

Bản án số: 56/2020/DS-PT

Ngày: 03- 3- 2020

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu nhà”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Ông Trần Xuân Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đảm- Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: /QĐ-PT ngày tháng năm 2019; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Kim C (Ngo C Kim), sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 13728 SAN PABLO AVE APT 2003 SAN PABLO, CA 94806, USA. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Kim T, sinh năm sinh năm 1966. (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Bùi Thị Thủy - Văn phòng Luật sư Bùi Điệp và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Đường Thị Kim X, sinh năm 1957. (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Phạm Tấn C, sinh năm 1987. (có mặt)

3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1986 (vợ ông C, bà T vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà B, ấp B, xã L, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1953. (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A, ấp H, xã P, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Mai Văn C, sinh năm 1973. (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện Đ, tỉnh Kiên Giang.

-Người kháng cáo: Bà X, ông C, bà T

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Kim C và người đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày:

Vào khoản năm 2002 bà C là người Việt Nam định cư ở nước ngoài về Việt Nam và có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với căn nhà cấp 4, diện tích ngang 12m, dài 30m, tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, Hòn Đất, Kiên Giang của vợ chồng ông Mai Văn C, bà Nguyễn Thị N với số tiền 220.000.000 đồng. Trước đó bà có chuyển tiền cho vợ chồng bà Đường Thị Kim X để trả cho vợ chồng ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất bà có đồng ý cho vợ chồng anh Phạm Tấn C, chị Lê Thị T là con của bà X ở tạm, khi nào cần thì bà lấy lại. Bà gửi tiền về cho bà X mua nhà và sửa chữa nhà, bà có sinh sống tại căn nhà này mỗi khi về Việt Nam thời gian cộng lại khoảng 03 năm, tiền sửa chữa nhà và tiền mua toàn bộ vật dụng trong gia đình là do bà gửi tiền về cho bà X, bà X đưa anh C mua vật liệu, toàn bộ hóa đơn chứng từ mua vật liệu xây dựng và đồ dùng trong nhà bản gốc anh C có giao lại cho bà giữ. Lý do bà chưa làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất là do chủ cũ bán căn nhà cho bà đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 6/2015 bà có nói với bà X yêu cầu anh C di dời đi nơi khác để bà lấy nhà lại sửa chữa nhưng bà X, anh C, chị T không đồng ý trả nhà lại cho bà.

Do bị đơn không đồng ý cho định giá thì bà yêu cầu tính trong số tiền bà gửi về từ Mỹ cho bà X, ông K nhận tổng cộng 09 lần từ ngày 06/7/2010 đến ngày 02/10/2002 với số tiền 24.050 USD theo bảng kê tại bản tự khai ngày 18/7/2017 của bà. Tổng số tiền 24.050 USD theo bảng kê gồm tiền mua nhà đất tranh chấp, tiền sửa chữa nhà, mua sắm loại đồ dùng trong nhà tranh chấp theo

khởi kiện bổ sung, tiền làm bờ kè. Đối với số tiền làm từ thiện là do bà gửi về riêng cho bà X, không nằm trong số tiền 24.050 USD.

Số tiền bà gửi cho bà X, ông K nhận để mua nhà đất và các đồ dùng trong nhà hiện đang tranh chấp trong vụ án này không liên quan đến số tiền bà gửi cho vợ chồng bà X ông K trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi giá trị tài sản đã được xét xử và thi hành án.

Bà C rút yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu trả các vật dụng trong nhà, thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà X, anh C chị T trả giá trị nhà đất trên do bà C không có đủ điều kiện đứng tên QSH nhà, QSD đất theo quy định của pháp luật Việt Nam, nếu bị đơn tự nguyện trả nhà đất thì nguyên đơn vẫn nhận và hỗ trợ di dời 20.000.000 đồng.

Đối với số tiền công sức giữ gìn nhà đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật vì vợ chồng anh C đã sử dụng nhà đất từ khi mua cho đến nay không tu bổ gì thêm.

- Trong quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T trình bày:

Trước đây bà C và bà X có thỏa thuận hùn tiền cùng nhau mua căn nhà và đất tọa lạc tại số 315 ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, việc thỏa thuận không làm giấy tờ chỉ nói miệng. Vợ chồng ông C bà T sinh sống từ năm 2011. Toàn bộ tiền sửa chữa nhà là tiền của bà X, vợ chồng ông C bà T dùng để sửa chữa nhà. Trong thời gian sửa chữa nhà thì bà X, ông C giao hóa đơn, chứng từ gốc mua vật liệu sửa chữa nhà cho bà C giữ, lý do bà C muốn biết số tiền sửa chữa nhà và để cho chồng bà C biết. Do khi đó còn thuận thảo nên bà X, ông C nghĩ ai giữ hóa đơn, chứng từ gốc cũng được. Vợ chồng bà X nhận tiền bà C gửi từ bên Mỹ về khoảng năm 2010 đến năm 2013, không nhớ bà C gửi tiền bao nhiêu lần và số tiền là bao nhiêu, số tiền bà C gửi về hùn ½ mua nhà đang tranh chấp là 110.000.000 đồng. Bà X, ông C bà T khẳng định số tiền sửa chữa nhà khoảng 138.000.000 đồng và các đồ dùng trong nhà là do bà X và vợ chồng ông C tự mua sắm. Số tiền 138.000.000 đồng sửa chữa nhà là của vợ chồng ông C có thu nhập từ làm ruộng và mua bán, làm thuê và do gia đình bà T cho mượn giấy tờ đất vay tiền. Ngoài các giấy tờ ông C đã cung cấp cho Tòa án thì không ai biết số tiền sửa chữa nhà là của vợ chồng ông C.

Đối với bờ kè trước sân do bà C trình bày là không có, chỉ có bờ kè giáp đất bà Hường khoảng 18 mét, giá trị bờ kè nằm trong số tiền sửa chữa nhà của bà X, vợ chồng ông C.

Số tiền bà C gửi về theo tự khai của bà C là 24.050 USD thì bà X, ông C thống nhất. Trong số tiền bà C gửi về chi phí còn 250.000.000 đồng thì bà C hùn mua ½ căn nhà là 110.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng bà C cho bà X mượn để thuê đất, hiện nay bà C đang khởi kiện đòi số tiền 140.000.000 đồng trong vụ án khác và Tòa đã xét xử.

Trước đây khi hòa giải tại ấp ông C đồng ý trả 350.000.000 đồng cho bà C để mua lại nhà đất tranh chấp là do không biết bà X có hùn mua ½ căn nhà đất

với bà C là 110.000.000 đồng.

Theo yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của của bà C buộc trả nhà đất hoặc giá trị nhà đất thì bà X, vợ chồng ông C bà T không đồng ý trả nhà do hiện nay ông C bà T không có chỗ ở. Bà X, ông C bà T chấp nhận trả lại cho bà C giá trị phần hùn mua nhà là 110.000.000 đồng và tiền trượt giá là 90.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà X, ông C trình bày: Không chấp nhận trả nhà đất hoặc giá trị nhà đất theo yêu cầu khởi kiện của bà C, bà X thừa nhận bà và chồng bà là ông K có nhận tiền của bà C chuyển về theo các phiếu chuyển tiền do bà C cung cấp, số tiền này là do bà C cho bà X mượn để mua nhà đất trong vụ án này và vụ án đã xét xử về việc tranh chấp đất năm 2016 đã có hiệu lực pháp luật. Bà X xác định bà C không có hùn mua $\frac{1}{2}$ nhà đất đang tranh chấp trong vụ án này mà toàn bộ số tiền mua nhà đất, sửa nhà, mua đồ dùng trong nhà là tiền của bà C cho mượn và của vợ chồng ông C. Lý do thay đổi hoàn toàn lời khai so với trước khi xét xử là do đối chiếu các phiếu nhận tiền do bà C gửi với vụ án đã giải quyết xong thì các phiếu nhận tiền trùng nhau.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn C, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2011 ông C bà N có thỏa thuận bán căn nhà cấp 4 và đất tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho bà Dương Thị Kim X với giá 220.000.000 đồng, bà X giao tiền cho ông C bà N tổng cộng 03 lần, lần đầu giao 50.000.000đ, lần thứ 02 giao 60.000.000đ, lần thứ 03 giao 110.000.000đ vào ngày 30/9/2011. Khi mua nhà đất bà X nói bà chờ tiền của người quen gửi từ bên Mỹ về. Đối với Giấy bán nhà đề ngày 30/9/2011 thì ông C nhờ người khác ghi thay, khi đó ghi bán nhà cho bà Ngô Kim C, còn việc Giấy bán nhà bị sửa tên bên mua là Đường Thị Kim X thì ông C bà N không biết ai sửa chữa BL: 07, 111). Đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông C bà N không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án và xin vắng mặt khi hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:

- Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 21, Điều 126 Luật nhà ở năm 2005; Điều 235, Điều 165, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Kim C đối với bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà X, ông C, bà T trả giá trị 11 vật dụng trong nhà tranh chấp và bồi đắp cho bà Ngô Kim C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Kim C đối với bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T về việc đòi giá trị nhà đất.

Buộc bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị nhà đất cho bà Ngô Kim C đối với nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số 315 ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, Hòn Đất, Kiên Giang là 536.368.000 đồng (năm trăm ba mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

3. Giữ nguyên hiện trạng nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số 315 ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang cho bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T được quyền sở hữu, sử dụng. (vị trí, diện tích, hiện trạng nhà đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính ngày 28/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất giai đoạn thi hành án, chi phí xem xét thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13/3/2019, bà X, ông C, bà T cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với cùng nội dung kháng cáo: Các phiếu chuyển tiền theo đơn khởi kiện bổ sung của bà C đã được giải quyết trong vụ án tranh chấp QSDĐ đã có bản án có hiệu lực pháp luật. Nhà đất tranh chấp trong vụ án này do bị đơn mua, trả tiền và sửa chữa, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận trả nguyên đơn số tiền 536.368.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay, bà X, ông C, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay các đương sự trình bày:

Bà X, ông C trình bày vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Ông C thừa nhận chữ ký của ông và bà Thôm trong Giấy bán nhà và thổ cư do ông C viết lại.

Luật sư Thủy trình bày: Các chứng cứ xác định bà C gửi cho vợ chồng bà X 30.600USD để nhờ bà X trả tiền mua nhà và sửa chữa nhà, vợ chồng bà X thừa nhận đã nhận tiền do bà C gửi về. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục, không vi phạm.

Về nội dung kháng cáo: Vợ chồng bà X đã nhận tổng cộng 53.050USD của bà C, sau khi trừ 08 khoản còn 30.500USD, đây là tiền bà C gửi để mua nhà và sửa nhà. Lời khai của bà X có nhiều mâu thuẫn về nguồn tiền mua nhà, các chi phí khác bà X nêu ra nhưng không có chứng cứ chứng minh, bên nguyên đơn không thừa nhận nên không có cơ sở. Không có căn cứ kết luận bà X hùn tiền mua nhà cùng bà C, tiền mua nhà, sửa nhà là của bà C gửi về, cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả tiền giá trị nhà cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm chưa tách riêng nghĩa vụ từng người trả cho bà C nên khó khăn trong

công tác thi hành án. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà T đã được triệu tập 65pp hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên xét xử vắng mặt bà T

Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn thì thấy:

[2]. Các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bà X là người thỏa thuận và trả tiền mua nhà đất, căn nhà cấp 4, diện tích đất ngang 12m, dài 30m, tọa lạc tại ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, Hòn Đất, Kiên Giang của vợ chồng ông Mai Văn C, bà Nguyễn Thị N với số tiền 220.000.000 đồng. Việc mua bán có viết giấy tay (BL: 11), ông C đã nhận đủ tiền từ bà X vào ngày 30/9/2011. Nhà đất khi chuyển nhượng bên ông C chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSDĐ, việc chuyển nhượng nhà đất vào năm 2011. Sau khi chuyển nhượng nhà đất thì vợ chồng ông C, bà T (là con bà X) vào ở căn nhà này cho đến nay.

[3]- Nguyên đơn và các đồng bị đơn trình bày khác nhau về nguồn tiền và người mua nhà đất trên.

Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm mua nhà do là Việt kiều không được sở hữu nhà nên có gửi tiền về cho vợ chồng bà X, ông K nhờ bà X mua giúp nhà đất trên của vợ chồng ông C. Bà X và ông K là người nhận tiền và trả tiền cho bên ông C. Sau đó bà C cho vợ chồng ông C ở nhờ. Toàn bộ tiền mua nhà đất và sửa nhà là do bà C gửi về gồm 09 lần, tổng cộng là 24.050USD, thời gian gửi từ năm 2010- 2012, có phiếu gửi tiền nộp cho tòa.

Các đồng bị đơn bà X, ông C, bà T cho rằng bà C chỉ hùn $\frac{1}{2}$ tiền mua nhà chung với bà X (BL: 135) với số tiền bà C hùn là 110 triệu đồng, vợ chồng bà X, ông K có nhận tiền bà C gửi về trong thời gian từ năm 2010- 2013 nhưng không nhớ gửi bao nhiêu nhưng bà X, ông C thống nhất số tiền 24.505USD như bà C khai, trong đó chỉ có 110 triệu là tiền hùn mua nhà, còn lại bà C cho bà X mượn để thuê đất. Tiền bà C gửi về không dùng vào việc sửa chữa nhà, tiền sửa nhà 138 triệu là của bà X và vợ chồng ông C bỏ ra. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà X, ông C thay đổi lời khai cho rằng bà C có gửi tiền về cho bà X nhưng là cho bà X mượn mua nhà đất trong vụ án này, không có việc bà C hùn tiền mua nhà đất trong vụ án này. Có lúc bà X khai bà đồng ý trả nhà đất cho bà C nhưng bà C phải trả lại bà tiền mua nhà đất là 110 triệu đồng (BL: 07).

[4]- Xét thấy: Giấy bán nhà do ông C ký thì phần người mua đã sửa thành bà Đường Thị Kim X, giấy này không có chữ ký của bên mua nhà. Theo ông C trình bày thì tiền mua nhà do bà X đưa, sau đó bà X nói ông C viết giấy bán nhà cho bà C nên giấy bán nhà ghi bán cho bà Ngô Kim C, hiện tại tên người mua bị sửa thành Đường Thị Kim X thì ông không biết (BL: 07, 111).

“Giấy bán nhà và thổ cư” do ông C viết lại sau này có nội dung người mua nhà đất là bà C, có vợ chồng ông C, bà T cùng ký vào giấy này.

Toàn bộ bản gốc giấy tờ mua bán nhà đất và chứng từ về việc sửa nhà (tất cả là bản gốc) được bên bà X, ông C giao cho bà C giữ.

Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm bà X thừa nhận tiền mua nhà đất là do bà C gửi về. Việc bà X cho rằng bà C cho bà X mượn tiền này mua nhà là không có căn cứ.

Tại phiên tòa hôm nay, ông C thừa nhận chữ ký của mình trong “Giấy bán nhà và thổ cư” do ông C viết lại. Bà X không giải thích được vì sao giấy bán nhà lại sửa từ tên bà C sang tên bà X.

Như vậy, căn cứ vào nội dung “Giấy bán nhà”, “Giấy bán nhà và thổ cư” do ông C viết lại có nội dung ghi bán nhà cho bà C, các phiếu gửi tiền của bà C cho vợ chồng bà X, lời trình bày của các bên, của ông C, lời thừa nhận của các đồng bị đơn về việc có nhận tiền bà C gửi về dùng để mua nhà thì có đủ căn cứ kết luận bà C nhờ bà X mua giúp nhà đất của ông C, toàn bộ tiền mua nhà đất, tiền sửa nhà là của bà C.

Lời khai của các đồng bị đơn có nhiều mâu thuẫn, lúc thì khai bà C hùn ½ tiền mua nhà đất, lúc thì khai bà C cho bà X mượn tiền mua nhà đất và lời khai của các đồng bị đơn không phù hợp với các chứng cứ là giấy mua nhà và Giấy bán nhà và thổ cư nên lời trình bày của bà X, ông C, bà T nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5]- Các đương sự kháng cáo cho rằng các phiếu chuyển tiền theo đơn khởi kiện bổ sung của bà C đã được giải quyết trong vụ án tranh chấp QSDĐ đã có bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên bà C đã rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung và tòa sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà C nên việc các phiếu chuyển tiền theo đơn khởi kiện bổ sung của bà C đã được giải quyết trong vụ án tranh chấp QSDĐ đã có bản án có hiệu lực pháp luật không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này.

[6]- Cấp sơ thẩm kết luận bà C gửi tiền cho bà X mua nhà đất và sửa nhà và áp dụng án lệ Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 để giải quyết công nhận nhà đất trên thuộc sở hữu của bà X, ông C, bà T và buộc Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả tiền gốc mua, sửa nhà đất và phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc mua nhà đất ban đầu cho bà Ngô Kim C là 536.368.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không xác định cụ thể số tiền mỗi bị đơn phải trả cho bà C là chưa tuyên rõ trách nhiệm của từng người, khó khăn cho việc thi hành án. Do vậy cần buộc bà X, ông C, bà T mỗi người phải trả cho bà C 178.789.000đ.

[7]- Các đồng bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[8]- bà X, ông C, bà Thon phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T; giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số: 05/2019/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang như sau:

- Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo **Quyết định 220/QĐ-CA** ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Kim C đối với bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà X, ông C, bà T trả giá trị 11 vật dụng trong nhà tranh chấp và bồi đắp cho bà Ngô Kim C.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Kim C đối với bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T về việc đòi giá trị nhà đất.

Buộc bị đơn bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả tiền gốc mua, sửa nhà, đất và phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng nhà đất ban đầu cho bà Ngô Kim C đối với nhà đất tranh chấp tọa lạc tại số 315 ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, Hòn Đất, Kiên Giang tổng cộng là 536.368.000 đồng (năm trăm ba mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn đồng), cụ thể bà X, ông C, bà T mỗi người phải trả cho bà C 178.789.000đ (một trăm bảy tám triệu bảy trăm tám chín ngàn đồng).

3. Bà Đường Thị Kim X, ông Phạm Tấn C, bà Lê Thị T được quyền sở hữu, sử dụng chung nhà, đất tọa lạc tại số 315 ấp Mỹ Bình, xã Mỹ Lâm, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Vị trí, diện tích, hiện trạng nhà đất theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính ngày 28/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất (kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, phí bản vẽ, chi phí định giá:

Bị đơn bà X, ông C, bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, phí bản vẽ, chi phí định giá tổng cộng 4.744.000 đồng, nguyên đơn bà C đã nộp tạm ứng xong nên bà X, ông C, bà T phải hoàn trả cho nguyên đơn bà C số tiền 4.744.000 (bốn triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), cụ thể mỗi người phải hoàn trả cho bà C 1.581.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí:

- Án phí có giá ngạch: Bị đơn bà X, ông C, bà T phải nộp án phí trên giá trị hoàn trả cho bà C là 25.454.720đ (Hai mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi đồng), cụ thể mỗi người phải chịu án phí là 8.484.000đ.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho bà C số tiền 14.500.000 (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004039 ngày 13/4/2018 và số 0006645 ngày 01/11/2016 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Bà X, ông C, bà T mỗi người phải nộp 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000đ theo các biên lai thu tiền số 0000591, 00000590, 0000589 cùng ngày 13/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày là ngày 03/3/2020.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Dương sự;
- Lưu: HS, VP (Án-TLQ).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng