

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 266/2023/DS-PT
Ngày: 15/6/2023
V/v tranh chấp đòi lại QSDĐ,
Quyền sở hữu nhà và tranh chấp
QSDĐ, 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 Huỳnh Thanh Mỹ;
Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Vĩnh;
- Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp đòi lại 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 343/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 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 **Đông 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: 213, **đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Võ Phát T2** là luật sư của **Văn phòng L3**, thuộc **Đoàn luật sư tỉnh Đ.**

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

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

3.2. Anh **Trần Ngọc T3**, 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 T3**, 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.

(ông **T1**, ông **L**, ông **S** luật sư **T2** có mặt tại phiên tòa).

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 T4** (cha ruột của chị **T**) nhận chuyển nhượng của bà **Bùi Kim T5** vào năm 1978. Đến năm 2003, ông **T4** đăng ký kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 218, tờ bản đồ số 04), thời điểm ông **T4** kê khai quyền sử dụng đất vào năm 2003 và ông **T4** đã cho em trai **Trần Văn S** ở nhờ từ năm 1990. Khi ông **T4** 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 **T4** có nhiều nhà mà chưa có nhu cầu sử dụng và ông **S** là người thân trong gia đình nên ông **T4** đã cho ông **S** ở nhờ, việc ông **T4** 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 138,3m², do ông **T4** mua của chủ cũ.

Vào năm 2017, ông **T4** chết không để lại di chúc, nên hàng thừa kế thứ nhất của ông **T4** cùng thống nhất giao cho chị **Trần Thị Thiên T** được thừa kế đứng tên toàn bộ phần đất có diện tích 138,3m², 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 L2** (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 400.000.000 đồng, nhưng tiền sửa chữa nhà là của ông **T4** đưa cho ông **S**, việc ông **T4** 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/m² 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 T4 có tranh chấp; ông S nộp đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường B giải quyết, do ông T4 xác định nhà và đất là của ông T4, ông T4 chỉ cho ông S ở nhờ; ông T4 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 L2) tặng cho khi còn sống nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Đồng thời, phía ông S cho rằng phần đất này cụ L2 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 T6 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T4 chứ không phải cho cụ L2 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 T3 và chị Trần Ngọc Q di dời các tài sản giao trả phần đất thửa 218, tờ bản đồ số 04, diện tích 138,3m² 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 m² 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 T4 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 T3 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 L2 (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 L2 giao cho anh ruột là ông Trần Văn T4 đứng tên nhà và đất.

Đến năm 1989, khi ông Sáng lập gia đình thì cụ L2 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 T4, ông Trần Thiện A, 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 T3 và chị Q sinh sống tại căn nhà này;

do đã được cụ L2 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 T4 sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lại cho ông S thì ông T4 hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện, sau đó ông T4 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 T4 đóng thuế đến nay.

Nay ông S không đồng ý theo yêu cầu của chị T vì cụ L2 đã tặng cho nhà đất khi cụ L2 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 138,3m² 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 T3 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 7.000m² 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/m² 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 400.000.00đồng). 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.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc 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 T3 và chị Trần Ngọc Q trả lại quyền sử dụng đất diện tích 138,3m² 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.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn S về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 138,3m² 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 138,3m² 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 **T3** và chị **Q** đang quản lý, sử dụng.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 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 T3** 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất và nhà được sử dụng (diện tích 138,3m²) cho chị **Trần Thị Thiên T** là 4.491.753.000đồng (Bốn tỷ, bốn trăm chín mươi một 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** liên đới nộp 112.491.700đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi một 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** liên đới nộp 4.775.000 000đồng (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 **T3** 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 đồng).

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 phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết nội dung vụ án.

- Bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và thống nhất với phần quyết định của bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị **T**, buộc ông **S**, bà **Sa G**, anh **T3**, chị **Q** trả giá trị đất cho chị **T** theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 11/01/2023 với số tiền là 7.458.242.400 đồng và giá trị nhà còn lại là 342.753.000 đồng. Tổng cộng là 7.800.998.400 đồng, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần 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.

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, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị **Trần Thị Thiên T** đúng về hình thức, nội dung và thời 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 T3**, chị **Trần Ngọc Q** di dời các tài sản giao trả phần đất diện tích 138,3m², thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 04 và căn nhà gắn liền với đất cho chị **T** quản lý sử dụng, nếu không chấp nhận trả lại đất thì đề nghị cấp phúc thẩm định giá lại phần đất tranh chấp. Hội đồng

xét xử nhận 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 138,3m² và căn nhà số B gắn liền với đất là của bà Bùi K1 (K) T6, bà Bùi Kim K, Bùi Kim P, Bùi Kim H (các đồng thừa kế của chủ đất cũ là ông Bùi H1). Năm 1978 bà T6, bà K, ông P, bà H chuyển nhượng cho ông T4, 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 T4 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 T4 chết, các đồng thừa kế của ông T4 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.

Xét việc chị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông S, bà Sa G, chị Q, anh T3 giao nhà và đất cho chị T. Nhận thấy căn nhà số B trên phần đất tranh chấp hiện do ông S, bà Sa G, anh T3, chị Q sinh sống ổn định từ năm 1989 và là địa điểm kinh doanh mua bán, là nguồn sống của gia đình ông S từ năm 1990 cho đến nay. Chị T cho rằng ông S còn chỗ ở khác là căn nhà số A, đường L, phường B, thành phố S, căn nhà số B, đường L, phường B, thành phố S, căn nhà số A, đường T, phường B, thành phố S căn nhà số 290/21/11a, khóm H, phường B, thành phố S, căn nhà số H, L, phường B, thành phố S và phần đất ở huyện L, tỉnh Đồng Tháp có diện tích khoảng 7.000m². Tuy nhiên những căn nhà này không phải của ông S đứng tên quyền sở hữu nhà, còn phần đất ở L là đất trồng cây nên không thể xây nhà ở được. Do đó, nhằm tạo điều kiện cho gia đình ông S có nơi ở ổn định và phát triển kinh tế gia đình; phía chị T cũng có chỗ ở ổn định. Vì vậy, cấp sơ thẩm giao nhà và đất cho ông S, bà G, anh T3 và chị Q được tiếp tục sử dụng, quản lý và buộc ông S, bà G, anh T3 và chị Q phải trả giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà còn lại cho chị T là có căn cứ.

Xét việc, nguyên đơn yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ngày 11/6/2020 cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá, định giá đối với đất là 30.000.000đồng/m², và nhà giá trị còn lại là 742.753.000đồng. Đến ngày 22/6/2021 các đương sự tiếp tục thỏa thuận thống nhất giá đất là 30.000.000đồng/m², và nhà giá trị còn lại là 742.753.000đồng. Như vậy, chị T kháng cáo yêu cầu định giá lại là không có cơ sở chấp nhận vì trước đó các bên đã thỏa thuận thống nhất giá theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, vì vậy kháng cáo của chị T không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo của chị **T** nên chị trang phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên nhận thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của chị **T**, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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.

- 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** trả lại quyền sử dụng đất diện tích 138,3m² 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 138,3m² 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 ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị Sa G**, anh **Trần Ngọc T3** và chị **Trần Ngọc Q** phải liên đới trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất và nhà (diện tích 138,3m²) cho chị **Trần Thị Thiên T** là 4.491.753.000đồng (Bốn tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, bảy trăm năm mươi ba nghìn đồng).

- Buộc chị **Trần Thị Thiên T** giao cho ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị Sa G**, anh **Trần Ngọc T3** và chị **Trần Ngọc Q** được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 138,3m² 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 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 **T3** và chị **Q** đang quản lý, sử dụng.

(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**).

- 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** diện tích đất như bản án đã tuyên trên.

- 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 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:

- Ông **Trần Văn S**, bà **Nguyễn Thị Sa G**, anh **Trần Ngọc T3** và chị **Trần Ngọc Q** phải liên đới chịu 112.491.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (*Một trăm mười hai triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn bảy trăm đồng*).

- Ông **Trần Văn S** phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) 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 300.000 đồng theo biên lai số 0001168 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Hoàn trả cho chị **Trần Thị Thiên T** 56.446.000 đồng 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.

- Chị **Trần Thị Thiên T** phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000927 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

4. 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 T3** và chị **Trần Ngọc Q** liên đới nộp 9.775.000.000 đồng (*Chín triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) chi phí thẩm định, định giá. Chị **T** đã nộp tạm ứng nên ông **S**, bà **G**, anh **T3** và chị **Q** phải có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 9.775.000 đồng (*Chín triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho chị **T**.

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

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND TP. Sa Đéc;
- CCTHADS TP. Sa Đéc;
- Phòng GDKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

Huỳnh Thanh Mỹ