

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẠC LIÊU  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 74/2021/DS-ST

Ngày 29 - 7 - 2022

V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Yến Linh, chức vụ: Phó Bí thư Đoàn cơ sở xã Vĩnh Trạch, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Liên Á, chức vụ: Trưởng ban đại diện Hội người cao tuổi thành phố Bạc Liêu

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2022/QĐXX-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Đồng nguyên đơn:*** Ông Lâm Minh Q, sinh năm 1926;

Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1938.

Cùng địa chỉ: Số nhà UU, đường VV, khóm A, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C: Bà Hồ Huỳnh Tố H1.

***2. Bị đơn:*** Bà Trần Thị H, sinh năm 1943; địa chỉ: Số nhà XX, Hẻm M, đường P, khóm A, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

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

+ Ông Ngô Văn H, sinh năm 1965;

- + Bà Ngô Kiều O, sinh năm 1965;
- + Bà Ngô Thanh T
- + Bà Ngô Kim L
- + Bà Ngô C
- + Bà Nguyễn Thị Đ
- + Ông G Tấn L
- + Ông Nguyễn Văn M
- + Anh Lưu Quốc B, sinh năm 1987
- + Chị Võ Kim N, sinh năm 2005
- + Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 2006

Cùng địa chỉ: Số nhà XX, Hẻm M, đường P, khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

(Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C có mặt, bà Hồ Huỳnh Tô H1, bà Trần Thị H, ông Ngô Văn H, bà Ngô Kiều O, bà Ngô Thanh T, bà Ngô Kim L, bà Ngô C, bà Nguyễn Thị Đ, ông G Tấn L, ông Nguyễn Văn M, anh Lưu Quốc B, chị Võ Kim N anh Nguyễn Chí H vắng mặt)

### **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:*

Năm 1965 cụ Huỳnh Văn TU có mua phần đất thuộc 02 bằng khoán mang số 566 diện tích 148m<sup>2</sup> và số 567 diện tích 8.208m<sup>2</sup>. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng có lấn chiếm phần đất công sản lô đất số 37 diện tích 4.177,1m<sup>2</sup>. Năm 1969 cụ TU được chính quyền cũ cho phép xây dựng nhà máy xay xát lúa gạo Tân GG. Năm 1979 cụ Huỳnh Văn TU và cụ Trần Thị G xuất cảnh định cư ở Mỹ nên không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất và giao lại phần đất này cho vợ chồng bà C, ông Q quản lý, sử dụng. Năm 1975, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải trưng thu toàn bộ nhà máy xay xát lúa gạo Tân GG. Ngày 18/5/1976 Công ty lương thực thị xã Bạc Liêu mượn lại nhà máy để xay hết lúa dự trữ trong kho và từ đó Công ty lương thực quản lý luôn nhà máy của gia đình ông Huỳnh Văn TU và ông Lâm Minh Q. Đến ngày 26/11/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 1018/QĐ-UB về việc hoàn trả nhà máy xay xát hiệu Tân GG (TTTT) cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C.

Quá trình sử dụng đất trước đây bà C, ông Q cho bà H mượn nền nhà ngang 4m x dài khoảng 8m thuộc đất của nhà máy Tân GG, sau đó bà H lấn chiếm và sử dụng đến nay. Ông Q và bà C nhiều lần yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất

nhưng bà H không đồng ý. Tại đơn khởi kiện ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C yêu cầu bà Trần Thị H tháo gỡ căn nhà tại Số nhà XX, Hẻm M, đường P, khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà, tổng diện tích đất 96m<sup>2</sup>. Quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc lại tài sản tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp thì đất tranh chấp thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 có tổng diện tích đất là 131,4 m<sup>2</sup>.

*\* Theo bà Trần Thị H trình bày tại các biên bản ghi lời khai và trong quá trình tố tụng tại tòa án:* Khoảng 59 năm trước ông Huỳnh Văn TU cho bà Trần Thị H sử dụng đất và cất nhà ở. Quá trình sử dụng đất bà đã cất nhà ở, đóng thuế đầy đủ và được cấp giấy chứng nhận kê khai đăng ký đất đai. Nay bà C, ông Q yêu cầu trả nhà đất di dời nhà thì bà không đồng ý do căn nhà là tài sản duy nhất của cả gia đình, gia đình không còn căn nhà nào khác.

Ông Nguyễn Văn M, bà Ngô Kiều O thống nhất ý kiến trình bày của bà Trần Thị H và không có ý kiến khác.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án do ông Ngô Văn H, bà Ngô Thanh T, bà Ngô Kim L, bà Ngô C, bà Nguyễn Thị Đ, ông G Tấn L, anh Lưu Quốc B, chị Võ Kim N, anh Nguyễn Chí H đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến được.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng, người tham gia tố tụng khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật. Bà Trần Thị H, ông Ngô Văn H, bà Ngô Kiều O, bà Ngô Thanh T, bà Ngô Kim L, bà Ngô C, bà Nguyễn Thị Đ, ông G Tấn L, ông Nguyễn Văn M, anh Lưu Quốc B, chị Võ Kim N anh Nguyễn Chí H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt đến lần thứ hai, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên là đúng quy định nên về tố tụng Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

Về việc giải quyết vụ án:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 thì tài sản trên phần đất hiện nay đang tranh chấp gồm có: 01 căn nhà loại IV.39 có kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương, vách đóng thiếc, mái lợp tol, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông với diện tích 37,7585m<sup>2</sup>, 01 lối đi láng xi măng diện tích 14,2516m<sup>2</sup>; 01 căn nhà loại IV.39 kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, mái lợp tol, nền lát gạch

bông, có gác lửng và 01 căn nhà loại IV.39 có kết cấu nền lát gạch bông, khung sườn cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, mái lợp tol, vách đóng thiếc. Các tài sản này hiện nay do bà H cùng các người con và cháu đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay, ngoài ra gia đình bà H không còn căn nhà nào khác nên để ổn định nơi ở cho gia đình bà H thì giao quyền sử dụng đất diện tích 131,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 14, tờ bản số 3 đất tọa lạc tại số nhà XX, Hẻm M, đường P, khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu cho bà H quản lý sử dụng và bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất nêu trên cho ông Q, bà C.

Về giá trị đất tại biên bản định giá ngày 26/3/2021 thì giá đất hiện nay đang tranh chấp có giá bình quân trên thị trường là 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH định giá MMM ngày 07/5/2021 về thẩm định giá đất tranh chấp giữa ông Q, bà C với ông Lê Q Tài đối với phần đất giáp ranh với phần đất hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng có giá trị là 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup> và tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2021/DS-ST ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu và Bản án dân sự phúc thẩm số 52/2022/DS-PT ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà C với ông Tài đều áp dụng giá trị đất là 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup> nên việc ông Q, bà C yêu cầu lấy giá của chứng thư thẩm định của Công ty TNHH định giá MMM ngày 07/5/2021 là có căn cứ chấp nhận. Như vậy đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông Q, bà C với số tiền là 131,4m<sup>2</sup> x 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.478.250.000 đồng.

### **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, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bà Huỳnh Thị C, ông Lâm Minh Q yêu cầu bà Trần Thị H trả lại quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố Bạc Liêu và có phần đất tranh chấp tọa lạc trên địa bàn thành phố Bạc Liêu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về tố tụng:*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 100/2016/TB-TLVA ngày 13/6/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Lê Q với bị đơn là bà Trần Thị H và vụ án thụ lý số 455/2020/TLST-DS ngày 20/12/2020 giữa nguyên đơn ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C và bị đơn bà Trần Thị H theo quy định pháp luật tại Điều 93, Điều 97 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu đã triệu tập họp lệ bà Trần Thị H, ông Ngô Văn H, bà Ngô Kiều O, bà Ngô Thanh T, bà Ngô Kim L, bà Ngô C, bà Nguyễn Thị Đ, ông G Tấn L, ông Nguyễn Văn M, anh Lưu Quốc B, chị Võ Kim N và anh Nguyễn Chí H tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, bà Hồ Huỳnh Tố H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xử phát vắng mặt các đương sự.

Về quyền khởi kiện của nguyên đơn: Năm 1965 cụ Huỳnh Văn TU là cha ruột của bà Huỳnh Thị C có mua phần đất thuộc 02 bằng khoán mang số 566 diện tích  $148m^2$  và số 567 diện tích  $8.208m^2$ . Ngoài ra, trong quá trình sử dụng có lấn chiếm phần đất công sản lô đất số 37 diện tích  $4.177,1m^2$ . Năm 1969 cụ TU được chính quyền cũ cho phép xây dựng nhà máy xay xát lúa gạo Tân GG. Năm 1979 cụ Huỳnh Văn TU và cụ Trần Thị G xuất cảnh định cư ở Mỹ nên không còn trực tiếp quản lý, sử dụng đất và giao lại phần đất này cho vợ chồng bà C, ông Q quản lý, sử dụng. Năm 1975, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải trưng thu toàn bộ nhà máy xay xát lúa gạo Tân GG. Ngày 18/5/1976 Công ty lương thực thị xã Bạc Liêu mượn lại nhà máy để xay hết lúa dự trữ trong kho và từ đó Công ty lương thực quản lý luôn nhà máy của gia đình ông Huỳnh Văn TU và ông Lâm Minh Q. Đến ngày 26/11/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số 1018/QĐ-UB về việc hoàn trả nhà máy xay xát hiệu Tân GG (TTTT) cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C. Năm 1979, ông TU và bà G đã định cư tại Mỹ, là trước ngày 18/12/1980 cho đến khi mất, không còn trực tiếp quản lý sử dụng đất nên không đủ điều kiện để nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất theo quy định tại Điều 55, Điều 185 Luật đất đai năm 2013. Từ những nội dung trên ông Q và bà C có quyền khởi kiện vụ án.

[3] *Về nội dung vụ án:*

[3.1] Tại đơn khởi kiện ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C yêu cầu bà Trần Thị H tháo gỡ nhà tại số 102, Hẻm 1, đường VV, khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà, tổng diện tích đất  $96m^2$ . Quá trình tòa án thụ lý giải quyết vụ án xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc lại tài sản tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản và bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp thì đất tranh chấp thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017 có định vị và số đo như sau:

Hướng Đông giáp với đất của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C có số đo  $1,27m + 2,88m + 6,15m + 3,36m + 8,69m$ .

Hướng Tây giáp với phần đất của bà Võ Thị Hạt có số đo  $10,70m + 2,22m + 8,76m$ .

Hướng Nam giáp với Hẻm 1 đường P (nay là đường P) có số đo  $6,45m$ .

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Minh Q có số đo  $2,72m + 0,49m + 3,00m$ .

Tổng diện tích đất là 131,4 m<sup>2</sup>.

Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C xác định thống nhất với diện tích đất tranh chấp theo xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc thực tế và tại bản vẽ trích đo địa chính đất tranh chấp ngày 23/05/2022 là cùng thửa đất với diện tích đất tranh chấp. Tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/11/2021 ông Q và bà C bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 28,5m<sup>2</sup>. Tại bản vẽ trích đo địa chính đất tranh chấp ngày 23/05/2022 diện tích đất tranh chấp là 131,4m<sup>2</sup>, như vậy diện tích đất tranh chấp nhiều hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn  $131,4\text{m}^2 - (96\text{m}^2 + 28,5\text{m}^2) = 6,9\text{m}^2$ . Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đo đạc thực tế lớn hơn so với diện tích nguyên đơn yêu cầu khởi kiện nhưng đúng vị trí tranh chấp, có cùng thửa đất tranh chấp nên việc Tòa án giải quyết không ảnh hưởng quyền lợi các bên đương sự. Do đó ông Q, bà C không cần làm đơn khởi kiện bổ sung và cũng không cần hòa giải tại cơ sở lại.

[3.2] Sau khi xem xét ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C xác định nguồn gốc đất do ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn Tồn. Đến ngày 28/5/1976, Công ty lương thực mượn nhà máy và khu đất hiện đang tranh chấp với bà Trần Thị H 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 trên sổ đăng ký ruộng đất tại thửa 72 tờ bản đồ số 01 năm 1994, nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 02 năm 2017 đang tranh chấp. Phía bị đơn bà Trần Thị H xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp tại thửa đất 14, tờ bản đồ 02 được thành lập 2017, số nhà 102, Hẻm 1, đường P (nay là đường Trần Bình Trọng), khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc thực tế ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu có diện tích đất thực tế là 131,4 m<sup>2</sup> trước đây ông Huỳnh Văn TU cho bà H để ở, bà H đã quản lý sử dụng đất trên 50 năm và đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận sử dụng đất ngày 05/7/1983.

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng thời gian Công ty lương thực thị xã Bạc Liêu quản lý nhà máy TTTT 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 TTTT ngày 22/10/1993 của Công ty lương thực có thể hiện phần đất hiện nay đang tranh chấp thuộc thửa số 72 tờ bản đồ số 01 do ông Ngô Văn P (chồng bà H đã chết) đang quản lý sử dụng. 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 xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xác định “*thửa đất tranh chấp giữa ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C với bà Trần Thị H theo sổ mục kê lập năm 1994 đứng tên Lâm Minh Q (thửa số 72, tờ bản đồ 01)*” phù hợp với chứng cứ do ông Lâm Minh Q cung cấp thể hiện thửa số 72 tờ bản đồ số 01 thuộc sở hữu nhà máy. Từ nội dung trên có

căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C.

Bà Trần Thị H xác định ông Huỳnh Văn TU đã cho bà đất nhưng chỉ thỏa thuận miệng không có văn bản giấy tờ, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực và chưa được các bên đương sự kê khai đăng ký để chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định pháp luật tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: *“Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:*

**1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản** theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”...

Theo như trình bày của bà H có thể thấy giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất không có các giấy tờ cụ thể mà được thực hiện thông qua hình thức miệng (không có văn bản) vì vậy giao dịch trên không đáp ứng các điều kiện đối với giao dịch về quyền sử dụng đất. Đồng thời căn cứ *“Điều 236. Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*

*“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.”*

Như vậy, việc chiếm hữu, được lợi từ tài sản là bất động sản trên 30 năm không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai thì được xác nhận quyền sở hữu đối với tài sản. Bà H cho rằng ông TU cho bà xây dựng nhà ở nhưng không có giấy tờ về việc tặng cho. Việc tặng cho quyền sử dụng đất bắt buộc phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực và phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất; đây là điều mà người sử dụng đất bắt buộc phải biết khi chuyển nhượng, tặng cho và nhận chuyển nhượng, tặng cho. Do đó việc bà H sử dụng đất thuộc nhà máy của bà Huỳnh Thị C và ông lâm Minh Q không có giấy tờ không được coi là chiếm hữu ngay tình nên bà H không được công nhận quyền sử dụng đất mặc dù đã sử dụng đất trên 30 năm.

Từ nội dung trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị C.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và ý kiến lời khai của bị đơn thì hiện nay trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà loại IV.39 có kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương, vách đóng thiếc, mái lợp tol, đòn tay gỗ, nền lát gạch bông với diện tích 37,7585m<sup>2</sup>, 01 lối đi láng xi măng diện tích 14,2516m<sup>2</sup>; 01 căn nhà loại IV.39 kết cấu khung sườn cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, mái lợp tol, nền lát gạch bông, có gác lửng và 01 căn nhà loại IV.39 có kết cấu nền lót gạch bông, khung sườn cây gỗ địa phương, đòn tay gỗ, mái lợp tol, vách đóng thiếc. Các tài sản

này hiện nay do bà H cùng các người con và cháu đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay và bà H không còn diện tích đất nào khác nên để đảm bảo nơi sinh sống ổn định cho gia đình bà H cần giao quyền sử dụng đất diện tích đất 131,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 14, tờ bản số 02 đất tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Bạc Liêu cho gia đình bà H được quyền sử dụng và bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Q, bà C.

Đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị H và gia đình bà H xây dựng nên gia đình bà H được tiếp tục sử dụng.

Về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp các đương sự không thống nhất, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup>, là giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá MMM định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 07/5/2021 trong vụ tranh chấp giữa ông Lâm Minh Q và ông Lê Q Tài vì vị trí đất tranh chấp giáp ranh, trên cùng một tuyến đường với số tiền 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup>. Bà H và các đương sự khác không đưa ra giá trị tài sản nhưng không yêu cầu Tòa án ra quyết định định giá cũng không yêu cầu tổ chức thẩm định giá tài sản. Đồng thời, tại biên bản định giá ngày 26/3/2021 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập thì giá đất hiện nay đang tranh chấp có giá bình quân trên thị trường là 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn đưa ra cũng không chênh lệch nhiều so với giá của Hội đồng định giá nên chấp nhận ý kiến về giá đất như nguyên đơn trình bày. Buộc bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông Lâm Minh Q, bà Huỳnh Thị C với số tiền là 131,4m<sup>2</sup> x 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup> = 1.478.250.000 đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 4.631.517 đồng, như đã nhận định trên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C nên bà Trần Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C đã nộp đủ số tiền này, bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Q và bà C số tiền 4.631.517 đồng.

[5] Về án phí:

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không phải nộp án phí. Bà Trần Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng bà H đã trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Như đã nhận định trên chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

### **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;

Điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 14 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 bà Trần Thị H.

2. Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C số tiền 1.478.250.000 đồng (*Một tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

3. Bà Trần Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 02, được thành lập 2017 có định vị và số đo như sau:

Hướng Đông giáp với đất của ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C có số đo 1,27m + 2,88m + 6,15m + 3,36m + 8,69m.

Hướng Tây giáp với phần đất của bà Võ Thị Hạt có số đo 10,70m + 2,22m + 8,76m.

Hướng Nam giáp với Hẻm 1 đường P có số đo 6,45m.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Minh Q có số đo 2,72m + 0,49m + 3,00m.

Tổng diện tích đất là 131,4 m<sup>2</sup>.

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

Buộc bà Trần Thị H có nghĩa vụ phải trả cho ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C số tiền 4.631.517 đồng (Bốn triệu sáu trăm ba mươi một nghìn năm trăm mười bảy đồng)

5. Về án phí:

Ông Lâm Minh Q và bà Huỳnh Thị C không phải nộp án phí.

Bà Trần Thị H đã trên 60 tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Án xử công khai các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND thành Tp. Bạc Liêu;
- CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu:

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

**Lâm Thị Tuyết Anh**