TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 516/2018/DS-PT Ngày 23/5/2018 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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Xuân Trang

Bà Huỳnh Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh tham gia phiên tòa: ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 4 và ngày 17, 23 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 666/2017/DSPT ngày 17 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số: 385/2017/DS-ST ngày 14/9/2017 của Toà án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1264/2018/QĐPT, ngày 23 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị T, sinh năm 1945;

Địa chỉ thường trú: 122/18 đường C, Phường W, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1960 là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2015). Địa chỉ cư trú: Số 14 đường H, phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T– Luật sư Văn phòng Luật sư Sài Gòn V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cư trú: 57 B, Phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn V, sinh năm 1940

Địa chỉ thường trú: 512 đường T(số cũ 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Dương Đức P, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2017). Địa chỉ cư trú: 510 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở khác: Số 3 đường số 6, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bà Trần Thị Thanh T, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2017. Địa chỉ cư trú: Số 4 đường V, phường H, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt).

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

3.1/ Bà Ngô Thị T2 sinh năm 1942;

Địa chỉ thường trú: 512 đường T(số cũ 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị T2:

- Ông Dương Đức P, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2017). Có mặt.

- Bà Trần Thị Thanh T1, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2017), (có đơn xin vắng mặt).

3.2/ Bà Dương Thị Bích T2, sinh năm 1966. Có mặt.

3.3/ Bà Dương Thị Kim T3, sinh năm 1969. Có mặt.

3.4/ Ông Dương Quốc T, sinh năm 1978. Có mặt.

3.5/ Ông Dương Quốc T1, sinh năm 1973. Có mặt.

3.6/ Ông Dương Văn T2, sinh năm 1967. Có mặt.

3.7/ Ông Dương Văn H, sinh năm 1965. Có mặt.

3.8/ Anh Lê Hồng P, sinh năm 1999. Có mặt.

3.9/ Chị Dương N, sinh năm 1976. Có đơn xin vắng mặt.

3.10/ Chị Nguyễn Thị Giang V, sinh năm 1967. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: 512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11/ Ông Dương Văn S Có đơn xin vắng mặt.

3.12/ Bà Nguyễn Thị M. Có đơn xin vắng mặt.

3.13/ Anh Dương Minh N. Có đơn xin vắng mặt.

3.14/ Chị Dương Ngọc Kim N1. Có đơn xin vắng mặt.

3.15/ Anh Dương Đức P1. Có mặt.

3.16/ Chị Dương Mỹ H. Có mặt.

3.17/ Chị Dương Thị Kim D. Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: 510 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ F), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: nguyên đơn Bà Phan Thị T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Bà Phan Thị T, có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là Ông Nguyễn Đức D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 687,5m^2 tọa lại tại địa chỉ số 510 - 512 đường T(số cũ 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố 5, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là do Bà Phan Thị T nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị K vào năm 1970 với giá 5.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, trên đất không có nhà, hai bên có lập giấy tờ tại Ủy ban nhân dân xã và đóng thuế đầy đủ. Sau đó bà T khai hoang, cất một căn nhà khoảng 21m^2 (vách tường, nền gạch hoa, mái tôn). Do phải đi làm xa nên bà T giao căn nhà trên cho người cô ruột tên Phan Thị Hường quản lý, trông coi và sử dụng. Thời gian đầu, thỉnh thoảng bà T có đi về để thăm nhà. Đến năm 1972 do khoảng cách xa xôi, điều kiện đi lại khó khăn nên bà T không về thăm lại căn nhà trên. Năm 1975 bà T có ghé về kiểm tra thì thấy bà H1 vẫn còn cư ngụ trên đất. Đến năm 1984 bà H1 bị bệnh nên giao nhà đất trên cho mẹ của Ông V ở nhờ. Thời gian sau bà T về thăm nhà phát hiện Ông V treo bảng bán nhà (lúc này bà H1 đã chết, năm 1985). Bà T đã gặp Ông V để trao đổi thương lượng lấy lại nhà đất nhưng không có kết quả. Vụ việc tranh chấp đã được UBND phường Tam Phú hoà giải nhưng không thành, vì vậy bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét giải quyết: Buộc Ông Dương Văn V cùng gia đình phải giao trả cho Bà Phan Thị T toàn bộ phần đất có diện tích 687,5m^2 tọa lạc tại địa chỉ số 510 - 512 Tỉnh lộ 43, khu phố 5, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/7/2017. Nguyên đơn bà T đồng ý bồi thường phần chi phí xây dựng nhà cho Ông V theo đơn giá xây dựng mà nguyên đơn tự ước tính tại biên bản hòa giải ngày 14/8/2017, cụ thể là: 3.000.000 đồng/m2 x 854,1m2 = 2.562.300.000 (hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Bà Phan Thị T xác nhận phần diện tích đất mà bà tranh chấp với Ông Dương Văn V là do cá nhân bà nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị K, không liên quan gì đến chồng con bà T. Bà T không yêu cầu thành lập Hội

đồng định giá tài sản tranh chấp; bà T tự ước tính giá trị nhà, đất tranh chấp cụ thể như sau:

Giá trị đất là: 30.000.000 đồng/m^2 x 687,5m^2 = 20.625.000.000 (hai mươi tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Giá trị xây dựng nhà là: 3.000.000 đồng/m^2 x 854,1m^2 = 2.562.300.000 (hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Tổng cộng giá trị nhà, đất nêu trên là: 20.625.000.000 đồng + 2.562.300.000 đồng = 23.187.300.000 (hai mươi ba tỷ một trăm tám mươi bảy triệu ba trăm ngàn) đồng.

Về chi phí đo vẽ hiện trạng nhà, đất tranh chấp 19.035.778 đồng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại Tòa án bị đơn Ông Dương Văn V, có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là Bà Trần Thị Thanh T1 trình bày: Nguồn gốc nhà, đất mang số 510-512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là do vợ chồng Ông Dương Văn V, bà Ngô Thị T2 nhận chuyển nhượng từ bà Phan Thị H1vào năm 1979 với giá 600 (sáu trăm đồng); khi chuyển nhượng, bà H1 cam đoan nhà, đất trên là thuộc quyền sở hữu và quản lý, sử dụng của bà H1 nên vợ chồng Ông V yên tâm giao dịch với bà H1. Ông V có gặp bà T 02 lần, bà T cũng xác định nhà, đất trên là của bà H1, bà T đã cùng ông đến gặp bà H1 để trao đổi việc chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng nhà đất cho Ông V, bà H1 dọn vào chùa Vạn Hạnh (gần bên nhà) để ở nhờ. Từ năm 1980 đến nay gia đình Ông V đã thực hiện đầy đủ việc đóng thuế sử dụng đất hàng năm. Nay Ông V khẳng định nguồn gốc nhà, đất trên là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phan Thị H1, khi chuyển nhượng được sự cho phép của Ủy ban nhân dân huyện Đ theo giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 582/GP-UB ngày 12/6/1986. Vì vậy Ông V không đồng ý với bất cứ yêu cầu nào của nguyên đơn Bà Phan Thị T. Ông V tự nguyện hỗ trợ cho bà T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Bị đơn Ông V không yêu cầu thành lập Hội đồng định giá tài sản tranh chấp và thống nhất với giá trị nhà, đất tranh chấp do nguyên đơn tự ước tính.

Ông Dương Đức P, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Ông Dương Văn V thống nhất với ý kiến trình bày của Bà Trần Thị Thanh T1 và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn Ông Dương Văn V gồm các ông (bà) Ngô Thị T2, Dương Thị Bích T2, Dương Thị Kim T3, Dương Quốc T, Dương Quốc T1, Dương Văn T2, Dương Văn

H, Lê Hồng P, Dương N, Nguyễn Thị Giang V, Dương Văn S, Nguyễn Thị M, Dương Minh N, Dương Ngọc Kim N1, Dương Đức P1, Dương Mỹ H, Dương Thị Kim D, (là vợ, con và cháu của Ông V): xác nhận có ý kiến giống với Ông V và không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Đức D là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn Bà Phan Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bà T chỉ đồng ý thương lượng với bị đơn trong trường hợp Ông V cùng gia đình đồng ý trả cho bà T số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng thì bà T sẽ rút đơn khởi kiện. Thời gian qua bà T đã tạm ứng chi phí đo vẽ là: 19.035.778 (mười chín triệu không trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm bảy mươi tám) đồng, nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông V phải hoàn trả phần chi phí này cho bà T.

- Bà Trần Thị Thanh T1, Ông Dương Đức P là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Ông Dương Văn V trình bày: Việc chuyển nhượng nhà đất giữa Ông V và bà H1 đã diễn ra từ năm 1979, bà T biết nhưng không có tranh chấp gì. Đến năm 1992 bà T mới chính thức khiếu nại và Phòng Nông nghiệp thủy lợi huyện Thủ Đức không chấp nhận yêu cầu của bà T. Nay Ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tự nguyện hỗ trợ cho bà T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Bản án sơ thẩm số 385/2017/DS-ST, ngày 14/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ vào Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 1, Điều 4 Luật đất đai năm 1987;

- Căn cứ Điều 2 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 100, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Phan Thị T về việc yêu cầu Ông Dương Văn V và gia đình phải giao trả cho bà toàn bộ diện tích nhà đất mang số 510 - 512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ 43), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 15897/ĐĐBĐ/CNTĐ ngày 06/7/2017 và Bản vẽ hiện trạng nhà số 15897/ĐĐBĐ/CNTĐ ngày 06/7/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài

nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, có diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 687,5 m^2, diện tích xây dựng là 854,1 m^2.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị T về việc buộc Ông Dương Văn V phải chịu chi phí đo vẽ.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Dương Văn V và gia đình hỗ trợ cho Bà Phan Thị T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng;

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị T phải chịu 128.625.000 (một trăm hai mươi tám triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng, nhưng được xét giảm 1/2 còn lại là 64.312.500 (sáu mươi bốn triệu ba trăm mười hai ngàn năm trăm) đồng do ngày 18/7/2017 bà T có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh gia đình khó khăn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường W, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 50.000 (năm mươi ngàn) đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 004520 ngày 12/01/2007 và số tiền tạm ứng án phí 32.156.250 (ba mươi hai triệu một trăm năm mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi) đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0015855 ngày 24/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; còn 32.106.250 (ba mươi hai triệu một trăm lẻ sáu ngàn hai trăm năm mươi) đồng bà T phải nộp tiếp;

Ngày 25/9/2017, nguyên đơn Bà Phan Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Nguyên đơn Bà Phan Thị T có người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Đức D là trình bày yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông V và gia đình phải giao trả toàn bộ diện tích 687,5 m^2 đất, trên đất có nhà mang số 510-512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ F) khu phố N, phường T, quận Đ cho bà T; Nguyên đơn đồng ý bồi thường phần chi phí xây dựng nhà cho Ông V theo đơn giá xây dựng do nguyên đơn tự ước tính và được bị đơn thống nhất, cụ thể là: 3.000.000 đồng/m2 x 854,1m2 = 2.562.300.000 (hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 687,5 m^2 có nguồn gốc do Bà Phan Thị T nhận chuyển nhượng từ bà Dương Thị K, sau khi nhận chuyển nhượng bà T có xây dựng trên đất một căn nhà có diện tích 21 m^2, tuy nhiên bà T không ở mà để cho cô ruột là bà Phan Thị H1 ở. Bà T và bà H1 đều không có đăng ký thường trú hoặc tạm trú tại nhà, đất nêu trên (phường T, quận Đ), mà thời điểm đó bà H1 có tên trong tờ khai gia đình của Bà Phan Thị T tại quận G, tỉnh Gia Định. Ông V nhận chuyển nhượng

nhà, đất từ bà H1, chưa được sự cho phép của bà T nên giao dịch giữa Ông V với bà H1 là vô hiệu. Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Ông V cùng gia đình phải giao trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 687,5 m^2 đất, trên đất có nhà mang số: 510- 512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ 43) khu phố N, phường T, quận Đ cho bà T.

Bị đơn Ông Dương Văn V có người đại diện theo ủy quyền là Ông Dương Đức P, Bà Trần Thị Thanh T1 trình bày không kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị T nhận thấy: án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, án sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí năm 2009 để tính án phí là không đúng, do vụ án được thụ lý từ năm 2007 phải áp dụng theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997, đề nghị sửa án sơ thẩm phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ văn bản số 338/UBND-TNMT ngày 18/5/2012 của Ủy ban nhân dân quận Đ có nội dung xác nhận như sau: " *Nguồn gốc đất: Đất pháp kiều đứng bộ, bỏ hoang. Ông Nguyễn Văn T3 khai phá. Năm 1968 ông T3 chuyển nhượng cho bà Dương Thị K. Năm 1970 bà K chuyển nhượng lại cho Bà Phan Thị T. Sau đó bà T để lại cho bà H1 cai quản. Năm 1979 bà H1 chuyển nhượng lại cho Ông Dương Văn V sử dụng đến nay. Việc chuyển nhượng giữa bà Phan Thị H1 cho Ông Dương Văn V do bà H1 tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài căn nhà được công nhận mua bán giữa bà H1 và Ông V thì phần đất còn lại do Ông Dương Văn V sử dụng. Ông V có nộp thuế nhà đất hàng năm.Về quy hoạch: vị trí nhà, đất thuộc đất dân cư hiện hữu....*"

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/7/2017, phần đất tranh chấp có diện tích 687,5 m^2; diện tích sàn xây dựng 854,1 m^2 {thuộc

các thửa 65, 66, 67 tờ bản đồ thứ 3, Bộ Địa Chính, xã Tam Phú, huyện Thủ Đức (theo tài liệu năm 1995), nhằm thửa 19, 20 tờ bản đồ số 44, Bộ Địa Chính, phường T, quận Đ (theo tài liệu năm 2004)}.

Tại tòa án, các bên đương sự tự ước tính giá trị nhà, đất tranh chấp là 23.187.300.000 (hai mươi ba tỷ một trăm tám mươi bảy triệu ba trăm ngàn) đồng, trong đó, giá trị đất là 20.625.000.000 đồng (hai mươi tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu) đồng; giá trị xây dựng nhà là 2.562.300.000 đồng (hai tỷ năm trăm sáu mươi hai triệu ba trăm ngàn) đồng;

Qua xem xét đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa có cơ sở xác định việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà Phan Thị H1 và vợ chồng Ông V, bà Tuyết đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức cấp giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa số 582/GP-UB ngày 12/6/1986. Đến năm 1992 bà T có khiếu nại đến Phòng Nông nghiệp Thủy lợi huyện Thủ Đức, yêu cầu xin lại đất thổ cư mà bà H1 đã chuyển nhượng cho Ông V, bà Tuyết. Ngày 25/3/1993 Phòng Nông nghiệp Thủy lợi huyện Thủ Đức có văn bản số 86/TB.NN, nội dung trả lời đơn khiếu nại của bà T không chấp nhận trả đất theo đơn khiếu nại của bà T.

Như vậy, tuy nguồn gốc đất ban đầu là bà T nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ bà Dương Thị K, có nội dung là tờ nhượng đất khai thác (lần 2) ngày 22/6/1964 nhưng thực tế bà T đã không còn sử dụng từ năm 1972 mà phần đất này đã giao cho bà H1 trực tiếp quản lý sử dụng. Sau giải phóng năm 1975 bà T không về để thực hiện việc kê khai đăng ký nhà đất theo quy định của pháp luật. Về phần bà H1, sau khi chuyển nhượng nhà cho vợ chồng Ông V, bà Tuyết vào năm 1979 thì bà H1 đã dọn vào chùa Vạn Hạnh ở và chết năm 1985. Hiện nay căn nhà bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng Ông V, bà Tuyết không còn tồn tại, gia đình Ông V đã xây dựng hoàn toàn mới trên diện tích đất này.

Xét Ông V cùng gia đình đã sinh sống ổn định trên đất từ năm 1979, đã kê khai đăng ký nhà đất đứng tên sử dụng và có đóng thuế hàng năm từ đó cho đến nay. Theo Điều 1 Luật đất đai năm 1987 quy định "*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý"*. Tại Điều 4 Luật đất đai năm 1987 quy định *"Người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất theo quy định"*. Tuy Ông V và gia đình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhưng thực tế Ông V và gia đình đã trực tiếp sử dụng ổn định, lâu dài và đã thực hiện đúng quy định của Luật đất đai qua các thời kỳ. Do đó nhằm bảo đảm ổn định cuộc sống cho bên đang sử dụng đất nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tranh chấp đòi lại đất của nguyên đơn Bà Phan Thị T.

Tuy nhiên xét về nguồn gốc, 687,5m^2 đất tại địa chỉ số: 510 – 512 đường T(số cũ 27/4 Tỉnh lộ F), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đúng là của bà T nhận chuyển nhượng từ bà Knăm 1970, trên đất này bà T có xây dựng căn nhà 21m^2 giao cho cô ruột là bà Phan Thị H1 ở. Việc bà H1 bán căn nhà trên cho Ông Dương Văn V bằng giấy tay vào năm 1979 trong lúc bà H1 không phải là chủ sở hữu là giao dịch vô hiệu, lẽ ra bà T phải được hoàn trả lại căn nhà 21m^2 nói trên. Tuy nhiên, hiện nay căn nhà bà H1 chuyển nhượng cho vợ chồng Ông V, bà Tuyết đã không còn, gia đình Ông V đã xây dựng hoàn toàn mới trên diện tích đất này; đồng thời xét thấy, với diện tích 21m^2 nền đất của căn nhà thì cũng không thể tách thửa để giao trả đất cho bà T được, do vậy nên xử lý bằng cách buộc Ông Dương Văn V phải hoàn trả căn nhà 21m^2 cho bà T tính theo giá trị đất hiện nay như các bên đã thống nhất về giá là 21m^2 x 30.000.000 m^2 = 630.000.000 đồng là hợp lý.

Về án phí sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị sửa lại phần án phí do án sơ thẩm áp dụng Pháp lệnh án phí năm 2009 là không đúng mà phải áp dụng theo Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997, đề nghị sửa án của Viện kiểm sát là có căn cứ. Tuy nhiên hội đồng xét xử xét thấy, Bà Phan Thị T đã 73 tuổi, thuộc diện người cao tuổi, bà T có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh gia đình khó khăn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng cấp sơ thẩm chỉ xét giảm ½ án phí là chưa phù hợp mà cần phải miễn toàn bộ án phí cho bà T mới đúng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Từ những nhận định, phân tích trên, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị T, sửa án sơ thẩm theo nội dung phân tích nêu trên. Do kháng cáo được chấp nhận một phần, người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 1, Điều 4 Luật đất đai năm 1987; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 100, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí , lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan Thị T; sửa bản án sơ thẩm;

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Phan Thị T về việc yêu cầu Ông Dương Văn V và gia đình phải giao trả cho bà toàn bộ diện tích nhà đất mang số 510 - 512 đường T(số cũ là 27/4 Tỉnh lộ F), khu phố N, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 15897/ĐĐBĐ/CNTĐ ngày 06/7/2017 và Bản vẽ hiện trạng nhà số 15897/ĐĐBĐ/CNTĐ ngày 06/7/2017 do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, có diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 687,5 m^2, diện tích xây dựng là 854,1 m^2.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị T về việc buộc Ông Dương Văn V phải chịu chi phí đo vẽ.

3/ Buộc Ông Dương Văn V phải hoàn trả cho Bà Phan Thị T căn nhà 21 m^2 bằng giá trị thành tiền là 630.000.000 đồng.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Dương Văn V và gia đình hỗ trợ cho Bà Phan Thị T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng;

Kể từ khi Bà Phan Thị T có đơn yêu cầu Thi hành án nếu Ông Dương Văn V chưa thanh toán thì hàng tháng Ông V còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

5/ Án phí Dân sự sơ thẩm Ông Dương Văn V phải chịu 20.600.000 đồng (hai mươi triệu sáu trăm ngàn đồng);

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Phan Thị T.

Hoàn trả cho Bà Phan Thị T tiền tạm ứng án phí 50.000 (năm mươi ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 004520 ngày 12/01/2007 và số tiền tạm ứng án phí 32.156.250 (ba mươi hai triệu một trăm năm mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0015855 ngày 24/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Án phí Dân sự phúc thẩm Bà Phan Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho Bà Phan Thị T tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số: 0037034, ngày 29/09/2017 (do Ông Nguyễn Đức D nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

"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, 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 năm 2008 (Đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014);".

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Các đương sự;
- Lưu (L-30).

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

Lưu Ngọc Thạch