

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 84/2023/DS-PT

Ngày 14-3-2023

*“V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng  
đất cho ở nhờ”.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Bảo Anh

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Liên

Ông Nguyễn Văn Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2022/QĐ - PT ngày 10 tháng 10 năm 2022, Thông báo mở lại phiên tòa ngày 02/3/2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Ông **Trần Minh M**, sinh năm 1960.

2.2. Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1955.

Cùng trú tại: số 00, KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông M và bà L: Bà Nguyễn Ánh D, sinh năm 1952.

Trú tại: số 00, Nguyễn C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*2. Bị đơn:*

2.1. Bà **Kha Thị Đ**, sinh năm 1956

2.2. Ông **Trần Oanh B** (Trần Văn B), sinh năm 1987

Cùng trú tại: số 00, KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Nguyễn Thị Bé B**, sinh năm 1972.

Trú tại: số 00, KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đ, ông B và bà Bé B:* ông Huỳnh Nam, sinh năm 1996; địa chỉ: số 00, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2022).

Người kháng cáo: Các bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình bà Ngô Thị L được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 24/09/2019. Vào năm 2019, bà L và bà Đ cùng đạo giáo với nhau nên có trao đổi miệng đồng ý cho bà Đ xây dựng nhà tiền chế ngang 5m, dài 10m trên phần đất tranh chấp với thời gian hai năm để bà Đ lo chỗ ở khác. Phía bị đơn xây dựng nhà vào tháng 05/2019, thì nguyên đơn phát hiện bị đơn xây dựng ngang 6,5m và dài 16,5m là vượt diện tích cho ở nhờ nên vợ chồng nguyên đơn làm đơn khởi kiện ở phường để ngăn chặn việc xây dựng, trong biên bản ở phường ngày 17/06/2019 đề nghị bị đơn không được tiếp tục xây dựng. Tuy nhiên, sau 03 ngày kể từ ngày lập biên bản thì bị đơn tiếp tục xây dựng nên nguyên đơn tiếp tục khiếu nại và ở phường lập biên bản lần hai ngày 19/07/2019 đề nghị bị đơn đình chỉ thi công và xử phạt hành chính buộc tháo dỡ công trình. Đến ngày 25/07/2019, Ủy ban nhân dân quận C ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3454 có nội dung buộc ông Trần Văn B dừng thi công xây dựng công trình, phải tháo dỡ công trình và xử phạt 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng),... Từ khi có quyết định của Ủy ban nhân dân thì phía bị đơn vẫn tiếp tục xây dựng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện ra Ủy ban nhân dân phường hòa giải thì bị đơn không đồng ý tháo dỡ nhà trả lại đất và yêu cầu nếu tháo dỡ phải bồi thường trả cho ông B 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nhưng nguyên đơn không ý nên hồ sơ chuyển lên tòa án giải quyết cho đến nay.

Nay do quyền lợi bị ảnh hưởng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất trả lại cho nguyên đơn diện tích 50m<sup>2</sup> do bị đơn xây dựng nhà trái phép. Tại phiên hòa giải ngày 13/4/2022 nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất trả lại cho nguyên đơn diện tích 49,9m<sup>2</sup> theo bảng trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022

do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập tọa lạc tại KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

*\* Người diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày (giai đoạn sơ thẩm):*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của gia đình bà Ngô Thị L, do có mối quan hệ đồng đạo với nhau nên bà L và bà Đ có thỏa thuận miệng vào ngày rằm tháng 03/2019 gia đình bà L cho bà Đ đậu ghe nhờ trên phần đất bãi bồi và bà Đ có mua một mâm trái cây cúng. Vào ngày 09/04/2019, phía bà L, ông M nói nếu bà Đ có khả năng đổ bờ kè thì đồng ý cho bà Đ xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp. Giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận cho xây dựng nhà trên đất có diện tích ngang 5m, dài hết đất xuống sông. Đến ngày 10/04/2019, phía ông M kêu bà Đ lại và thống nhất cho xây dựng thêm ngang 1,5m nên diện tích xây dựng ngang 6,5m. Thời điểm, bị đơn xây dựng nhà trên đất thì nguyên đơn không có ngăn cản, cũng không có lập biên bản ngăn cản nhưng phòng xây dựng có mời bà Đ lên đóng phạt vì xây dựng nhà trái phép. Sau đó, bà L nói đất là bà L quản lý nên nói để phó phòng xây dựng và bà L đề nghị bà Đ đưa 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) để lo cho khỏi bị phạt, kết quả thì không thành công. Đến ngày 25/07/2019, Ủy ban nhân dân quận C ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3454 có nội dung buộc ông Trần Văn B, dừng thi công xây dựng công trình, phải tháo dỡ công trình và xử phạt 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng),... Hiện nay, bị đơn chưa thực hiện và không có khiếu nại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không thống nhất. Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 49,9m<sup>2</sup>, vị trí A theo bảng trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý trả giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá nhà nước đã được thẩm định với giá 160.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nếu trong trường hợp yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận thì đề nghị phía nguyên đơn phải trả số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng) đối với việc xây dựng nhà thực tế vào thời điểm bị đơn xây dựng nhà.

Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022, tuyên xử:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L.*

Buộc bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B trả lại cho nguyên đơn ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L phần đất cho ở nhờ tại vị trí A; có diện tích 49,9m<sup>2</sup>; loại đất cây lâu năm; tại thửa đất số 5611; tờ bản đồ số 06; tọa lạc tại phường T, quận C, thành phố Cần Thơ theo Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập. (Kèo theo mảnh trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022)

Ghi nhận việc nguyên đơn ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L đồng ý trả giá trị nhà trên phần đất tranh chấp với số tiền tổng cộng 218.027.930 đồng (Hai trăm mười tám triệu không trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng) cho phía bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B.

Sau khi nguyên đơn ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 218.027.930 đồng (Hai trăm mười tám triệu không trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng) cho bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B xong thì bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B phải có nghĩa vụ giao phần nhà gồm: Về công trình nhà ở: Kết cấu khung móng cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch men, trần Prima. Diện tích xây dựng: 57,5m<sup>2</sup>. Công trình phụ: Trụ cột bê tông cốt thép, đà bê tông cốt thép, đan sàn bê tông cốt thép, vách tường + tole + lưới B40, nền gạch men, trần Prima. Diện tích xây dựng: 51,71m<sup>2</sup> theo biên bản thẩm định ngày vào ngày 21/01/2022 mà bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B xây dựng trên phần đất thể hiện tại theo Bản trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ lập cho nguyên đơn ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L.

2. Không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận, ổn định phần đất tranh chấp có diện tích 49,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2022, các bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: công nhận cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 49,9m<sup>2</sup>, bị đơn đồng ý trả giá trị đất theo giá thị trường 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Không đồng ý việc nguyên đơn bồi hoàn giá trị căn nhà số tiền 218.027.930 đồng (Hai trăm mười tám triệu không trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm ba mươi đồng) để nguyên đơn

được sở hữu nhà vì cho rằng, chi phí xây nhà khoảng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), đề nghị định giá lại tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nội dung kháng cáo. Bị đơn xin rút lại yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu độc lập. Bị đơn đồng ý giao trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ chi phí di dời tài sản số tiền 173.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu đồng) và xin được lưu cư trong thời hạn 06 tháng để tạo lập nơi ở khác.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn thống nhất về số tiền mà nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn để di dời là 173.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu đồng); bị đơn có trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản trên đất và cho lưu cư thời hạn 04 tháng.

Qua động viên, phân tích, các bên cũng thống nhất về thời hạn bị đơn được lưu cư là 04 tháng, hết thời gian này bị đơn phải tự tháo dỡ, di dời tài sản để giao trả lại đất cho nguyên đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ*”. Đối tượng tranh chấp là bất động sản, tọa lạc tại địa bàn quận C, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án nhân dân quận C thụ lý giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vợ chồng ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L cho bị đơn bà Kha Thị Đ mượn đất làm nhà ở nhưng không lập thành văn bản. Theo nguyên đơn trình bày, các bên thỏa thuận đất cho mượn có kích thước chiều ngang 05m, dài 10m và một phần nương để đậu ghe, thời gian cho mượn sử dụng là 02 năm. Hết thời hạn này, bà Đ phải trả lại đất, tự lo chỗ ở khác. Tuy nhiên, sau đó bà Đ lại xây nhà kiên cố trên phần đất có kích thước lớn hơn đất cho mượn, không đúng theo thỏa thuận. Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng, chỉ cho bị đơn bà Đ mượn đất để ở vì có quan hệ là những người cùng đạo giáo, không cho ông Trần Oanh B và bà Nguyễn Thị Bé B ở trên đất của mình nên phát sinh tranh chấp.

Về phía bị đơn cũng thừa nhận, phần đất đang tranh chấp do nguyên đơn cho mượn để làm nhà ở. Tuy nhiên, khi bị đơn xây nhà vào tháng 3/2019 là có sự thống nhất của vợ chồng ông M, bà L, không lấn chiếm thêm đất ngoài phạm vi thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Từ đó, các bị đơn không đồng ý giao trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn đề nghị được tiếp tục sử dụng đất tranh chấp, đồng ý trả giá trị đất theo định giá thị trường là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Trường hợp, nguyên đơn không đồng ý thì yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn chi phí tạo lập tài sản trên đất số tiền 520.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng).

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định đất tranh chấp có diện tích 49,9m<sup>2</sup> (trong đó: diện tích thuộc hành lang an toàn sông là 25,1m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa 5611, loại trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại KV T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ do ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09863 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 24/9/2019. Ngoài ra, bị đơn còn sử dụng thêm phần đất 16,9m<sup>2</sup> (loại DTL) do lấn nương (liền kề thửa 5611) và phần đất 26,8m<sup>2</sup> do lấn sông Cái Răng Bé.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm cho mượn đất, các bên không lập thành văn bản, không xác định rõ kích thước phần đất cho mượn; đặc điểm căn nhà mà bị đơn được phép tạo lập trên đất (loại tiền chế, kiên cố hay bán kiên cố...), thời hạn cho mượn trong bao lâu; những người được sinh sống trên đất; khi hết thời gian cho mượn, bị đơn trả lại đất thì tài sản do bên mượn đất tạo lập trên đất được xử lý như thế nào... Do không lập văn bản xác định cụ thể những vấn đề này, nên khi bị đơn xây nhà bằng bê tông cốt thép thì dẫn đến phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, đất bị đơn đang chiếm hữu sử dụng là do nguyên đơn cho mượn và Nhà

nước đã công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho nguyên đơn. Và như vậy, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận đất tranh chấp cho mình được sử dụng là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, buộc những người đang ở trên đất tranh chấp phải trả lại cho nguyên đơn như án sơ thẩm quyết định là phù hợp.

[4] Về tài sản gắn liền với đất:

Theo yêu cầu của bị đơn, đồng thời để có căn cứ giải quyết vụ án được chính xác, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định và định giá lại tài sản do bị đơn tạo lập, kết quả cụ thể như sau:

\* Nhà chính (xây trên một phần thửa đất 5611 do ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L đứng tên quyền sử dụng): Kích thước  $5\text{m} \times 10\text{m} = 50\text{m}^2$ ; kết cấu: nhà ở dân dụng cấp 4, khung đà cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch men, mái tole, trần Prima, giá trị sử dụng còn lại 80%, có giá 147.600.000 đồng.

\* Nhà bếp (liền kề phía sau nhà chính, xây trên phần đất lấn sông Cái Răng Bé): Công trình nhà sàn có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường xây gạch + khung lưới B40, mái tole, trần Prima; kích thước  $6,6\text{m} \times 5,28\text{m} = 34,84\text{m}^2$ , giá trị sử dụng còn lại 80%, có giá 127.932.480 đồng.

\* Công trình phụ (xây trên phần đất lấn mương công cộng, liền kề phía bên phải nhà chính): Công trình cấp 4 có kết cấu: khung bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường lưới B40, mái lợp tole, trần Prima; kích thước:  $(10\text{m} \times 1,6\text{m}) + (0,9\text{m} \times 6,6\text{m}) = 21,94\text{m}^2$ , giá trị sử dụng còn lại 80%, có giá 37.912.320 đồng.

\* Mái che (phía trước nhà chính và công trình phụ): kết cấu: khung thép tiền chế, liên kết trực tiếp vào tường, mái lợp tole; kích thước:  $6,9\text{m} \times 3,1\text{m} = 21,39\text{m}^2$ , giá trị sử dụng còn lại 80%, có giá 6.844.800 đồng.

[5] Xét thấy, tại thời điểm bị đơn xây nhà, ngày 19/7/2019 cơ quan chức năng tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính do xây nhà không có giấy phép. Đến ngày 25/7/2019, Ủy ban nhân dân quận C ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 3454/QĐ-XPVPHC đối với ông Trần Oanh B (Trần Văn B) số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) do có hành vi tổ chức xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ tại đô thị (KV T, phường T, quận C) nhưng không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép; Về biện pháp khắc phục hậu quả, Quyết định nêu:

*“Buộc ông B là cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình;*

*Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính ông B phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Hết thời*

*gian này ông B không xuất trình giấy phép xây dựng thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình vi phạm theo quy định.”*

Do đất tranh chấp là của nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng, loại trồng cây lâu năm, không phải đất ở nên việc ông B được cơ quan chức năng cấp giấy phép xây dựng nhà ở là điều không thể. Và như vậy, công trình tạo lập trên đất có thể bị buộc phải tháo dỡ như nội dung quyết định nêu trên.

[6] Tuy nhiên, qua động viên, phân tích pháp luật tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết nội dung tranh chấp, cụ thể: bị đơn có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất cho nguyên đơn sử dụng, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí số tiền 173.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu đồng). Đồng thời, để bảo đảm cho bị đơn có thời gian sắp xếp, tạo lập chỗ ở khác sau khi trả lại đất cho nguyên đơn, các bên cũng thống nhất bị đơn được quyền lưu cư trong thời hạn là 04 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận như đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại đất cho ở nhờ là có căn cứ nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Riêng đối với bị đơn bà Kha Thị Đ, sinh năm 1956 thuộc trường hợp là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn tiền tạm ứng án phí, lệ phí. Cấp sơ thẩm buộc bà Đ phải đóng tạm ứng án phí khi có đơn yêu cầu phản tố, chịu án phí khi xét xử vụ án là không phù hợp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án*” nên cần rút kinh nghiệm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa nên người kháng cáo không phải chịu.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản phát sinh ở giai đoạn phúc thẩm số tiền 3.478.000 đồng, bị đơn tạm ứng 6.000.000 đồng nên được nhận lại số tiền còn thừa là 2.522.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án*”.

- Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 166, Điều 168, Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

1/ Bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B, bà Nguyễn Thị Bé B có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản tạo lập để giao trả lại cho ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L phần đất cho ở nhờ diện tích 49,9m<sup>2</sup> (*tại vị trí A; kết quả xem xét, thẩm định tại Biên bản ngày 21/01/2022 ghi nhận: diện tích xây dựng công trình nhà ở là 57,5m<sup>2</sup>*), loại đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa số 5611, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại phường T, quận C, thành phố Cần Thơ do ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09863 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 24/9/2019 (*Kèo theo mảnh trích đo địa chính số 20/TTKTTNMT ngày 16/03/2022*).

2/ Ông Trần Minh M, bà Ngô Thị L chịu trách nhiệm hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bị đơn bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B số tiền 173.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi ba triệu đồng*).

3/ Bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B được lưu cư trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày xét xử phúc thẩm (ngày 14/3/2023).

4/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu công nhận, ổn định phần đất tranh chấp có diện tích 49,9m<sup>2</sup> do nguyên đơn đứng tên giấy đất cho bị đơn sử dụng.

5/ Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

+ Giai đoạn sơ thẩm: Chi phí số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) và nguyên đơn đã tạm ứng trước để thực hiện nên buộc bà Đ, ông B phải có nghĩa vụ liên đới nộp lại số tiền 7.000.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

+ Giai đoạn phúc thẩm: Buộc bà Đ, ông B phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 3.478.000 đồng. Bị đơn đã tạm ứng 6.000.000 đồng để thực hiện nên được nhận lại số tiền còn thừa là 2.522.000 đồng.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Oanh B phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006421 ngày 16/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận C thành án phí, ông B đã nộp đủ án phí.

Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự, cụ thể:

Bà Nguyễn Thị Bé B 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006422 và bà Kha Thị Đ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006420, lập cùng ngày 16/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

7/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Kha Thị Đ, ông Trần Oanh B, bà Nguyễn Thị Bé B số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008487 ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

*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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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 thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q Cái Răng;
- TAND quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Võ Bảo Anh**