòn tay gỗ dầu, nền xi măng. Diện tích $4,2m \times 4,9m = 20,664m^2$.

- Nhà vệ sinh: Kết cấu xây gạch vách bao quanh, nền gạch nhám, có dán gạch ốp tường. Diện tích $2,2m \times 1,58m = 3,476m^2$.

- Đường đi phía trước nhà láng xi măng, diện tích $1,5m \times 10m = 15m^2$.

- Khối lượng san lấp: Diện tích $166,3m^2 \times$ sâu $0,5m = 83,15m^3$, bằng cát lấp.

- Cây trồng trên đất: Có 02 cây Cà Ri trưởng thành, 02 gốc cây Vú Sữa lớn.

[4] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định quyền sử dụng đất $166,3m^2$, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41), tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu do ông Bđang quản lý, sử dụng không thuộc quyền sử dụng của ông Bmà thuộc quyền sử dụng của bà A. Đồng thời, ông Bthừa nhận mượn đất để sử dụng, ông Bcũng đồng ý trả lại đất. Đây là các sự kiện, tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của bà A, buộc ông Btrả đất cho bà A là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi căn nhà trên đất tranh chấp tại số 21/1A, Đường F, Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu phản tố của ông B buộc bà A trả lại chi phí đã xây dựng lại căn nhà: Nguyên đơn cho rằng bà D và bà A đã bỏ ra chi phí xây dựng nhà là 40.000.000 đồng và bà O có cho bà C số tiền 20.000.000 đồng, bà D đã dùng số tiền này vào việc làm lại nhà; Ông B không thừa nhận lời trình bày của bà A mà xác định chi phí xây dựng lại nhà là 150.000.000 đồng do ông B mượn của em ông B là Trương Khánh Tây. Xét thấy, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã bỏ ra số tiền xây dựng nhà, bà C xác định tiền dùng để xây dựng nhà do anh em của B bỏ ra, không có nguồn tiền của O, bà D cũng không có tiền ra xây cất nhà. Nguyên đơn thừa nhận do căn nhà bị hư hỏng nên trước khi ông B dọn vào ở, ông B đã dỡ bỏ hết, làm mới lại, có sử dụng một vách nhà của bà D, ông B làm nhà thế nào bà A và bà D không biết, thừa nhận ông B và anh em của ông B làm. Sự thừa nhận của nguyên đơn phù hợp với lời khai của bị đơn ông B về việc ông là người trực tiếp xây dựng nhà trên đất tranh chấp. Lời khai của bị đơn ông B phù hợp lời khai của Trương Khánh Tây, lời khai của bà C về nguồn tiền và việc ông B trực tiếp xây dựng nhà. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà A đòi căn nhà trên đất tranh chấp và chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông B, buộc bà A trả lại chi phí đã xây dựng lại căn nhà là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, đã xem xét đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện.

[6] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà A cho rằng ông B tự ý xây dựng nhà trên đất của bà mà không có sự thỏa thuận với bà, đề nghị xem xét giá trị nhà của bà còn sử dụng được nhưng không được tính giá trị còn lại khi bị đơn sửa chữa, xây lại: Xét thấy, như đã phân tích tại phần [5] của bản án, ông B xây dựng nhà trên đất có sự đồng ý của bà A chứ không phải tự ý xây dựng. Đối với giá trị nhà trước khi tháo dỡ để xây dựng lại không có căn cứ pháp lý chứng minh có giá trị bao nhiêu nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà A. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Đối với kháng cáo của bị đơn: Ông B là người kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn Trương Trung B.

[8] Xét thấy, đủ căn cứ chứng minh ông B đã mượn đất của bà A để xây dựng nhà ở, quá trình ở trên đất thời gian dài nên giá trị nhà đã có thay đổi so với thời gian mới xây dựng. Cấp sơ thẩm tính giá trị nhà ở tại thời điểm xảy ra tranh chấp, giá trị được Hội đồng định giá quyết định đúng trình tự, thủ tục định giá tài sản theo quy định pháp luật và quyết định tuyên buộc giá trị nhà căn cứ kết quả định giá ngày 12/5/2023, nhà có giá trị thành tiền 101.957.674 đồng, đối trừ số tiền bà D cho ông B 1.000.000 đồng để đổ cát lấp phần phía sau nhà để buộc bà A có trách nhiệm trả cho ông B số tiền 100.957.674 đồng giá trị nhà là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm còn đối trừ số tiền 2.114.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là chưa phù hợp, không nên tuyên đối trừ mà cần tuyên độc lập 02 khoản tiền khác nhau để bản án tuyên rõ ràng, chính xác, điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[9] Xét thời gian lưu cư 06 tháng như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp do sau khi ông Bgiao nhà, đất cho bà A thì đã được bà A giao trả số tiền trị giá căn nhà nên ông Bcó điều kiện tìm nơi ở khác, thời gian lưu cư 06 tháng là đã đảm bảo để gia đình ông Btìm nơi ở khác, tuy nhiên, thời gian lưu cư phải được tính từ thời điểm án có hiệu lực pháp luật mới đảm bảo thi hành án nên cần điều chỉnh thời gian lưu cư 06 tháng tính từ khi tuyên án phúc thẩm (ngày 31.1.2024) là phù hợp, có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[10] Như đã phân tích trên, đủ căn cứ chứng minh bà A có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, còn căn nhà gắn liền với đất do ông Bxây dựng nên buộc ông Bgiao trả đất là phù hợp; riêng căn nhà trên đất do ông Bbỏ chi phí xây dựng nên giao nhà cho bà A, buộc bà A trả giá trị xây dựng nhà trên đất tranh chấp và cho gia đình ông B lưu cư tại nhà, đất tranh chấp trong thời gian 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định.

[11] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông B; Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án số 133/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[11] Về án phí: do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí (BL 232) nên miễn án phí cho bà A là phù hợp. Ông B đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001945 ngày 10/10/2023 được chuyển thu án phí.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông B.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14; Điều 15; 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 bà A đối với ông B về việc yêu cầu ông B trả lại cho bà A quyền sử dụng đất diện tích $166,3m^2$, đất tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu;

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B đối với bà A về việc yêu cầu bà A trả lại cho ông B giá trị căn nhà trên đất tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu số tiền 100.957.674 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B đối với bà A về việc yêu cầu bà A trả lại cho ông B giá trị căn nhà trên đất tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu số tiền 49.042.326 đồng.

2. Buộc ông B giao trả lại cho bà A phần đất diện tích là $166,3m^2$, thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 34 (thửa đất số 104, tờ bản đồ số 41), đất tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; ngày 15/4/2015 Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và bà A, bà D đã tặng cho bà A, bà A đã đăng ký biến động đất đai ngày 03/12/2019 và toàn bộ căn nhà, cây trồng trên đất.

Phần đất có vị trí như sau:

Hướng Đông giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 339, tờ bản đồ số 34) của bà C quản lý, sử dụng có số đo 12,8m, 14,8m, 0,89m;

Hướng Tây giáp đất thửa số 47, 48, 49, 50 tờ bản đồ số 40, thửa đất số 84, 83 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 107, 106, 105, 109, 110, 111 tờ bản đồ số 34), có số đo 2,54m, 2,19m, 2,51m, 6,08m, 7,86m, 5,55m, 3,33m;

Hướng Bắc giáp với đường bê tông có số đo 7,24m;

Hướng Nam giáp với đất thửa số 81, 77 tờ bản đồ số 41 (thửa đất số 139 tờ bản đồ số 34) có số đo 4,60m.

Căn nhà, cây trồng trên đất như sau:

- Căn nhà loại IV, kết cấu khung cột sắt tiền chế, xây 01 vách tường dài 03m, cao 2,30m, phía trên đóng thiếc, vách còn lại nhờ vách nhà kế bên, mái tol thiếc, có đóng la phong trần, nền lát gạch bông, mặt trước và mặt sau nhà xây tường gạch. Diện tích nhà $5,02m \times 8,8m = 44,176m^2$.

- Mái che phía sau nhà: Kết cấu cột gỗ dầu, mái lợp tol xi măng, đòn tay gỗ dầu, nền xi măng. Diện tích $4,2m \times 4,9m = 20,664m^2$.

- Nhà vệ sinh: Kết cấu xây gạch vách bao quanh, nền gạch nhám, có dán gạch ốp tường. Diện tích $2,2m \times 1,58m = 3,476m^2$.

- Đường đi phía trước nhà lát xi măng, diện tích $1,5m \times 10m = 15m^2$.

- Cây trồng trên đất: Có 02 cây Cà Ri trưởng thành, 02 gốc cây Vú Sữa lớn.

3. Buộc bà A có trách nhiệm trả cho ông B giá trị căn nhà trên đất với số tiền là 100.957.674 đồng.

4. Ông B và bà B1, anh B2 được quyền lưu cư 06 tháng, tính kể từ ngày y án có hiệu lực pháp luật (là ngày 31/01/2024). Hết thời hạn trên, ông B, bà Dung, anh Yên có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất và căn nhà, cây trồng trên đất đã nêu trên cho bà A.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 4.228.000 đồng. Bà A đã nộp và chi xong hết 4.228.000 đồng. Ông B và bà A mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$, thành tiền là 2.114.000 đồng, buộc ông B có trách nhiệm nộp số tiền 2.114.000 đồng để trả lại cho bà A.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày 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 357 Bộ luật dân sự.

7. Về án phí:

7.1. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà A.

Ông B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Ông B phải nộp 2.452.116 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Ông B đã nộp 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0008329 ngày 16/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí số tiền 2.752.116 đồng, ông B được hoàn lại số tiền 997.884 đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà A.

Ông B phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông B đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001945 ngày 10/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí 300.000 đồng.

8. 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố M (01 bản);
- CCTHADS thành phố M (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Châu Minh Nguyệt

