

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

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

Bản án số: 237/2020/DS-PT

Ngày 17/7/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**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 thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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: Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLPT-DS ngày 25/01/2019, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1770/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1082/2020/QĐPT ngày 17 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Trịnh Thị D, sinh năm 1919 (chết 04/5/2011)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Trịnh Thị D:

1.1. Ông Lương Văn C, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: 97 Năm Châu, Phường 11, quận T, Thành phố M

1.2. Ông Lương Công T (Luong Thanh Cong), sinh năm 1957 (chết 11/5/2011).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương Công T:

2.1 Bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 9 Hồng Đức, phường Bình Thợ, quận Đ, Thành phố M

2.2. Bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi), sinh năm 1986

Địa chỉ: 18550 Farragut In Los Angeles CA 95030 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà G: Ông Lương Văn C, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 97 Năm Châu, phường 11, quận T, Thành phố M

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Nguyễn Thị S – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: Cụ Lương Văn C1, sinh năm 1926 (chết 25/9/2010)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Lương Văn C1

2.1. Bà Lương Thị Thu N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13 Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

2.2. Ông Lương Hồng Q, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 656/87) đường số 14 Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M

2.3. Bà Lương Thị Thu T2, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 58/3 (số mới 656/85 và 656/85A) đường số 14 Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, bà T2: Bà Lương Thị Thu N (có mặt).

2.4. Bà Lương Thị Thu C2, sinh năm 1953 (chết 29/3/2012, không chồng con).

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

3.1. Cụ Hoàng Thị N1, sinh năm 1927 (chết năm 2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Cụ Hoàng Thị N1, sinh năm 1927 (chết năm 2015):

3.1.1. Bà Lương Thị Thu N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.1.2 Ông Lương Hồng Q, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 656/87) đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.1.3 Bà Lương Thị Thu T2, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 58/3 (số mới 656/85 và 656/85A) đường số 14, Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, bà T2: Bà Lương Thị Thu N (có mặt)

3.2. Bà Lương Thị Thu N, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.3. Ông Lương Hồng Q, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 656/87) đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.4. Bà Lương Thị Thu T2, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 58/3 (số mới 656/85 và 656/85A) đường số 14, Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, bà T2: Bà Lương Thị Thu N (có mặt)

3.5. Ông Lương Công T3, sinh năm 1934 (vắng mặt).

Địa chỉ: Vĩnh Hải, Thành phố N, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền ông T3: Ông Lương Văn C (có mặt)

3.6. Ông Lương Công T (Luong Thanh Cong), sinh năm 1957 (chết 11/5/2011).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương Công T (Luong Thanh Cong):

3.6.1. Bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyen Pham), sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 9 Hồng Đức, phường Bình Thọ, quận Đ, Thành phố M.

3.6.2. Bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi), sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: 18550 Farragut In Los Angeles CA 95030 USA

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà G: Ông Lương Văn C, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: 97 Năm Châu, phường 11, quận T, Thành phố M.

3.7. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.8. Bà Nguyễn Ngọc Thu N2, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.9. Bà Nguyễn Ngọc Kim N3, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 56/1B (số mới 97/7/30) đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.10. Bà Trần Lương Thu T4, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85 – 655/85A) Đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.11. Bà Trần Lương Thanh T5, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85 – 656/85A) Đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.12. Ông Lê Văn H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85 – 656/85A) Đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.13. Ông Châu Si T6, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85- 656/85A) Đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.14. Bà Trần Lương Thu T7, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85 - 656/85A) Đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.15. Ông Lương Công H1, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 56/1B (Số mới 656/87) đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.16. Ông Lương Công H2, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 56/1B (Số mới 656/87) đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.17. Bà Đinh Thị Mỹ H3, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 56/1B (Số mới 656/87) đường số 14, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

3.18. Trẻ Nguyễn Ngọc Minh T8, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (số mới 97/7/30) Đường số 13, Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

Người giám hộ cho trẻ Trung là bà Lương Thị Thu N (có mặt)

3.19. Trẻ Lương Công Khải H4, sinh năm 2016 (vắng mặt)

Địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/87) đường số 14 Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

Người giám hộ cho trẻ H4 là ông Lương Công H2 (vắng mặt)

3.20. Trẻ Lê Hoàng Thiên D1, sinh năm 2014

3.21. Trẻ Lê Hoàng Minh T9, sinh năm 2016

3.22. Trẻ Châu Nhiếp Út T10, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: 56/1B (Số mới 656/85 - 656/85A) đường 14 Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M.

Người giám hộ cho trẻ D1, trẻ T9 là bà Trần Lương Thu T5, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Người giám hộ cho trẻ Út T10 là bà Trần Lương Thu T7, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lương Thị Thu N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi hòa giải người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn – ông Lương Văn C, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Phạm Thị T1, bà Lương Thị Kiên G có ông C làm đại diện trình bày:

Năm 1984, ông Lương H5 chồng bà D, cha ông C có mua nhà đất số 56/1B Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M nhưng để ông Lương Văn C1 (em ruột ông H5) đứng tên. Đến tháng 4/2004, ông Lương Văn C1 cùng vợ là bà Hoàng Thị N1 đã lập hợp đồng tặng cho nhà đất trên cho các con của ông Lương Văn C1 và bà Hoàng Thị N1.

Ngày 12/9/2007, ông C1 và các bà T2, N, C2 là người đang sở hữu các căn nhà trên đất có thỏa thuận với nguyên đơn về việc trả lại đất cho ông H5 để

xây nhà thờ họ tộc, ông Lương Công T đã đưa cho các bà T2, N, C2 số tiền để các bà giải chấp nợ ngân hàng do họ đã thế chấp giấy tờ nhà trên cho ngân hàng, số tiền là 488.145.473 đồng. Cả 3 bà T2, N, C2 đều ký hợp đồng vay tiền của ông T, nội dung hợp đồng xác định 3 người phải hoàn trả đất lại cho nguyên đơn, giá trị chuyển nhượng do ông T quyết định. Nhưng sau đó không thỏa thuận được do các bà T2, N, C2 yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất mà cả 3 hiện đang đứng tên sở hữu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Lương Văn C, và đồng thừa kế ông Lương Công T là bà T1, bà G có ông C là đại diện khởi kiện yêu cầu được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị đất tại địa chỉ 97/7/30 đường 13, phường 11, Quận G, Thành phố M; số 85, 85A, 87 đường 14, phường 11, quận G, Thành phố M nay là hẻm 656/85, 656/85A và 656/87. Nguyên đơn đề nghị xác định giá trị đất bên nguyên đơn được nhận theo giá tại thời điểm thi hành án. Yêu cầu thi hành án ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T yêu cầu phía bị đơn trả lại số tiền giải chấp ngân hàng số tiền gốc là 488.145.473 đồng và tiền lãi cho đến thời điểm thi hành án.

Yêu cầu được tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 580/2010/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Bị đơn – Ông Lương Văn C1 (chết năm 2010), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Hoàng Thị N1 (chết năm 2015), bà Lương Thị Thu C2 (Chết năm 2012 không chồng con), bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q. Bà N là đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông Q trình bày:

Ông Lương H5 và ông Lương Văn C1 là anh em ruột. Năm 1984, ông C1 mua nhà đất số 56/1B Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M, tiền mua nhà đất trên là của ông H5. Năm 1985, ông H5 có thanh toán tiền mua nguyên vật liệu sửa nhà trị giá 01 lượng vàng, tương đương 2.500.000 đồng.

Cũng năm 1985, ông C1 bán nhà đất số 58/3 Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M được 4,1 lượng vàng, đưa trả ông H5 tiền mua nhà đất số 56/1B Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M nhưng ông H5 không nhận, chỉ nhận 01 lượng vàng tiền vật tư sửa nhà.

Năm 2003, ông C1 hợp thức hóa nhà đất số 56/1B Quang Trung, Phường 11, quận G, Thành phố M. Năm 2004, ông C1, cụ N1 tặng cho 03 người con, hiện nay trên đất có 04 căn nhà:

- Nhà đất số 97/7/30 đường số 13, phường 11, quận G, Thành phố M, diện tích 140,44 m² do bà Lương Thị Thu C2 là chủ sở hữu.

- Nhà đất số 85 đường số 14, phường 11, quận G, Thành phố M, diện tích 27 m² do bà Lương Thị Thu N là chủ sở hữu.

- Nhà đất số 85A Đường số 14, phường 11, quận G, Thành phố M, diện tích 57,3 m² do bà Lương Thị Thu T2 là chủ sở hữu.

- Nhà đất số 87 Đường số 14, phường 11, quận G, Thành phố M, diện tích 138, 2 m² do bà Lương Thị Thu N là chủ sở hữu.

Tổng diện tích 04 căn là 362,94 m².

Năm 2004, bà C2 ký bảo đảm nhà đất tại 97/7/30 Quang Trung, quận G, Thành phố M cho ông Q vay tiền của Ngân hàng NN&PTNT, khoản tiền vay là 290.000.000 đồng. Năm 2005, bà N ký bảo đảm nhà đất tại 85 Quang Trung, quận G, Thành phố M cho ông Q vay tiền của Ngân hàng An Bình, khoản tiền vay là 500.000.000 đồng.

Năm 2007, ông Q không còn khả năng trả nợ Ngân hàng (còn nợ 488.000.000 đồng) nên gia đình bị đơn có đề nghị ông T giải chấp dứt số tiền trên, ông T đồng ý. Sau khi giải chấp, ông T giữ toàn bộ sổ hồng, sổ đỏ của 03 nhà đất nêu trên, ông T có đề nghị xây một căn nhà nhỏ diện tích khoảng 30m² để hộ gia đình ông C1 và bà T2 ở. Tuy nhiên nhân khẩu 02 hộ trên tới 10 người mà ở trong nhà diện tích chỉ 30m² là quá chật hẹp, do đó gia đình ông C1 không đồng ý, đề nghị ông T cho bán phần đất 30m² và nhận thêm khoản tiền xây dựng để mua chỗ ở khác, nhưng ông T không đồng ý.

Bà N xác nhận sau khi giải chấp ngân hàng, ông T, bà N, bà C2, bà T2 có ký hợp đồng cho vay và hoàn trả quyền sử dụng đất ngày 12/9/2007. Tuy nhiên, hợp đồng trên các bà N, bà C2, bà T2 ký với ông Lương Công T3, thực tế tiền giải chấp ngân hàng là của ông T, nhưng hợp đồng trên ông T không ký. Do không thỏa thuận được nên đến nay các bên vẫn không thực hiện được hợp đồng đã ký kết 12/9/2007. Tiền vay bị đơn đồng ý trả nợ gốc và lãi từ năm 2007 đến năm 2010 tổng cộng là 788.354.000 đồng.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bà N yêu cầu tính toàn bộ giá trị nhà đất trên trừ đi chi phí giải chấp ngân hàng, trừ chi phí hợp thức hóa nhà, còn lại chia đôi cho hai bên. Tiền hợp thức hóa nhà năm 2003-2004, bà N xác định là số tiền Việt Nam đồng, tương đương 22 lượng vàng, nay bà N yêu cầu bên nguyên đơn trả 11 lượng vàng.

Đối với phần chi phí hợp thức hóa nhà năm 2003-2004, ông C chỉ đồng ý trả lại cho bà N số tiền là 100.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1770/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 93; Điều 94; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Cụ Trịnh Thị D (chết năm 2011) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lương Văn C, đồng thừa kế ông Lương Công T (Luong Thanh Cong) là bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) có ông Lương Văn C đại diện yêu cầu ông Lương Văn C1 (chết năm 2010) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q có trách nhiệm hoàn lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Trịnh Thị D là ông Lương Văn C, đồng thừa kế ông Lương Công T (Luong Thanh Công) là bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) 1/2 giá trị quyền sử dụng đất, tại các nhà đất:

- Số 97/7/30 đường số 13, phường 11, quận G, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18653/2003 ngày 16 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- Số 85 đường số 14, phường 11, quận G theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20355/20003 ngày 31 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G cấp.

- Số 85A đường số 14, phường 11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00636/26899 ngày 21 tháng 11 năm 2005 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- Số 87 đường số 14, phường 11, quận G theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19348/2003 ngày 19 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- 04 căn nhà trên có tổng diện tích là: 362,94 m² nên các đồng thừa kế của bà D được nhận 181,47 m² đất.

Giá trị nhà đất có diện tích 181,47 m² được xác định tại thời điểm thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) buộc bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q phải trả cho bà G và bà T1 số tiền là: 978.731.673 đồng (trong đó tiền gốc là 488.145.473 đồng, tiền lãi là 490.586.200 đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Văn C, bà Phạm Thị T1, bà Lương Thị Kiên G trả tiền hợp thức hóa các nhà đất và công sức trên cho bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, số tiền là 100.000.000 đồng.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 580/2010/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong để đảm bảo thi hành án.

5. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1266/2010/QĐ-BPBD ngày 19/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lương Văn C được quyền liên hệ với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại 70.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị S đã nộp ngày 19/5/2010 vào tài khoản số 179010000002510 và tiền lãi phát sinh (nếu có).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/12/2018, bà Lương Thị Thu N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lương Thị Thu N cho rằng ông Lương H5 mua căn nhà 48m² (4m x 12m), còn phần đất xung quanh do gia đình bà khai thác, quản lý từ đất màu chuyển đổi thành đất thổ, thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Nay bà đồng ý hoàn trả cho gia đình nguyên đơn ½ giá trị đất của 48m² theo giá của Chứng thư thẩm định mới nhất năm 2019; yêu cầu phía nguyên đơn phải trả chi phí làm giấy tờ nhà đất ½ là 11 lượng vàng. Đối với số tiền vốn và lãi phải trả cho ông Lương Công T, bà đồng ý với bản án sơ thẩm không có yêu cầu xem xét lại, không kháng cáo nội dung này và cũng không còn yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lương Văn C cho rằng nguồn gốc căn nhà có diện tích 48m² gắn liền trên diện tích đất 385m² là của cha mẹ ông Lương Văn C mua, giao cho em là Cụ Lương Văn C1 quản lý, sử dụng; phù hợp với lời khai của bà Lương Thị Thu N tại Tòa án cấp sơ thẩm, phù hợp với giấy đề nghị của gia đình bà Lương Thị Thu N yêu cầu được chia ½ quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà Lương Thị Thu N phải trả ½ giá trị khu đất cho nguyên đơn là phù hợp. Nay các đương sự cũng đồng ý giá được định giá lại tại cấp phúc thẩm theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn Việt Nam nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn ½ giá trị khu đất theo giá Chứng thư thẩm định, giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho bị đơn. Bà Lương Thị Thu N yêu cầu thanh toán chi phí làm giấy tờ nhà đất tại Tòa án cấp sơ thẩm nhưng bà N không có đơn và không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Nay bà Lương Thị Thu N tiếp tục yêu cầu, cấp phúc thẩm không có quyền xem xét.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng, các đương sự, người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã chia ½ giá trị của khu đất cho nguyên đơn tại thời điểm thi hành án là

hợp tình, hợp lý và phù hợp với ý chí của gia đình bà Lương Thị Thu N. Nay bà Lương Thị Thu N kháng cáo chỉ đồng ý chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất gắn liền căn nhà 48m² là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm đã định giá lại nhà đất, hai bên đều thống nhất giá này nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 359,8m² theo giá Chứng thư thẩm định là 10.911.639.000 đồng; bị đơn được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ diện tích đất trên là phù hợp, đảm bảo việc thi hành án. Nội dung khác không có căn cứ và không yêu cầu, nên giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của bà Lương Thị Thu N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét kháng cáo của bà Lương Thị Thu N yêu cầu hoàn trả cho phía nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà 48m² (4m x 12m) theo giá của Chứng thư thẩm định năm 2019 và yêu cầu phía nguyên đơn phải thanh toán $\frac{1}{2}$ chi phí làm giấy tờ nhà đất là 11 lượng vàng SJC thì thấy:

[1]. Tại Toà án cấp sơ thẩm, bà Lương Thị Thu N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Lương Văn C1, Cụ Hoàng Thị N1 và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định nguồn gốc nhà đất tại số 56/1B Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M do cụ Lương H5 mua nhưng để cho em trai là Cụ Lương Văn C1 đứng tên (BL: 240, 242, 263, 267); phù hợp với hợp đồng cho vay và hoàn trả quyền sử dụng đất giữa ông Lương Công T và bà Lương Thị Thu C2, Lương Thị Thu N và Lương Thị Thu T2 thỏa thuận và ký tên (BL: 80, 81, 82, 100, 101). Do đó, có căn cứ xác định nhà đất số 56/1B (cũ) Quang Trung, phường 11, quận G, Thành phố M là tài sản của vợ chồng cụ Lương H5.

[2]. Theo Giấy đề nghị của gia đình Cụ Lương Văn C1 gửi Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung: Nợ của ông Lương Công T trả nợ cho Ngân hàng sẽ trả theo lãi suất của Ngân hàng; chia làm hai phần đất, sổ hồng bên bác bốn chi trả (cụ

Hiên); một nửa đất tính công giữ đất 25 năm; lệ phí mua bán, lệ phí Công chứng, lệ phí trước bạ chia đôi (BL: 189);

[3]. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Lương Thị Thu N đã thỏa thuận trả cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị đất, được nguyên đơn đồng ý phù hợp với công sức gìn giữ, quản lý và làm tăng giá trị đất của bị đơn nên được cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Tuy nhiên, bà Lương Thị Thu N đề nghị được bán tài sản và thanh toán tiền cho phía nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị nhà đất được thanh toán tính tại thời điểm thi hành án. Do không chấp nhận nội dung này nên bà Lương Thị Thu N kháng cáo. Nay bà Lương Thị Thu N cho rằng khi mua căn nhà gắn liền với 48m² đất nên gia đình bà chỉ đồng ý thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị của diện tích 48m² đất là không phù hợp với diện tích đất gắn liền nhà trong giấy thỏa thuận bán nhà lập ngày 24/7/1981 (BL 700), là không có căn cứ.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thống nhất nhà và các công trình trên đất do bị đơn xây dựng; nguyên đơn, bị đơn đều đồng ý giá trị tài sản đã định theo Chứng thư thẩm định giá ngày 02/12/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn Việt Nam. Như vậy, diện tích đất thực tế là 358,9m² thuộc quyền sử dụng chung của nguyên đơn và bị đơn; hiện bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất nên giao quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp, đồng thời cũng phù hợp với Giấy đề nghị của gia đình Cụ Lương Văn C1 gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất, bị đơn được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên. Theo Chứng thư thẩm định giá, quyền sử dụng đất nói trên có giá trị là 21.823.278.269 đồng nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ là 10.911.639.000 đồng và bị đơn được quyền sử dụng diện tích 358,9m² đất là phù hợp.

[5]. Xét kháng cáo của bà Lương Thị Thu N yêu cầu nguyên đơn phải chi trả $\frac{1}{2}$ chi phí làm giấy tờ nhà đất là 11 lượng vàng SJC: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Lương Thị Thu N không có đơn phản tố và không cung cấp được tài liệu chứng cứ, cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết nội dung kháng cáo này của bà Lương Thị Thu N.

[6]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Lương Thị Thu N không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; Hội đồng xét xử thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với những nhận định trên nên

được chấp nhận, bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà Lương Thị Thu N; Sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền phải trả cho nguyên đơn và phần án phí sơ thẩm phải chịu trên số tiền phải trả. Bà Lương Thị Thu N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm, đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lương Thị Thu N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 11 Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ, quy định về án phí và lệ phí tòa án; Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Cụ Trịnh Thị D (chết năm 2011) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lương Văn C, đồng thừa kế ông Lương Công T (Luong Thanh Cong) là bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) có ông Lương Văn C đại diện yêu cầu ông Lương Văn C1 (chết năm 2010) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q có trách nhiệm hoàn lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Cụ Trịnh Thị D là ông Lương Văn C, đồng thừa kế ông Lương Công T (Luong Thanh Công) là bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) 1/2 giá trị quyền sử dụng 358,9m² đất là 10.911.639.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) buộc bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q phải trả cho bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyet Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) số tiền là

978.731.673 đồng (trong đó tiền gốc là 488.145.473 đồng, tiền lãi là 490.586.200 đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Văn C, bà Phạm Thị T1, bà Lương Thị Kiên G trả tiền hợp thức hóa các nhà đất và công sức trên cho bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, số tiền là 100.000.000 đồng.

Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q sau khi thanh toán các khoản tiền trên cho ông Lương Văn C, đồng thừa kế ông Lương Công T (Lương Thanh Công) là bà Phạm Thị T1 (Luong Tuyen Pham), bà Lương Thị Kiên G (Luong Kien Giang Thi) thì được quyền sử dụng 358,9m² đất theo các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp như sau:

- Số 97/7/30 đường số 13, phường 11, quận G, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 18653/2003 ngày 16 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- Số 85 đường số 14, phường 11, quận G theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 20355/20003 ngày 31 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- Số 85A đường số 14, phường 11, quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00636/26899 ngày 21 tháng 11 năm 2005 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

- Số 87 đường số 14, phường 11, quận G theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19348/2003 ngày 19 tháng 12 năm 2003 do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố M cấp.

5. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 580/2010/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi thi hành án xong để đảm bảo thi hành án.

6. Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 1266/2010/QĐ-BPBD ngày 19/5/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lương Văn C được quyền liên hệ với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để nhận lại 70.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị S đã nộp ngày 19/5/2010 vào tài khoản số 179010000002510 và tiền lãi phát sinh (nếu có).

7. Về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá do ông Lương Văn C tự nguyên chịu và đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2, ông Lương Hồng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.911.000 đồng.

- Bà Lương Thị Thu N, bà Lương Thị Thu T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.574.600 đồng.

- Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lương Văn C 1.250.000 đồng (Một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số 004936 ngày 28/5/2008 và số tiền 19.500.000 đồng (Mười chín triệu, năm trăm ngàn đồng) theo biên lai số 06546 ngày 25/02/2014 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0045847 ngày 14/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Lương Thị Thu N đã nộp xong.

Trong 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 Điều 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.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 17/7/2020.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (10);
- Lưu HS (1) VT (6) (PTHH 22).

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

(đã ký)

Đặng Văn Ý