

Bản án số: 52/2022/DS-PT

Ngày 31 - 5 - 2022

V/v tranh chấp 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: Ông **Lê Thanh Hùng**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Lê Kiều**

Bà Châu Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Hồng Đào** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà ông **Trịnh Út Mười** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 04 năm 2022, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn: Ông **Lâm Minh Q**, sinh năm 1926 (*có mặt*)

Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1938 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số nhà 102^C, đường Võ Thị Sáu, Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C: Bà **Hồ Huỳnh Tố Hiền** là Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thái Sơn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (*có mặt*)

- Đồng bị đơn: Ông **Lê Quang T** (chết)

Bà Phan Thị Thanh Ng, sinh năm 1955 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số nhà 103, đường V, Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Số 140/5 đường Phạm Hồng Thám, Khóm 2, Phường 4, thành phố C, tỉnh C.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Quang T:

1. Bà **Phan Thị Thanh Ng**, sinh năm 1955 (*có mặt*)

Địa chỉ: Số nhà 103, đường V, Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Số 140/5 đường Phạm Hồng Thám, Khóm 2, Phường 4, thành phố C, tỉnh C.

2. Bà **Lê Phan Thanh V**, sinh năm 1979 (*vắng mặt*)

3. Bà **Lê Phan Thu Tr**, sinh năm 1976 (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Số 140/5 đường Phạm Hồng Thám, Khóm 2, Phường 4, thành phố C, tỉnh C.

4. Ông **Lê Quang H**, sinh năm 1977 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Khóm 6, Phường 9, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh Ng, bà Lê Phan Thanh V, bà Lê Phan Thu Tr, ông Lê Quang H là:

- Ông **Trương L**, sinh năm 1981; địa chỉ: số 20, đường Nguyễn Bình, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C. (*có mặt*)

- Ông **Phan Tấn D**, sinh năm 1957; địa chỉ: số 66b, đường Lý Thái Tôn, Khóm 5, Phường 2, thành phố C, tỉnh C. (*có mặt*)

5. Ông **Lê Quang S**, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 11 đường Nguyễn Huệ, Khóm 6, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (*vắng mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang S là: Ông Trương L, sinh năm 1981; địa chỉ: số 20, đường Nguyễn Bình, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1951 (*vắng mặt*)

Nơi cư trú cuối cùng: Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; nơi ở hiện nay: Không rõ.

2. Ông **Đoàn Ngọc Th**, sinh năm 1955 (*vắng mặt*)

Nơi cư trú cuối cùng: Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; nơi ở hiện nay: Không rõ.

3. Bà **Trần Thị Ph**, sinh năm 1961 (*vắng mặt*)

Nơi cư trú cuối cùng: Khóm 8, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; nơi ở hiện nay: Không rõ.

4. Ông **Trần Phước H**, sinh năm 1966 và bà **Trần Tuyết M** (*vắng mặt*)

Nơi cư trú cuối cùng: Khóm 8, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; nơi ở hiện nay: Không rõ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C thống nhất trình bày:*

Diện tích đất tranh chấp tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có nguồn gốc vào khoảng năm 1963 đến năm 1965 ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn T. Đến ngày 28/5/1976, Công ty lương thực mượn nhà máy và khu đất hiện đang tranh chấp với ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng đang quản lý, đến ngày 26/11/1996, ông Q và bà C được giao trả lại phần đất nhà máy và phần đất đang tranh chấp theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải số 1018-QĐ/UB, sau khi nhận quyết định Ủy ban đã bàn giao nhà máy và đã kê khai đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất. Tuy nhiên, trên diện tích đất nhà nước giao trả theo quyết định 1018-QĐ/UB có một số hộ dân tự ý lấn chiếm, sử dụng đất trong đó có hộ của ông Lê Quang T.

Đến năm 2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thông báo cho các hộ chiếm đất và ở trên khu đất của ông Q và bà C tại khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu phải thỏa thuận với ông bà về quyền sử dụng đất. Các hộ dân khác đã thỏa thuận với ông bà giá 250.000 đồng/m², riêng hộ ông Lê Quang T, bà Phan Thị Thanh Ng chỉ đồng ý thỏa thuận trả giá trị phần đất là 30.000 đồng/m² nên ông bà không đồng ý. Do các bên không thỏa thuận được với nhau, ông T tiếp tục ở căn nhà trên đất.

Đến năm 2010, ông Lê Quang T, bà Phan Thị Thanh Ng sửa chữa nhà, ông Q, bà C đã đến ngăn cản, không cho sửa chữa, đến ngày 09/12/2010 ông T có nhờ ông Bùi Thanh Tú, là trưởng khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu và ông Tăng Văn Đăng là nguyên Trưởng khóm 8 (hiện nay đã chết) đến nhà ông bà thỏa thuận sang nhượng đất. Ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng làm giấy tay sang nhượng đất đối với diện tích đất ông T đang ở có chiều ngang 06m, dài 29m, giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng, sau khi làm hợp đồng giữa ông Q và ông T có ký vào hợp đồng sang nhượng có sự chứng kiến của ông T2 và ông Đ. Sau khi thỏa thuận xong, ông Q, bà C đồng ý cho ông T sửa nhà nhưng sau đó ông T không trả tiền cho ông bà bất kỳ số tiền nào nên ông bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà Ng trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Theo đơn khởi kiện ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C yêu cầu ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng tháo dỡ nhà tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu trả đất cho ông bà, tổng diện tích đất 188m². Nếu ông T và bà Ng không tháo dỡ nhà để trả đất cho ông Q, bà C thì ông bà yêu cầu ông T và bà Ng phải trả giá trị theo giá thị trường hiện nay.

Quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc lại theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 31/5/2018 thì diện tích đất qua đo đạc thực tế là 158,1 m², thửa đất số 08, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017. Ông bà xác định diện tích đất tranh chấp theo xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế đúng diện tích đất tranh chấp nên ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T và bà Ng trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc là 158,1m². Nay ông Q, bà C xác định yêu cầu ông T và bà Ng trả lại giá trị đất là 11.250.000 đồng/m², thành tiền 11.250.000 đồng/m² x 158,1 m² = 1.778.625.000 đồng. Nếu ông T và bà Ng không đồng ý trả giá trị đất thì ông bà yêu cầu buộc ông T và bà Ng phải di dời, trả lại đất cho ông bà và ông bà đồng ý

hỗ trợ cho ông T và bà Ng số tiền giá trị căn nhà theo kết quả định giá là 62.000.000 đồng.

** Theo đồng bị đơn ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng thống nhất trình bày trong các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc thực tế ngày 31/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu có diện tích đất thực tế là 158,1 m², thửa đất số 08, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 trước đây ông T, bà Ng mua của ông Trần Phước H và bà Trần Tuyết M vào ngày 07/12/1998, giữa ông T, bà Ng và ông H, bà M thỏa thuận mua nhà và đất với giá 35.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng mua bán nhà nhưng chỉ để giá trị nhà và đất 15.000.000 đồng, mục đích để đóng thuế ít, hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 3, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi bán nhà cho ông T, bà Ng thì ông H đã giao trả toàn bộ các giấy tờ mua nhà từ chủ nhà trước đó cho ông bà, theo các giấy tờ mua bán ông H giao lại cho ông T thì phần đất này vào ngày 06/4/1998 ông Trần Phước H mua của bà Trần Thị Ph, vào ngày 12/4/1992 bà Ph mua của ông Đoàn Ngọc Th, vào ngày 02/5/1986, ông Th mua nhà từ ông Nguyễn Văn D, vào ngày 24/11/1982 ông D mua từ ông Trần Văn Tr. Tất cả các hợp đồng mua bán đều có công chứng, chứng thực của Ủy ban, cơ quan hành chính có thẩm quyền. Từ khi mua nhà, đất đến nay ông bà đã sinh sống và đóng thuế nhà, đất hàng năm cho nhà nước.

Nay ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà tháo gỡ nhà tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu trả đất cho ông Q và bà C tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 158,1m², nếu không trả đất cho ông Q và bà C thì phải trả giá trị đất thì ông bà không đồng ý.

Vào năm 2001, ông T, bà Ng bà có thỏa thuận với ông Q mua phần đất nêu trên với giá 30.000 đồng/m², nhưng thực tế phần đất này ông bà đã mua hợp pháp từ ông H nhưng tại thời điểm đó do bà C thừa nhiều hộ dân khu vực, tất cả hộ dân đó đều trả tiền cho bà C nên khi đến Ủy ban nhân dân phường 3 làm việc ông bà không hiểu rõ thỏa thuận gì mới ký thỏa thuận với ông Q mua đất.

Đến năm 2010 do nhà của ông T, bà Ng bị ngập nước nên ông bà đã làm đơn xin Ủy ban nhân dân phường được nâng cấp nền nhà và được Ủy ban nhân dân phường đồng ý cho nâng cấp nhưng bị ông Q và bà C ngăn cản. Do không chịu nổi cảnh ngập nước nên ông bà có nhờ chính quyền địa phương đến nhà bà C, ông Q thỏa thuận mua bán đất, mục đích ông bà ký vào giấy sang nhượng đất để được sửa chữa nâng cấp nền chứ thực tế ông bà không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Q, bà C. Từ nội dung trên ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà C.

Quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án ông Lê Quang T chết do đó Tòa án đưa hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Quang T là bà Phan Thị Thanh Ng (vợ ông T), anh Lê Quang S, chị Lê Phan Thu Tr, chị Lê Phan Thanh V, anh Lê Quang H tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T.

** Tại các bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án anh Lê Quang S, chị Lê Phan Thu Tr, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V thống nhất trình bày:*

Ông Lê Quang T chết ngày 06/3/2020, khi còn sống có 02 người vợ, thứ nhất là Phan Thị L, đã ly hôn 1972, có 01 người con chung với bà L là anh Lê Quang S, vợ sau là bà Phan Thị Thanh Ng, quá trình chung sống ông T và bà Ng có 03 người con chung là anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thu Tr và chị Lê Phan Thanh V, ngoài ra không còn người con chung, con riêng nào khác. Khi ông T chết thì cha mẹ của ông T đều đã chết.

Các đương sự cùng thống nhất không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà C vì nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây ông T, bà Ng mua của ông Trần Phước H và bà Trần Tuyết M vào ngày 07/12/1998. Trước đó ông H mua nhà của bà Trần Thị Ph, bà Trần Thị Ph mua nhà của ông Đoàn Ngọc Th, ông Đoàn Ngọc Th mua nhà của ông Nguyễn Văn D, ông D mua lại của ông Trần Văn Tr không phải đất của ông Q và bà C và thống nhất tất cả lời trình bày của ông T và bà Ng trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

** Theo biên bản xác minh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước H trình bày:*

Giữa ông Lê Quang T, bà Phan Thị Thanh Ng và ông Trần Phước H, bà Trần Tuyết M có thỏa thuận mua nhà và đất vào ngày 07/12/1998 với giá 35.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng mua bán nhà nhưng chỉ để giá trị nhà và đất 15.000.000 đồng, mục đích để đóng thuế ít, hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 3, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bạc Liêu. Sau khi bán nhà cho ông T, bà Ng thì ông H đã giao trả toàn bộ các giấy tờ mua nhà từ chủ nhà trước đó cho ông T. Trước đây, vào ngày 06/4/1998 ông Trần Phước H mua của bà Trần Thị Ph, vào ngày 12/4/1992 bà Ph mua của ông Đoàn Ngọc Th, vào ngày 02/5/1986, ông Th mua nhà từ ông Nguyễn Văn D, vào ngày 24/11/1982 ông D mua từ ông Trần Văn Tr.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C thì ông H không có ý kiến và không có yêu cầu gì khác; đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 97, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C đối với ông Lê Quang T (nay là những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr và bà Phan Thị Thanh Ng) và bà Phan Thị Thanh Ng.

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ giao quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp và tất cả tài sản gắn liền với đất tranh chấp tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, thửa đất số 08, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 có định vị và số đo như sau:

Hướng đông giáp với đất của anh Trần Văn Vũ có số đo 1,95m + 18,85m + 8,58m.

Hướng tây giáp với phần đất của hộ bà Trần Thị Hiệp có số đo 18,2m + 2,88m + 8,2m.

Hướng Nam giáp với Hẻm 1 đường Võ Thị Sáu có số đo 4,51m + 1,07m.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Minh Q có số đo 6,35m.

Tổng diện tích đất là 158,1 m².

Buộc ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C trả cho bà Phan Thị Thanh Ng và những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr số tiền 456.732.640 đồng (*Bốn trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bốn mươi đồng*)

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ di dời toàn bộ toàn bộ chậu kiểng, cây cối trên phần đất tranh chấp.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr và bà Phan Thị Thanh Ng trả lại diện tích đất 29,9 m², thửa số 08, tờ bản đồ 02 đất tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố B.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ phải trả cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C số tiền 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không phải nộp án phí ông Q và bà C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007963 ngày 05/02/2018, được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự; áp dụng luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án.

- Ngày 16/12/2021 ông Q và bà C kháng cáo không đồng ý trả công sức gìn giữ 20% là 355.725.000đ; chỉ đồng ý bồi thường giá trị nhà 62.000.000đ; yêu cầu xem xét chia tiền thẩm định.

- Ngày 22/12/2021 bà Phan Thị Thanh Ng kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nếu bà C lấy đất thì phải trả 20 lượng vàng tương đương 1.200.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía đồng nguyên đơn rút một phần kháng cáo về việc xem xét tiền thẩm định giá. Người đại diện theo ủy quyền cho bà Ng xác định chỉ còn kháng cáo là bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn Luật sư Hồ Huỳnh Tố Hiền trình bày: Khi cơ quan thanh tra trung ương kiểm tra diện tích đất nhà máy Toàn Thắng 5 chỉ có ghi khuôn viên nhà máy có thửa 71 bà Trần Thị Ph đang sử dụng là đất của ông Q. Các căn cứ thể hiện ông T và bà Ng đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp này của ông Q và bà C. Nên việc tranh chấp giữa các bên từ năm 2001 đã tranh chấp cho đến nay thì không có việc gìn giữ. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Châu Á thì giá trị căn nhà thực tế chỉ còn 62.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và tổ tụng giải quyết vụ án đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không nhận xét đánh giá lại.

[2] Về nội dung vụ án:

Đất tranh chấp qua đo đạc thực tế thuộc thửa số 08, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 có định vị và số đo như sau:

Hướng Đông giáp với đất của anh Trần Văn Vũ có số đo 1,95m + 18,85m + 8,58m.

Hướng Tây giáp với phần đất của hộ bà Trần Thị Hiệp có số đo 18,2m + 2,88m + 8,2m.

Hướng Nam giáp với Hẻm 1 đường Võ Thị Sáu có số đo 4,51m + 1,07m.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Minh Q có số đo 6,35m.

Tổng diện tích đất là 158,1 m². Về diện tích đất thực tế tranh chấp đã được cấp sơ thẩm xem xét.

[2.1] Xét kháng cáo của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không đồng ý tính công sức gìn giữ đất tranh chấp thì Hội đồng xét xử thấy rằng: ông T và bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hải từ năm 1998, năm 2010 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trong suốt quá trình hơn 20 năm ông T và bà Ng có công sức gìn giữ, tôn tạo đối với diện tích đất này, nên cấp sơ thẩm tính công sức gìn giữ, tôn tạo tương đương 20% giá trị đất là phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của ông Q và bà C.

Đối với kháng cáo về chi phí đo đạc của ông Q và bà C tại phiên tòa phúc thẩm có yêu cầu rút lại phần kháng cáo này. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với nội dung kháng cáo này.

Đối với kháng cáo về nội dung chỉ đồng ý bồi thường giá trị nhà là 62.000.000 đồng của ông Q và bà C thì Hội đồng xét xử thấy rằng: theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm ngày 07/5/2021 thì giá trị căn nhà chỉ còn 62.000.000 đồng. Như đã nhận định nêu trên, do căn cứ vào kết quả định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá Châu Á thì giá trị nhà trên đất cũng áp dụng kết quả định giá này nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q và bà C.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Ng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện thời gian Công ty lương thực thị xã Bạc Liêu quản lý nhà máy Toàn Thắng 5 thì có bán hóa giá phần nhà (kiến trúc) cho cán bộ, công nhân viên của công ty mua để ở và trong bảng liệt kê các thửa đất trong khu vực nhà máy Toàn Thắng 5 ngày 22/10/1993 của Công ty lương thực có thể hiện phần đất hiện nay đang tranh chấp thuộc thửa số 71 tờ bản đồ số 01 do bà Trần Thị Ph đang quản lý sử dụng, phần đất này bà Ph mua lại của ông Đoàn Ngọc Th, đến ngày 06/4/1998 bà Ph chuyển nhượng lại cho ông Trần Phước H và bà Trần Tuyết M, sau đó ông H, bà M

chuyển nhượng lại cho ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng. Sau khi được giao trả nhà máy; Đối với phần đất có các hộ dân đang sinh sống ông Q, bà C đồng ý theo nguyên tắc thỏa thuận trên tinh thần giúp đỡ nhau ổn định cuộc sống.

Tại biên bản làm việc ngày 22/8/2001 của Sở địa chính tỉnh Bạc Liêu, về việc giải quyết hòa giải các hộ dân đang sử dụng đất trên đất nhà máy xay lúa hiệu Tân Ngọc Thành (Toàn thắng 5) giữa ông Q và ông T. Ông Q yêu cầu trả giá trị đất 250.000 đồng/m² nhưng ông T chỉ đồng ý với giá đất 30.000 đồng/m² nên hai bên không thỏa thuận được. Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C cung cấp giấy **tay** chuyển nhượng đất ngày 09/12/2010 do ông Lê Quang T ghi giấy tay sang nhượng đất đối với diện tích đất ông T đang ở có chiều ngang 06m, chiều dài 29m, giá thỏa thuận là 250.000.000 đồng và ông Q, ông T có ký vào hợp đồng sang nhượng có sự chứng kiến của ông Bùi Thanh T, là trưởng khóm 8, phường 3, thành phố B và ông Tăng Văn Đ là nguyên Trưởng khóm 8 (hiện nay đã chết), ông Tú và ông Đ có chứng kiến thỏa thuận sang nhượng đất.

Tại các biên bản xác minh người hiểu biết nguồn gốc đất tranh chấp là ông Bùi Thanh T xác định *“tờ sang nhượng mà tôi có xác nhận và ký tên trên do bà Ng vợ ông T viết...tôi nhớ thời điểm đó do gia đình ông T muốn sửa chữa nhà do nhà bị ngập nước nhưng bị gia đình ông Q, bà C ngăn cản vì gia đình ông Q, bà C cho rằng phần đất của họ không cho sửa chữa ... các bên tự thỏa thuận với nhau không ai ép buộc”*. Tuy bà Phan Thị Thanh Ng không ký tên vào giấy chuyển nhượng đất ngày 09/12/2010 nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà Ng cũng thừa nhận có biết sự việc ông T có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà cũng đồng ý việc này. Mặc dù, phần đất này ông T mua lại của ông Trần Phước H theo hợp đồng mua bán nhà ngày 07/12/1998 có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2018 ông T thừa nhận tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 09/12/2010 là có xảy ra trên thực tế và chữ viết và chữ ký tại biên bản làm việc ngày 22/8/2001 là của ông nên đây là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Tại công văn số 95/UBND-VP ngày 30/9/2019 của Ủy ban nhân dân phường 3 thành phố B xác định *“thừa đất tranh chấp giữa ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C với ông Lê Quang T và bà Phan Thị Thanh Ng theo sổ mục kê lập năm 1994 đứng tên Lâm Minh Q (thửa số 71, tờ bản đồ số 01)”* phù hợp với chứng cứ do ông Lâm Minh Q cung cấp thể hiện thửa số 71 tờ bản đồ số 01 thuộc sở hữu nhà máy. Tại Công văn số 2377 ngày 31/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố B thì thửa đất số 35 tờ bản đồ số 03 (sổ mục kê được lập năm 1999 và được duyệt năm 2006) và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 02 (sổ mục kê được lập năm 2012 và được duyệt năm 2017) là cùng một vị trí đất ngoài thực địa đều do ông Lê Quang T đứng tên kê khai và phần đất này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ nội dung trên cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C là có căn cứ. Như đã nhận định nêu trên thì Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ng.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 11.300.000 đồng. Xét thấy, ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C tự nguyện nộp số tiền 9.900.000 đồng, chi phí còn lại là 1.400.000 đồng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Q và bà C đã nộp đủ số tiền này, bà Phan Thị Thanh Ng, chị Lê Phan Thu Tr, chị Lê Phan Thanh V, ông Lê Quang S, ông Lê Quang H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q và bà C số tiền 700.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không phải nộp án phí, ông Q và bà C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007963 ngày 05/02/2018, được hoàn lại toàn bộ tại chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C, bà Phan Thị Thanh Ng không phải nộp do có đơn xin miễn tạm ứng án phí.

Như đã nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C; không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh Ng; ghi nhận một phần quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS.

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 97, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo của ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C về chi phí định giá tài sản.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C; không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Thanh Ng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C đối với ông Lê Quang T (nay là những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S,

anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr và bà Phan Thị Thanh Ng) và bà Phan Thị Thanh Ng.

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ giao quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp và tất cả tài sản gắn liền với đất tranh chấp tại số 103, đường V, khóm 8, phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 có định vị và số đo như sau:

Hướng đông giáp với đất của anh Trần Văn Vũ có số đo 1,95m + 18,85m + 8,58m.

Hướng tây giáp với phần đất của hộ bà Trần Thị Hiệp có số đo 18,2m + 2,88m + 8,2m.

Hướng Nam giáp với Hẻm 1 đường Võ Thị Sáu có số đo 4,51m + 1,07m.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Minh Q có số đo 6,35m.

Tổng diện tích đất là 158,1 m².

Buộc ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C trả cho bà Phan Thị Thanh Ng và những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr số tiền 417.725.000đ đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng*)

Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ di dời toàn bộ toàn bộ chậu kiểng, cây cối trên phần đất tranh chấp.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr và bà Phan Thị Thanh Ng trả lại diện tích đất 29,9 m², thửa số 08, tờ bản đồ 02 đất tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố B.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ phải trả cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C số tiền 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phan Thị Thanh Ng, những người thừa kế của ông T là anh Lê Quang S, anh Lê Quang H, chị Lê Phan Thanh V, chị Lê Phan Thu Tr cùng có nghĩa vụ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không phải nộp án phí ông Q và bà C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007963 ngày 05/02/2018, được hoàn lại toàn bộ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C, bà Phan Thị Thanh Ng không phải nộp do có đơn xin miễn tạm ứng án phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tp. B;
- CCTHADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thanh Hùng