

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 112/2022/DS-PT

Ngày: 05 – 9 – 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 Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Anh Tuấn

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp Long Đ, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thu N: Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 158 đường Hòa B, thành phố Bạc L, tỉnh Bạc L.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp Nội Ô, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Vũ Ngọc C, sinh năm 1953. Địa chỉ: Thôn Ngọc T, xã Nam L, huyện Nam T, tỉnh Nam Đ.

2. Anh Ngô Thanh L, sinh năm 1980

3. Chị Nguyễn Kiều T, sinh năm 1982

4. Anh Ngô Thanh T, sinh năm 1982

5. Chị Ngô Hồng C, sinh năm 1984

6. Bà Ngô Thị H, sinh năm 1964

7. Ông Lâm Văn G, sinh năm 1962

8. Cháu Ngô Bích T, sinh ngày 06/11/2005

Cùng địa chỉ: ấp Nội Ô, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

9. Bà Ngô Thị L, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp Phước T, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

10. Chị Ngô Thị D. Địa chỉ: ấp H, xã Vĩnh Phú Đ, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

11. Chị Ngô Hồng N, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp Vĩnh H, xã Vĩnh T, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Thanh L, chị Nguyễn Kiều T, anh Ngô Thanh T, chị Ngô Hồng C, chị Ngô Thị L, chị Ngô Hồng N: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948. Địa chỉ: ấp N, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

12. Ngô Ngọc Q

13. Ngô Kim T

14. Ngô Hồng Đ

15. Ngô Văn C

16. Ngô Ngọc H

Cùng địa chỉ cuối cùng: ấp N, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

17. Anh Ngô Hoàng N, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp Phước T, thị trấn Phước L, huyện Phước L.

18. Chị Ngô Thị L, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp Ninh P, xã Ninh H, huyện Hồng D, tỉnh Bạc L.

19. Ủy ban nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Địa chỉ: ấp Hành C, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T – Chủ tịch UBND huyện.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thu N, là nguyên đơn.

(Bà N, bà H, bà H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn bà Nguyễn Thu N trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà N và chồng là ông Vũ Ngọc C nhận chuyển nhượng có chiều ngang 25m, chiều dài 26m. Vợ chồng bà đào địa (ao)

lắp đất thành nền nhà rồi cất nhà ở. Năm 1985, vợ chồng bà ly thân bà đi nơi khác gần đó ở, ông C là người trực tiếp quản lý nhà, đất. Tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn năm 1985 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D (cũ) có nội dung: phần thổ cư nền nhà 2/3 công và 01 căn nhà nhỏ hiện ông Cây ở, chừng nào ông C về Bắc để lại cho bà sử dụng, ông C không được sang bán. Nhưng năm 1993, ông C tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Ngô Văn M với số tiền là 30.000 đồng. Khi phát hiện, bà làm đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được. Gia đình ông M, bà H đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đến nay. Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2015, bà N yêu cầu bà H trả phần đất có chiều ngang 25,5m, chiều dài 26m, nhưng trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông T là người đại diện theo ủy quyền của bà N yêu cầu bà H trả phần đất theo kết quả đo đạc thực tế vào ngày 27/02/2020 với diện tích 597,3 m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất đề ngày 25/6/1986 âm lịch giữa ông Vũ Ngọc C với ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và là người đại diện theo ủy quyền của anh Ngô Thanh L, chị Nguyễn Kiều T, anh Ngô Thanh T, chị Ngô Hồng C, chị Ngô Thị L, chị Ngô Hồng N trình bày: Ngày 25/6/1986 âm lịch, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất hiện nay đang tranh chấp từ ông Vũ Ngọc C với giá 30.000 đồng, hai bên có làm giấy tay và đã được chính quyền địa phương xác nhận, ông C đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng bà. Số tiền nhận chuyển nhượng là tiền bà H và ông M lao động vất vả mà có, không có liên quan đến những người vợ trước và những người con của vợ trước của ông M. Vợ trước và những người con riêng của ông M không có đóng góp tiền để chuyển nhượng và không có quản lý, sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì các bên không có đo đạc, chỉ ghi giáp các kế cận. Sau khi nhận đất, vợ chồng bà tiến hành bồi đắp cất nhà ở đến nay, bà N thường xuyên qua lại thấy nhưng không có ý kiến gì. Đến năm 2000, khi xáng mức đất đổ lên phần đất đây thì bà N mới tranh chấp. Bà H không đồng ý với yêu cầu của bà N.

Ngày 30/6/2017, bà H có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Vũ Ngọc C được thể hiện tại giấy tay “giấy chuyển nhượng” đề ngày 25/6/1986 âm lịch, qua đo đạc thực tế ngày 27/02/2020 có diện tích 597,3 m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H và là người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Văn G trình bày: Vợ chồng bà có mượn đất của bà H diện tích đất 12,8m² để làm chuồng nuôi bò câu và mượn phần chuồng nuôi vịt có diện tích 10,88m²; mượn đất vào tháng 4/2016 khi mượn không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận khi nào bà H cần thì vợ chồng chị sẽ trả đất. Tại phiên tòa, bà H xác định vợ chồng bà đã trả lại đất cho bà H xong, còn các tài sản trên đất cũng cho lại bà H sử dụng. Nay bà H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc C có lời khai trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông và bà N, khi vợ chồng ông ly hôn thì

thống nhất toàn bộ diện tích đất và nhà giao cho bà N được hưởng, do đó tại quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa ông và bà N của Tòa án nhân dân huyện Hồng D (cũ) giải quyết, tại Điều III của quyết định có nội dung: “phần tài sản có 1 thổ cư nền nhà 2/3 công và 1 căn nhà nhỏ và 3.200 đồng, thổ cư nền nhà hiện anh C ở, chừng nào anh C về bắc để lại chị N sử dụng, anh C không được sang bán, số tiền 3.200 đồng chị N hưởng 1.200đ, anh C hưởng 2.000 đồng”. Sau khi ly hôn, ông C là người quản lý, sử dụng phần đất này và đến năm 1987-1988 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông M và bà H với giá 15 gia lúa quy ra tiền là 30.000 đồng. Hai bên không có đo đạc đất nhưng có làm giấy tay tiêu đề là “giấy chuyển nhượng” có nội dung ông C bán cho ông M toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc của vợ chồng ông trước đây, do không có đo nên trong giấy chỉ ghi tứ cạnh giáp đất ai mà thôi; ông C tự tay viết giấy chuyển nhượng, ký tên và đưa cho ông M giữ. Sau khi làm giấy tay xong thì ông C giao đất cho ông M, bà H còn số tiền 30.000 đồng thì không có nhận 01 lần mà lấy mỗi lần một ít đến năm 1993 mới hết.

Đến năm 1995, ông C trở lại huyện Phước L thì bà H có đưa cho ông giấy chuyển nhượng mới và đưa cho xem giấy cũ, ông C xem kỹ nội dung hai giấy giống nhau nên ký tên vào giấy mới và đưa cả 02 giấy cho bà H giữ. Đối với chứng cứ do bà H cung cấp là “giấy chuyển nhượng” đề ngày 25/6/1986 âm lịch thì ông C không thừa nhận có ký tên và viết họ và tên. Tuy nhiên, ông C thừa nhận có chuyển nhượng toàn bộ phần đất được Tòa án giải quyết khi vợ chồng ông ly hôn cho vợ chồng bà H, ông M. Trong vụ án này, ông C không có ý kiến, đồng ý để Tòa án giải quyết nội dung vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hoàng N có lời khai trình bày: Tài sản tranh chấp là của cha ông là ông Ngô Văn Mười và bà Nguyễn Thị H tạo lập nên trong vụ án này anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Ngọc Q, chị Ngô Kim T, chị Ngô Hồng Đ, anh Ngô Văn C, chị Ngô Ngọc H, Ngô Thị D và chị Ngô Thị L vắng mặt nên không có lời khai.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Phước L, ông Lê Văn T có ý kiến trình bày: đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 14/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu N đòi bà Nguyễn Thị H trả phần đất diện tích 597,3 m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chuyển nhượng đề ngày 25/6/1986 âm lịch) được xác lập giữa ông C và ông M, bà H.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C với ông M, bà H (giấy chuyển nhượng đề ngày 25/6/1986 âm lịch) vô hiệu 1 phần đối với diện tích đất 298,65 m².

4. Công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 597,3m² thuộc một phần thửa số 55, tờ bản đồ số 86, tọa lạc ấp N, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L (phần đất có vị trí và số đo kèm theo).

5. Buộc bà H tiếp tục có nghĩa vụ giao trả cho bà N tổng số tiền 824.274.000 đồng (Tám trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

6. Buộc ông C có nghĩa vụ bồi thường tiền thiệt hại do giao dịch vô hiệu cho bà H tổng số tiền 721.244.250 đồng (Bảy trăm hai mươi một triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, hai trăm năm chục đồng).

Áp khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 về tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án.

7. Bà Nguyễn Thị H có quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

8. Phần đất bà H được công nhận, số tiền ông C hoàn trả bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu sẽ được tạm giao cho bà H nhận và quản lý, khi nào những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Mười có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án độc lập khác.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí giám định chữ ký, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 18 tháng 3 năm 2022 bà Nguyễn Thu N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa một phần Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 14/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời xác định phần đất tranh chấp là của bà N theo Quyết định thuận tình ly hôn ngày 18/6/1085 của Tòa án nhân dân huyện Hồng D, nên ông C không có quyền chuyển nhượng đất cho bà H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản chung của ông C bà N là không đúng. Đối với việc tính công sức tôn tạo, gìn giữ 20% là không phù hợp vì án sơ thẩm đã tính giá chênh lệch. Ngoài ra, bà Nhài không có phần đất nào khác, nên yêu cầu chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nhài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: 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 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 14/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thu N trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Vũ Ngọc C, Ngô Ngọc Q, Ngô Kim T, Ngô Hồng Đ, Ngô Văn C, Ngô Ngọc H, Ngô Thị L, Ngô Thị D vắng mặt không lý do; Anh Ngô Hoàng N và người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Phước L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 597,3m², thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 86 có nguồn gốc của vợ chồng ông Vũ Ngọc C và bà Nguyễn Thu N nhận chuyển nhượng của người khác và quản lý, sử dụng đến ngày 18/6/1985 Tòa án nhân dân huyện Hồng D, tỉnh Bạc L ban hành Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà Nguyễn Thu N và ông Nguyễn Ngọc C, theo đó tại Điều III của quyết định thể hiện: “*Phần tài sản có 1 thổ cư nền nhà 2/3 công và 1 căn nhà nhỏ và 3.200đ, thổ cư nền nhà hiện anh C ở, chừng nào anh C về bắc để lại chị N sử dụng, anh C không được sang bán, số tiền 3.200đ chị N hưởng 1.200đ, anh C Hưởng 2.000đ*”. Như vậy, theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn nêu trên thì phần tài sản là nền nhà thổ cư 2/3 công chưa được phân chia, vẫn còn là tài sản chung của ông C, bà N, các bên thỏa thuận ông C sử dụng, khi nào ông C về bắc để lại bà N sử dụng.

Phần diện tích đất nêu trên, ngày 25/6/1986 âm lịch ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà H, ông M theo “giấy chuyển nhượng”, mặc dù ông C không thừa nhận có ký tên tại “giấy chuyển nhượng”, nhưng ông C thừa nhận khoảng năm 1987-1988 ông có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ông được sử dụng theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 18/6/1985 cho vợ chồng bà H với giá 30.000 đồng, ông đã giao đất và nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Xét thấy, quyền sử dụng đất diện tích 597,3m² là tài sản chung của ông C bà N; ông C không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản, mà chỉ có quyền định đoạt ½ tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên, việc ông C lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho vợ chồng bà H được xác định là vô hiệu ½. Như vậy, tổng diện tích đất tranh chấp 597,3m² ông C chuyển nhượng cho vợ chồng bà H ông M có hiệu lực một phần đối với diện tích 298,65m² và vô hiệu một phần đối với diện tích 298,65m².

Xét hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường

thiệt hại. Do đó, phần giao dịch vô hiệu đối với diện tích 298,65m² sẽ được giao trả cho bà N quản lý, sử dụng; đồng thời cần buộc ông C phải hoàn trả giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên, toàn bộ phần đất tranh chấp gia đình bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng nhiều công trình và trồng nhiều cây ăn trái khác, ngoài phần đất này bà Hiền không còn phần đất ở nào khác. Đối với bà N hiện có nơi ở ổn định tại ấp Long Đ, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L, nên cần giao phần đất cho gia đình bà H quản lý, sử dụng và buộc vợ chồng bà H ông M có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà N như án sơ thẩm là phù hợp.

[2.2] Xét về lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với vợ chồng bà H vô hiệu một phần, cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Bên chuyển nhượng là ông C không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản nhưng cố tình chuyển nhượng cho ông M, bà H; do đó phần lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu của ông C nhiều hơn so với bà H, ông M, nên ông C phải chịu 70%; bà H, ông M chịu 30% thiệt hại. Theo biên bản định giá ngày 10/01/2022 đất có giá chuyển nhượng trên thị trường là 3.450.000 đồng/1m², phần đất tranh chấp có diện tích 298,65 m² x 3.450.000 đồng = 1.030.342.500 đồng; thiệt hại trong vụ án này là 1.030.342.500 đồng – 15.000 đồng (giá trị ½ giá chuyển nhượng ban đầu) = 1.030.327.500 đồng. Buộc ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H ½ giá trị chuyển nhượng ban đầu là 15.000 đồng và khoản thiệt hại là (1.030.342.500 đồng – 15.000 đồng) x 70% = 721.229.250 đồng. Tổng cộng là 721.244.250 đồng. Bà H phải chịu 30% thiệt hại bằng số tiền 309.098.250 đồng.

[2.3] Đối với việc xem xét công sức cải tạo làm tăng giá trị đất của bà H: Trong quá trình tham gia tố tụng, các đương sự đều xác định khi bà H, ông M nhận đất từ ông C thì trên phần đất có 02 cái đĩa, đất ruộng trũng. Quá trình sử dụng hơn 30 năm, vợ chồng bà H bồi đắp, cải tạo làm tăng giá trị phần đất như hiện nay. Do đó, có cơ sở xem xét công sức bồi đắp nâng giá trị đất của bà H; do bà H không xác định được số tiền đã bỏ ra để cải tạo đất nên xem xét cho bà H được hưởng 20% trên giá trị ½ của phần đất tranh chấp 1.030.342.500 đồng x 20% = 206.068.500 đồng, nên buộc bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hiền tiền bồi đắp, cải tạo làm tăng giá trị đất bằng số tiền 206.068.500 đồng như quyết định bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị N phải chịu. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được miễn án phí.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thu N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phước L, tỉnh Bạc L.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, các Điều 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 127, 131, 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu N đòi bà Nguyễn Thị H trả phần đất diện tích 597,3 m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy chuyển nhượng đề ngày 25/6/1986 âm lịch) được xác lập giữa ông M, bà H và ông C.

3. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông C với ông M, bà H (giấy chuyển nhượng đề ngày 25/6/1986 âm lịch) vô hiệu 1 phần đối với diện tích đất 298,65 m².

4. Công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng phần đất, có số đo và vị trí như sau:

Hướng đông giáp đất ông Lê Văn H có cạnh 26,2 m

Hướng tây giáp phần đang tranh chấp giữa bà H với ông T, có cạnh 23,5 m

Hướng nam giáp lộ nhựa Hoa Rô có cạnh 25 m

Hướng bắc giáp lộ Hoa Rô (Kênh Hoa Rô cũ hiện tại đã san lấp thành lộ) có cạnh 23,4 m.

Tổng diện tích: 597,3 m² thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 86; tọa lạc ấp Nội, thị trấn Phước L, huyện Phước L, tỉnh Bạc L. Theo công văn số 07 ngày 30/3/2018 thì hiện chưa ai đăng ký, kê khai trên bản đồ chính quy và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các tài sản trên đất gồm: nhà chính ngang 5,05m, dài 12,15m, kết cấu: khung cột bê tông cốt thép và cây gỗ địa phương, vách thiếc, mái tol xi măng, nền lót gạch bông; 01 cái mái che trước căn nhà chính chiều ngang 6,8m, chiều dài 4,5m, mái lợp thiếc, cột + đòn tay kẽm, không vách; nhà phụ liền nhà chính: ngang 6,1m, dài 06m, kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, vách lá, mái lá; mái che gắn liền nhà phụ: ngang 03m, dài 4,4m; kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng xi măng, mái lá, không vách; nhà phụ gắn liền mái che: ngang 3,5m, dài 6,9m; kết cấu: khung cột cây gỗ địa phương, nền tráng

xi măng, mái lá, 01 bên có vách lá và 01 bên không vách; 01 nhà vệ sinh ngoài trời chiều ngang 1,5m, chiều dài 2m, kết cấu vách xây gạch, nền lót gạch bông, mái lợp tol; 01 cái nhà tắm chiều ngang 1,4m, chiều dài 1,6m, kết cấu khung gỗ địa phương, vách thiếc, nền xi măng, mái lợp tol + thiếc; 01 cái chuồng gà chiều ngang 1,3m, chiều dài 2,7m, khung gỗ địa phương, mái lợp lá, vách lá, nền đất; 01 cái chuồng nuôi bò câu chiều ngang 4m, chiều dài 3,2m, khung gỗ địa phương, vách lá + thiếc, mái lợp lá, nền xi măng; 01 cái chuồng nuôi vịt chiều ngang 3,2m, chiều dài 3,4m, khung gỗ địa phương, mái lợp lá, vách lá nền đất; 01 cây mận đang cho trái; 01 cây xoài đang cho trái; 01 cây gừa, 02 cây xanh còn nhỏ; 01 cây mai trắng; 02 cây mai vàng, 01 cây bang; 01 bụi chuối, 01 trụ thanh long; 01 căn nhà của anh Lâm và chị Trang chiều ngang 05m, chiều dài 18,2m, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép + tiền chế, vách xây tường 10cm, mái lợp thiếc, nền lót gạch bông, nhà xây dựng năm 2021.

5. Buộc bà H tiếp tục có nghĩa vụ giao trả cho bà N tổng số tiền 824.274.000 đồng (Tám trăm hai mươi bốn triệu, hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

6. Buộc ông C có nghĩa vụ bồi thường tiền thiệt hại do giao dịch vô hiệu cho bà H tổng số tiền 721.244.250 đồng (Bảy trăm hai mươi một triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Bà Nguyễn Thị H có quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

8. Phần đất bà H được công nhận, số tiền ông C hoàn trả bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu sẽ được tạm giao cho bà H nhận và quản lý, khi nào những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông M có yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án độc lập khác.

9. Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết bà H phải chịu 604.000 đồng; bà H đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng được chuyển qua thu chi phí giám định 604.000 đồng, bà H đã được hoàn nhận lại 4.396.000 đồng (Bốn triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà N đã nộp tạm ứng tổng số tiền 8.500.000 đồng đã chi hết 2.690.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng tổng số tiền 4.000.000 đồng đã chi hết 1.960.570 đồng, tổng chi phí hết 4.650.570 đồng. Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên buộc bà N, bà H mỗi bên phải chịu 2.325.285 đồng. Sau khi đối trừ buộc bà H có nghĩa vụ nộp tiếp 364.715 đồng hoàn trả cho bà N. Bà N được hoàn lại số tiền 5.810.000 đ (Năm triệu tám trăm mười nghìn đồng), bà H được hoàn lại số tiền 2.039.430 đồng (Hai triệu không trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm ba chục đồng) tại Tòa án nhân dân huyện Phước L.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thu N và bà Nguyễn Thị H được miễn. Bà N đã tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 1.525.000 đồng tại biên lai số 005141 ngày 20/11/2015, được hoàn lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước L. Đối với số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013880 ngày 04/3/2019, bà N đã được hoàn lại xong. Buộc ông C phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.062.212 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước L.

12. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn.

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 Phước Long;
- CCTHADS huyện Phước Long;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng