



BAPT Thanh -
Thuận.doc

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA

VIỆT NAM

TỈNH BẠC LIÊU

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 01/2025/DS-PT

Ngày 06 – 01 – 2025

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng 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 Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Mã Kim Th, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 391, quốc lộ 51, phường Kim D, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Mã Kim Th: Bà Hồ Huỳnh Tố H, sinh năm 1982. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp An K, xã V, huyện H, tỉnh B. Địa chỉ liên hệ: Công ty Luật TNHH MTV Thái Sơn, Số 45H, Đường Lê Duẩn, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh B.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Ấp Trà B, xã C, huyện V, tỉnh B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1933. Địa chỉ: Ấp Trà B, xã C, huyện V, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T là bị đơn.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

(chị H có mặt, ông H, bà T vắng mặt; ông T1 có đơn xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/3/2023, đơn thay đổi một phần đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2023, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Mã Kim Th và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Mã Kim Th là bà Hồ Huỳnh Tố H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn T1 và bà Mã Thị Buổi là cha mẹ ruột của bà Trần Mã Kim Th khai phá, tạo lập diện tích đất 1.898,4m². Đến năm 2000, ông Trần Văn T1 tặng cho bà Trần Mã Kim Th diện tích đất trên. Khi ông Trần Văn T1 tặng cho bà Trần Mã Kim Th diện tích đất trên không có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cũng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất trên, ông Trần Văn T1 đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2017. Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Trần Văn T1 đã tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Trần Mã Kim Th theo quy định của pháp luật và bà Trần Mã Kim Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2017.

Trước khi ông Trần Văn T1 tặng cho bà Trần Mã Kim Th thửa đất trên là do ông Trần Văn T1 trực tiếp sử dụng đất để trồng lúa; do phần đất trên có một hướng giáp với kênh nên đến khi Nhà nước mức kênh xáng và đổ đất trên thửa đất của ông Trần Văn T1 dẫn đến hiện trạng đất có một phần thay đổi thành đất nền; từ đó, ông Trần Văn T1 mới ban đất trên ra đắp ở chỗ khác thành một phần đất nền ở phía trước để trồng trọt và phía sau của thửa đất trên vẫn là đất trồng lúa, đất ao. Đến khoảng năm 2000, bà Nguyễn Thị T là bà con bạn dì với bà Trần Mã Kim Th đến hỏi mượn ông Trần Văn T1 đất để cất nhà ở tạm ở một thời gian; hai bên không có thỏa thuận thời gian nào trả lại đất cho ông Trần Văn T1; do hoàn cảnh của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H đang gặp khó khăn nên ông Trần Văn T1 mới đồng ý cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H mượn đất cất nhà ở tạm một thời gian. Khi ông Trần Văn T1 cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H mượn đất thì hai bên không có lập văn bản hay giấy tờ mượn đất. Ông Trần Văn T1 chỉ cho bà Nguyễn Thị T mượn đất để ở, phần đất ruộng còn lại vẫn do ông Trần Văn T1 canh tác đất trồng lúa. Đến khoảng năm 2005, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H đã tháo dỡ nhà, không còn ở trên thửa đất nêu trên; trả lại đất cho ông Trần Văn T1; bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H đã bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Ông Trần Văn T1 không có nhận tiền bồi thường căn nhà của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H do căn nhà của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H không nằm trong diện tích đất của ông Trần Văn T1 bị nhà nước thu hồi.

Đến năm 2008, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H về lại địa phương sinh sống và cất lại căn nhà nhỏ ngay vị trí đất cũ. Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H chỉ ở được vài năm khoảng 01 - 02 năm thì bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H tiếp tục đi Sóc Trăng là quê hương của bà Nguyễn Thị T sinh sống. Đến năm 2014, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H trở về có hỏi ông Trần Văn T1 mượn phần đất cất nhà để ở và ông Trần Văn T1 đồng ý cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H mượn một phần đất cất nhà ở diện tích chiều ngang 03m, chiều dài 05m. Khi ông Trần Văn T1 cho ông H và bà T mượn đất cất nhà ở cũng không có nói rõ cho mượn thời hạn bao lâu, khi nào ông Trần Văn T1 cần sử dụng đất thì ông Trần Văn T1 sẽ lấy lại đất, khi cho mượn đất chỉ nói bằng lời nói, không có văn bản.

Sau khi bà Th được cho đất, do bà Th chưa có nhu cầu sử dụng đất, đất để trống, không có người trông coi gìn giữ và bà Th đang ở xa. Thấy bà T và ông H không có chỗ ở nên bà Th làm giấy tờ cho bà T và ông H được tiếp tục mượn phần đất trên để ở và bà T và ông H đã ký 02 hợp đồng cho mượn đất đề ngày 24/4/2018 và ngày 03/5/2020. Trong 02 hợp đồng nêu trên có nội dung thời hạn cho mượn đất là 02 năm, ông H và bà T chỉ được phép cất nhà tạm để ở, không được cất nhà tiền chế, kiên cố, không được canh tác đất, không cho người khác canh tác đất. Nay bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và bà T phải tháo dỡ, di dời căn nhà tạm chiều ngang khoảng 05m, chiều dài 15m có cấu trúc vách thiếc, mái thiếc, nền đất, khung cột bê tông, cây gỗ địa phương gắn liền trên diện tích đất được đo đạc thực tế 1.761m² và buộc ông H và bà T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Th diện tích đất đo đạc thực tế 1.761m², đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 845, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 248241 (Số vào sổ GCN: CS03172) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Th ngày 27/4/2017; đất và nhà tọa lạc tại Ấp Trà B, xã C, huyện V, tỉnh B.

Tại biên bản lấy lời khai và các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Nguồn gốc đất đang có tranh chấp là của bà Mã Thị Nói cho bà Mã Thị Buổi diện tích 02 công đất, đất trồng lúa nhưng ông H, bà T không biết bà Nói cho bà Buổi đất vào thời gian nào. Sau khi được cho đất, bà Buổi và ông Trần Văn T1 là người trực tiếp sử dụng và quản lý diện tích đất trên. Năm 1980, bà Buổi chết thì ông Trần Văn T1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Đến ngày 09/3/2001, ông Trần Văn T1 cùng một số người lớn trong dòng họ là bà Mã Thị N, ông Mã S, ông Mã H, ông Lê Hồng Y có kêu ông H, bà T về cất nhà ở nhờ trên phần đất hiện nay đang có tranh chấp để ông H, bà T trông coi mồ mã của dòng họ. Khi ông Trần Văn T1 kêu ông H, bà T về cất nhà ở nhờ trên đất thì ông Trần Văn T1 chỉ cho ông H, bà T ở nhờ và ông Trần Văn T1 có nói với ông H, bà T được quyền ở trên đất đến khi nào ông H, bà T muốn đi nơi khác sống thì trả lại đất cho ông Trần Văn T1. Do vậy, ông H, bà T đã cất căn nhà tạm bằng cây gỗ địa phương. Từ năm 2008, ông H, bà T nói với ông Trần Văn T1 là ông H, bà T đưa các con của ông H, bà T đi làm ăn, vài năm ông H, bà T sẽ về. Ông H, bà T cũng giao

nhà của ông H, bà T cho ông Trần Văn T1 quản lý dùm ông H, bà T. Đến khoảng năm 2009-2010, nhà nước mở rộng lộ ấp Trà Ban 1 có một phần đất của ông Trần Văn T1 bị nhà nước thu hồi, diện tích đất bị thu hồi bao nhiêu thì ông H, bà T không biết, trên phần đất của ông Trần Văn T1 bị nhà nước thu hồi thì có căn nhà của ông H, bà T gắn liền với đất của ông Trần Văn T1 nên ông Trần Văn T1 đã nhận tiền bồi thường cả tiền đất và tiền căn nhà của ông H, bà T gắn liền trên đất của ông Trần Văn T1 nhưng ông Trần Văn T1 không có nói cho ông H, bà T biết căn nhà của ông H, bà T được nhà nước bồi thường được bao nhiêu tiền hết. Sau khi nhận tiền bồi thường, ông Trần Văn T1 có hỏi mượn của ông H, bà T số tiền nhà nước bồi thường căn nhà của ông H, bà T để ông Trần Văn T1 xây cất nhà của ông Trần Văn T1. Ông Trần Văn T1 có hứa với ông H, bà T sau này ông Trần Văn T1 sẽ xây cất căn nhà làm phủ thọ dòng họ và cho ông H, bà T ở nên ông H, bà T mới không yêu cầu ông Trần Văn T1 trả tiền căn nhà của ông H, bà T được nhà nước bồi thường.

Năm 2014, ông H, bà T trở về địa phương sinh sống. Ông H, bà T có nói với ông Trần Văn T1 cho ông H, bà T được ở nhờ trên phần đất của ông Trần Văn T1 thì ông Trần Văn T1 cũng đồng ý cho ông H, bà T được cất nhà ở nhờ trên phần đất của ông Trần Văn T1. Lúc này, ông H, bà T đã bồi đắp đất có chiều ngang 5m, chiều dài 17m trên phần nền cũ trước đây ông H, bà T cất nhà ở nhưng ông H, bà T không nhớ số tiền bồi đắp đất là bao nhiêu. Khi ông H, bà T xây nhà xong thì ông Trần Văn T1 cũng là người đứng tên vô điện cho ông H, bà T sử dụng. Năm 2017, ông Trần Văn T1 đã cho lại bà Th diện tích đất đang có một phần đất tranh chấp với ông H, bà T thì bà Th có cho ông H, bà T ký hợp đồng cho ở nhờ trên đất, thời hạn cho ở nhà là 02 năm từ ngày 24/4/2018, cứ 02 năm ông H, bà T ký với bà Th hợp đồng cho mượn đất nên ông H, bà T có ký hợp đồng cho mượn đất đề ngày 24/4/2018 và hợp đồng cho ở nhờ trên đất năm 2020. Ông H, bà T cũng thừa nhận ở nhờ trên đất của ông Trần Văn T1 và bà Th nhưng bà Th có hứa với ông H, bà T sẽ cho ông H, bà T ở suốt đời không có đuổi ông H, bà T nên ông H, bà T mới đồng ý ký với bà Th hợp đồng cho mượn đất đề ngày 24/4/2018 và hợp đồng cho ở nhờ trên đất năm 2020. Tuy nhiên, bà Th không đồng ý viết cam kết cho ông H, bà T được ở suốt đời trên đất của bà Th. Hiện nay, căn nhà trên đất, chỉ có ông H, bà T đang ở và sinh sống.

Nay ông H, bà T đồng ý trả lại cho bà Th phần diện tích đất theo đo đạc thực tế mà ông H, bà T không có xây cất nhà và công trình phụ trên đất. Nhưng ông H, bà T yêu cầu bà Th để cho ông H, bà T phần đất hiện nay có căn nhà của ông H, bà T đang ở theo đo đạc thực tế ngày 25/5/2023 có diện tích 159,2m²; ông H, bà T đồng ý trả tiền lại cho bà Th theo giá đất do Hội đồng định giá xác định do ông H, bà T đã ở trên phần đất này hơn 20 năm và ông H, bà T không có đất ở nào khác để cất nhà ở và ông H, bà T không có chỗ ở nào khác ngoài chỗ ở hiện nay của ông H, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày tại bản tự khai đề ngày 19/4/2023: Ông Trần Văn T1 khẳng định ông Trần Văn T1 không có cho đất cho bà T và ông H ở luôn mà ông Trần Văn T1 chỉ cho bà T và ông H ở nhờ

thôi. Nay ông Trần Văn T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với ông H và bà T về việc yêu cầu bà T và ông H trả đất lại cho bà Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa đổi, bổ sung bản án của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Mã Kim Th đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Mã Kim Th diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.761m², thuộc một phần thửa đất số 846, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Hồ Văn T, có số đo 20,51m + 50,43m;
- Hướng Tây giáp với đất ông Nguyễn Hữu Ph và bà Trần Mã Kim Th đang sử dụng, có số đo 25m + 16,18m + 10,88m + 15,01m + 11,05m + 25,01m;
- Hướng Nam giáp với Hương Lộ 28 (Châu Hưng A-Hung Thành) có số đo 18,17m + 8,88m;
- Hướng Bắc giáp với đất ông Hồ Văn T đang sử dụng, có số đo 27,95m.

3. Buộc bà Trần Mã Kim Th có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà diện tích 37,5m² có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T bằng số tiền 50.840.887 đồng.

4. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng căn nhà có diện tích 37,5m², có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với diện tích đất theo đo đạc thực tế 37,5m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn lưu cư, chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án; yêu cầu cấp phúc thẩm cho ông H và bà T được sử dụng phần đất tranh chấp có căn nhà và các công trình phụ trên đất diện tích 159,2m² và ông H và bà T đồng ý trả cho bà Trần Mã Kim Th giá đất do Hội đồng định giá là 1.400.000 đồng/m².

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi kháng nghị đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm dân sự số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi theo hướng sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về số tiền buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn là giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền với đất; sửa về người được giao quản lý, sử dụng căn nhà gắn liền phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, người kháng cáo vắng mặt không lý do; Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về án phí, thay đổi một phần kháng nghị.

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

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn H; áp dụng khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 298: đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi về giá trị căn nhà trước số tiền 6.541.449 đồng và phần án phí sơ thẩm có giá ngạch; Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, sửa một phần bản án sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 (và các Quyết định sửa đổi bổ sung bản án số 20 ngày 01/11/2024, số 22 ngày 20/11/2024) của Tòa án huyện Vĩnh Lợi theo hướng: Buộc bà Trần Mã Kim Th có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các công trình kiến trúc gắn liền trên đất và các cây trồng trên đất theo các biên bản thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền là 177.641.963 đồng cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T; Bà Trần Mã Kim Th được quyền sở hữu, sử dụng tất cả các công trình kiến trúc gắn liền trên đất và các cây trồng trên đất theo các biên bản thẩm định và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về tố tụng:

[2.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn H nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu ban hành trong hạn luật định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông T1 theo quy định.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T*, nhận thấy: Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách

quan, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

[3.2] *Xét kháng kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi*, nhận thấy:

[3.2.1] Phần đất tranh chấp được các bên đương sự xác định theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đề ngày 25/4/2023 và ngày 26/6/2024; mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 03/7/2023 và ngày 20/11/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu, đất tranh chấp có vị trí, số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Hồ Văn T, có số đo 20,51m + 50,43m;
- Hướng Tây giáp với đất ông Nguyễn Hữu Ph và bà Trần Mã Kim Th đang sử dụng, có số đo 25m + 16,18m + 10,88m + 15,01m + 11,05m + 25,01m;
- Hướng Nam giáp với Hương Lộ 28 (Châu Hưng A-Hung Thành) có số đo 18,17m + 8,88m;
- Hướng Bắc giáp với đất ông Hồ Văn T đang sử dụng, có số đo 27,95m.

Diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.761m² thuộc thửa đất số 846, tờ bản đồ số 9; tọa lạc tại ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu do ông Trần Văn T1 đứng tên quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Lợi chỉnh lý biến động cho bà Trần Mã Kim Th ngày 27/4/2017.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp được ghi nhận theo sự thừa nhận của các bên đương sự thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng đề ngày 25/4/2023 gồm: 01 căn nhà trước (nhà chính) diện tích (6,6m x 8,2m) = 54,12m², có kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền gạch men, mái tol xi măng, vách tol xi măng; 01 căn nhà sau diện tích 4,5m x 5,7m = 25,65m², có kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách thiếc, mái thiếc, nền gạch men; 01 nhà vệ sinh diện tích 2m x 1,6m = 3,2m², có kết cấu tường xây có hầm tự hoại, mái thiếc; 01 mái che trước nhà chính diện tích 2,8m x 4,2m = 11,76m², kết cấu khung sườn cột cây gỗ địa phương, mái thiếc; mái che sau nhà phụ diện tích 2,6m x 2,6m = 6,76m², kết cấu cột cây gỗ, mái thiếc; sân xi măng diện tích 11,76m² do ông H và bà T xây dựng. Ngoài ra, còn có 01 nhà mồ diện tích 6,2m x 6,8m = 42,16m², có kết cấu cột sắt, mái thiếc, nền gạch men, bên trong nhà mồ có 03 ngôi mộ xây gạch, ốp gạch. Cây trồng trên đất gồm: 04 cây phượng; 01 cây sung; 08 cây chuối; 01 cây còng; 01 cây phát tài; 01 cây sộp; 01 bụi bông trang; 01 cây khế; 02 cây mai vàng; 01 cây mai chiếu thủy. Theo nguyên đơn xác định, các cây trồng gồm: còng, phượng, sung, chuối là do ông T1 trồng; còn lại do bị đơn trồng. Bị đơn xác định: nguyên đơn trồng cây phượng và sung, còn lại là do bị đơn trồng.

Sau đó, cấp sơ thẩm thẩm định và định giá lại đất, tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng đề ngày 26/6/2024 ghi nhận có sự thay đổi về diện tích căn nhà trước và phát sinh căn nhà phụ, các tài sản khác thì

giữ nguyên hiện trạng, cụ thể: gồm: 01 căn nhà trước (nhà chính) diện tích $(7,2\text{m} \times 5\text{m}) + (3,7\text{m} \times 3\text{m}) = 47,1\text{m}^2$, có kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền gạch men, mái tol xi măng, vách tol xi măng; 01 căn nhà phụ diện tích $3,5\text{m} \times 8,2\text{m} = 28,7\text{m}^2$, có kết cấu khung sườn sắt, vách thiếc, mái thiếc, nền xi măng.

Về giá trị tranh chấp theo Biên bản định giá ngày 25/5/2023 và ngày 26/6/2024: Các bên đương sự thống nhất đất tranh chấp có giá $1.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.761\text{m}^2 = 2.465.400.000 \text{ đồng}$; về các tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm: Nhà chính diện tích $47,1\text{m}^2$ có giá trị 38.313.692 đồng; nhà phụ diện tích $28,7\text{m}^2$ có giá trị 76.586.753 đồng; nhà vệ sinh diện tích $3,2\text{m}^2$ có giá trị 24.516.020 đồng; mái che nhà trước diện tích $11,76\text{m}^2$ có giá trị 670.642 đồng; mái che nhà phụ diện tích $6,76\text{m}^2$ có giá trị 1.156.515 đồng; sân xi măng diện tích $11,76\text{m}^2$ có giá trị 262.168 đồng. Về giá trị cây trồng theo bị đơn xác định do bị đơn trồng có giá trị 1.431.000 đồng; giá trị cây trồng theo nguyên xác định do nguyên đơn trồng là 600.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định căn nhà phụ được xây dựng thay thế cho căn nhà sau của bị đơn và nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà phụ cho bị đơn theo giá do Hội đồng định giá đã định vào ngày 26/6/2024.

[3.2.2] Nội dung kháng nghị thể hiện: “*Tại mục 3 phần Quyết định của Bản án tuyên “buộc bà Trần Mã Kim Th có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà diện tích $37,5\text{m}^2$ có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T bằng số tiền 50.840.887 đồng”, đối với các tài sản còn lại của ông H và bà T thì không xem xét. Theo Biên bản định giá xác định căn nhà của bà T, ông H có giá 106.235.659 đồng nhưng Quyết định chỉ tuyên buộc bà Th trả giá trị 50.840.887 đồng là gây thiệt hại đến quyền lợi của ông H, bà T. Do đó, cần tuyên buộc bà Th có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà và hoàn giá trị các tài sản còn lại trên đất cho ông H và bà T theo Biên bản định giá.*

Bản án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th, buộc ông H và bà T trả lại toàn bộ diện tích đất, buộc bà Th hoàn trả giá trị căn nhà cho ông H, bà T; nhưng tại mục 4 phần Quyết định của Bản án lại tuyên: “ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng căn nhà có diện tích $37,5\text{m}^2$, có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với diện tích đối theo đo đạc thực tế $37,5\text{m}^2$ là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th. Vì vậy, cần sửa mục 4 Phần Quyết định của bản án theo hướng “Bà Trần Mã Kim Th được quyền sử dụng căn nhà có diện tích $37,5\text{m}^2$, có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với diện tích đất theo đo đạc thực tế $37,5\text{m}^2$.”

Phần nhận định của Bản án xác định ông H và bà T phải chịu án phí giá ngạch 11.440.000 đồng nhưng phần quyết định không thể hiện nội dung này”.

[3.2.3] Xét thấy: Do bị đơn có kháng cáo được đình chỉ xét xử phúc thẩm như nhận định ở phần trên nên quyết định của Bản án sơ thẩm về nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn giao trả đất cho nguyên đơn và nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị các tài sản, công trình, cây trồng gắn liền với

đất do bị đơn xây dựng và trồng có hiệu lực thi hành theo quy định. Tuy nhiên, tại mục 3 phần Quyết định của Bản án tuyên “*buộc bà Trần Mã Kim Th có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà diện tích 37,5m² có kết cấu móng khung sườn thép, mái thiếc, vách thiếc, nền gạch men gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T bằng số tiền 50.840.887 đồng*” là chưa phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ngày 25/5/2023 và ngày 26/6/2024, cụ thể: tại các biên bản thẩm định thể hiện công trình gắn liền với đất tranh chấp do bị đơn xây dựng gồm: căn nhà trước (nhà chính) diện tích 47,1m² có giá trị 38.313.692 đồng, căn nhà phụ (phát sinh sau biên bản thẩm định và định giá ngày 25/4/2023, nhà phụ thay thế cho căn nhà sau nên căn nhà sau theo biên bản thẩm định ngày 25/4/2023 không còn) diện tích 28,7m², có giá trị 76.586.753 đồng; nhà vệ sinh diện tích 3,2m², có giá trị 24.516.026 đồng; mái che nhà trước diện tích 11,76m², có giá trị 670.642 đồng; mái che nhà phụ diện tích 6,76m², có giá trị 1.156.515 đồng; sân xi măng diện tích 11,76m² có giá trị 262.168 đồng; tổng cộng 141.505.796 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn trồng một số loại cây như: 08 cây chuối; 01 cây còng; 01 cây phát tài; 01 cây sộp; 01 bụi bông trang; 01 cây khế; 02 cây mai vàng; 01 cây mai chiếu thủy có giá trị được định là 1.431.000 đồng. Tổng cộng các tài sản, cây trồng gắn liền với đất do bị đơn xây dựng, trồng khi ở trên đất có giá trị là 142.936.796 đồng nên cần buộc bà Th có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà T tổng giá trị là 142.936.796 đồng và bà Th được quyền quản lý, sử dụng các tài sản, công trình, kiến trúc và cây trồng đã nêu ở trên có diện tích và cấu trúc như biên bản thẩm định, định giá tài sản thể hiện mới phù hợp thực tế và quy định pháp luật. Nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn hoàn trả giá trị căn nhà có diện tích 37,5m² với số tiền 50.840.887 đồng là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bị đơn như kháng nghị nêu là có căn cứ. Tuy nhiên, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi thể hiện chưa đúng nội dung về giá trị kiến trúc và tài sản khác trên đất, đề nghị giao cho bà Th được quyền sử dụng căn nhà có diện tích 37,5m² là chưa đúng diện tích, giá trị các tài sản theo các biên bản thẩm định, định giá; chưa xem xét đối với căn nhà phụ phát sinh thay thế cho căn nhà sau trị giá 76.586.753 đồng nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi và đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3.2.4] Đối với kháng nghị về giá trị căn nhà trước tương ứng số tiền 6.541.449 đồng và phần án phí sơ thẩm có giá ngạch, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã rút nên đình chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Từ những phân tích trên, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông H, bà T; đình chỉ một phần kháng nghị và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 298; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T. Đình chỉ một phần và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Mã Kim Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Mã Kim Th diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.761m², thuộc một phần thửa đất số 846, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Trà Ban 1, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp với đất ông Hồ Văn T, có số đo 20,51m + 50,43m;
- Hướng Tây giáp với đất ông Nguyễn Hữu Ph và bà Trần Mã Kim Th đang sử dụng, có số đo 25m + 16,18m + 10,88m + 15,01m + 11,05m + 25,01m;
- Hướng Nam giáp với Hương Lộ 28 (Châu Hưng A-Hưng Thành) có số đo 18,17m + 8,88m;
- Hướng Bắc giáp với đất ông Hồ Văn T đang sử dụng, có số đo 27,95m.

3. Buộc bà Trần Mã Kim Th có nghĩa vụ hoàn trả giá trị các tài sản công trình, cây trồng gắn liền diện tích đất 1.761m² với tổng số tiền 142.936.796 đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

4. Bà Trần Mã Kim Th được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gồm: 01 căn nhà trước (nhà chính) diện tích (7,2m x 5m) + 3,7m x 3m) = 47,1m², kết cấu cột cây gỗ địa phương, nền gạch men, mái tol xi măng, vách tol xi măng; 01 căn nhà phụ

diện tích $3,5\text{m} \times 8,2\text{m} = 28,7\text{m}^2$, kết cấu khung sườn sắt, vách thiếc, mái thiếc, nền xi măng; 01 nhà vệ sinh diện tích $02\text{m} \times 1,6\text{m} = 3,2\text{m}^2$, kết cấu tường xây có hầm tự hoại, mái thiếc; 01 mái che trước nhà chính diện tích $2,8\text{m} \times 4,2\text{m} = 11,76\text{m}^2$, kết cấu khung sườn cột cây gỗ địa phương, mái thiếc; mái che sau nhà phụ diện tích $2,6\text{m} \times 2,6\text{m} = 6,76\text{m}^2$, kết cấu cột cây gỗ, mái thiếc; sân xi măng diện tích $11,76\text{m}^2$; 01 nhà mồ diện tích $6,2\text{m} \times 6,8\text{m} = 42,16\text{m}^2$, có kết cấu cột sắt, mái thiếc, nền gạch men, bên trong nhà mồ có 03 ngôi mộ xây gạch, ốp gạch; Các loại cây trồng trên đất gồm: 08 cây chuối; 01 cây còng; 01 cây phát tài; 01 cây sộp; 01 bụi bông trang; 01 cây khế; 02 cây mai vàng; 01 cây mai chiếu thủy.

(Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất ngày 03/7/2023 và ngày 20/11/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu là một bộ phận không thể tách rời với Bản án).

5. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T được quyền nhận số tiền 142.936.796 đồng từ bà Trần Mã Kim Th giao và ông H, bà T được lưu cư thời hạn 06 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ giao cho bà Trần Mã Kim Th các tài sản gắn liền với đất đã nêu trên.

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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 5.424.705 đồng. Bà Trần Mã Kim Th đã dự nộp xong và chi phí hết nên buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Mã Kim Th số tiền 5.424.705 đồng.

8. Về án phí:

8.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi.

Bà Trần Mã Kim Th không phải chịu án phí; bà Th đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0013502 ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi nên được hoàn lại đủ.

8.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng; ông H, bà T đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004264 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy