

Bản án số: 485/2022/DSPT
Ngày: 19/8/2022
V/v tranh chấp đòi lại 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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – 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 Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022, về việc: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3747/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10270/2022/QĐ-PT ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1956;

1.2. Bà Phan Thị Y, sinh năm: 1960;

Cùng địa chỉ: Số 121A tổ 9, ấp L 1, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm: 1997; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 030614, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/11/2020 lập tại Văn phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh), (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 64 đường S, Tổ 4, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

- 3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1973 (vắng mặt);
- 3.2. Bà Phan Thị Ngọc P, sinh năm: 1975 (vắng mặt);
- 3.3. Ông Nguyễn Duy B, sinh năm: 1980 (vắng mặt);
- 3.4. Ông Nguyễn Thái Q, sinh năm: 1984 (vắng mặt);
- 3.5. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm: 1984 (vắng mặt);
- 3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm: 1986 (vắng mặt);
- 3.7. Ông Trần Trọng N, sinh năm: 1992 (vắng mặt);
- 3.8. Bà Tô Thanh H, sinh năm: 1993 (vắng mặt);
- 3.9. Bà Trần Thị Trà M, sinh năm: 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 64 đường S, Tổ 4, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Tỉnh lộ 8, Khu phố 3, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh Thị Hồng V1, sinh năm: 1984. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn C (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 20/9/2017, bản tự khai ngày 22/5/2020, biên bản làm việc, biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Thanh B trình bày:*

Vào năm 1985, vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất có diện tích 619m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 5 (theo tài liệu 02), quyền sử dụng đất tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn C, huyện C và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S901683, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 1125/QSDĐ/HTH ngày 16/4/2001 cho ông Nguyễn Văn M. Năm 1997, ông M và bà Y cho bà Phan Thị V là chị ruột của bà Y ở nhờ trên phần đất nêu trên. Lúc đầu, ông M và bà Y cho bà V cất nhà tạm cấp 4 (ngang 4m x 18m) để ở, sau đó bà V tự ý xây thêm 01 kiot phía trước và xây thêm phòng ở phía sau cho con trai bà V mà không có sự đồng ý của ông M và bà Y. Bà V có hỏi ông M và bà Y để mua lại phần đất nêu trên theo giá thị trường và xin trả dần từng tháng nhưng từ năm 1997 cho đến năm 2008, phía gia đình bà V mới trả cho ông M và bà Y số tiền 1.300 USD thì dừng lại. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông M và bà Y đã nhiều lần yêu cầu bà V trả lại quyền sử dụng đất để ông M và bà Y chuyển nhượng cho người khác nhưng bà V cố tình gây khó khăn và không trả lại đất. Đến năm 2012, ông M đã tiến hành đổi giấy và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN140104, số vào sổ cấp GCN CH01269 ngày 23/11/2012, diện tích đất ông M được quản lý sử dụng là 447,8m².

Từ năm 2011 đến 2015, đoàn thể Khu phố B, thị trấn C và Ủy ban nhân dân thị trấn C đã nhiều lần tiến hành hòa giải nhưng không thành, tại Biên bản hòa giải ngày 08/6/2011 của Khu phố B đã bỏ trống phần ý kiến của ông M, sau đó Ban hòa giải Khu phố B tự ghi thêm vào, đến 07 ngày sau mới giao lại Biên bản hòa giải cho ông M. Ông M đã yêu cầu chỉnh sửa nhưng phía Ban hòa giải khu phố không chịu sửa. Theo Công văn số 59/TANDTC-PC ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì nội dung của Biên bản hòa giải cấp xã chỉ mang tính tham khảo, không xem là chứng cứ để giải quyết vụ án. Bà V cho rằng đã thanh toán cho bà Y và ông M một phần tiền mua đất là 9.000.000đ là không đúng, thực tế số tiền 9.000.000đ mà bà V đưa cho ông M và bà Y đã được căn trừ vào số tiền 13.000.000đ mà bà V vay của bà Y và đã được giải quyết tại xã, không phải là số tiền bà V trả tiền mua đất, đối với số tiền 1.300 USD là tiền mà bà V cho rằng con bà V trả tiền mua đất là không đúng, đó là số tiền mà con bà V gửi về để xây mồ mả ông bà. Ông M và bà Y không thừa nhận đã nhận tiền bán cho bà V 02m ngang đất, ông M và bà Y cho rằng nếu bà V mua thì ông M và bà Y chỉ tính tiền 07m ngang đất. Nay ông M và bà Y yêu cầu bà V và gia đình bà V trả lại phần đất có diện tích 447,8m² thuộc thửa số 527, tờ bản đồ số 17, ông M và bà Y sẽ hoàn lại cho bà V giá trị căn nhà do Hội đồng định giá định giá ngày 11/8/2020.

** Tại bản tự khai ngày 28/11/2017, đơn phản tố nộp ngày 08/5/2020 biên bản làm việc, biên bản ghi nhận ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn là bà Phan Thị V trình bày:*

Vào năm 1996, do bị giải tỏa nhà đất để mở khu công nghiệp nên bà có mua của ông Nguyễn Văn M và em ruột bà tên Phan Thị Y phần đất có chiều ngang mặt đường là 09m, chiều dài khoảng 50m với diện tích khoảng 450m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại Khu phố B, thị trấn C, huyện C, ông M và bà Y đồng ý cho bà trả dần theo tháng. Trong năm 1996, bà đã trả cho ông M và bà Y số tiền 9.000.000đ, đến năm 1997 thì bà có xây dựng nhà có diện tích 7,7m x 20m với diện tích khoảng 154m² để ở. Năm 2005, bà tiếp tục xây thêm phía sau căn nhà 01 căn phòng có diện tích khoảng 49m² (ngang 07m x dài 07m) và xây thêm chuồng nuôi ếch. Năm 2008, bà có xây dựng 01 kiot có diện tích ngang 05m x dài 03m để buôn bán. Cũng trong thời gian từ năm 2000 đến năm 2008, bà được con trai bà ở nước ngoài gửi tiền về, bà đã trả thêm tiền mua đất cho ông M và bà Y nhiều lần với tổng số tiền đã trả là 1.300 USD, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà không thể tiếp tục trả tiền mua đất cho ông M và bà Y. Năm 2011 ông M và bà Y gửi đơn giải quyết tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C để giải quyết. Tại buổi hòa giải của Tổ hòa giải Khu phố B tại Văn phòng Khu phố B, thị trấn C vợ chồng ông M và Y thừa nhận đã nhận tiền bán đất cho bà và quy đổi số tiền mà bà trả trị giá bằng 02m ngang đất x dài hết đất, giữa bà với ông M, và bà Y thống nhất căn nhà bà đang ở trị giá 300.000.000đ, khi nào ông M và bà Y bán đất thì trả lại cho bà giá trị căn nhà 300.000.000đ cộng với giá trị của 02m ngang đất mà bà đã mua của ông M và bà Y. Đến năm 2015, ông M và bà Y tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân thị

trần C giải quyết tranh chấp, tại buổi hòa giải, ông M và bà Y vẫn thống nhất bồi thường giá trị căn nhà mà bà xây dựng là 300.000.000đ, 02 mét ngang đất theo giá tại thời điểm năm 2015 là 200.000.000đ; tổng số tiền ông M và bà Y phải giao cho bà là 500.000.000đ nhưng do không thống nhất được thời gian giao tiền và trả đất nên vụ kiện kéo dài. Tại buổi hòa giải ngày 14/10/2020, đại diện theo ủy quyền của ông M và bà Y cùng với bà đã hòa giải thành, theo đó ông M và bà Y có nghĩa vụ giao cho bà số tiền tổng cộng là 867.907.200đ (tám trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm lẻ bảy ngàn hai trăm đồng), số tiền này bao gồm giá trị quyền sử dụng đất có diện tích ngang 02m chiều dài bên trái tính từ đường S nhìn vào là 42,96m, chiều dài bên phải tính từ đường S nhìn vào là 50,5m) và giá trị tiệm tạp hóa, nhà chính, phòng xây nổi; sau đó ông M và bà Y lại thay đổi ý kiến. Nay bà đồng ý giao trả lại cho ông M và bà Y phần đất có diện tích 447,8m², bà yêu cầu ông M và bà Y phải bồi thường giá trị căn nhà ông M và bà Y đã cho bà xây dựng trên đất theo giá của Hội đồng định giá ngày 06/8/2020 và giá trị phần đất ngang 02m x dài hết đất theo giá trị trường (bà tham khảo giá ở địa phương) là 700.000.000đ/m ngang. Đối với các công trình xây thêm bà không yêu cầu ông M và bà Y bồi thường.

Bà không thống nhất với giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá ngày 06/8/2020 nhưng bà không yêu cầu định giá lại vì hoàn cảnh gia đình bà khó khăn, bà đề nghị Tòa án nhân huyện C giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại các bản tự khai ngày 26/3/2018, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Ngọc P, Trần Văn H, Nguyễn Duy B, Nguyễn Duy Khanh, Nguyễn Q, Nguyễn Thị Ngọc H1, Trần Trọng N, Tô Thanh H và Trần Thị Trà M trình bày:*

Các ông, bà thống nhất với ý kiến của mẹ là bà Phan Thị V, không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C vắng mặt.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y.

Buộc bà Phan Thị V và các con là ông Trần Văn H, bà Phan Thị Ngọc P, ông Nguyễn Duy B, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn Duy K, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trần Trọng N, bà Tô Thanh Tuyền và bà Trần Thị Trà M phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y quyền sử dụng đất có diện tích 447,8m² thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN140104, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01269 ngày 23/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn M để ông M và bà Y quản lý sử dụng.

Trên quyền sử dụng đất có diện tích 447,8m² có các công trình kiến trúc sau: 01 căn nhà (bao gồm tiệm tạp hóa và nhà chính) có diện tích 166,5m² có kết cấu mái lợp tole, có la phong, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic; 01 căn nhà (dạng phòng xây nối thêm sau tiệm tạp hóa và căn nhà chính) có diện tích 49m² có kết cấu mái lợp tole, có la phong, tường gạch bên ngoài xây không tô, tường gạch bên trong xây tô, nền gạch ceramic; 06 hồ nuôi ếch có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng; 01 bếp ăn tạm có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng; 01 nhà tắm có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng.

Thi hành án ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Phan Thị V.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Phan Thị V giá trị căn nhà chính (số nhà 64) có diện tích 142,5m² là 315.210.000đ và giá trị phần đất ở có diện tích 96,9m² là 581.400.000đ, tổng số tiền ông M và bà Y phải bồi hoàn là 896.610.000đ (Tám trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

Thi hành án ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M và bà Y chậm trả tiền thì 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 được 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 sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y do ông Đỗ Thanh B đại diện trình bày: Ông M và bà Y kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với các lý do sau: Năm 2008, do bị đơn khảo sát thực tế và đưa ra giá 70.000.000 đồng/1m ngang đất, ông M và bà Y đã đồng ý chuyển nhượng đất theo giá trên, bị đơn mới trả được 1.300USD, giá USD thời điểm năm 2008 là 1.300USD x 16.000 đồng = 20.800.000 đồng tương đương 3,2% giá trị hợp đồng. Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá số 41/2020/BBĐG ngày 11/8/2020, giá trị đất tranh chấp là 1.930.050.000 đồng, bà V đã thanh toán 3,2% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 1.930.050.000 đồng x 3,2% = 61.761.600 đồng, đây là số tiền bị đơn được thanh toán toán tính trượt giá theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, chấp nhận một phần yêu cầu

phản tố của bị đơn về yêu cầu bồi hoàn giá trị hai mét ngang đất là 61.761.600 đồng.

Bị đơn bà Phan Thị V trình bày: Giá trị đất thực tế tại địa phương hiện nay là 1.000.000.000 đồng/1m ngang, đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải trả cho bà theo giá đất thực tế.

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

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 tố tụng: Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn H, bà Phan Thị Ngọc P, ông Nguyễn Duy B, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn Duy K, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trần Trọng N, bà Tô Thanh H và bà Trần Thị Trà M, Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C do bà Huỳnh Thị Hồng V1 đại diện vắng mặt đã được tổng đạt quyết định xét xử hợp lệ; do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm của nguyên đơn về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự thì giữa nguyên đơn và bị đơn có hứa hẹn chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất có diện tích 447,8m² thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN140104, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01269 ngày 23/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn M, bị đơn đã nhận đất sử dụng nhưng hai bên chưa thực hiện hết việc giao nhận tiền. Nay bị đơn đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn, nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn giá trị phần xây dựng trên đất; hai bên chỉ tranh chấp giá trị 2m ngang mặt tiền kéo dài hết đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các chứng cứ đương sự cung cấp, đặc biệt tại các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án có nội dung xác nhận về việc mua bán 2m ngang đất là một phần của lô đất có diện tích 447,8m² thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 17 như sau:

1. Bản tường trình ngày 08/6/2011 của ông M và bà Y: “Nay chúng tôi đồng ý cho bà Phan Thị V diện tích đất: 02 mét ngang, chiều dài hết đất...”

2. Biên bản hòa giải ngày 08/6/2011 Tổ hòa giải Khu phố B, Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C:

“Ý kiến bên nguyên đơn: Tất cả những diễn tiến chúng tôi đều đã ghi trong đơn, số tiền chị V đã đưa chúng tôi trị giá khoảng 2 mét bề ngang...”

“Ý kiến của tổ hòa giải: Sau khi hai bên tính toán, cân trừ, chị V đã trả được 2 mét bề ngang ...”

“Kết luận: Hai bên mua bán đất không có giấy tờ.

- Số tiền hai bên trao đổi qua lại quy ra = 2 mét tới.

...

- Khi bán được đất và nhà anh M sẽ thối lại tiền nhà và tiền 2 mét đất cho chị V khoảng gần 100m²”.

3. Biên bản hòa giải ngày 16/4/2015 Tổ hòa giải Khu phố B, Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện C:

“Ông M: ... Chúng tôi chấp nhận trả cho chị V ... khi nào bán được đất + nhà sẽ giao tiếp tiền 2 mét đất cho chị V”.

Trước hết các chứng cứ nói trên tuy là bản phô tô nhưng do chính nguyên đơn cung cấp, nguyên đơn thừa nhận có mặt tại hai buổi hòa giải và có ký tên vào các biên bản hòa giải, đã được cấp sơ thẩm công khai tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tất cả các đương sự đều không phản đối các chứng cứ này. Nội dung các chứng cứ thể hiện ý chí của nguyên đơn về việc đã chuyển nhượng cho bị đơn 2m ngang đất thuộc lô đất tranh chấp nói trên (không xác định diện tích cụ thể), điều này cũng phù hợp với Bảng tường trình không ghi ngày tháng của bị đơn có nội dung: “khoảng năm 2000, con trai tôi có gửi tiền về trả cho vợ chồng ông M số tiền đó được qui ra là 2 mét đất”, tuy phía nguyên đơn cho rằng các biên bản Tổ hòa giải Khu phố B lập ghi nhận không đúng ý kiến của mình và đã yêu cầu Tổ hòa giải chỉnh sửa biên bản hòa giải nói trên nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến phản đối của mình; hơn nữa hai biên bản hòa giải lập ở hai thời điểm cách nhau 4 năm (năm 2011 và năm 2015) nhưng ý kiến nguyên đơn vẫn xác nhận có chuyển nhượng 2m ngang đất và đồng ý thanh toán giá trị đất cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn 3,2% giá trị đất chuyển nhượng là không có cơ sở và không phù hợp với các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, xem xét và đánh giá khách quan, toàn diện đúng bản chất các chứng cứ trong vụ án quyết định chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định pháp luật; do đó, cần giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị vẫn

giữ nguyên. Về ý kiến của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị đất theo giá thực tế tại địa phương là 1.000.000.000 đồng/1m ngang, bị đơn không kháng cáo; do đó, không có cơ sở xem xét yêu cầu này.

Hội đồng xét xử xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí, do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và đã có đơn yêu cầu miễn án phí nên căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án miễn án phí phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y.

Buộc bà Phan Thị V và các con là ông Trần Văn H, bà Phan Thị Ngọc P, ông Nguyễn Duy B, ông Nguyễn Q, ông Nguyễn Duy K, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trần Trọng N, bà Tô Thanh T và bà Trần Thị Trà M phải giao trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y quyền sử dụng đất có diện tích 447,8m² thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN140104, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01269 ngày 23/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn M để ông M và bà Y quản lý sử dụng. Giao kèm theo trên quyền sử dụng đất diện tích 447,8m² các công trình kiến trúc sau: 01 căn nhà (bao gồm tiệm tạp hóa và nhà chính) có diện tích 166,5m² có kết cấu mái lợp tole, có la phong, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic; 01 căn nhà (dạng phòng xây nổi thêm sau tiệm tạp hóa và căn nhà chính) có diện tích 49m² có kết cấu mái lợp tole, có la phong, tường gạch bên ngoài xây không tô, tường gạch bên trong xây tô, nền gạch ceramic; 06 hồ nuôi ếch có kết cấu tường gạch xây không

tô, nền xi măng; 01 bếp ăn tạm có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng; 01 nhà tắm có kết cấu tường gạch xây không tô, nền xi măng.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Phan Thị V.

Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Phan Thị V giá trị căn nhà chính (số nhà 64) có diện tích 142,5m² là 315.210.000 (ba trăm mười lăm triệu hai trăm mười ngàn) đồng và giá trị phần đất ở có diện tích 96,9m² là 581.400.000 (năm trăm tám mươi một triệu bốn trăm ngàn) đồng, tổng số tiền ông M và bà Y phải bồi hoàn là 896.610.000 (tám trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm mười ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông M và bà Y chậm trả tiền thì 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 được 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.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị V, ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y được miễn nộp án phí;

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) ông M đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0007535 ngày 26/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Y được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THA DS TP.HCM;
- Chi cục THA DS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương

