

**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: 136/2023/DS-PT
Ngày: 09/02/2023
V/v tranh chấp về 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 Lê Thị Quỳnh Anh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh

Bà Doãn Thị Kim Thúy

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Hoa Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09/02/2023, tại trụ sở 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 đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2022/DSPT ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6402/2022/QĐ-PT ngày 27/12/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 308/2023/QĐ-PT ngày 12/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Q, sinh năm 1953;

2. Bà B, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: số 1535 đường P, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q: Bà L – Luật sư của Văn phòng Luật sư H1 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Bà H, sinh năm 1962; địa chỉ: số 490/14/25 ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông H2; địa chỉ: 2A5-5, Chung cư S, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền

được Văn phòng Công chứng N chứng nhận số 001235, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2019). (có mặt)

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông D, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).
2. Bà H4, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).
3. Ông T, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt).
4. Bà P, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: số 1535 đường P, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Q là người đại diện theo ủy quyền cho các ông bà gồm: B; D; H4; T và P (Văn bản ủy quyền được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số 007709, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018).

5. Ông A, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).
6. Bà L, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).
7. Ông K, sinh năm 1990; địa chỉ: số 490/14/25 ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Bà B1, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)
9. Ông H6, sinh năm 1980 (vắng mặt).
10. Bà H7, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: X5, Cư xá B, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn bà H kháng cáo toàn bộ bản án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 29/6/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Q đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông D, bà H4, bà P và ông T trình bày:

Năm 2008, nguyên đơn là ông Q có nhận chuyển nhượng của ông H6 và bà H7 phần diện tích đất 250m² thuộc thửa số 102-7, 102-8, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; hai bên có lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 14/02/2008. Nguồn gốc đất trên là của bà B1 chuyển nhượng cho ông H6 và bà H7 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 26/10/2006. Bà B1 là người trực tiếp đưa ông Q đi xem đất và xác định phần diện tích đất bán cho ông Q có vị trí cạnh nằm cạnh đất nhà ông Tèo, mọi giao dịch mua bán là ông Q giao dịch với bà B1 (vì bà B1 nói với ông là đất này của bà B1 và ông H6, bà H7 chỉ là người đứng tên dùm). Sau khi mua, ông Q để đất trống và được Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 0470 vào ngày 11/3/2008.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H6, bà H7 và ông Q không làm thủ tục đo vẽ, giáp ranh và cũng không lập biên bản giao đất.

Đến năm 2014, khi Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Cần Giờ mời giải quyết việc bồi thường thu hồi đất làm bờ kè sông Tam Thôn Hiệp thì ông Q mới biết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp không khớp với vị trí đất mà ông đã mua. Thực tế phần đất của ông mua hiện do gia đình bà H đang sinh sống trên đất. Còn phần đất của bà H nhận chuyển nhượng của bà B1 thực tế là vị trí phần đất ông đang quản lý. Mặc dù nhiều lần ông và bà H thỏa thuận giao lại vị trí đất cho nhau theo đúng vị trí giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H không đồng ý. Vì vậy ông Q yêu cầu Tòa án buộc bà H phải giao trả cho gia đình ông phần đất có diện tích 250m² mà gia đình bà H đang sử dụng.

2. Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án: bị đơn bà H trình bày:

Năm 2014, bà H có nhận chuyển nhượng của bà B1 phần đất có diện tích 200m² thuộc thửa số 25-1, 25-2, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại: ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; hai bên có lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được Văn phòng Công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/12/2014. Khi nhận chuyển nhượng thì bà B1 chỉ cho bà H xem phần diện tích đất sát bên cạnh nhà ông C, bà G (chị ruột của bà H), trên đất đã có sẵn 01 căn nhà tôn và gia đình bà H trực tiếp sinh sống trên đất cho đến nay, đồng thời bà B1 cũng thông báo cho bà H biết trước là sẽ bị thu hồi 40m² làm đường T. Hai bên thỏa thuận căn nhà tôn này bà B1 cho bà H ở chứ không bán, khi nào cần thì bà B1 dỡ tôn đi, tuy nhiên sau đó bà B1 đồng ý bán căn nhà tôn này cho bà H và tính tiền tôn với giá 9.000.000 đồng. Bà H đã được cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận QSDĐ số H 00346 vào ngày 29/12/2014.

Việc chuyển nhượng giữa bà với bà B1 không làm thủ tục đo vẽ, giáp ranh và cũng không lập biên bản giao đất. Đến khi ông Q gửi đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết việc ở nhằm thửa đất thì bà mới biết phần đất gia đình bà đang ở là do ông Q đứng tên. Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông Q và bà B là trả phần diện tích đất gia đình bà đang sinh sống cho ông Q, bà B vì khi bà B1 bán đất cho bà thì đất này đã có sẵn nhà và bà B1 cũng đang ở. Đây chỉ là việc nhầm lẫn giấy tờ quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận trao đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được sử dụng hợp pháp.

3. Tại bản tự khai ngày 27/02/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K trình bày:

Ông Kiên là con trai của bà H. Ông Kiên có cùng ý kiến với bà H. Mẹ ông có mua đất của bà B1 vào năm 2014 và gia đình ông sinh sống trên đất này cho đến nay, còn ông Q mua đất của ông H6 và bà H7 nhưng hai bên nhầm sổ. Do vậy, hai bên đổi lại sổ để cho đúng với vị trí hiện tại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông A (chồng của bà H) và bà L (con dâu của bà H) không có ý kiến và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Tại bản tự khai và “Đơn xin xác nhận” ngày 22/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1 trình bày:

Vào năm 2006, bà B1 bán cho ông H6, bà H7 một thửa đất ngang 10m, dài 25m, vị trí gần nhà ông Tèo. Đến năm 2008, bà Gõ làm cò dẫn ông Q đến gặp bà B1 và bà B1 điện thoại cho ông H6, bà H7 đến gặp ông Q. Ông H6, bà H7 và ông Q tự thỏa thuận mua bán giao dịch, có ông Hồ Văn Hòa là địa chính xã ra chỉ đất, vị trí ranh và nhà ông T3. Bà và ông H6, bà H7 là người xa lạ có giao dịch mua bán với nhau nên bà không nhờ ông H6, bà H7 đứng tên dùm và bà cũng không phải là người trực tiếp bán đất cho ông Q như lời ông Q khai. Việc môi giới này bà và bà Gõ mỗi người được 20.000.000 đồng. Năm 2014, bà B1 có chuyển nhượng cho bà H phần diện tích đất 200m² trừ lộ giới còn lại 160m², trên đất có một căn nhà tôn, vị trí nằm sát cạnh nhà ông C và bà Đ (chị gái của bà H) thuộc thửa số 25-1, 25-2; tờ bản đồ số 07; diện tích, tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Tại bản án sơ thẩm đã tuyên:

5.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà B.

Buộc bà H cùng các thành viên gia đình gồm ông A, ông K bà L phải tháo dỡ di dời đối với 02 căn nhà và vật kiến trúc trên đất giao trả lại cho ông Q, bà B thửa đất số 102-7, 102-8, tờ bản đồ 06, diện tích 250m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00470, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Q ngày 11/3/2008 (Kèm bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 20/11/2019 của Công ty TNHH xây dựng đo đạc DVND Thành Phú Xuân).

Ông Q có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H thửa số 25-1; tờ bản đồ số 07, diện tích 160m², tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00346 cấp ngày 24/10/2005 cho bà H (Kèm bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH xây dựng đo đạc DVND Thành Phú Xuân).

Cho phía bà H cùng các thành viên gia đình gồm ông A, ông K bà L thời gian lưu cư là 06 tháng để tháo dỡ di dời 02 căn nhà tạm và vật kiến trúc trên đất để giao trả lại đất cho hộ ông Q.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Q bồi thường chi phí tháo dỡ di dời 02 căn nhà tạm cho phía gia đình bà H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

5.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ. Hoàn lại cho ông Q, bà B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 06061 ngày 16/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

5.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đồng (Ba triệu đồng), ông Q tự nguyện chịu (đã nộp xong). Chi phí bản vẽ hiện trạng là 45.000.000đ bà H phải chịu (phần tiền này sau khi bà H nộp trả lại cho ông Q). Chi phí định giá tài sản là 18.000.000đ bà H phải chịu (phần tiền này sau khi bà H nộp trả lại cho ông Q).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên, về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 18/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ nhận được đơn kháng cáo của bà H kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với lý do kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư L trình bày:

Ông Q nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận do đó có căn cứ để xác định thửa đất số 102-7, 102-8 mà bà H chiếm dụng và sử dụng bất hợp pháp là của ông Q. Gia đình bà H phải có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất đang chiếm giữ cho ông Q.

Đối với bảng kê chi tiết về chi phí san lấp do bà H cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, bảng kê này là do bà H tự lập nên phía nguyên đơn không chấp nhận chi phí này.

8. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ đã tuyên là có cơ sở pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

[1.1] Ngày 06/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử bằng bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST. Ngày 18/7/2022, Tòa án nhận được đơn kháng cáo ghi ngày 18/7/2022 của bị đơn là bà H; bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, nên được chấp nhận về thời hạn kháng cáo.

[1.2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà B1, ông H6, bà H7 đã được tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ

án ra xét xử, ông A và bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.3] Tại phiên tòa phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1.1] Căn cứ vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 14/02/2008 giữa ông H6, bà H7 và ông Q, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 24/12/2014 giữa bà B1 và bà H và sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở để xác định giữa ông H6, bà H7 và ông Q cũng như giữa bà B1 và bà H có xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định của pháp luật. Ông Q và bà H xác nhận đã giao đủ tiền cho bên bán và đã được giao phần diện tích đất đã mua. Tuy nhiên vị trí phần diện tích đất mà ông Q và bà H được giao thực tế không trùng khớp với thửa đất được thể hiện tại “Hợp đồng chuyển nhượng” cũng như “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” cấp cho bà H và hộ gia đình ông Q.

Thực tế ông Q đi xem đất và được giao đất tại thửa số 25-1, 25-2 thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 160m², tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là thửa 25-1, 25-2) nhưng lại ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa đất số 102-7, 102-8 thuộc tờ bản đồ 06, diện tích 250m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là thửa 102-7, 102-8); còn bà H xem nhà đất tại thửa đất số 102-7, 102-8, tờ bản đồ 06, diện tích 250m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng lại ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với thửa số 25-1, 25-2; tờ bản đồ số 07, diện tích 160m², tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.1.2] Căn cứ vào “Đơn xin xác nhận” ngày 04/8/2022 của bà B1 cũng như phần trình bày của ông Q và bà H tại “Biên bản hòa giải” ngày 15/9/2018 (BL 179) thì ý chí của ông Q khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác định là mua phần diện tích đất trống tại vị trí đất (cạnh đất của ông Tèo) tức thửa 25-1, 25-2 và ông Q thừa nhận đã nhận và quản lý, còn ý chí của bà H cũng xác định là mua phần diện tích đất trên có nhà tôn tại vị trí đất (cạnh đất của ông C) tức thửa 102-7, 102-8. Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng và được cập nhật chuyển nhượng trên giấy chứng nhận đối với thửa đất của người khác đang quản lý, sử dụng là do có sự nhầm lẫn về ký hiệu thửa đất từ phía người bán khi thực hiện giao dịch. Việc nhầm lẫn này ảnh hưởng đến diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, cụ thể ông Q nhận chuyển nhượng của ông H6, bà H7 250m² đất (gồm 150m² đất ở tại nông thôn và 100m²

đất trồng cây hàng năm khác) nhưng thực tế được giao thửa đất có diện tích 160m^2 đất ở tại nông thôn là ít hơn phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 90m^2 ; bà H nhận chuyển nhượng của bà B 160m^2 đất ở tại nông thôn nhưng thực tế được giao thửa đất có diện tích 250m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở tại nông thôn và 100m^2 đất trồng cây) là nhiều hơn phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 90m^2 .

Ông H6, bà H7 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho hộ gia đình ông Q và bà B đối với phần diện tích đất giao thiếu là 100m^2 đất trồng cây, riêng đối với phần đất ở mà ông Q và bà B đang quản lý nhiều hơn so với diện tích đất ở nhận chuyển nhượng thì ông Q và bà B được cân trừ trị giá chênh lệch đối với diện tích đất giao thiếu; việc giải quyết bồi thường này là nội dung nhỏ nằm trong yêu cầu lớn của ông Q là được nhận 250m^2 đất (gồm 150m^2 đất ở tại nông thôn và 100m^2 đất trồng cây).

Phản chênh lệch diện tích đất đã mua là sự nhầm lẫn của các bên. Bà H là người được nhận phần diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất ghi trong hợp đồng, do đó bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả tài sản do được lợi về tài sản không có căn cứ theo quy định tại Điều 579 của Bộ luật Dân sự 2015.

Mặt khác, người chuyển nhượng phải có nghĩa vụ đền bù thiệt hại cho người bị thiệt hại đối với phần tài sản bị thiếu hụt. Thay vì ông Q, bà B được bồi thường thiệt hại từ ông H6, bà H7 thì ông Q và bà B được nhận trực tiếp từ người được hưởng lợi là bà H là để giải quyết dứt điểm quan hệ tranh chấp nêu trên.

[2.1.3] Theo bản vẽ hiện trạng được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cần Giờ thông qua kiểm tra nội nghiệp ngày 02/11/2019 thì thửa đất số 102-7, 102-8, tờ bản đồ 06, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích đất là $244,90\text{m}^2$ (bao gồm: $145,70\text{m}^2$ đất ở tại nông thôn và $99,20\text{m}^2$ đất trồng cây hàng năm); thửa đất số 25-1, 25-2, tờ bản đồ số 7, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích 160m^2 đất ở tại nông thôn.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 2090422/CT-TV ngày 03/5/2022 thì bảng giá đất đối với hai thửa đất tranh chấp được tính như sau: đất ở tại nông thôn có đơn giá là $22.417.246$ đồng/ m^2 ; đất trồng cây hàng năm có đơn giá là $8.339.078$ đồng/ m^2 và trị giá công trình xây dựng trên đất tại thửa 102-7, 102-8 khấu hao còn 80% có đơn giá là $1.820.000$ đồng.

Như vậy, số tiền bà H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Q, bà B và số tiền ông Q, bà B có nghĩa vụ đòi trừ cho bà H được tính như sau:

Trị giá đối với phần đất trồng cây hàng năm: $99,20\text{m}^2 \times 8.339.078$ đồng = $827.236.538$ đồng

Trị giá đối với phần diện tích đất ở tại nông thôn mà ông Q có nghĩa vụ đòi trừ: $(160\text{m}^2 - 145,70\text{m}^2) \times 22.417.246$ đồng = $320.566.618$ đồng.

Số tiền bà H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Q, bà B sau khi đòi trừ nghĩa vụ là: $827.236.538$ đồng - $320.566.618$ đồng = $506.669.920$ đồng.

[2.2] Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông Q, bà B tự nguyện hỗ trợ cho bà H để di dời tài sản trên đất khi giao trả đất cho ông Q, Hội đồng xét xử xét bà H không có nghĩa vụ giao đất cho ông Q, bà B nên sự tự nguyện hỗ trợ tiền của ông Q, bà B không còn phù hợp.

[2.3] Đối với số tiền chi phí thẩm định giá và lập bản vẽ hiện trạng:

Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên số tiền chi phí lập bản vẽ hiện trạng là 45.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 18.000.000 đồng mỗi bên phải chịu 50% trên tổng số tiền. Do ông Q đã tạm ứng chi phí này nên bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Q số tiền 31.500.000 đồng. Riêng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Q tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông Q và bà B là chưa đánh giá toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, bị đơn có cung cấp “Đơn xin xác nhận” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B1, nội dung trình bày của bà B1 là căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Từ những phân tích trên có cơ sở để xác định ông Q và bà B đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có vị trí tại thửa số 25-1, 25-2, thuộc tờ bản đồ số 07, diện tích 160m², tọa lạc ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có vị trí thửa đất số 102-7, 102-8 thuộc tờ bản đồ 06, diện tích 250m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó kháng cáo của bà H là có cơ sở để chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cần Giò do phát sinh tình tiết mới là “Đơn xin xác nhận” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B1.

Do bà H được cập nhật tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00346 cấp ngày 24/10/2005 là xuất phát từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B1 vào ngày 24/12/2014 nên Hội đồng xét xử giao cho bà H được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sử dụng là bà H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử không xác định đây là tài sản riêng của bà H trong quan hệ hôn nhân với ông A. Trường hợp có phát sinh tranh chấp đối với tài sản chung, riêng của vợ chồng liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án này thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Đối với ý kiến của luật sư Loan về việc đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã phân tích tại mục [2] của phần nhận định nên không có cơ sở để chấp nhận.

Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là chưa phù hợp với các tình tiết có trong hồ sơ vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Q và bà B phải liên đới chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q đã có đơn xin miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q. Bà B phải chịu án phí là 150.000 đồng.

Bà H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Q và bà B.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 163, 164, 166, 168, 357, 468 và 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.
- Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - 2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q và bà B.
 - 2.2. Công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 250m² tại vị trí thửa 102-7, 102-8, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 2.3 Công nhận cho hộ gia đình ông Q và bà B được quyền sử dụng đối với diện tích đất 160m² tại vị trí thửa 25-1, 25-2, tờ bản đồ 7, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - 2.4. Giao cho các bên liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng vị trí và diện tích theo bản án này.
3. Bà H có nghĩa vụ trả cho hộ gia đình ông Q và bà B số tiền 506.669.920 đồng (năm trăm lẻ sáu triệu sáu trăm sáu mươi chín nghìn chín trăm hai mươi đồng).

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.266.796 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng).

Ông Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 06061 ngày 16/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho ông Q và bà B số tiền chênh lệch là 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà H đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0045863 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Q chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Bà H có nghĩa vụ trả lại cho ông Q 50% chi phí lập bản vẽ hiện trạng và thẩm định giá tài sản, tổng cộng là 31.500.000 đồng (ba mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền về thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- TAND huyện Cần Giờ;
- Cục Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện Cần Giờ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Lê Thị Quỳnh Anh