

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 78/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 4 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.
Các Thẩm phán: Ông Trương Đình Nghệ.
Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 3 và ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 09/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1963.
Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).
- Bị đơn:*** Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1961.
Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
 - Bà Phạm Thị B1,*** sinh năm: 1963.
Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bào Tấn Đ.

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

3.3. Ông Nguyễn Thế T, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Ngân hàng N1.

Địa chỉ: Số B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trương Quốc P - Phó Giám đốc Ngân hàng N1, Chi nhánh huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Văn B2 - Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện C, tỉnh Hậu Giang, (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên ông Nguyễn Văn K trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp gồm 2 phần. Phần thứ nhất theo đo đạc có ký hiệu I và II có diện tích theo đo đạc 3.295,9m² nguồn gốc vào ngày 22/10/1994 tại nhà bà Phan Thị H (là mẹ ruột ông B và bà B1), ông K cùng vợ Phạm Thị B1 có cổ đất cho ông B chứ không có chuyển nhượng đất nhưng ghi giấy tờ là tờ sang đất ruộng. Ông K và bà B1 là người trực tiếp nhận số vàng trên từ ông B và đã giao đất cho ông B canh tác nhưng lúc đó đất đang cổ cho ông Nguyễn Thế T với giá 03 chỉ vàng 24K nên vợ chồng ông K chỉ nhận 09 chỉ vàng 24K, còn 03 chỉ để ông B trả cho ông Nguyễn Thế T. Chữ ký, chữ viết dưới mục người sang đất là của ông K. trong tờ sang đất ruộng Phạm Văn K1 (anh ruột ông B và bà B1) đã chết, ông Phạm Văn H1 đã có tường trình, tờ sang đất ruộng không có xác nhận của chính

quyền địa phương, không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Vì vậy ông K yêu cầu tòa án tuyên bố Tờ sang đất ruộng ngày 22/10/94 vô hiệu. Phần thứ 2 theo đo đạc ký hiệu là IIIa, IIIb và II có diện tích theo đo đạc là 1.809,5m² ông B đã lấn chiếm của ông K để sử dụng cùng thời điểm có đất đến nay. Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu ông B trả lại tổng số đất theo đo đạc là 5.105,4 m². Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp.

Ngày 05/7/2015 ông K có thuê 5.000m² đất của ông B để con là Nguyễn Thị N trồng cam sành, vị trí đất Ia, IIIa và IVa. Nguyên đơn chỉ đứng tên dùm con gái trong hợp đồng thuê, nguyên đơn trực tiếp đứng ra canh tác, chăm sóc cây. Chi phí mua cây giống và đứng ra buôn bán trái cây là do con Nguyễn Thị N quyết định, đến nay hợp đồng thuê đã hết hạn. Ông K không có yêu cầu về hợp đồng thuê này vì đã hết hạn thuê. Bà Phạm Thị H2 đã chết, còn Phạm Thị Thu T1 không liên quan vụ án.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về khoản vay của ông K thì ông K đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Bị đơn Phạm Văn B trình bày: Ngày 22/10/1994 bị đơn có mua của nguyên đơn Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị B1 (em ruột bị đơn) là 3.200 m² đất ruộng, với giá 12 chỉ vàng 24K, có chữ ký của ông K, vì là anh em ruột nên ông B không yêu cầu bà B1 ký tên, bà B1 là người trực tiếp nhận 09 chỉ vàng 24K, có lập tờ sang đất ruộng ngày 22/10/1994. Tại thời điểm sang đất ông K có giao đất cho ông B nhưng do đất trước đó ông K đã cho ông Phạm Thế T2 nên ông B không canh tác được, sau đó đến năm 1997 ông B trả cho ông T2 03 chỉ vàng 24K nên lấy lại đất canh tác, đối với 03 chỉ vàng này ông B không yêu cầu ông K và bà B1 trả lại vì đã giao nhận đủ số lượng. Năm 2015 ông B cho ông K thuê 5 công đất (trong đó 3.200 m² đất đã sang của ông K trước đó và 1.500 m² của ông B) từ ngày 05/7/2015 đến 05/7/2023 là 8 năm, với giá cho thuê là 3.000.000 đồng/năm/công. Đến nay hợp đồng thuê đã chấm dứt, phần đất cho thuê theo lược đồ có vị trí là I, IIIa, IVa (Các phần còn lại nguyên đơn trực tiếp canh tác từ trước đến nay). Ông K trả tiền thuê đất được 06 năm, còn nợ lại 02 năm tương đương số tiền 30.000.000 đồng. Trong vụ án này ông B không yêu cầu ông K trả 30.000.000 đồng. Bà Phạm Thị H2 đã chết, còn Phạm Thị Thu T1 không liên quan vụ án. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn tổng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 5.105,4m² cho ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B1 là ông Bào Tấn Đ trình bày: Bà có cổ đất cho bị đơn nhưng không nhớ cổ đất vào năm nào. Cổ đất với diện tích khoảng 3.000m² khi cổ không có làm giấy tờ, cổ với giá là 12 chỉ vàng 24k, nhưng bị đơn chỉ đưa 9 chỉ vàng 24k. Đã giao đất cho bị đơn canh tác không nhớ vào năm nào, nhưng bị đơn canh tác đã được 27 năm. Khi bị đơn giao vàng là Phạm Thị B1 trực tiếp đứng ra nhận vàng từ bị đơn. Đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Từ lúc cổ đất cho đến nay bị đơn canh tác nguyên đơn không có canh tác cũng không có ngăn cản việc canh tác đất của bị đơn. Đề nghị bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn theo đo đạc. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về khoản vay của ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị B1 đồng ý trả nợ.

Chị Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 05/7/2015 chị có nhờ cha là ông Nguyễn Văn K thuê của cậu ruột là ông Phạm Văn B 5.000m² đất, giá thuê 3.000.000 đồng/công/năm. Thời gian thuê là 8 năm, phần đất chị thuê có vị trí như bị đơn chỉ theo lược đồ đo đạc ký hiệu Ia, IIIa và IVa, chị đã trả tiền thuê đầy đủ. Năm 2019 khi cha chị có giấy đỏ chị mới biết đây là đất của cha nên chị kêu cha trả hợp đồng thuê. Trong vụ án này chị không có yêu cầu gì. Chị không yêu cầu ông Phạm Văn B bồi thường hợp đồng thuê. Nếu phát sinh tranh chấp chị sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Bà Phạm Thị H2 đã chết, còn Phạm Thị Thu T1 không liên quan vụ án.

Đại diện theo ủy quyền tố tụng của Ngân hàng N1 trình bày: Ông Nguyễn Văn K và bà Phạm Thị B1 (Bà B1 ủy quyền cho ông K) có vay của Ngân hàng ngày 06/12/2019 số tiền vay 150.000.000 đồng, lãi 41.067.123 đồng. Tổng cộng là 191.067.123 đồng tính đến ngày 21/9/2023. Đề nghị ông Nguyễn Văn K, bà B1 trả vốn và lãi do vi phạm nghĩa vụ trả lãi.

Ông Phạm Thế T2 trình bày: Vào tháng 8 năm 1994 ông có cổ đất của ông Nguyễn Văn K hơn 3 công đất với giá 3 chỉ vàng 24K để trồng lúa, thời hạn cổ là 3 năm khi nào có vàng sẽ chuộc lại. Sau đó ông nghe nói ông K đã bán đất cho ông Phạm Văn B nên sau khi hết hạn cổ đất năm 1997 ông đã nhận lại 3 chỉ vàng 24K từ ông Phạm Văn B. Ông đề nghị giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn K về việc buộc bị đơn Phạm Văn B trả lại phần đất tranh chấp có tổng diện tích 5.105,5m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn B. Tuyên bố tờ sang đất ruộng ngày 22/10/1994 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực. Công nhận cho bị

đơn Phạm Văn B được quyền sử dụng phần đất diện tích tổng 5.105,5m² vị trí đất tranh chấp tại vị trí số Ia, I, II, IIIa, IIIb theo mảnh trích đo địa chính số 102/2024 tờ bản đồ số 03, vào ngày 19/8/2024 vị trí đất tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1. (Kèm theo lược đồ).

2.1 Bị đơn Phạm Văn B được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2 Đình chỉ yêu cầu giám định chữ ký của bị đơn Phạm Văn B do rút yêu cầu. Tách việc tranh chấp hợp đồng thuê đất giữa bị đơn Phạm Văn B và chị Nguyễn Thị N ra thành vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Phạm Thị B1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vay 150.000.000 đồng, lãi phát sinh là 41.067.123 đồng. Tổng cộng là 191.067.123 đồng tính đến ngày 21/9/2023. Ông K, bà B1 còn phải chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày tiếp theo ngày 22/9/2024 cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Buộc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N1, tỉnh Hậu Giang phải giao nộp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00003 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 21/11/2019 cấp cho ông Nguyễn Văn K tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn K, buộc bị đơn ông Phạm Văn B phải giao trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế là 5.105,5 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Văn K rút lại một phần đơn kháng cáo, thống nhất theo bản án cấp sơ thẩm đã tuyên liên quan đến phần đất cổ (chuyển nhượng) có diện tích đo đạc thực tế là 3.295m²; Yêu cầu ông Phạm Văn B trả lại phần đất đã chiếm có diện tích đo đạc thực tế 1.809,5m².

Bị đơn ông Phạm Văn B thống nhất việc nguyên đơn rút một phần đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B1 ủy quyền cho ông Bào Tấn Đ thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần kháng cáo liên quan đến phần đất tại vị trí I và II có diện tích đo đạc thực tế là 3.295,9m²; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn đối với phần đất ở vị trí nêu trên; Đối với phần đất tại vị trí IIIa, IIIb và II có diện tích đo đạc thực tế 1.809,5m² phần đất thuộc một phần tại thửa 72 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 21/11/2019. Căn cứ vào Công văn số: 1058/UBND ngày 09/5/2022 của UBND huyện C khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng quy định pháp luật; Ông B cho rằng phần đất này ông được mẹ ruột cho nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút một phần đơn kháng cáo liên quan đến phần đất tại vị trí I và II có diện tích đo đạc thực tế là 3.295,9m²; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất. Căn cứ khoản 3 Điều 284, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với phần đất tại vị trí I và II.

[2.2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm tại vị trí IIIa, IIIb và II có diện tích đo đạc thực tế 1.809,5m² phần đất thuộc một phần tại thửa 72 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 21/11/2019.

Ông K cho rằng phần đất trên trong thời gian ông đi làm ăn ở xa thì ông B ở nhà đã lấn chiếm; Ông B không thống nhất và cho rằng phần đất trên là ông được mẹ ruột cho để thờ cúng. Xét thấy lời trình bày của ông B không được phía ông K

thừa nhận, ông B cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất trên ông được mẹ ruột cho. Căn cứ vào Công văn số 1058/UBND ngày 09/5/2022 của UBND huyện C khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là đúng quy định pháp luật. Quá trình cấp giấy thì có lấy ý kiến khu dân cư (Bút lục: 422) và có tiến hành đo đạc ranh giới, mốc giới vị trí đất mà ông K và bà B1 được mẹ cho để làm thủ tục cấp giấy (bút lục: 428), xác định nguồn gốc đất, vị trí đất, đất không có tranh chấp. Ngày 19/3/2025, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang tiến hành ngừng phiên tòa để ghi lời khai của những người làm chứng là các hộ tứ cận khi chứng kiến và ký giáp ranh cho ông K làm thủ tục cấp giấy thì ông Nguyễn Văn H3, ông Lê Thanh S và ông Nguyễn Văn B3 đều khẳng định khi đoàn đo đạc xuống đo đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K thì các ông đều chứng kiến và có ký giáp ranh.

Căn cứ vào hình thể thửa đất số 72 khi làm thủ tục và khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K thì vị trí đất có một bên chiều ngang giáp Kênh thủy lợi, một bên chiều ngang giáp với đất của ông Phạm Văn B (phần đất tại vị trí IVa và IVb) hiện chị N (con gái ông K) đang thuê để trồng cây không tranh chấp là phù hợp với hiện trạng đất hiện nay.

[3]. Từ những nhận định trên, xét thấy việc ông K kháng cáo để yêu cầu buộc ông Phạm Văn B trả lại phần đất đã chiếm tại vị trí IIIa, IIIb và II có diện tích đo đạc thực tế 1.809,5m² phần đất thuộc một phần tại thửa 72 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 21/11/2019 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải nộp 300.000^d (ba trăm nghìn đồng) theo quy định.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá nguyên đơn đã nộp 29.000.000^d. Các đương sự phải chịu chi phí trên tổng phần diện tích đất không được Tòa án chấp nhận, như vậy, nguyên đơn phải nộp 18.715.000 đồng (đã nộp xong). Bị đơn phải nộp 10.285.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 99, Điều 100, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn K về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 1.809,5m².

Buộc ông Phạm Văn B trả lại cho ông Nguyễn Văn K phần đất có diện tích 1.809,5m² tại vị trí IIIa, IIIb và II phần đất thuộc một phần tại thửa 72 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 21/11/2019. Ông Phạm Văn B có nghĩa vụ tháo dỡ 01 nhà giữ vườn có kích thước 3,2m x 4m, kết cấu khung cột gỗ tạp, vách tole, nền đất để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Văn B. Tuyên bố tờ sang đất ruộng ngày 22/10/1994 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực. Công nhận cho ông Phạm Văn B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.295,9m², phần đất tại vị trí Ia, Ib phần đất thuộc một phần tại thửa 72 do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn K ngày 21/11/2019.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 102-2024 tờ bản đồ số 03, vào ngày 19/8/2024 vị trí đất tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1).

Bị đơn Phạm Văn B được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất được công nhận.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d tại biên lai số 0007827 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thành án phí. Bị đơn phải nộp 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d tại biên lai số 0003040 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thành án phí.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định và định giá nguyên đơn đã nộp 29.000.000^d. Nguyên đơn phải chịu 18.715.000 đồng (đã nộp xong). Bị đơn phải nộp 10.285.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0003189 lập ngày 04/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

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 án hoặc 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.

4. Các phần nhận định và quyết định khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại, giữ nguyên theo quyết định sơ thẩm đã tuyên.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17 tháng 4 năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy

