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: 824/2022/DS-PT Ngày: 26- 12- 2022 V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán: **Bà Võ Thị Kim Thương**

Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Thư ký phiên tòa: **Bà Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Bà Đỗ Thị Vân -** Kiểm sát viên.

Ngày 21 và ngày 26 tháng 12 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2022/TLPT-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2022, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:2833/2022/DS-ST ngày 27-7-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:5051/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 15444/2022/ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1973 (Có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: 185 (tầng trệt) Đường V, Phường B, Quận M, Thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh H1: Luật sư Hoàng Thị Thúy L - Luật sư Văn phòng luật sư Trần Ngọc B1 - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Anh H2, sinh năm 1944;

2.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: 444 Đường Quốc lộ R, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H.

Ông H2 và bà P1 ủy quyền ông Lê Văn M, sinh năm 1964 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: 120/37B đường O, Phường W, Quận F, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền ngày 03/9/2015).

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

3.1. Bà Phạm Phi Y, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 26/2/1/11 Đường Q, Khu phố A, phường P, thành phố U, Thành phố H.

3.2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1978;

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh B2, sinh năm 1980;

3.4. Ông Nguyễn Thanh P2, sinh năm 1982;

3.5. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: 444 Đường Quốc lộ R, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H.

3.6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1938;

Địa chỉ: 41/7 Đường I, Khu phố E, phường P, thành phố U, Thành phố H.

3.7. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Z, xã C, huyện L, tỉnh Đ.

Bà Y, ông T1, ông B2, ông P2, ông Hùng, bà N1 và bà H4 vắng mặt.

3.8. Ông Lê Hoàng N2, sinh năm 1988;

Địa chỉ: 566/11 Đường G, Phường X, quận J, Thành phố H.

Ủy quyền ông Phùng Minh T2, sinh năm 1965 - Đại diện;

Địa chỉ: 1A đường U, Phường R, quận J, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền ngày 27/7/2020).

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H.

Trụ sở: 168 đường F, phường M, thành phố U, Thành phố H.

Ủy quyền ông Lê Nguyễn Trọng Q - Đại diện (Có đơn xin vắng mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 24/5/2021).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh H1 - Nguyên đơn; Ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:Năm 2011 ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 trả lại diện tích nhà đất 10,94m^2 thuộc một phần nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, quận U (nay là thành phố U), Thành phố H. Toàn bộ diện tích nhà đất số 5/2 Đường T, ông H2 và bà P1 được Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:4898/2008/GCN ngày 21/7/2008, công nhận diện tích đất ở 200m^2 thuộc thửa số 509, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ: Số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278 ngày 21/7/2008, công nhận diện tích đất trồng cây lâu năm 64m^2 thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ: số 5/2 Đường T. Năm 2005, ông Nguyễn Minh H1 (là cháu gọi ông H2 bằng cậu) có xin ông H2, bà P1 cho ở nhờ vài tháng trong phần nhà phía sau nhà bếp có diện tích 10,94m^2, đến khi có chỗ ở khác ông H1 sẽ dọn đi. Sau đó, ông H1 không thực hiện nên ông H2, bà P1 khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại phần nhà đất đang sử dụng.

Ngày 28/9/2015, Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm tại bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT, tuyên:Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H2, bà P1. Buộc ông H1 giao lại phần nhà đất đang sử dụng. Sau khi có bản án dân sự phúc thẩm, ông H2, bà P1 đã thi hành theo Quyết định của bản án là nộp vào Thi hành án dân sự thành phố U, Thành phố H, số tiền 61.448.710 đồng (Sáu mươi mốt triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) trả cho ông H1, bao gồm: Giá trị xây dựng nhà là 11.448.710 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) và 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) hỗ trợ thêm cho ông H1; Nộp án phí 572.435 đồng (Năm trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm ba mươi lăm đồng) để thi hành án. Đồng thời, ông H2, bà P1 đã nhận lại nhà đất mà ông H1 đang sử dụng.

Ngày 02/10/2015, ông H2, bà P1 ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 5/2, Đường T cho các con, gồm: Ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh B2, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh H3 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố H. Sau đó, ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng và chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng N2 thì ông H2, bà P1 không có ý kiến gì, do không còn quyền và nghĩa vụ đối với tài sản này. Do đó, ông H2, bà P1 rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H1 trả lại nhà đất có diện tích 10,94m^2 thuộc một phần nhà đất số 5/2 Đường T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1 thì ông H2, bà P1 không đồng ý.

*Ông Nguyễn Minh H1 trình bày:*Nhà đất số 5/2, Đường T có nguồn gốc của bà Đậu Thị T3 tạo lập vào năm 1965 (Bà T3 là bà ngoại của ông H1 và là mẹ của ông H2, bà T3 chết vào năm 2004). Bà T3 có tất cả 04 người con, gồm: Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị B3 (bà B3 chết năm 1974, có 02 người con là bà Nguyễn Thị H4 và ông H1), ông Nguyễn Anh H2, ông Nguyễn Văn Nho

(chết năm 1966). Khi bà T3 còn sống bà sống chung với bà B3 và hai chị em ông, ông H2 ở riêng, thỉnh thoảng mới về nhà. Ông có ngăn căn nhà số 5/2, Đường T phía trước cho ông H2 ở, còn gia đình ông ở phía sau có diện tích 10,94m^2. Khi ông H2 đi làm giấy tờ hợp thức hóa nhà đất thì ông không biết. Ông H2 khởi kiện cho rằng ông ở nhờ là không đúng.

Ngày 21/8/2014, ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số:4898/2008/GCN ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278, vào sổ số: H01294 ngày 21/7/2008 do Ủy ban nhân dân quận U (Nay là Thành phố U), Thành phố H cấp cho ông H2, bà P1 đối với nhà và đất tại số 5/2, Đường T. Nay, ông có yêu cầu phản tố bổ sung, yêu cầu ông H2, bà P1 phải hoàn trả cho ông giá trị phần sở hữu 10,94m^2 nhà số 5/2 Đường T là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng); Giá trị quyền sử dụng 10,94m^2 đất tại số 5/2 Đường T là 10,94m^2 x 120.000.000 đồng/m^2 = 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) và tiền thuê nhà để ở, tiền điện nước từ tháng 4/2015 đến nay (tháng 4/2022) là 84 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng). Tổng cộng số tiền ông yêu cầu ông H2, bà P1 phải hoàn trả là 1.598.800.000 đồng, tính tròn là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Việc cung cấp tài liệu chứng cứ đối với số tiền thuê nhà và tiền điện nước là 3.000.000 đồng/tháng thì ông chỉ cung cấp được hợp đồng thuê nhà trọ ngày 05/6/2021 với chủ nhà là bà Dương Thúy Đ. Tuy nhiên, bà Đ không đồng ý đến Tòa để làm chứng và ông cũng không cung cấp được thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

Ông N2 yêu cầu công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng mà gia đình ông H2, bà P1 chuyển nhượng cho ông N2 thì ông không đồng ý. Vì, vụ kiện này là do ông H2, bà P1 khởi kiện, không phải do ông khởi kiện nên ông không đồng ý với yêu cầu đòi bồi thường của ông N2. Đối với việc thi hành bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H thì ông chưa thi hành gì và chưa nhận gì từ việc thi hành bản án này.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh H1 trình bày:*Năm 2015 Tòa án nhân dân quận U (nay là Thành phố U), Thành phố H xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân Thành phố H sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông H1 nên ông H1 có đơn yêu cầu Giám đốc thẩm và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H quyết định hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố U, Thành phố H xét xử lại theo hướng xem xét quyền lợi cho ông H1 đối với diện tích 10,94m^2 nhà, đất nên ông H1 yêu cầu ông H2, bà P1 trả lại giá trị của diện tích 10,94m^2 nhà, đất là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Về giá trị nhà đất, ông H1 yêu cầu giá trị nhà là 30.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng/m^2 là phù hợp. Ông H2, bà P1 đã bán nhà cho ông

N2 thì số tiền phải trả cho ông H1 không thiệt thòi gì cho ông H2, bà P1. Năm 2015 ông H2, bà P1 đã khóa cửa nhà nên ông H1 không có chỗ ở, cả gia đình 04 người phải ra ngoài thuê nhà trọ để ở với chi phí 3.000.000 đồng/tháng nên số tiền thuê nhà ông H1 yêu cầu là phù hợp.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông H1. Đối với yêu cầu độc lập của ông N2 thì ông H1 không đồng ý do ông H1 chưa được bồi thường giá trị nhà đất nên không thể công nhận các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng giữa gia đình ông H2, bà P1 và ông N2.

Ông Lê Hoàng N2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:Ngày 02/10/2015, ông H2, bà P1 ký hợp đồng tặng cho quyền sở hữu, sử dụng nhà đất số 5/2, Đường T cho các con, gồm: Ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố H. Ngày 06/01/2016, ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà đất này. Ngày 27/8/2019, ông N2 ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có số công chứng 23599 với ông T1, ông H3, ông P2, bà B2 về việc nhận chuyển nhượng nhà đất có diện tích đất 200m^2, diện tích nhà 42,7m^2 thuộc thửa đất số 509, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Cùng ngày 27/8/2019, ông N2 ký hợp đồng có số công chứng 23600 với ông T1, ông H3, ông P2 và bà B2 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có diện tích 64m^2, thửa đất số 510, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Ngày 18/9/2019, ông N2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận U (nay là thành phố U), Thành phố H đăng ký thay đổi là người có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất thuộc thửa 509, 510 tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Ông N2 đã nhận nhà đất. Ngày 29/10/2019, ông N2 được Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp Giấy phép xây dựng số: 2517/GPXD, về việc xây dựng nhà tại thửa 509, 510 tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Hiện nay, ông N2 xây dựng nhà xong.

Quyết định Giám đốc thẩm số:127/2019/DS-GĐT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H không hướng dẫn khi xét xử lại vụ án Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số AK 427278, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: H 01294 do Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp ngày 21/7/2008; Đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 06/01/2016 và ngày 18/9/2019; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ gốc số: 4898/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp ngày 21/7/2008; Đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/01/2016 và ngày 18/9/2019, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Do đó, ông H1 yêu cầu phản tố yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất này là không có cơ sở. Đối với những yêu cầu phản tố còn lại của ông H1 thì đề nghị ông H2, bà P1 xem xét giải quyết quyền lợi cho ông H1 theo nhận định của Quyết định giám đốc thẩm.

Ông N2 là người ngay tình tham gia vào giao dịch này, không biết việc tranh chấp của các bên. Sau khi ký hợp đồng thì ông N2 đã nhận nhà đất và xây dựng nhà nhưng từ năm 2019 cho đến nay ông N2 không sử dụng được nhà đất, không làm thủ tục vay vốn ngân hàng được. Do đó, trong vụ án này, ông N2 cũng là người bị thiệt hại nhưng các bên đương sự không đề cập đến. Vì vậy, ông N2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa công nhận tính hợp pháp theo quy định của pháp luật đối với các hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, gồm: Hợp đồng số 30266 ngày 02/10/2015 (thửa đất 509) - hợp đồng số 30265 ngày 02/10/2015 (thửa số 510); Hợp đồng số 23600 ngày 27/8/2019; Hợp đồng số 23599 ngày 27/8/2019 đã được các bên thực hiện giao dịch đúng quy định pháp luật.

Ngày 11/11/2020, ông N2 yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại cho ông những chi phí thuê luật sư tham gia tố tụng với số tiền là 99.000.000 đồng (chín mươi chín triệu đồng) do việc ông H1 khởi kiện. Nay ông N2 xin rút lại yêu cầu này.

Bà Phạm Phi Y và bà Nguyễn Thị H4 trình bày:Bà thống nhất với lời trình bày của ông H1, không có ý kiến, yêu cầu gì và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông H1. Bà yêu cầu ông H2 giúp đỡ cho ông H1 có chỗ ở. Việc ông H2 tự ý lấy giấy tờ của bà T3 đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Trước đây, bà có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4898/2008/GCN ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278 ngày 21/7/2008 do Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp cho ông H2 và bà P1 đối với nhà đất số 5/2 Đường T. Nay, bà rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa giải quyết.

Ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh B2, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh H3 có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày của ông H2, bà P1 và không có bổ sung ý kiến gì bổ sung.

Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H ủy quyền ông Lê Nguyễn Trọng Q trình bày: Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U) Thành phố H, trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4898/2008/GCN ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278 ngày 21/7/2008 đối với nhà đất số 5/2 Đường T (thửa đất số 509, 510, tờ bản đồ số 124), phường P, thành phố U, Thành phố H cho ông H2 và bà P1 đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Trường hợp 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên bị hủy theo nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số:127/2019/DS-GĐT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H thì Ủy ban nhân dân

thành phố U, Thành phố H sẽ xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo nội dung của bản án hoặc quyết định cuối cùng của Tòa án. Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H2, bà P1 về việc buộc bị đơn ông H1 trả lại cho ông H2, bà P1 diện tích đất 10,94m^2 thuộc một phần nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, quận U, Thành phố H, theo bản vẽ hiện trạng lập ngày 26/7/2012.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1: Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4898/2008/GCN ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK:427278 ngày 21/7/2008 do Ủy ban nhân dân quận U cấp cho ông, ông H2 và bà P1 đối với nhà và đất tại số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, quận U, Thành phố H.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/7/2015 ông H2 và bà P1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H2 và bà P1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H2 và bà P1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1.

Buộc ông H1 và bà Y có trách nhiệm giao trả cho ông H2 và bà P1 phần đất diện tích 10,94m^2 thuộc một phần nhà đất số 5/2 Đường 2, Khu phố S, phường P, quận U, Thành phố H theo bản vẽ hiện trạng ngày 26/7/2012 (phần nhà D).

Buộc ông H2 và bà P1 có trách nhiệm hoàn trả ông Nguyễn Minh H1 giá trị xây dựng là 11.448.710 đồng.

Ghi nhận ông H2 và bà P1 tự nguyện hỗ trợ cho ông H1 50.000.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm:Ông H2 và bà P1 liên đới nộp 572.435 đồng, được trừ vào 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 08724 ngày 29/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Ông H2 và bà P1 được hoàn lại 427.565 đồng.

Ông H1 phải nộp 400.000 đồng, được trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0005829 ngày 13/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Ông H1 còn phải nộp thêm 200.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm:Ông H2 và bà P1 không phải nộp. Ông H2 được hoàn lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006093 ngày 14/7/2015, bà P1 được hoàn lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006094 ngày 14/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U.

Ngày 16/8/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H.

Ngày 06/6/2019 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H xét xử Giám đốc thẩm, quyết định:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số:218/2015/DS-ST ngày 02/7/2015 của Tòa án nhân dân quận U; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận U xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2019, ông H2, bà P1 rút đơn khởi kiện.

Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh Kết quả thi hành án theo bản án dân sự phúc thẩm số:1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, Thành phố H và được phúc đáp tại Văn bản số: 2231/THADS ngày 19/6/2020, như sau: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, Thành phố H đã thi hành bản án số: 1300/2015/DS-PT ngày 28/9/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố H, như sau: Quyết định thi hành án chủ động số: 3293/QĐ-CCTHA ngày 01 tháng 9 năm 2016, nội dung cho thi hành khoản:Hoàn trả cho ông H2 và bà P1 số tiền 427.565 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 08724 ngày 29/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Hoàn trả cho ông H2 số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 06093 ngày 14/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Hoàn trả cho bà P1 số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 06094 ngày 14/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U.

Quyết định thi hành án chủ động số: 3294/QĐ-CCTHA ngày 01 tháng 9 năm 2016, nội dung cho thi hành khoản:Ông H2 và P1 liên đới nộp 572.435 đồng án phí sơ thẩm được trừ vào 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 08724 ngày 29/12/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Ông H1 phải nộp 400.000 đồng án phí sơ thẩm trừ vào 200.000 đồng đã nộp tạm án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 5829 ngày 13/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U. Ông H1 còn phải nộp thêm 200.000 đồng án phí sơ thẩm.

Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số:896/QĐ-CCTHA ngày 08 tháng 12 năm 2016, nội dung cho thi hành khoản: Buộc ông H2 và bà P1 có

trách nhiệm hoàn trả ông H1 giá trị xây dựng là: 11.448.710 đồng. Ghi nhận ông H2 và bà P1 tự nguyện hỗ trợ cho ông H1 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án":

Kết quả thi hành án như sau: Chi cục Thi hành án dân sự quận U đã tổ chức thi hành xong đối với các khoản phải thi hành án tại Quyết định thi hành án chủ động số 3293/QĐ-CCTHA ngày 01 tháng 9 năm 2016 và số:3294/QĐ-CCTHA ngày 01 tháng 9 năm 2016.

Đối với Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 896/QĐ-CCTHA ngày 08 tháng 12 năm 2016, ông H2 và bà P1 đã nộp tiền 61.448.710 đồng trả cho ông H1. Chi cục Thi hành án dân sự quận U đã thông báo cho ông H1 đến nhận tiền nhưng ông H1 không đến nhận. Do đó, Chi cục đã khấu trừ 265.000 đồng để chuyển nộp án phí và phí Thừa Phát Lại cho ông H1 theo Quyết định thi hành án chủ động số:3294/QĐ-CCTHA ngày 01 tháng 9 năm 2016; chuyển nộp 65.000 đồng phí Thừa Phát Lại và thu phí thi hành án 1.843.461 đồng theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số: 896/QĐ-CCTHA ngày 08 tháng 12 năm 2016. Số tiền còn lại là 59.275.249 đồng, Chi cục đã chuyển gửi tiết kiệm để xử lý theo quy định pháp luật.

Các khoản còn phải thi hành:Không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:2833/2022/DS-ST ngày 27-7-2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, Thành phố H, tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 trả lại nhà đất có diện tích 10,94m^2 thuộc một phần nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4898/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận U cấp ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 427278 do Ủy ban nhân dân quận U cấp ngày 21/7/2008 cho ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 đối với nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, (thửa đất số 509, 510, tờ bản đồ số 124), phường P, thành phố U, Thành phố H.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu độc lập của ông Lê Hoàng N2 đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh H1 trả những chi phí thuê luật sư tham gia tố tụng với số tiền là 99.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H1 đối với yêu cầu ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 trả lại giá trị của 10,94m^2 nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H:

Buộc ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 liên đới trả cho Nguyễn Minh H1 giá trị xây dựng của 10,94m^2 nhà tại số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H với số tiền là 11.448.710 đồng. Ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 đã thi hành án đối với số tiền này. Ông Nguyễn Minh H1 được quyền liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U để nhận số tiền ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 đã thi hành án là 59.275.249 đồng và tiền lãi phát sinh (nếu có) do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U đang gửi tiết kiệm khi thi hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 896/QĐ-CCTHA ngày 08/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận U (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U).

Buộc ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 liên đới trả cho ông Nguyễn Minh H1 giá trị quyền sử dụng của 10,94m^2 đất của nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H với số tiền là 656.400.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H1 đối với một phần yêu cầu ông Nguyễn Anh H2, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 trả lại giá trị của 10,94m^2 nhà đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H và tiền thuê nhà, tiền điện nước với số tiền là 832.151.290 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4898/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận U cấp ngày 21/7/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 427278 do Ủy ban nhân dân quận U cấp ngày 21/7/2008 cho ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1.

7. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Hoàng N2:

Công nhận hợp đồng tặng cho số công chứng 30266 do Phòng công chứng số 3, Thành phố H chứng nhận ngày 02/10/2015 và hợp đồng tặng cho số công chứng 30265 do Phòng công chứng số 3, Thành phố H chứng nhận ngày 02/10/2015 là đúng pháp luật.

Công nhận hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có số công chứng 23599 do Phòng công chứng số 3, Thành phố H chứng nhận ngày 27/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 23600 do Phòng công chứng số 3, Thành phố H chứng nhận ngày 27/8/2019 là đúng pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 08 và ngày 09/8/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Minh H1; Bị đơn: Ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh H1 kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 trả lại giá trị xây dựng nhà là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và giá trị quyền sử dụng đất diện tích 10,94 m^2 tại nhà số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H là 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) và tiền thuê nhà là 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng), tổng cộng: 1.594.800.000 đồng, tính tròn là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 ủy quyền ông Lê Văn Mười kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1, buộc ông và bà P1 phải trả cho ông H1 giá trị quyền sử dụng đất của nhà đất số 5/2 Đường số 2 là 656.400.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Minh T2 đại diện theo ủy quyền ông Lê Hoàng N2 yêu cầu cấp phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh B2, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh Hùng, bà Phạm Thị Y, bà Phạm Thị N1, bà Nguyễn Thị H4 vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H ủy quyền ông Lê Nguyễn Trọng Q có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Cấp sơ thẩm xác định giá trị xây dựng theo Biên bản định giá ngày 14/9/2012 là 11.448.710 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) và xác định giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94 m2 theo Biên bản định giá ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U, thành phố H là không đúng theo giá hiện nay, vì theo giá hiện nay giá trị xây dựng là 30.000.000 đồng và giá trị xây dựng quyền sử dụng đất là 120.000.000 đồng/m2 là 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) và tiền thuê nhà là 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng), tổng cộng: 1.594.800.000 đồng, tính tròn là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về nội dung:Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của nình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lê Hoài N2 ủy quyền ông Phùng Minh T2; Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H ủy quyền ông Lê Nguyễn Trọng Q, việc ủy quyền này phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Y, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh B2, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh H3, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị H4 vắng mặt; Ông Lê Nguyễn Trọng Q đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh H1 yêu cầu ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 trả lại giá trị xây dựng là 30.000.000 đồng, giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94 m2 tại nhà số 5/2 Đường T, Khu phố S, Phường P, thành phố U, Thành phố H là 1.312.800.000 đồng và tiền thuê nhà là 252.000.000 đồng, tổng cộng: 1.594.800.000 đồng, tính tròn là 1.500.000.000 đồng.

[4] Trong quá trình thu thập chứng cứ ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/7/2022 nguyên đơn ông H1 khai nhà đất số 5/2, Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H có nguồn gốc của bà Đậu Thị T3 tạo lập vào năm 1965. Bà T3 là bà ngoại của ông và là mẹ của ông Nguyễn Anh H2. Năm 2004 bà T3 chết, ông có ngăn căn nhà số 5/2, Đường T phía trước cho ông H2 ở; Còn gia đình ông ở phía sau có diện tích 10,94m^2. Năm 2004 ông xây dựng nhà trên phần diện tích này để ở, chi phí là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) do ông bỏ ra. Năm 2008 ông H2 được Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà nêu trên (bao gồm luôn phần diện tích 10.94 m^2 thuộc sở hữu của ông).

Vì vậy, ông yêu cầu ông H2 và bà P1 phải trả lại cho ông giá trị xây dựng nhà là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94 m^2 tại nhà số 5/2 Đường số 2 là 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng). Phía ông H2, bà P1 và ông Lê Hoàng N2 khai năm 2008 ông H2 và bà P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố U, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số:4898/2008/GCN, diện tích đất ở 200m^2 thuộc thửa số 509, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ: Số 5/2 Đường T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278, diện tích đất trồng cây lâu năm 64m^2, thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ: Số 5/2 Đường T. Ngày 02/10/2015 ông H2, bà P1 ký hợp đồng tặng cho nhà đất 5/2 Đường T cho các con, gồm:Ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh B2, ông Nguyễn Thanh P2, ông Nguyễn Thanh H3. Ngày 06/01/2016, ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất căn nhà trên. Ngày 27/8/2019, ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 ký hợp đồng mua bán quyền sở hữu nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên cho ông N2. Cùng ngày 27/8/2019 ông T1, bà B2, ông P2, ông H3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có diện tích 64m^2, thửa đất số 510, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T với ông N2. Ngày 18/9/2019, ông N2 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận U (nay là thành phố U), Thành phố H đăng ký thay đổi là người có quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 5/2, Đường T. Ông N2 đã nhận nhà đất nêu nêu trên. Ngày 29/10/2019, ông N2 được Ủy ban nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H cấp Giấy phép xây dựng số: 2517/GPXD về việc xây dựng nhà tại thửa 509, 510 tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2, Đường T. Hiện nay, ông N2 xây dựng nhà xong.

[4.1] Căn cứ vào lời khai của ông H1, ông H2, bà P1, ông N2 và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện hiện trạng nhà cũ số 5/2 Đường T, Khu phố S, Phường P, thành phố U, Thành phố H không còn, ông N2 đã xây dựng nhà mới hoàn thiện. Tuy nhiên, theo Biên bản định giá ngày 14/9/2012 của Tòa án nhân dân quận U (nay là thành phố U), Thành phố H thể hiện giá trị xây dựng của diện tích 10,94m^2 tại nhà số 5/2 Đường số 2 là 11.448.710 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) nên cấp sơ thẩm xác định giá trị xây dựng của diện tích 10,94m^2 nhà đất số 5/2 Đường T là 11.448.710 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 11.448.710 đồng (Mười một triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) nêu trên là có căn cứ. Phía ông H1 cho rằng chi phí xây dựng nhà trên diện tích 10,94m^2 là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) nên yêu cầu ông H2, bà P1 trả lại giá trị xây dựng nhà là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) nhưng ông H1 không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1 yêu cầu ông H2 và bà P1 phải trả lại giá trị xây dựng nhà của diện tích 10,94m^2 là 30.000.000

đồng (Ba mươi triệu đồng) là đúng nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1.

[4.2] Theo Biên bản định giá ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố U, thành phố H thì 1m^2, đất tại địa chỉ: Số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H có giá là 60.000.000đồng/m^2. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94m^2 x 60.000.000đồng/m^2 = 656.400.000 đồng(Sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng). Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ Biên bản định giá ngày 14/12/2021 để xác định giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10.94m^2 x 60.000.000đồng/m^2 = 656.400.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) và buộc ông H2 và bà P1 phải trả lại cho ông H1 giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10.94m^2 là 656.400.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) là có căn cứ. Phía ông H1 cho rằng giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94m^2 đất với số tiền là 120.000.000đồng/m2 là 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1 yêu cầu ông H2 và bà P1 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94m2 là 1.312.800.000 đồng (Một tỷ ba trăm mười hai triệu tám trăm ngàn đồng) là đúng nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1.

[4.3] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/7/2022 và tại phiên tòa phúc, ông H1 yêu cầu ông H2 và bà P1 trả tiền thuê nhà, từ tháng 4/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng). Tuy nhiên, ông H1 chỉ cung cấp hợp đồng thuê nhà đề ngày 05/6/2021, thuê nhà số 647/10 Quốc lộ R, phường P, thành phố U, Thành phố H và phía ông H1 khai thuê căn nhà này từ thời gian nào đến thời gian nào thì ông không nhớ.

Ngày 02/6/2022 Tòa án nhân thành phố U, Thành phố H xác minh thu thập giá thuê nhà trên địa bàn phường P, thành phố U, Thành phố H. Ngày 27/6/2022 Ủy ban nhân dân phường P, thành phố U, Thành phố H và Phòng Tài chính Kế hoạch thành phố U, Thành phố H thì không có thông tin về giá thuê nhà nên không cung cấp được cho Tòa án nhân dân thành phố U, Thành phố H; Mặt khác, phía ông H1 không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông H1 thuê nhà khác ở, từ tháng 4/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm, với số tiền thuê là 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng). Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H1 yêu cầu ông H2 và bà P1 trả lại tiền thuê nhà 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng) là đúng nên không chấp nhận kháng cáo của ông H1.

[4.4] Như vậy, tổng cộng số tiền ông H1 yêu cầu được chấp nhận là 667.848.710 đồng (gồm 11.448.710 đồng là giá trị xây dựng + 656.400.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất).

Tổng số tiền ông H1 yêu cầu không được chấp nhận là 1.500.000.000 đồng - 667.848.710 đồng = 832.151.290 đồng (Tám trăm ba mươi hai triệu một trăm năm mươi mốt ngàn hai trăm chín mươi đồng).

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 không đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Minh H1 giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10.94 m^2 là 667.848.710 đồng.

[6] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, ông Nguyễn Văn L2 (chết năm 1958) và bà Đậu Thị T3 có 04 người con là ông Nguyễn Văn N3 (chết năm 1966), bà Nguyễn Thị B3 (chết năm 1974), bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Anh H2. Bà Nguyễn Thị B3 có 02 người con là bà Nguyễn Thị H4 và ông Nguyễn Minh H1.

[6.1] Căn cứ Tờ khai gia đình do Ủy ban nhân dân Cách mạng cộng hòa Miền Nam Việt Nam không rõ ngày, thể hiện gia đình có 06 người, gồm: Bà Đậu Thị T3 (hộ trưởng), ông Nguyễn Anh H2, ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị H4; Ngoài ra, trong hộ còn có bà Nguyễn Thị Thu N4 (cháu) và bà Lê Thị L (dâu). Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ cấp ngày 01/10/1976 trong hộ có 04 người, chủ hộ là bà Đậu Thị T3, ông H2, ông H1 và bà H4. Theo Giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú cấp ngày 10/3/1982 trong hộ có 04 người, cụ T3 là chủ hộ với ông H2, ông H1 và bà H4. Ông H2 đứng chủ hộ từ ngày 12/02/2004 do bà Đậu Thị T3 chết ngày 13/01/2004, trong đó có hộ bà H4, ông H1. Mặt khác, theo lời khai của bà Nguyễn Thị N1 thể hiện ông T3 sinh sống cùng bà B3 và hai cháu ngoại, sau đó bà H4 đi lấy chồng. Sau khi bà B3 chết thì hai người con của bà B3 vẫn sống chung với bà T3. Ông H2 có gia đình riêng sinh sống phía bên vợ, sau khi bà T3 chết, ông H2 mới dọn về căn nhà nơi tranh chấp. Như vậy, nhà đất tại 5/2 Đường T, Khu phố S, Phường P, Thành phố U, Thành phố H do bà Đậu Thị T3 cùng các con cháu sử dụng từ trước năm 1976 (trong đó có ông H2 và ông H1 cùng sử dụng). Trong quá trình sử dụng nhà, đất thì bà T3 và các con, cháu không có văn bản thỏa thuận quyền sử dụng đối với nhà, đất này. Ông H2, bà P1 khai nhà đất là do ông Trần Văn S cho riêng ông H2 nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Việc ông H2 cho rằng ông H1 ở nhờ phía sau nhà, đất nêu trên vào năm 2005 cũng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Vì vậy, một phần nhà, đất có diện tích 10.94 m^2 tại nhà 5/2 Đường T, Khu phố S, Phường P, Thành phố U, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông H1 và bà Y là phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày 21/7/2008 ông H2 và bà P1 được Ủy ban nhân dân Thành phố U, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 4898/2008/GCN, diện tích đất ở 200m^2, thuộc thửa số 509, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H và cùng ngày Ủy ban nhân dân thành phố U, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 427278, diện tích đất trồng cây lâu năm 64m^2 thuộc thửa số 510, tờ bản đồ số 124, tại địa chỉ số 5/2 Đường T cho ông H2 và bà P1. Do vậy, cấp sơ thẩm buộc ông H2, bà P1 liên

đới trả cho ông H1 giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 10,94m^2 của nhà, đất số 5/2 Đường T, Khu phố S, phường P, thành phố U, Thành phố H là 656.400.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H2 và bà P1.

[7] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H1 và bị đơn ông H2, bà P1 là không có cơ sở chấp nhận; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Xét đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở như đã nhận định trên nên không được chấp nhận.

[8] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 nên ông H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 được miễn tạm nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ 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 của Tòa án;

-Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H1; Bị đơn ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:2833/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố U, Thành phố H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:Ông Nguyễn Minh H1 phải chịu 300.00 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H1 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2021/0028115 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U, Thành phố H.

Ông Nguyễn Anh H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 được miễn.

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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu