

Bản án số: 13/2023/DS-PT  
Ngày 11 – 01 – 2023  
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:*

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Châu Minh Nguyệt

***- 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 Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 155/2022/TLPT-DS, ngày 03/11/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Quách Văn L, sinh năm 1950 (có mặt)

2. Bà Vương Tố Tr, sinh năm 1954 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 288, đường Lê Lai, Khóm 6, Phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L:* Bà Vương Tố Tr, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 288, đường Lê Lai, Khóm 6, Phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

***- Bị đơn:***

1. Bà Phan Thị Kim N, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 61, Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 165A/4, Đường 23/8, Khóm 2, Phường 7, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N:* Bà Cao Thị Túy Giang là Luật sư Văn phòng luật sư Túy Giang (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1958. HKTT: Số 32/388, Đường Nguyễn Văn Lượng, Phường 17, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Số 43/5/2, TL 39, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bà Trịnh Việt H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Ninh Quốc Tr (tên gọi khác Ninh Xuân Đ) (chết ngày 20/02/2013)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Ninh Quốc Tr:*

1. Bà Trịnh Việt H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

2. Chị Ninh Thị Kiều Tr, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đồng nguyên đơn ông Quách Văn L và bà Vương Tố tr thống nhất trình bày:* Năm 1995 ông L có nhận chuyển nhượng đất của ông Ninh Quốc Tr phần đất ngang 10m, dài 30m; với giá 05 chỉ vàng 24K; có làm giấy tay được Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường 2, thị xã B xác nhận. Năm 1996 vợ trước của ông là bà Lê Thị Thanh H có tham gia chơi hụi với bà N và có nợ số tiền hụi 1.300.000 đồng. Do không có tiền trả nợ hụi nên ông L nhờ con đem giấy mua bán đất giữa ông L với ông Tr đưa cho bà N nhờ bà N bán đất dùm với giá 05 chỉ vàng 24K trở lên, số vàng bán đất được sẽ trả nợ hụi cho bà N và số tiền còn lại thì bà N phải trả lại cho ông. Đến khoảng 06 tháng sau thì ông biết được bà N đã bán đất này lại cho bà Ng để cản trừ nợ giữa bà N và bà Ng. Thực tế ông L không biết bà Ng là ai, giữa ông L với bà Ng hoàn toàn không có giao dịch gì với nhau, ông L cũng không nợ gì bà Ng. Lúc bà N đem giấy tay mua bán giữa ông L với ông Tr đưa cho bà Ng và bán đất cho bà Ng để cản trừ nợ thì bà N cũng không nói với ông L, ông L hoàn toàn không biết và không đồng ý. Năm 1998 ông làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà N trả lại đất; đồng thời ông khiếu nại nhiều nơi từ Ủy ban đến Công an vụ việc chưa được giải quyết xong thì ngày 15/01/2007 bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 19/8/2008 thì Ủy ban cũng đã thu hồi và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ng. Về phần đất này có trước khi ông L kết hôn với bà Tr, nhưng giữa ông L với bà H (vợ trước) đã xác định đây là tài sản riêng của ông L; bà H không yêu cầu gì đối với phần đất này. Đồng thời ông L đồng ý xác

định đây là tài sản chung vợ chồng của ông L và bà Tr. Nay ông L, bà Tr yêu cầu bà N và bà Ng cùng có trách nhiệm trả lại phần đất ngang 10m, dài 28,2m<sup>2</sup> diện tích 282m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Qua kết quả đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 250,96m<sup>2</sup>. Do đó, ông L, bà Tr thống nhất yêu cầu rút nội dung khởi kiện đối với diện tích 31,04m<sup>2</sup> và yêu cầu bà Ng, bà N trả quyền sử dụng đất diện tích 250,96m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 3, phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

*Bị đơn bà Phan Kim Ng trình bày:* Năm 1993 vợ chồng ông L, bà H có nợ của bà tiền hụi 2.800.000 đồng và bỏ trốn nên bà có mượn tiền của bà Ng để trả nợ hụi của vợ chồng ông L. Năm 1994 ông L có nhờ con của ông L đem giấy tờ mua bán đất giữa ông L với ông Tr đưa cho bà để bán trừ nợ hụi, do không gặp được ông L để thỏa thuận việc mua bán đất nên bà đã đưa giấy tờ này đưa cho bà Ng để bà Ng lấy đất trừ nợ. Nay bà không đồng ý yêu cầu trả đất của ông L do phần đất này bà đã đưa cho bà Ng để trừ nợ và bà Ng đang quản lý, sử dụng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Từ năm 1993 đến 1994 bà N có nhiều lần mượn tiền của bà để trả nợ cho ông L, bà H với tổng số tiền 6.500.000 đồng. Đến năm 1994, bà N không có tiền trả nợ nên bà N có đem 02 tờ giấy mua bán đất: 01 tờ của ông Phước bán cho ông Tr, 01 tờ của ông Tr bán đất cho bà để trừ nợ. Sau đó bà có đem giấy tờ đến Ủy ban nhân dân phường 2 và cán bộ phường trả lời giấy tờ của ông Tr bán cho ông L không có trình uỷ ban nên kêu bà đóng tiền nợ thuế của ông Tr từ năm 1992 đến 1997 và tiền thuế của bà từ 1997 đến năm 2006. Đến năm 2007 thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 19/8/2008 Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu ra quyết định thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà với lý do khi cấp đất đang có tranh chấp và bà đã được hướng dẫn là đi làm lại thủ tục. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà vẫn còn đang giữ.

Trong vụ án này, ông L đem biên lai nộp thuế thừa đất số 125 tờ bản đồ 22 diện tích 73m<sup>2</sup> của ông L để đi khởi kiện đòi đất của bà đang quản lý là ông L đã kiện sai thửa đất. Bên cạnh đó, trước đây ông L, bà H là vợ chồng; bà Tr không có bất kỳ liên quan gì đến phần đất này. Dù ông L có đi kiện thì cũng chỉ được quyền kiện đòi ½ trong khối tài sản chung vợ chồng với bà H.

Quá trình quản lý đất bà có san lấp mặt bằng, bà không biết bao nhiêu khối đất nhưng bà nhớ là bề sâu san lấp là khoảng 1m; bà không đồng ý giá san lấp 150.000đồng/m<sup>3</sup> theo kết quả định giá ngày 27/5/2022 mà theo bà biết giá san lấp hiện nay khoảng 170.000đồng/m<sup>3</sup>; về giá đất theo kết quả định giá ngày 27/5/2022, bà cũng không đồng ý nhưng tại phiên tòa bà xác định bà không yêu cầu định giá lại; hàng rào trên đất là của bà xây và hiện nay bà đang quản lý.

Bà không yêu cầu ông L hoàn trả chi phí san lấp, giá trị tài sản gì hết, xác định phần đất là của bà nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H trình bày:* Bà và ông L chung sống vợ chồng từ năm 1974 không có đăng ký kết hôn và từ lâu bà và ông L đã không còn chung sống với nhau. Trong thời gian chung sống với nhau bà và ông L có mua của ông Tr 01 phần đất và nợ tiền hụi của bà N khoảng hơn 1.000.000 đồng. Nay bà xác định phần đất này là tài sản riêng của ông L và yêu cầu bà N trả cho ông L, đối với tiền nợ hụi thì yêu cầu một mình ông L trả và yêu cầu xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Việt H trình bày:* Bà và ông Ninh Quốc Trung chung sống với nhau có 01 người con là Ninh Thị Kiều Tr. Bà xác định chữ ký và chữ viết trong đơn giao quyền làm chủ nhà ở không phải của bà và ông Tr ký. Phần đất hiện nay ông L đang tranh chấp với bà N và bà Ng là của ông Tr đã bán cho ông L nên bà không có ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr đối với bà Phan Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N yêu cầu trả quyền sử dụng đất diện tích 31,04m<sup>2</sup>, toạ lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn Lợi, bà Vương Tố tr đối với bà Phan Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N về yêu cầu trả quyền sử dụng đất diện tích 250,96m<sup>2</sup> thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 22, đất toạ lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích 250,96m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 22 (bản đồ đo đạc năm 1999, phê duyệt sử dụng năm 2006), toạ lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Quách Văn Lợi, bà Vương Tố tr. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của bà Lê Thị Chính và bà Mai Thị Tươi có số đo 22,50m + 5,90m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Tây giáp với phần đất bà Dương Thị Hoa, có số đo 27,60m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Nam giáp đường qua cầu treo đi khóm Kinh tế, Phường 2, thành phố B, có số đo 9,5m (đo từ trụ xi măng ở hướng Đông qua hướng Tây)

- Hướng Bắc giáp đất ông hai Giới (đã chết), có số đo 8,10m.

Hiện trạng trên đất: Hướng Bắc phần đất có hàng rào kết cấu khung cột đà bê tông cốt thép, có diện tích: 8,1m x 1,5m = 12,15m<sup>2</sup>; Hướng Tây có phần hàng rào đang xây dở, kết cấu khung cột, đà, bê tông cốt thép có diện tích: (18m x 1,5m) + (9,1m x 1,5m) = 35,25m<sup>2</sup>.

2.2. Buộc ông Quách Văn Lợi, bà Vương Tố tr trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 105.616.349 đồng.

Ông Quách Văn L, bà Vương Tô tr được quyền sở hữu, sử dụng hàng rào trên đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về **chi phí tố tụng**, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm **theo hướng** bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Do ông L nợ bà N nên ông L đưa giấy sang nhượng đất của ông Tr cho bà N là để trừ nợ. Bà N xác định bà có mượn tiền của bà Ng nên bà N đưa giấy sang đất này cho bà Ng. Bà Ng sử dụng đất là công khai ngay tình và có nộp thuế, có xây hàng rào. Hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng miệng, các bên đã giao đất giao tiền, mặt khác cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét công sức tôn tạo, giữ gìn của bà Ng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nga, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

- *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, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

### **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] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị N trong hạn luật định, nên được thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm **theo hướng** bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] **Phần đất tranh chấp** theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 27/5/2022, trích đo đạc thực tế đất tranh chấp có diện tích 250,96m<sup>2</sup> thuộc thửa

145, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của bà Lê Thị Ch và bà Mai Thị T có số đo 22,50m + 5,90m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Tây giáp với phần đất bà Dương Thị H, có số đo 27,60m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Nam giáp đường qua cầu treo đi khóm Kinh tế, Phường 2, thành phố B, có số đo 9,5m (đo từ trụ xi măng ở hướng Đông qua hướng Tây)

- Hướng Bắc giáp đất ông hai Giới (đã chết), có số đo 8,10m.

Hiện trạng trên đất: Hướng Bắc phần đất có hàng rào có kết cấu khung cột đà bê tông cốt thép có diện tích:  $8,1m \times 1,5m = 12,15m^2$ ; Hướng Tây có phần hàng rào đang xây dở, kết cấu khung cột, đà, bê tông cốt thép có diện tích:  $(18m \times 1,5m) + (9,1m \times 1,5m) = 35,25m^2$ .

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lý Văn Ph chuyển nhượng cho ông Ninh Quốc Tr, sau đó ông Tr chuyển nhượng lại cho ông Quách Văn L, các bên có làm giấy tay về việc chuyển nhượng. Ông L xác định ông có nợ tiền bà N nên có đưa giấy ông sang nhượng đất của ông Tr cho bà N nhờ bà N bán dùm, số tiền sau khi trừ nợ xong còn thừa thì bà N phải đưa cho ông, nhưng thủ tục thì ông là người đứng tên chuyển nhượng. Ông L không quen biết bà Ng và không có giao dịch chuyển nhượng đất với bà Ng. Phía bà Ng thì xác định bà N nhiều lần mượn tiền của bà để trả nợ cho ông L, nên đến năm 1994 bà N đưa giấy sang nhượng đất từ ông Phước sang cho ông Tr và giấy sang nhượng đất từ ông Tr sang cho bà để trả nợ.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph với ông Tr và giữa ông Tr với ông L các bên thống nhất đã chuyển nhượng xong, không có ai đặt ra yêu cầu xem xét trong vụ án này. Bà Lê Thị Thanh Hương là người chung sống vợ chồng với ông L trước đây xác định phần đất tranh chấp là tài sản riêng của ông L, bà không có liên quan gì trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Xét thấy, phần đất tranh chấp là của ông L chưa có làm thủ tục chuyển nhượng cho ai. Bà Ng xác định bà N đưa giấy sang nhượng đất này cho bà để trả nợ. Tuy nhiên, tại hồ sơ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì bà Ng có nộp “Đơn giao quyền làm chủ nhà ở đề ngày 25/5/1994” của vợ chồng ông Ninh Quốc Tr, bà Trịnh Việt H (bút lục 305), có nội dung: “*Nay đồng ý sang căn nhà và đất ở cho bà Nguyễn Thị N với giá tiền là 03 chỉ vàng 24k, nhà toàn bộ là cây gừa với diện tích 300m<sup>2</sup>*”.

Tại Biên bản lấy lời khai của ông Ninh Quốc Tr ngày 21/01/2008 tại Công an tỉnh Bạc Liêu thì ông Tr xác nhận ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông L không có chuyển nhượng đất cho bà Ng. Và tại Biên bản lấy lời khai bà Trịnh

Việt H ngày 29/01/2021, bà H xác định chữ ký trong “Đơn giao quyền làm chủ nhà ở đề ngày 25/5/1994” không phải của bà.

Từ “Đơn giao quyền làm chủ nhà ở đề ngày 25/5/1994” bà Ng làm thủ tục kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B ) cấp quyền sử dụng đất số AG437540 ngày 15/01/2007, thửa số 145, tờ bản đồ số 22. Khi phát hiện bà Ng làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật, thì Ủy ban nhân dân Phường 2, thị xã Bạc Liêu có Tờ trình số 38/TTr-UBND ngày 30/7/2008 về việc xin rút lại chữ ký xác nhận hồ sơ có nội dung: “*Nguồn gốc đất của ông Phước nhượng lại cho ông Tr, chữ ký ông Tr trong giấy tay sang nhượng đất cho bà Ng là giả mạo; cán bộ địa chính phường đã sơ xuất không xác minh làm rõ. Nay Ủy ban nhân dân Phường 2 xin rút lại việc đã ký xác nhận vào hồ sơ đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất của bà Ng*”. Ngày 19/8/2008 Ủy ban nhân dân thị xã Bạc Liêu đã ban hành Quyết định số 351/QĐ-UBND thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình tham gia tố tụng bà Ng xác định giữa bà và ông Tr hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng đất với nhau, điều đó mâu thuẫn với hồ sơ bà Ng kê khai đăng ký để xin cấp quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định vợ chồng ông Tr, bà H không có chuyển nhượng đất cho bà Ng theo đơn giao quyền làm chủ nhà ở ngày 25/5/1994 như bà Ng trình bày.

Tại công văn số 260/CNVPĐK-KT ngày 02/8/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định: Theo sổ mục kê thành lập năm 1994 thì thửa số 207 tờ bản đồ 05 đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thị xã Bạc Liêu (nay là thành phố B) tỉnh Bạc Liêu do ông Quách Văn L kê khai, đăng ký sử dụng.

Từ cơ sở phân tích nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 250,96m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B là của ông Quách Văn L. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr và buộc bà Ng có nghĩa vụ giao trả phần đất nêu trên cho ông L, bà Tr là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Về chi phí san lấp mặt bằng; tài sản trên đất; công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất:

Ông L và bà Ng đều thống nhất xác định bà Ng là người san lấp mặt bằng nhưng không thống nhất về khối lượng san lấp. Theo biên bản định giá ngày 10/12/2015 thì bà Ng cho rằng bà đã san lấp mặt bằng đất với khối lượng 250,96m<sup>3</sup>, ông L cho rằng khối lượng san lấp là ngang 1,5m x dài 3m x cao 0,7m = 3,15m<sup>3</sup>. Căn cứ theo biên bản định giá ngày 27/5/2022, xác định giá san lấp mặt bằng theo thị trường có đơn giá là 150.000đ/m<sup>3</sup>. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ biên bản định giá ngày 27/5/2022, xác định giá san lấp mặt bằng là 150.000đ/m<sup>3</sup> x 250,96m<sup>2</sup> = 37.644.000 đồng là phù hợp.

Các đương sự thống nhất hàng rào trên đất do bà Ng xây dựng. Theo biên bản định giá ngày 27/5/2022 thì hàng rào có giá trị còn lại là 11.506.349 đồng.

Do buộc bà Ng giao trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên cho ông L, bà Tr nên buộc ông L, bà Tr có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản còn lại trên đất (hàng rào trên đất) cho bà Ng với số tiền là 11.506.349 đồng.

Xét thấy, bà N giao đất cho bà Ng từ năm 1997 thì vào năm 1998, ông L cũng đã khởi kiện tranh chấp và hiện nay phần đất tranh chấp là đất trống. Bà Ng là người đóng thuế qua các năm nên cần xem xét hỗ trợ cho bà Ng một phần tiền tương ứng với 5% giá trị đất hiện nay với số tiền là  $(250,96\text{m}^2 \times 4.500.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\% = 56.466.000$  đồng như Bản án sơ thẩm là phù hợp.

Do đó, cần buộc ông L, bà Tr phải trả cho bà Ng tổng số tiền 105.616.349 đồng (Trong đó chi phí san lấp mặt bằng 37.644.000 đồng; giá trị tài sản còn lại trên đất (hàng rào) là 11.506.349 đồng và công sức giữ gìn đất 56.466.000 đồng).

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và lời trình bày của Luật sư bảo vệ cho bà Ng; có căn cứ chấp nhận phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[8] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị 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 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ Điều 5; khoản 3, 9 Điều 26; Điều 27; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 227 khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 205 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí và lệ phí tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr đối với bà Phan Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N yêu cầu trả quyền sử dụng đất diện tích 31,04m<sup>2</sup>, toạ lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr đối với bà Phan Thị Kim N, bà Nguyễn Thị N về yêu cầu trả quyền sử dụng đất



diện tích 250,96m<sup>2</sup> thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng đất diện tích 250,96m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 22 (bản đồ đo đạc năm 1999, phê duyệt sử dụng năm 2006), tọa lạc tại Khóm 3, Phường 2, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cho ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr. Phần đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của bà Lê Thị Ch và bà Mai Thị T có số đo 22,50m + 5,90m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Tây giáp với phần đất bà Dương Thị H, có số đo 27,60m (đo từ cột xi măng ở hướng Nam về hướng Bắc)

- Hướng Nam giáp đường qua cầu treo đi khóm Kinh tế, Phường 2, thành phố B, có số đo 9,5m (đo từ trụ xi măng ở hướng Đông qua hướng Tây)

- Hướng Bắc giáp đất ông hai Giới (đã chết), có số đo 8,10m.

Và hiện trạng trên đất: Hướng Bắc phần đất có hàng rào có kết cấu khung cột đà bê tông cốt thép có diện tích: 8,1m x 1,5m = 12,15m<sup>2</sup>; Hướng Tây có phần hàng rào đang xây dở, kết cấu khung cột, đà, bê tông cốt thép có diện tích: (18m x 1,5m) + (9,1m x 1,5m) = 35,25m<sup>2</sup>.

2.2. Buộc ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 105.616.349 đồng (một trăm lẻ năm triệu sáu trăm mười sáu nghìn ba trăm bốn mươi chín đồng).

Ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr được quyền sở hữu, sử dụng hàng rào trên đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 3.100.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả lại cho ông Quách Văn L, bà Vương Tố tr số tiền 3.100.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm : Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Quách Văn Lợi, bà Vương Tố tr. Ông L, bà Tr đã nộp tạm ứng án phí 560.000 đồng theo Biên lai thu số 006057 ngày 26/10/2015 được hoàn lại.

+ Bà Phan Thị Kim N không phải chịu án phí.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng.

4.2. Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N phải nộp 300.000 đồng, bà Ng đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007716 ngày 07/7/2022 tại Chi cục thi hành án Dân sự thành phố B, chuyển thu án phí.

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, 7a 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 thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Trương Thanh Dũng**