

**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: 123/2021/DS-PT

Ngày: 29/01/2021.

V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Bà Phan Thị Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Tào Minh Quân. - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 và 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 841/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6384/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 29077/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2020, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị S, sinh năm 1947. (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: 368 đường H, Phường 14, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 172/14 đường TTH07, khu phố 4A, phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông Trương Thanh K, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Minh T, sinh năm 1983. (Có mặt)

Cùng hộ khẩu thường trú: 46/1, khu phố 1, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: 192 ấp AB, xã ST, huyện CT, tỉnh TG

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1961. (Vắng mặt)

Bà Phan Thị Thu H, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Bà Phan Thị Thu H2, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

Bà Phan Thị V, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Cùng hộ khẩu thường trú: 368 đường H, Phường 14, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: 299/26C đường LTK, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trương Thị Xuân P, sinh năm 1975. (Có mặt)

Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1970. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 77/6A, khu phố 4A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trương Gia K, sinh năm 2008.

Trương Gia L1, sinh năm 2014.

Trương Thảo L2, sinh năm 2014.

Cùng địa chỉ: 46/1, khu phố 1, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T là đại diện hợp pháp cho các cháu K, L1, L2. (Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Nguyên đơn là bà Trương Thị S tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Ngày 04 tháng 9 năm 2012, bà có chuyển 300.000.000 đồng cho bà Phan Thị Thu H là con gái của chị gái bà (là bà Trương Thị H) để mua miếng đất có diện tích là 26m<sup>2</sup> mà bà H đã nhượng cho bà vào ngày 15 tháng 5 năm 2012. Năm 2012, ngã tư T bị giải tỏa, bà có xin phép Ủy ban nhân dân phường A cho bà cất 01 căn nhà cấp 4 cho chị gái của bà là bà Trương Thị L ở. Năm 2016, bà L chết, bà nhờ ông Trương Thanh K (là cháu gọi bà bằng cô) ở giữ nhà cho bà. Ngày 04 tháng 01 năm 2017, bà Trương Thị Xuân P là chị ruột của ông K mua lại hết phần đất nông nghiệp của bà Trương Thị H, bà P đã được cấp sổ đỏ và phần đất của bà cũng được cấp trong phần đất của bà P. Bà vẫn giữ mảnh giấy tay mua bán với bà H vì đất này là đất của bà. Giữa năm 2017, bà P xin phép được xây dựng nhà nên vợ chồng ông K và bà T đã đập căn nhà cấp 4 của bà L ở trước đó để xây dựng lên căn nhà 01 trệt, 01 lầu mặc dù không có sự đồng ý của bà.

Nay, bà yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T trả lại cho bà phần đất có diện tích 26m<sup>2</sup> tọa lạc tại địa chỉ 46/1, khu phố 1, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích dư ra so với diện tích bà H cho bà theo bản vẽ hiện trạng vị trí thì bà sẽ trả tiền tương đương với diện tích đất mà đo vẽ dư ra. Đối với căn nhà mà vợ chồng ông K, bà T xây dựng mới sau này, bà sẽ trả lại bằng số tiền mà Tòa án đã tiến hành định giá.

*\* Bị đơn là ông Trương Thanh K tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Ông bà nội của ông sinh được 06 người con tên là: Trương Thị H (chết năm

2018), Trương Thị L(chết năm 2016), Trương Văn L1, Trương Văn P(chết năm 1989), Trương Thị S, Trương Bé N. Ông nội ông chết năm 1982, bà nội ông chết năm 2003. Ông là con của người thứ 4 (Trương Văn P) và ông có bốn anh chị em. Năm 1985, bà nội ông kêu mẹ ruột ông chuyển hộ khẩu của ông qua nhà số 47/1, Ấp 3, xã T, Quận M và bây giờ là số 1585, khu phố 1, phường A, Quận H. Kể từ thời gian này ông là con của bà Trương Thị L. Ý nguyện của bà nội ông là muốn ông ở chung để sau này thờ cúng ông bà vì cô ba (Trương Thị L) và cô sáu (Trương Thị S), cô út (Trương Bé N) không ai có chồng con, những người con kia lại không ai có con trai. Sau khi bà nội ông chết (năm 2003) thì bà S toàn quyền quyết định hết tất cả giấy tờ nhà đất cùng sổ hộ khẩu. Năm 2012, Nhà nước quy hoạch giải tỏa làm nút giao thông Tthì toàn bộ nhà và đất của ông bà nội ông chỉ còn khoảng 30m<sup>2</sup> là căn nhà số 1585, Khu phố 1, phường A, Quận H. Lúc này, bà L đã già yếu nên bà S gặp bà Trương Thị H, để mua 20m<sup>2</sup> đất và bà S đã xây cho bà L 01 căn nhà trị giá 50.000.000 đồng mà vách bên phải là nhà số 1585, vách bên trái là nhà của bà H, nhà mà có mỗi cái nền và mái tôn. Còn bà S lấy số tiền đền bù đi mua đất và cất cho mình 01 căn biệt thự trị giá vài tỷ đồng tại địa chỉ mà bà S tạm trú hiện nay và mỗi tháng phát cho bà L 500.000 đồng để ăn cơm. Đến tháng 5/2016, bà L chết, ông về chịu tang thì bà S bàn giao lại căn nhà 20m<sup>2</sup> cho ông. Cũng trong năm 2016, bà Trương Thị Xuân P là chị ruột của ông mua toàn bộ khu đất của bà H trong đó bao gồm 20m<sup>2</sup> mà ông đang ở, bà S là người biết rất rõ về việc mua bán này nhưng bà không có ý kiến gì. Khi bà P xin được giấy sửa chữa nhà vì nhà của ông nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P nên ông quyết định sửa chữa luôn nhà ông đang ở. Ông đã giao cho ông Nguyễn Hoàng D (là chồng bà P) đứng ra sửa chữa lại nhà và bà P đã cho thêm ông vài m<sup>2</sup> đất để ở cho rộng rãi và có chỗ để thờ cúng bà L. Trong lúc sửa chữa nhà, ông đã đem di ảnh của bà L và lư hương đến gửi ở nhà bà S, bà S cũng không có ý kiến gì. Ông khẳng định miếng đất tại địa chỉ 46/1, khu phố 1, phường A, Quận H hiện có căn nhà gia đình ông đang sinh sống là của bà Trương Thị L, ông là con nuôi, bà L không có con đẻ. Ông không đồng ý với các cầu khởi kiện của bà S, ông không đồng ý trả lại phần đất này cho bà S.

*\* Bị đơn là bà Nguyễn Minh T tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Bà xác nhận những gì chồng bà là ông Trương Thanh K trình bày là đúng sự thật, bà đồng ý với lời trình bày này và không có ý kiến gì khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Xuân P tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Ngày 15 và 16 tháng 11 năm 2016 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Tấn C và bà Trương Thị H, theo đó bà mua lại thửa đất số 4055, tờ bản đồ 12, phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trương Thị H (là cô ruột của bà) với diện tích là 337m<sup>2</sup>. Ngày 04 tháng 01 năm 2017, đã cập nhật Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên của bà. Hiện trạng tại thời điểm lúc bà mua là trong phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng có căn 01 căn nhà cấp 4 của bà Trương Thị L(là cô ruột của bà) đang ở và bà công nhận căn nhà đó là của bà Trương Thị Lmặc dù căn nhà nằm trên thửa đất do bà đứng tên chủ quyền.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng D tại bản tự khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Ông và bà Trương Thị Xuân P là vợ chồng, vào thời điểm vợ chồng ông có mua lại thửa đất của bà Trương Thị H thì trên đất có phần đất và căn nhà cấp 4 bà Trương Thị L đang ở. Lúc mua miếng đất đó ông đã thỏa thuận căn nhà đó là của bà Trương Thị L mặc dù căn nhà nằm trên thửa đất do vợ ông đứng tên. Phần đất dư ra đó nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ ông đứng tên, có diện tích là  $26m^2$  nay là  $29,7m^2$ . Khi xây dựng nhà trên phần đất dư đó, thì đã có căn nhà cũ trên đất. Nên ông không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì đối với diện tích đất dư ra.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thu H tại bản khai trình bày:*

Năm 2012 khi Nhà nước đền bù giải tỏa dự án tại Ngã tư T thì phần đất còn lại của bà Trương Thị S (là di ruột của bà, bà gọi di sáu) tại 47/1 Quốc lộ 1A, phường A, Quận H còn lại quá ít, nên mẹ của bà là bà Trương Thị H tự nguyện cho bà S  $26m^2$  đất để cất nhà. Khi bà S nhận được tiền đền bù thì đã chuyển cho bà 300.000.000 đồng. Ngày 15 tháng 5 năm 2012, bà H đã làm giấy cho  $26m^2$  đất cho bà S, nhưng giấy ghi nhầm là năm 2002. Đến năm 2017 thì bà H mới bán phần đất còn lại cho bà Trương Thị Xuân P. Bà xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử và cam kết không khiếu nại gì về sau.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Thu H, Phan Thị V và Phan Thị Thu H2 tại bản khai trình bày:*

Năm 2012 khi Nhà nước đền bù giải tỏa dự án tại Ngã tư T thì phần đất còn lại của bà Trương Thị S (là di ruột của 3 bà, gọi di sáu) tại 47/1 Quốc lộ 1A, phường A, Quận H còn lại quá ít, nên mẹ của 3 bà là bà Trương Thị H tự nguyện cho bà S  $26m^2$  đất để cất nhà. Khi bà S nhận được tiền đền bù thì đã chuyển cho bà Phan Thị Thu H (là chị, em của 3 bà) 300.000.000 đồng. Ngày 15 tháng 5 năm 2012, bà H đã làm giấy cho  $26m^2$  đất cho bà S, nhưng giấy ghi nhầm là năm 2002. Đến năm 2017 thì bà H mới bán phần đất còn lại cho bà Trương Thị Xuân P. Bà Hương, Vân và Hà xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử và cam kết không khiếu nại gì về sau.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Bà Trương Thị S vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu bị đơn phải trả cho bà diện tích đất  $26m^2$ . Đối với phần diện tích dư ra là  $3,7m^2$  theo tờ bản đồ hiện trạng đã đo vẽ, bà đồng ý trả lại cho ông K bà Thơ, tuy nhiên do phần diện tích đất này đã được ông K xây dựng căn nhà có trên đất tổng diện tích là  $29,7m^2$  nên không thể tách ra trả được. Do vậy, bà đề nghị được trả thành tiền tương đương với với giá trị của  $3,7m^2$  mà Hội đồng định giá đã định. Đối với căn nhà trên đất do bị đơn xây dựng, bà tự nguyện hỗ trợ và trả cho ông K, bà T số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên ý kiến hiện gia đình ông bà đang sinh sống tại đây nên không đồng ý trả cho bà S. Đối với phần diện tích đất dư ra như trong tờ bản đồ hiện trạng vị trí đã đo vẽ thì do khi xây dựng nhà, bà P, ông D đã cho ông thêm để xây nhà cho rộng rãi.

Ông Nguyễn Hoàng D trình bày khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất từ bà H thì đã có phần đất khoảng  $26m^2$  và sau đó bà S xây dựng căn nhà nhỏ trên đất

cho bà L ở. Bà H nói rằng phần đất này bà đã bán cho bà S nên vợ chồng ông tự chữa ra. Tuy nhiên, nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S vì nhà đất này là bà S đứng ra mua giùm bà L và vợ chồng ông đồng ý cho vợ chồng ông K, bà T diện tích đất dư ra là 3,7m<sup>2</sup>.

Bà Trương Thị Xuân P cho rằng đất đã được cấp giấy chứng nhận cho bà, bà cho vợ chồng ông K ở nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà S phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho bị đơn là 182.557.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của bà S về việc trả thêm cho bị đơn giá trị công trình trên đất.

Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Buộc ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T phải trả lại cho bà Trương Thị S phần nhà đất có diện tích 29,7m<sup>2</sup>; nhằm thửa 1, 2, tờ bản đồ số 42, Bộ địa chính phường A, Quận H (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 1, tờ bản đồ thứ 12, Bộ địa chính xã T, huyện H (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (được thể hiện tại tờ bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49066/TTĐĐBĐ\_Q12 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02534 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp cho bà Trương Thị H ngày 31 tháng 12 năm 2001, chuyển nhượng cho bà Trương Thị Xuân P và được thay đổi pháp lý ngày 04 tháng 01 năm 2017. Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Bà Trương Thị S trả cho ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T số tiền 74.000.000 (bảy mươi tư triệu) đồng tương đương giá trị của phần đất có diện tích đất 3,7m<sup>2</sup> nhằm thửa 1, 2, Tờ bản đồ số 42, Bộ địa chính phường A, Quận H (theo tài liệu năm 2005); nhằm thửa số 1, Tờ bản đồ thứ 12, Bộ địa chính xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (được thể hiện tại tờ bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 49066/TTĐĐBĐ\_Q12 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Buộc bà Trương Thị S phải trả cho ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T số tiền xây dựng căn nhà trên đất là 182.557.000 đồng. Trả ngay khi án có hiệu lực thi hành.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trương Thị S về việc bà S hoàn trả số tiền tương đương giá trị xây dựng của căn nhà trên đất là 217.443.000 (hai trăm mười bảy

triệu, bốn trăm bốn mươi ba ngàn) đồng cho ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T. Trả ngay khi án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo là bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận phần diện tích đất là thuộc sở hữu của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm y bản án sơ thẩm. Những người liên quan không có ý kiến gì khác.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 841/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và đã tạm nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét phần diện tích nhà, đất có diện tích 29,7m<sup>2</sup> các đương sự tranh chấp trong vụ án: căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã xác định được phần diện tích này nằm trong thửa 1, 2 của tờ bản đồ số 42, Bộ địa chính phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu năm 2005). Nhầm thửa 1 của tờ bản đồ số 12, Bộ địa chính xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo tờ bản đồ hiện trạng vị trí số 49066/TTĐĐBĐ-Q12 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) là nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02534 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp

ngày 31 tháng 12 năm 2001 cho bà Trương Thị H, ngày 04 tháng 01 năm 2017 bà Trương Thị H chuyển nhượng cho bà Trương Thị Xuân P.

[2.2] Xét tờ cho đất ngày 15 tháng 5 năm 2002: Bà Trương Thị H chết năm 2018. Các con của bà Trương Thị H là Phan Thị Thu H, Phan Thị Thu H, Phan Thị Thu H2 và Phan Thị V đều xác nhận ngày bà H cho bà Trương Thị S là ngày 15 tháng 5 năm 2012 nhưng ghi nhầm là 15 tháng 5 năm 2002. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ngày bà H và bà S lập tờ cho đất là ngày 15 tháng 5 năm 2012. Ngày 04 tháng 9 năm 2012, sau khi nhận được tiền đền bù giải tỏa, bà S đã mua lại miếng đất trên với giá 300.000.000 đồng và bà S xây 1 căn nhà cấp 4 cho bà L sinh sống. Tại phiên tòa sơ thẩm, phía ông K khai nhận phần đất có diện tích 26m<sup>2</sup> này là do bà S mua cho bà L và xây nhà cho bà L ở cho đến năm 2016 bà L chết, ông về chịu tang, bà S đã giao lại căn nhà này cho ông. Tiền mua miếng đất này được mua bằng tiền đền bù giải tỏa của bà S, bà L, bà Nhỏ và bà S chỉ là người đại diện đứng ra mua. Phía ông D (chồng bà P) khai nhận khi vợ chồng ông mua đất của bà H thì bà H có nói phần đất diện tích 26m<sup>2</sup> là đất bà S mua cho bà L nên ông bà đồng ý trừ phần đất này ra cho bà S. Tuy nhiên, ông K và ông D không có chứng cứ nào chứng minh cho việc bà S mua của bà H 26m<sup>2</sup> đất là có thật. Do đó, việc bà S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông K và Thợ trả lại phần đất có diện tích 26m<sup>2</sup> là có căn cứ. Theo lời khai của vợ chồng ông D và bà P tại cấp sơ thẩm, ông bà đã xác định vào thời điểm ông bà mua miếng đất của bà H thì ông bà đã biết trên miếng đất có căn nhà cấp 4 có diện tích 26m<sup>2</sup> của bà L và phần đất này – phần đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà được cấp. Khi vợ chồng ông K và bà T xây dựng lại căn nhà này, do thấy đất ít nhà nhỏ nên ông bà đã cho vợ chồng ông K thêm 3,7m<sup>2</sup> đất để xây nhà, nên diện tích nhà khi ông K xây cất lại là 29,7m<sup>2</sup>. Tại cấp sơ thẩm, ông bà xác định cho vợ chồng ông K và bà T 3,7m<sup>2</sup> và không có yêu cầu độc lập gì đối với phần đất dư ra này. Tại đơn khởi kiện bà S yêu cầu vợ chồng ông K và bà T trả lại phần đất có diện tích 26m<sup>2</sup>, nhưng trên thực tế diện tích căn nhà được ông K xây cất lại liền một khối với diện tích là 29,7m<sup>2</sup> nên không thể tách rời phần diện tích dư ra trả lại cho ông K và bà Thợ. Bà S đề nghị được trả lại bằng tiền đối với phần diện tích dư theo biên bản định giá ngày 19 tháng 6 năm 2019 là hợp lý nên cấp sơ thẩm buộc bà S trả cho vợ chồng ông K phần diện tích đất dư ra bằng tiền là có căn cứ.

[2.3] Xét căn nhà được vợ chồng ông K và bà T xây dựng trên đất: Các đương sự đều thừa nhận căn nhà hiện hữu trên diện tích đất 29,7m<sup>2</sup> là do vợ chồng ông K và bà T xây dựng, bà S đề nghị hoàn trả lại tiền xây nhà cho vợ chồng ông K nên cấp sơ thẩm buộc bà S trả lại tiền xây nhà cho vợ chồng ông K là có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ khác; xét Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra xác minh đầy đủ, căn cứ các quy định pháp luật đã viện dẫn; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ phát biểu của đại diện VKS, xác định yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án của cấp sơ thẩm.

### [3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T phải chịu phần án phí đối với phần đất phải trả cho bà S (26m<sup>2</sup>) là 24.800.000 đồng. Bà S

phải chịu tiền án phí đối với số tiền của căn nhà mà ông K, bà T đã xây dựng là 182.557.000 đồng và phần diện tích đất dư ra (3,7m<sup>2</sup>) là 74.000.000 đồng, do bà S thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

Điều 272, Điều 273, Khoản 2 Điều 296 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2018).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Thanh K và bà Nguyễn Minh T .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 841/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T phải chịu là 24.800.000 (hai mươi bốn triệu, tám trăm ngàn) đồng. Bà Trương Thị S được miễn toàn bộ án phí. Hoàn lại cho bà Trương Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002128 ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Thanh K và bà Nguyễn Minh T mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông K, bà T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0107744 ngày 19/11/2019 và số AA/2019/0107745 ngày 19/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K và bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.



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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Tòa án nhân dân Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Lê Thị Mỹ Nhung**