

Bản án số: 457/2024/DS-PT
Ngày: 15-11-2024
“V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất cho ở nhờ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữ

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1991 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Bùi Thị C, sinh năm 1987.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956 (vắng mặt).
2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1976 (có mặt).
3. Anh Nguyễn Văn H1, sinh 1998 (vắng mặt).
4. Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 2004 (vắng mặt).
5. Anh Nguyễn Minh A, sinh ngày 27/11/2006 (vắng mặt).
6. Anh Nguyễn Minh E, sinh ngày 27/11/2006 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của anh Minh A và anh Minh E:

1. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1976 (có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Bùi Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C là vợ chồng. Ông Nguyễn Văn C1 (đã chết năm 2019) và bà Nguyễn Thị S là cha mẹ của ông Q; ông Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2021), bà Nguyễn Thị B là vợ chồng. Ông Đ là anh ruột của bà S.

Nguồn gốc hai thửa đất số 611 và 372, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An là do vợ chồng ông Q, bà C mua lại từ cha mẹ của ông Q là ông C1, bà S. Thửa đất số 611 mua khoảng năm 2012, thửa đất 372 mua năm 2014. Hiện nay ông Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 372, 611.

Khi ông Q, bà C mua lại 02 thửa đất nêu trên thì có biết ông C1, bà S cho ông Đ (đã chết năm 2021) là anh ruột của bà S ở nhờ trên một phần thửa đất 611, 372, thời điểm này bà B không ở phần đất này mà ở bên xã T, huyện C.

Trước khi ông C1, bà S bán phần đất này cho ông Q, bà C thì ông C1 có hỏi ông Đ bán lại cho ông Đ 02 thửa đất này nhưng ông Đ nói chỉ ở nhờ hết đời ông Đ, nên ông C1 mới bán phần đất này cho ông Q. Sau khi mua đất, vợ chồng ông Q có trao đổi với ông Đ nếu mua thì vợ chồng ông Q đồng ý bán lại phần đất này nhưng ông Đ không đồng ý mua. Vài năm sau bà B bán hết đất bên Tân Tập về ở chung với ông Đ trên phần đất này.

Cách đây khoảng 05-06 năm, ông Q, bà C phát hiện ông Đ, bà B xây lại nhà kiên cố trên vị trí đất tranh chấp. Khi đó, ông Q có đến gặp ông Đ yêu cầu ông Đ viết giấy tay xác nhận ở nhờ trên đất của ông, nhưng ông Đ cho rằng ông cất nhà ở nếu đất có vô quy hoạch thì vợ chồng ông Q nhận bồi thường đất, còn ông Đ nhận bồi thường nhà; vợ chồng ông Q cũng đồng ý. Sau đó, vợ chồng ông Q, bà C tìm ông L (con ông Đ) để nói ông L viết giấy tay về việc ở nhờ trên đất

thì ông L nói là ông Đ chết thì tự ông L đập nhà trả lại đất không cần phải viết giấy.

Khi phát hiện bà B xây dựng nhà kiên cố, vợ chồng ông Q, bà C khiếu nại ở Ủy ban nhân dân xã L nhưng không được giải quyết vì lúc này ông Q chưa được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Q, bà C khởi kiện yêu cầu bà B tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất bao gồm nhà chính, mái che, nhà vệ sinh, sân trước, di dời 04 hồ tròn xi măng, toàn bộ cây trồng do bà B trồng trên phần đất tranh chấp để trả lại cho ông Q, bà C diện tích là 156,5m² thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 04, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc bồi thường giá trị căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m² trên phần đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1 là 429.276.502 đồng thì ông Q, bà C không đồng ý. Bởi vì, ông Q, bà C không có nhu cầu sử dụng nhà, khi bà B xây dựng nhà thì không hỏi ý kiến chủ sử dụng đất là ông Q, bà C. Ông Q, bà C tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ là 30.000.000 đồng. Ông Q, bà C xác định không có yêu cầu gì đối với bà S mà chỉ tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà B.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B là vợ của ông Nguyễn Văn Đ (đã chết năm 2021), ông Đ chết trước khi bên nguyên đơn khởi kiện. Bà B ở trên vị trí đất tranh chấp là do ông C1 cho vợ chồng bà B, ông Đ ở nhờ trên đất của ông C1. Bà B đã ở trên vị trí đất tranh chấp khoảng 35 năm. Ông C1 cho vợ chồng bà B ở nhờ trên đất cho đến khi nào ông Đ muốn đi thì trả đất lại chứ không có nói thời gian cho ở là bao lâu, chỉ nói là chỉ được ở chứ không được bán. Việc cho ở trên đất chỉ là thỏa thuận miệng giữa ông C1, bà S với ông Đ, bà B, không có lập giấy tờ. Nay bà B đồng ý trả lại đất ở nhờ cho ông Q, bà C với diện tích là 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

Ban đầu vợ chồng bà B cất nhà lá ở, nhà lá sập mới cất nhà tường như hiện nay. Nhà tường xây dựng cách nay đã lâu, bà B không nhớ xây dựng năm nào, nhưng bà B không có đủ tiền để làm hoàn chỉnh nhà trong 01 lần nên khi bà B dành dụm được tiền thì bà B làm thêm một ít. Nhà làm hoàn chỉnh cách đây 05 năm.

Trong thời gian vợ chồng bà B sử dụng đất, ông C1 có đến nói với ông Đ là ông C1 cần tiền muốn bán phần đất đó lại cho ông Đ nhưng ông Đ không có tiền nên không đồng ý mua. Khi ông C1 bán đất cho vợ chồng ông Q thì không

thông báo cho vợ chồng bà B biết. Chuyện mua bán là chuyện của gia đình bên ông C1 bà B không ý kiến gì.

Sau khi vợ chồng bà B sửa nhà hoàn chỉnh thì vợ chồng ông Q, bà C có đến gặp vợ chồng bà B yêu cầu trả đất nhưng lúc này ông Đ bệnh nặng nên giữa hai bên chưa có giải quyết gì về việc trả đất. Sau khi ông Đ chết thì vợ chồng ông Q, bà C làm đơn khởi kiện tranh chấp cho đến nay. Theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C vị trí nhà bà đang sử dụng nhà trên phần đất diện tích là 156,5m², thuộc phần thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa hiện do ông Q đứng tên.

Bà B có yêu cầu phản tố đối với ông Q, bà C là phải bồi thường giá trị căn nhà chính cho bà B là 429.276.502 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1. Còn đối với mái che, nhà vệ sinh, bà B tự nguyện tháo dỡ, các cây trồng do bà B trồng bà B sẽ tự bứng cây đem đi, 04 hồ tròn bằng xi măng bà B tự nguyện di dời, bà B không yêu cầu ông Q, bà C bồi thường các tài sản này. Đối với sân trước đổ xi măng bê tông, chi phí đắp nền và công sức giữ gìn cải tạo đất trong thời gian bà B quản lý sử dụng đất bà B tự nguyện không yêu cầu ông Q, bà C thanh toán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ông L là con ruột của bà B, ông Đ. Cha mẹ ông L chỉ có 01 người con duy nhất là ông L. Trước đây ông L cùng cha mẹ sinh sống tại vị trí đất đang tranh chấp. Khi ông L lấy vợ lập gia đình thì vợ chồng ông L và các con ở riêng bên gia đình nhà vợ ở nơi khác, ông L có đi đi về về thăm cha mẹ. Ông L cũng biết là nguồn gốc đất tranh chấp của gia đình ông Q cho cha mẹ ông L ở nhờ. Khi ông Đ còn sống thì có nói là cho ở trên đất nhưng không có nói là cho ở đến khi nào. Thời điểm cha mẹ xây dựng nhà tường thì ông L đi làm xa lan không có ở nhà nên không biết rõ sự việc như thế nào. Tiền xây dựng căn nhà là của cha mẹ ông L bỏ ra chứ ông L không có phụ tiền, bởi vì ông L phải nuôi 04 người con, cũng rất khó khăn.

Ông L có 04 người con trai tên Nguyễn Văn H1, sinh năm 1998, Nguyễn Quốc T, sinh năm 2004, Nguyễn Minh A, sinh năm 2006, Nguyễn Minh E, sinh năm 2006 cùng sinh sống với bà B trên căn nhà đang tranh chấp.

Với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà C, ông L thống nhất với ý kiến của bà B, ông L không yêu cầu độc lập gì cho ông L. Với tư cách là người đại diện hợp pháp cho 02 người con chưa thành niên, ông L không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày như sau:

Bà S là em ruột của ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà B). Bà S là vợ của ông Nguyễn Văn C1 (đã chết). Cách đây nhiều năm, bà S không nhớ được chính xác năm nào, vợ chồng bà S thấy ông Đ, bà B không có chỗ ở nên mới cho ở nhờ

trên đất của vợ chồng bà S. Thời điểm cho ở nhờ thì vợ chồng bà S không có nói là cho ông Đ, bà B ở nhờ trong thời gian bao lâu nhưng có nói với ông Đ, bà B là cho ở đến hết đời ông Đ, không có làm giấy tờ chỉ nói miệng. Vợ chồng bà S chỉ cho ông Đ, bà B vị trí đất cho ông Đ, bà B cất nhà ở thời điểm đó không biết số thửa. Nhưng vị trí vợ chồng bà S cho vợ chồng ông Đ ở chính là vị trí hiện nay ông Q, bà C đang tranh chấp với bà B.

Phần đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Q, bà C với bà B là vợ chồng bà S bán cho vợ chồng ông Q bà C để lấy tiền trị bệnh, bán bằng giấy tay trước, sau đó mới làm thủ tục sang tên cho ông Q bằng hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế. Khi vợ chồng bà S bán đất cho vợ chồng ông Q bà C thì có nói với bên bà B biết là bán phần đó cho vợ chồng ông Q để lấy tiền trị bệnh. Bà S không có yêu cầu bên bà B di dời nhà đi để giao lại đất cho vợ chồng ông Q, bà C sử dụng đất mà chỉ nói là bán đất cho vợ chồng ông Q rồi, vợ chồng bà S không còn quyền gì nữa, nếu bên ông Đ muốn mua lại đất thì mua lại từ vợ chồng ông Q, nếu ông Đ đồng ý mua thì bà S sẽ nói với chồng ông Q bán lại phần đất đó cho ông Đ. Nhưng ông Đ không đồng ý mua mà chỉ xin ở nhờ. Thời điểm đó ông Đ còn sống, ông Đ có nói thì đất của bà S thì bà S được quyền bán.

Còn về phía vợ chồng ông Q, khi bán đất bà S cũng có nói với vợ chồng ông Q là vợ chồng bà S có thỏa thuận cho vợ chồng bà B ở nhờ trên phần đất này đến hết đời ông Đ, vợ chồng ông Q thỏa thuận với vợ chồng bà B như thế nào thì bà S không biết.

Đối với căn nhà của bà B, bà S nhớ là bà B sửa nhà 02 lần, 01 lần cách đây khoảng 10 năm, 01 lần cách đây khoảng 04, 05 năm. Khi bà B sửa nhà, bà S không có ý kiến phản đối và cũng không có đơn tranh chấp với bà B vì bà S nghĩ rằng trước đây đã có nói là cho ở nhờ hết đời ông Đ nên bà S không có ý kiến gì đến việc sửa nhà của bên bà B.

Với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q, bà S không có ý kiến gì, bà S đã bán đất và giao đất thì vợ chồng ông Q có toàn quyền quyết định. Đối với yêu cầu phản tố của bà B, bà S cũng không có ý kiến gì, giữa bà B và vợ chồng ông Q tự giải quyết với nhau, không liên quan tới bà S. Bà S không có yêu cầu độc lập gì cho bà S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh A, anh Nguyễn Minh E trình bày tại các biên bản lấy lời khai cùng ngày 09/8/2023 như sau:

Các anh H1, T, Minh A, Minh E là cháu nội của bà B, cùng sống trên phần đất tranh chấp giữa bà B với nguyên đơn ông Q, bà C. Thời điểm bà B xây dựng nhà thì các anh đều còn nhỏ, đi học nên không có đóng góp gì vào việc xây dựng và sửa chữa nhà. Căn nhà và các tài sản khác có trên đất đều là tài sản của bà B. Các anh không có yêu cầu độc lập gì cho các anh. Các anh yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử các anh vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Thị H2 là người đại diện theo pháp luật cho anh Nguyễn Minh A, sinh ngày 27/11/2006 và anh Nguyễn Minh E, sinh

ngày 27/11/2006 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2023 như sau: Thống nhất với lời khai của anh Minh A và anh Minh E, không có ý kiến gì thêm.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 99, 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ.

Buộc bà Nguyễn Thị B và những người có quyền có lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh A, anh Nguyễn Minh E trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C phần đất có diện tích 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m², thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C.

Buộc bà Nguyễn Thị B và những người có quyền có lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh E có trách nhiệm di dời, tháo dỡ các tài sản có trên đất gồm: 01 mái che tiền chế diện tích 18,96m², có kết cấu móng bê tông, cột sắt thép, đỡ bằng thép, mái lợp thiếc, nền lát gạch men; nhà vệ sinh diện tích 1,96m², có kết cấu cột cây, vách thiếc; 04 hồ tròn bằng xi măng; 09 cây cau kiểng, 02 cây măng cầu ta, 13 bụi chuối, 02 cây măng cầu xiêm; 01 cây bông giấy; 02 cây mai vàng; 09 cây mai chiếu thủy để trả đất cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C về việc hoàn lại giá trị căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m².

Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C có nghĩa vụ hoàn lại giá trị căn nhà chính cho bà Nguyễn Thị B là 429.276.502 (Bốn trăm hai mươi chín triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm linh hai) đồng.

Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C được quyền quản lý sử dụng căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m², có kết cấu xây dựng: móng cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường bao che xây gạch, sơn nước, mái lợp tole, có 02 phòng ngủ, cửa phòng bằng nhôm, cửa đi chính bằng cây + kính theo Chứng

thư thăm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1.

3. Quyền lưu cư: Bị đơn bà Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh A và anh Nguyễn Minh E được lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: 9.845.000 (Chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng. Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 9.845.000 (Chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C chi phí tố tụng là 4.922.500 (Bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C phải liên đới chịu án phí sơ thẩm là 21.171.060 (Hai mươi một triệu một trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi) đồng. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005906 ngày 10/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức được chuyển sang án phí. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C còn phải tiếp tục nộp án phí sơ thẩm là 20.871.060 (Hai mươi triệu tám trăm bảy mươi một nghìn không trăm sáu mươi) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 22/5/2024, nguyên đơn bà Bùi Thị C kháng cáo bản bản sơ thẩm không đồng ý thanh toán giá trị nhà trên đất, chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản, yêu cầu định giá lại nhà chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Bùi Thị C, ông Nguyễn Văn Q do bà Nguyễn Thị Thúy H là người đại diện theo uỷ quyền trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Đề nghị căn cứ vào kết quả định giá lại nhà chính làm căn cứ giải quyết vụ án. Ông Đ ở nhờ trên đất của ông Q, bà C đến hết đời của ông Đ. Nay ông Đ đã chết nên bà B phải tháo dỡ toàn bộ nhà, tài sản trên đất để trả đất cho ông Q, bà C. Khi bà B xây nhà trên đất, ông Q, bà C có phản đối, nhà không có giấy phép xây dựng,

hiện nay ông Q, bà C không có nhu cầu sử dụng nhà nên ông Q, bà B không đồng ý thanh toán giá trị và không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà không có ý kiến gì về việc định giá lại nhà trên đất. Bà B xác định vợ chồng bà ở nhờ trên đất của ông Q nên ông Q, bà C yêu cầu trả đất thì bà đồng ý trả đất nhưng ông Q, bà C phải bồi thường giá trị nhà chính cho bà, còn các tài sản khác bà không yêu cầu hoàn trả giá trị, không yêu cầu công sức bồi đắp, gìn giữ tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L trình bày: Ông là con của ông Đ, bà B. Do nhà của cha, mẹ ông ở giữa đồng, việc đi lại khó khăn nên vợ chồng và các con của ông ở riêng bên gia đình vợ. Hiện nay vợ chồng và các con của ông ở nơi khác, thỉnh thoảng ông về thăm cha mẹ, nhà chỉ có một mình bà B sinh sống và quản lý sử dụng. Nhà của bà B nên bà B có toàn quyền quyết định, trong vụ án này ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo và việc giải quyết vụ án:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị C nhận thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ đối với phần đất diện tích 156,5m² thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m² thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/6/2023 thì tổng diện tích tranh chấp là 208,5 m², gồm: khu A diện tích 156,5 m² thuộc thửa 372 loại đất ONT và khu B diện tích 52 m² thuộc mpt 611 loại đất LUC).

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị S cho ông Nguyễn Văn Đ ở nhờ (ông Đ là anh ruột của bà S). Khi cho ở nhờ chỉ thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ.

Ông Q, bà C trình bày 02 thửa đất 611 và 372 là của vợ chồng ông mua lại từ cha mẹ của ông Q là ông C1, bà S. Thửa 611 mua khoảng năm 2012-2013 còn thửa 372 mua năm 2014, cả 02 lần đều mua bằng giấy tay. Năm 2016 ông C1, bà S làm thủ tục sang tên cho ông Q đối với thửa 611 theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất. Đối với thửa 372 ông Q được nhận thừa kế năm 2021. Ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 611, loại đất lúa, diện tích 1204 m² ngày 19/12/2016, còn thửa 372 diện tích 168 m² loại đất ONT được cấp giấy chứng nhận ngày 11/5/2021. Khi mua đất từ cha mẹ thì ông Q, bà C biết vợ chồng ông Đ, bà B đang ở trên đất và cha mẹ ông Q hứa cho vợ chồng

ông Đ, bà B ở nhờ đến hết đời ông Đ nên khi mua đất xong vợ chồng ông Q, bà C vẫn tiếp tục cho ông Đ, bà B ở nhờ trên đất, còn phần còn lại thửa 611 thì vợ chồng ông làm ruộng. Đến năm 2021 khi ông Đ chết thì ông Q, bà C yêu cầu bà B trả đất nhưng bà B chỉ đồng ý trả đất khi vợ chồng ông Q, bà C bồi thường giá trị nhà trên đất.

Bà B trình bày thời điểm vợ chồng ông C1 cho ở nhờ hiện trạng là đất lúa, vợ chồng bà tự đắp nền xây nhà chứ không biết loại đất gì thửa số mấy. Thời điểm cho ở nhờ thì ông C1 nói chỉ được ở không được quyền bán. Việc cho ở nhờ là thỏa thuận miệng giữa ông C1 với ông Đ. Thời điểm ông C1, bà S bán đất cho vợ chồng ông Q, bà C thì bà không biết do bà đi làm không có ở nhà và cũng không nghe ông Đ nói lại. Nay bà B đồng ý trả đất và yêu cầu ông Q, bà C bồi thường giá trị căn nhà chính, còn những tài sản khác thì bà B tự nguyện tháo dỡ di dời.

Mặc dù bà B không biết thời hạn cho ở nhờ là bao lâu do việc thỏa thuận cho ở nhờ là thỏa thuận miệng giữa ông C1 và ông Đ, nhưng theo lời khai của bà S thì thời hạn cho ở nhờ là đến hết đời ông Đ do đó có cơ sở xác định thời hạn cho ở nhờ là đến hết đời ông Đ (ông Đ chết năm 2021). Từ năm 2021 đến nay vợ chồng ông Q, bà C nhiều lần đề nghị bà B mua lại phần đất tranh chấp nhưng bà B đều từ chối nên việc ông Q, bà C yêu cầu bà B trả lại phần đất tranh chấp là có cơ sở.

Theo các Biên bản xác minh của Tòa án đối với những người dân ở gần phần đất tranh chấp gồm: ông Lê Văn P, ông Trần Văn N, ông Nguyễn Văn H1 đều xác định trước đây vợ chồng ông Đ, bà B cất nhà lá để ở, sau đó mới xây nhà tường như hiện nay và thời điểm xây nhà thì ông Đ và ông C1 đều còn sống. Đồng thời bà S cũng xác định khi bà B sửa nhà thì bà S cũng không có ý kiến gì vì trước đây nói cho ở nhờ đến hết đời ông Đ. Bên cạnh đó theo Biên bản xác minh ngày 28/3/2024 của Tòa án đối với UBND xã L xác định căn nhà do bà B xây dựng trên thửa 372 và mpt 611 tọa lạc tại ấp R, xã L được xây dựng năm 2010 và trường hợp xây dựng của bà B không thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng. Như vậy, có cơ sở xác định căn nhà do vợ chồng bà B xây dựng trước khi ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đúng quy định về xây dựng và không có ai tranh chấp. Do đó việc bà B yêu cầu ông Q, bà C thanh toán giá trị căn nhà chính là có cơ sở.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm: 01 nhà chính kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền lát gạch; 01 mái tiền chế kết cấu móng bê tông cốt thép, cột sắt, mái thiếc; 01 nhà vệ sinh; 01 sân xi măng; 04 hồ tròn di chuyển được; cây trồng trên đất gồm 09 cây cau kiểng, 02 cây măng cầu ta, 13 bụi chuối, 02 cây măng cầu xiêm, 01 bông giấy, 02 mai vàng, 09 cây mai chiếu thủy. Phía bà B chỉ yêu cầu ông Q, bà C thanh toán giá trị căn nhà chính còn các tài sản khác thì bà tự nguyện di dời không yêu cầu thanh toán. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty T1 ngày 28/8/2023 thì phần nhà chính có giá trị 429.276.502 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Q, bà C có nghĩa vụ hoàn lại giá trị căn nhà chính cho bà B số tiền

429.276.502 đồng. Đối với chi phí đắp nền và công sức tôn tạo giữ gìn đối với phần đất tranh chấp do bà B không yêu cầu nên không xem xét.

Bà Bùi Thị C kháng cáo yêu cầu định giá lại tài sản. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 12/11/2024 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án nhân dân tỉnh Long An thành lập theo Quyết định số 30/2024/QĐ-ĐG ngày 29/10/2024 thì phần nhà chính có giá trị 176.337.777 đồng.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bà Bùi Thị C có cơ sở chấp nhận một phần về giá trị căn nhà chính. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm về giá trị căn nhà chính.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị C được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Thành L có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ đối với phần đất có diện tích 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m², thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Bị đơn bà Nguyễn Thị B có yêu cầu nguyên đơn thanh toán giá trị nhà chính trên đất.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi đất cho ở nhờ, chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu thanh toán giá trị nhà chính trên đất. Giao phần đất tranh chấp và nhà chính trên đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn giá trị nhà chính trên đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý trả giá trị nhà trên đất và yêu cầu định giá lại nhà chính làm căn cứ giải quyết vụ án. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị C, thấy rằng:

[3.1] Vị trí đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m², thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất tại huyện C, hiện do ông Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trên đất có nhà của bà B.

[3.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m², thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An do ông Q, bà C mua lại của ông Nguyễn Văn C1 (đã chết năm 2019), bà Nguyễn Thị S. Năm 2016, ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 611; năm 2021, ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 372.

[3.3] Các đương sự trình bày thống nhất, ông Đ (chết năm 2021) và bà S là anh em ruột, ông Q là con ruột của ông C1 (chết năm 2019) và bà S. Trước khi vợ chồng ông Q, bà C mua thửa đất số 372 và thửa đất số 611 thì vợ chồng ông C1, bà S cho vợ chồng bà B, ông Đ ở nhờ trên phần đất này, việc cho ở nhờ chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ. Ông Q cho rằng, ông Đ ở nhờ đến hết đời ông Đ. Nay ông Đ đã chết, nên ông Q, bà C yêu cầu bà B di dời tài sản trên đất để trả lại đất, bà B đồng ý trả lại đất cho ông Q, bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi đất cho ở nhờ là phù hợp.

Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất hoàn giá trị nhà chính trên đất. Ông Q, bà C cho rằng nhà bà B xây không được cấp phép nên bà B có nghĩa vụ tháo dỡ căn nhà cùng các công trình xây dựng khác và chặt bỏ cây trồng trên đất trả lại đất cho vợ chồng ông Q, bà C. Bị đơn bà B yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả giá trị nhà chính cho bà, còn các tài sản bà B không yêu cầu nguyên đơn hoàn trả giá trị và không yêu cầu công sức tôn tạo, gìn giữ đất.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Q, bà C yêu cầu ông Q, bà C phải hoàn trả lại giá trị căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m² của bà B theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BĐS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1 là 429.276.502 đồng. Nhà chính có kết cấu móng cột đà bê tông cốt thép, nền lát gạch men, tường bao che xây gạch, sơn nước, mái lợp tole, nhà có 02 phòng ngủ, cửa phòng bằng nhôm, cửa đi chính bằng cây + kính.

Phía bà B trình bày khi bắt đầu ở nhờ trên đất là bà xây dựng nhà lá để ở, khi nhà lá mục nát, sập thì bà B xây dựng nhà tường, khi bà B xây dựng nhà thì ông C1 bà S cũng không phản đối, nếu phản đối thì bà B đã không xây dựng nhà như hiện nay.

[3.5] Theo biên bản xác minh ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước đối với công chức địa chính xã L xác định căn nhà của bà B được xây dựng vào khoảng năm 2010 và trường hợp xây dựng nhà của bà B không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định quản lý đất đai nên không có hồ sơ xây dựng. Đồng thời, bà S có lời khai tại Tòa án về việc xây dựng nhà tường của bà B thì bà S có biết bà B xây dựng và sửa chữa nhà nhưng vì trước đó đã có thỏa thuận là cho ở đỡ và ở hết đời ông Đ nên bà S không có ý kiến gì về việc xây dựng và sửa chữa nhà của bà B. Cũng theo lời

trình bày của bà S thì khi bà S bán đất cho ông Q, bà C thì bà S không có yêu cầu bà B di dời nhà đi để giao lại đất cho ông Q. Ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 611 năm 2016 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 372 năm 2021. Như vậy, có căn cứ để xác định thời điểm bà B xây dựng nhà thì phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền định đoạt của ông C1, bà S nhưng khi phía bà B xây dựng nhà thì ông C1, bà S không có ý kiến phản đối cũng không có đơn tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Khi ông Q, bà C nhận chuyển nhượng đất thì ông bà đều biết bà B đang ở nhờ trên đất.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà C thanh toán giá trị nhà chính cho bà B là phù hợp. Bà C kháng cáo không đồng ý trả giá trị nhà chính là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[3.6] Về kết quả định giá tài sản:

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1 thì giá trị căn nhà chính có diện tích 114,11m² là 429.276.502 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà C kháng cáo khiếu nại về giá và có yêu cầu định giá lại nhà chính, yêu cầu Hội đồng định giá nhà nước thực hiện việc định giá. Bà B đồng ý với việc yêu cầu định giá và chọn Hội đồng định giá của bà C nên Tòa án đã ban hành quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.7] Về căn cứ xác định giá trị nhà chính:

Theo chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1 được thực hiện theo hướng dẫn của Luật Đất đai năm 2013. Nay Luật đất đai năm 2013 đã hết hiệu lực được thay thế bởi Luật đất đai năm 2023 nên việc xác định giá, định giá tài sản được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2023 và Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ X quy định về công bố xuất vốn đầu tư xây dựng và giá công trình xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất hiện trạng đất không thay đổi, các đương sự không khiếu nại kết quả định giá ngày 12/11/2024. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá ngày 12/11/2024 của Hội đồng định giá làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo kết quả định giá ngày 12/11/2024 của Hội đồng định giá nhà chính có giá trị là 176.337.777 đồng (114,11m² x 2.026.000 x 75%). Do đó, kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Ông Q, bà C có nghĩa thanh toán giá trị nhà chính cho bà B với số tiền là 176.337.777 đồng.

[4] Đối với các tài sản khác của bà B có trên phần đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2023 thì ngoài căn nhà chính nêu trên, trong quá trình ở trên đất bà B có tạo lập các tài sản gồm: các công trình xây dựng khác như mái che tiền chế, nhà vệ sinh, sân trước; 04 hồ tròn bằng xi măng di chuyển được; các cây trồng trên đất gồm: 09 cây cau kiểng, 02 cây măng cầu ta, 13 bụi chuối, 02 cây măng cầu xiêm; 01 cây bông giấy; 02 cây mai vàng; 09 cây mai chiếu thủy. Nhà tiền chế có diện tích 18,96m² có kết cấu móng

bê tông cột sắt thép, đỡ mái bằng thép, mái lợp thiếc, nền lát gạch men. Nhà vệ sinh có diện tích 1,96m² có kết cấu cột cây, vách thiếc.

Đối với phần mái che tiền chế và nhà vệ sinh, bà B xác định tự nguyện tháo; đối với 04 hồ tròn bằng xi măng và các cây trồng do bà B trồng, bà B tự nguyện di dời khỏi phần đất tranh chấp để trả đất cho ông Q, bà C. Đối với chi phí làm sân trước, chi phí đắp nền và công sức giữ gìn cải tạo đất trong thời gian bà B ở trên đất, bà B tự nguyện không yêu cầu nên Toà án cấp sơ thẩm không xét xem xét. Các đương sự thống nhất không kháng cáo phần này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà C là có căn cứ chấp nhận một phần. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm với số tiền là 3.000.000 đồng. Bà C tự nguyện chịu toàn bộ, đã nộp và chi phí xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B được miễn án phí. Ông Q, bà C phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho bà B.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. H3 lại cho bà C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị C.

Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An về nghĩa vụ thanh toán giá trị nhà chính trên đất.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 99, 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ.

Buộc bà Nguyễn Thị B và những người có quyền có lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh

Nguyễn Minh A, anh Nguyễn Minh E trả lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C phần đất có diện tích 156,5m², thuộc thửa đất số 372, loại đất ONT và diện tích 52m², thuộc một phần thửa đất số 611, loại đất trồng lúa, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo mảnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C.

Buộc bà Nguyễn Thị B và những người có quyền có lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh E có trách nhiệm di dời, tháo dỡ các tài sản có trên đất gồm: 01 mái che tiền chế diện tích 18,96m², có kết cấu móng bê tông, cột sắt thép, đỡ bằng thép, mái lợp thiếc, nền láng gạch men; nhà vệ sinh diện tích 1,96m², có kết cấu cột cây, vách thiếc; 04 hồ tròn bằng xi măng; 09 cây cau kiểng, 02 cây măng cầu ta, 13 bụi chuối, 02 cây măng cầu xiêm; 01 cây bông giấy; 02 cây mai vàng; 09 cây mai chiếu thủy để trả đất cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C về việc hoàn lại giá trị căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m².

Buộc ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C có nghĩa vụ hoàn lại giá trị căn nhà chính cho bà Nguyễn Thị B là 176.337.777 đồng (một trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C được quyền quản lý sử dụng căn nhà chính có diện tích xây dựng 114,11m², có kết cấu xây dựng: móng cột đà bê tông cốt thép, nền láng gạch men, tường bao che xây gạch, sơn nước, mái lợp tole, có 02 phòng ngủ, cửa phòng bằng nhôm, cửa đi chính bằng cây + kính theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1.

Vị trí đất, loại đất, diện tích đất và tài sản trên đất theo mảnh trích đo địa chính số 01-2023 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện C, Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/08/96/BDS-LA ngày 28/8/2023 của Công ty Cổ phần T1 – Mảnh trích đo số 01-2023 được kèm theo bản án).

3. Quyền lưu cư: Bị đơn bà Nguyễn Thị B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Văn H1, anh Nguyễn Quốc T, anh Nguyễn Minh A và anh Nguyễn Minh E được lưu cư 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ với tổng số tiền là 9.845.000 đồng (chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 9.845.000 đồng (chín triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C chi phí tố tụng là 4.922.500 đồng (bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

5. Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), bà Bùi Thị C tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp và chi phí xong).

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1 Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí.

7.2. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C phải liên đới chịu án phí sơ thẩm là 8.816.888 đồng (tám triệu tám trăm mười sáu nghìn tám trăm tám mươi tám đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005906 ngày 10/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. Ông Nguyễn Văn Q, bà Bùi Thị C còn phải nộp tiếp án phí sơ thẩm là 8.516.888 đồng (tám triệu năm trăm mười sáu nghìn tám trăm tám mươi tám đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

H3 lại cho bà Bùi Thị C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010629 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

9. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức;
- Chi cục THADS huyện Cần Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: Án văn, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

