

Bản án số: 791/2022/DS-PT

Ngày: 07 - 12 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng, quyền sở hữu  
và các quyền khác đối với tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hòa Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 01 và 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng, quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1269/2021/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2140/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:***

1/ Ông Lê Ngọc NĐ1, sinh năm 1928 (vắng mặt);

2/ Bà Lê Thị Tuyết NĐ2, sinh năm 1940 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: số 18 T3, Phường 2, thành phố T4, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà Nguyễn Ngọc Xuân N, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: số 47/34B, Tân Hóa, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền số công chứng 0021072 quyền số 8/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2022 tại Văn phòng Công chứng Nhà Rông).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quốc BĐ, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Mỹ P, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Bích NLQ, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hunsberg 97, 47574 Goch, Germany.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Dương Anh K, sinh năm 1984; Địa chỉ: 441/15B Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 02/9/2019) (có mặt).

- *Người làm chứng*:

1/ Ông Đỗ Quang O, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 19M/1 tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Hà Văn M, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 23 Ngô Bệ, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Lâm Duy H, sinh năm 1944 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 565/20 T1, Tổ 3, Khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Lê Ngọc NĐ1, Lê Thị Tuyết NĐ2 và Lê Bích NLQ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:***

*Tại đơn khởi kiện ngày 30/5/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 là cha mẹ ruột của bà Lê Bích NLQ. Trước đây, bà Lê Bích NLQ và ông Nguyễn Quốc BĐ là vợ chồng, hai người đã ly hôn theo Bản án sơ thẩm số 264/2010/HNGĐ-ST ngày 27/5/2010 của Tòa án nhân dân Quận 12 và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án hôn nhân và gia đình số 1228/2010/QĐ-PT ngày 26/10/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2005, do ông BĐ và bà NLQ không có chỗ ở nên nguyên đơn có cho ông BĐ và bà NLQ diện tích đất 40m<sup>2</sup> để cất nhà ở tạm, việc cho đất chỉ nói miệng không có bất kỳ văn bản nào hết. Phần đất tọa lạc tại địa chỉ: 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (là một phần của thửa 309, diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tài liệu đo năm 2004, phường T2, được Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005 cho vợ chồng nguyên đơn). Năm 2010, sau khi bị đơn và bà NLQ ly hôn thì ông BĐ vẫn sinh sống tại căn nhà xây dựng trên đất của nguyên đơn. Nay nguyên đơn muốn lấy lại đất thì bị đơn nhất quyết không trả.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích 40m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, là một phần của thửa 309, diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02 (tài liệu đo năm 2004), phường T2, được Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005 mang tên Lê Ngọc NĐ1 và Lê Thị Tuyết NĐ2.

Nguyên đơn đề xuất phương án hòa giải: Nguyên đơn sẽ thanh toán phần giá trị xây dựng mà bị đơn đã bỏ ra theo giá trị của chứng thư thẩm định giá số 070121.CT-TN ngày 26/01/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và đầu tư Thành Nam là 860.470.380 đồng và hỗ trợ thêm một phần chi phí cho bị đơn.

Nguyên đơn xác định bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích theo diện tích đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Không đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà mà chỉ hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng. Xác định lại phần đất tranh chấp trước đây đã cho con gái là Lê Bích NLQ chứ không phải cho mượn.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:

Từ trước đến nay, nguyên đơn và bị đơn không có bất kỳ giao dịch dân sự nào liên quan đến thửa số 309, tờ bản đồ số 2 phường T2. Vào năm 2005, thấy

con gái là bà Lê Bích NLQ và chồng là Nguyễn Quốc BĐ mới kết hôn, không có chỗ ở nên nguyên đơn cho 40m<sup>2</sup> đất nằm trong tổng 80m<sup>2</sup> trên để cất nhà tạm. Nguyên đơn chỉ cho riêng bà NLQ, việc cho đất chỉ nói miệng, không có bất kỳ văn bản hoặc thỏa thuận, cam kết nào.

Từ ngày 08/8/2005 đến nay nguyên đơn là người có toàn quyền đối với 80m<sup>2</sup> đất, thửa số 309 tờ bản đồ số 2 phường T2.

Tất cả tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn phản tố của ông Nguyễn Quốc BĐ không có giá trị chứng minh cho yêu cầu phản tố như trong đơn ngày 27/7/2020 và Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số: 8060/TB-TA ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 27/7/2020 của bị đơn.

*Tại bản tự khai ngày 26/9/2019, đơn yêu cầu phản tố ngày 27/7/2020 và quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Quốc BĐ trình bày:*

Ngày 12/4/2005, bị đơn và bà NLQ kết hôn, sau đó đã ly hôn theo quyết định số 1228/2010/QĐ-PT ngày 26/10/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trước khi kết hôn với bà NLQ, khoảng thời gian cuối năm 2004 bị đơn được biết nguyên đơn có dự tính xây nhà và có ý định bán ½ thửa đất diện tích 40m<sup>2</sup> (4m x 10m) để lấy tiền xây nhà trên diện tích đất còn lại tại thửa 309, tờ bản đồ số 02 (tài liệu đo năm 2004), khu phố 1, đường T1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 02 năm 2005, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc nguyên đơn chuyển nhượng ½ thửa đất số 309, tờ bản đồ số 02 (tài liệu đo năm 2004) cho bị đơn. Phần đất chuyển nhượng cho bị đơn là 40m<sup>2</sup> (4m x 10m), giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bị đơn đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được nguyên đơn bàn giao đất cho bị đơn để xây nhà.

Tại thời điểm tháng 2 năm 2005, nguyên đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác giữa bị đơn và bà NLQ dự định kết hôn, giữa bên mua và bên bán có mối quan hệ (con rể - bố mẹ vợ tương lai) nên không làm văn bản hợp đồng.

Sau khi sang nhượng đất, đến ngày 06/3/2005, bị đơn đã tiến hành xây dựng hệ thống móng nhà bằng bê tông, sau đó tiến hành xây dựng nhà kiên cố (1 trệt, 1 lửng, 2 lầu), bị đơn có hợp đồng xây dựng đầy đủ. Quá trình xây dựng tiến hành công khai, minh bạch, không ai phản đối, tranh chấp hay khiếu nại (kể cả ông NĐ1 và bà NĐ2 có nhà ở sát bên). Bị đơn ở ổn định, liên tục hơn 15 năm tại căn nhà này. Nguyên đơn và những người khác trong gia đình ông bà xác

định chỉ đứng tên giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và tài sản đó là của bị đơn.

Sau khi ly hôn với bà NLQ, bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục tách thửa cho bị đơn phần diện tích 40m<sup>2</sup> mà bị đơn đã xây nhà ở nhưng nguyên đơn không có thiện chí.

Việc bị đơn trả tiền chuyển nhượng đất, nguyên đơn thừa nhận đã lấy số tiền của bị đơn, cả con trai và con gái của ông bà (Lê Bích NLQ, Lê Song I) đều thừa nhận việc nhận tiền này. Nguyên đơn cũng ký xác nhận bằng văn bản (tại Giấy cam kết ngày 29/3/2018) là có chuyển nhượng đất cho bị đơn từ năm 2005, nguyên đơn chỉ đứng tên giùm bị đơn sổ đỏ chung. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất nêu trên với lý do “ông bà cho đất để bị đơn cất nhà ở tạm” là không đúng vì bị đơn đã bỏ tiền riêng để mua và nguyên đơn đã thừa nhận vụ việc này. Bị đơn bỏ tiền ra thuê nhà thầu cất nhà kiên cố và sinh sống liên tục tại ngôi nhà này từ đó đến nay cũng trên 15 năm.

Ngày 27/7/2020, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc ND1, bà Lê Thị Tuyết ND2 với ông Nguyễn Quốc BĐ đối với phần diện tích 40m<sup>2</sup> (4m x 10m) thuộc một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu đo năm 2004), địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, đường T1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Công nhận phần đất diện tích theo đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup> (4m x 12,6m) tại một phần thửa đất số 97-1, tờ bản đồ số 2, bộ địa chính, phường T2, Quận 12, được đo vẽ bởi Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, số: 26598 VPĐK ngày 14 tháng 8 năm 2014 và tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông Nguyễn Quốc BĐ.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00411/07 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lê Ngọc ND1 và bà Lê Thị Tuyết ND2, ngày 08/8/2005.

Ngày 10/6/2021, ông Nguyễn Quốc BĐ có đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với phần nội dung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00411/07 ngày 08/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

Bị đơn không đồng ý với phương án hòa giải của nguyên đơn. Đối với giá trị xây dựng nhà là tiền riêng của bị đơn, yêu cầu Tòa án chia theo công sức đóng góp của hai vợ chồng.

*Tại bản tự khai ngày 10/12/2019, biên bản không thể tiến hành hòa giải được ngày 04/02/2021 và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bà Lê Bích NLQ là ông Dương Văn Khoa trình bày:*

Bà Lê Bích NLQ là con ruột của vợ chồng nguyên đơn. Bà NLQ và bị đơn trước đây là vợ chồng, hai người đã chấm dứt quan hệ hôn nhân.

Năm 2005, thấy bà NLQ và bị đơn không có chỗ ở nên nguyên đơn có cho mượn khoảng 40m<sup>2</sup> đất, sát cạnh nhà đất của nguyên đơn tại thửa số 309, tờ bản đồ 02 phường T2, tọa lạc tại 621/15 A T1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc cho mượn đất chỉ nói miệng, không có bất kỳ văn bản nào. Năm 2006, bà NLQ và bị đơn xây nhà trên phần đất mà nguyên đơn cho mượn, chi phí khoảng 200.000.000 đồng. Từ khi hoàn thiện cho đến nay thì căn nhà vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Năm 2012, bà NLQ sang Cộng hòa Liên bang Đức lao động và sinh sống, còn bị đơn vẫn quản lý, sử dụng, sinh sống tại căn nhà từ thời gian đó cho đến nay. Bà NLQ có ý kiến về yêu cầu khởi kiện nguyên đơn như sau:

- Xác định phần đất 40 m<sup>2</sup> đất nằm trong tổng số 80m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa số 309, tờ bản đồ 02 phường T2, tọa lạc tại: 621/15A đường T1, Khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc được nguyên đơn cho mượn; Bà NLQ đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Phần giá trị căn nhà do bà NLQ và bị đơn cùng bỏ tiền ra xây dựng;
- Đề nghị nguyên đơn hoàn lại phần giá trị xây dựng nhà cho bà và bị đơn;
- Phần bà được hưởng một nửa tài sản chung thì bà tự nguyện tặng cho nguyên đơn.

*Tại bản tự khai ngày 30/10/2020, người làm chứng là ông Hà Văn M trình bày:*

Thời điểm Tết năm 2005, ông M có nghe và biết gia đình của bà Lê Thị Tuyết NĐ2 bán cho ông BĐ một lô đất ở phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó bị đơn có thuê ông Lê Văn H1 xây dựng nền móng nhà vào năm 2005. Cùng thời điểm ông H1 xây dựng móng nhà cho bị đơn, ông H1 cũng xây dựng nhà cho nguyên đơn. Sau khi xây dựng nhà xong, nguyên đơn có mời ông M dự đám cưới con gái là Bích NLQ với bị đơn. Sau đó một thời gian, nguyên đơn có mời ông M tham dự tân gia nhà của ông bà. Như vậy, ông M xác nhận bị đơn mua đất của nguyên đơn và xây dựng móng nhà là được thực hiện trước khi bị đơn lập gia đình.

*Tại tờ trình bày ngày 10/11/2020, người làm chứng là ông Lâm Duy H trình bày:*

Ông H là hàng xóm gần nhà nguyên đơn và bị đơn.

Vào đầu năm 2005 (qua tết âm lịch), ông H thấy bị đơn và vợ chồng

nguyên đơn đến địa phương tại Tổ 1, Khu phố 1, phường T2, Quận 12 xây dựng nhà. Ông H thấy vợ chồng nguyên đơn xây nhà còn bị đơn mới làm phần nền móng nhưng chưa xây nhà. Cuối năm 2005, bị đơn xây dựng nhà trên phần móng đã làm từ đầu năm. Trong quá trình bị đơn xây dựng nhà bị quản lý Đô thị phường T2 đến kiểm tra giấy phép xây dựng, lúc đó bị đơn qua nhờ ông H tư vấn quy trình xin giấy phép xây dựng.

*Tại văn bản ngày 05/10/2020, người làm chứng là ông Đỗ Quang O trình bày:*

Ông O giữ chức Tổ trưởng Tổ dân phố 1 thuộc Khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Xác nhận thời gian vào đầu tháng 2 năm 2005, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 và ông Nguyễn Quốc BĐ tới nhà ông O trình báo về việc xây dựng nhà ở của bà Lê Thị Tuyết NĐ2 và xây dựng móng nhà của ông Nguyễn Quốc BĐ. Bà NĐ2 trình bày lô đất bà NĐ2 mua và sang nhượng cho ông BĐ một phần để làm nhà. Vào thời gian đầu tháng 3 năm 2005, bà NĐ2 và ông BĐ cùng lúc xây dựng trên hai nền đất riêng biệt. Ông BĐ đổ bê tông móng xong thì bà NĐ2 xây nhà lầu hoàn chỉnh. Gia đình bà NĐ2 ở đến bây giờ. Phần móng nhà ông BĐ để trống một thời gian đến cuối năm 2005, ông BĐ xây nhà trên nền móng làm sẵn (nhà lầu) và ở từ đó đến nay. Nhà của bà Lê Thị Tuyết NĐ2 và nhà của ông Nguyễn Quốc BĐ là hai căn nhà riêng biệt. Cả hai gia đình đều đang thực tế cư trú, sinh sống tại địa phương.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1269/2021/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi ông Nguyễn Quốc BĐ trả diện tích 40m<sup>2</sup> đất (đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup>), thuộc một phần của thửa 309, tờ bản đồ số 02 (theo tài liệu đo năm 2004), phường T2, Quận 12, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 với ông Nguyễn Quốc BĐ đối với phần diện tích 40m<sup>2</sup>, đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu đo năm 2004) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo số vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005.

- Công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 50,7m<sup>2</sup> (thửa phân chiết 97-1, 309-1, a, theo “Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh” ngày 14/05/2021 của Trung

tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn Quốc BĐ.

Căn cứ bản án có hiệu lực, ông Nguyễn Quốc BĐ có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục giấy tờ đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của bị đơn về việc xác định căn nhà (phần xây dựng) là tài sản riêng của bị đơn.

Xác định căn nhà (phần xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên) tại địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, đường T1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung vợ chồng của ông Nguyễn Quốc BĐ và bà Lê Bích NLQ, giá trị là 860.470.380 đồng. Giao cho ông Nguyễn Quốc BĐ nhận nhà và phải hoàn trả giá trị  $\frac{1}{2}$  căn nhà cho bà Lê Bích NLQ bằng tiền là 430.235.200 đồng (làm tròn số).

Vào các ngày 23-24/12/2021, các ông bà Lê Ngọc NĐ1, Lê Thị Tuyết NĐ2 và Lê Bích NLQ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn sẽ thanh toán phần giá trị xây dựng nhà mà bị đơn đã bỏ ra theo giá trị của chứng thư thẩm định ở cấp sơ thẩm, với các lý do:

Bị đơn không chứng minh được việc chuyển nhượng từ ông NĐ1, bà NĐ2, và cũng không có tài liệu chứng minh ông NĐ1, bà NĐ2 đã nhận tiền chuyển nhượng. Giấy cam kết ngày 29/3/2018 không được xem là hợp đồng chuyển nhượng, thời điểm ký ông NĐ1 bị ép buộc về mặt tinh thần, không tự nguyện. Hơn nữa, nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nên việc ông NĐ1 tự ý ký thay bà NĐ2 vào Giấy cam kết là không có giá trị pháp lý. Theo công văn số 7026/UBND-TNMT ngày 10/10/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc tách thửa đối với thửa 309 thành 02 thửa số 309-1 và 309-2 không thể thực hiện được. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 với ông Nguyễn Quốc BĐ đối với phần diện tích 40m<sup>2</sup>, là không có khả năng thực thi trên thực tế.



Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/12/2022, phía nguyên đơn xin rút lại tài liệu “Giấy cho mượn đất ngày 20/3/2005” đã cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm ngày 01/12/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc BĐ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Mỹ P thống nhất trình bày:

Qua các file ghi âm những cuộc trò chuyện mà bị đơn cung cấp thể hiện ông BĐ đã thanh toán tiền chuyển nhượng xong cho ông NĐ1, bà NĐ2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã hoàn tất từ năm 2005 và trên thực tế, tính đến thời điểm hiện tại, ông BĐ đã sống tại căn nhà này hơn 17 năm, có đăng ký thường trú, thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất, đã đóng thuế đất phi nông nghiệp hàng năm đầy đủ. Phía nguyên đơn cho rằng ông NĐ1 bị ép buộc khi ký Giấy cam kết ngày 29/3/2018 nhưng không chứng minh được việc ép buộc. Trong khi đó, các nhân chứng đều xác nhận các bên ký kết tự nguyện, nên có giá trị pháp lý. Lý do không cho phép tách thửa đất thành 02 thửa, mỗi thửa 40m<sup>2</sup> là không đúng quy định, vì trường hợp này không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình tài liệu Giấy cho mượn đất ngày 20/3/2005. Bị đơn cho rằng đây là tài liệu ngụy tạo và không công nhận chứng cứ này. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Bích NLQ, có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Anh K trình bày:

Bà NLQ xác nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc được ông NĐ1, bà NĐ2 cho bà mượn đất để xây nhà ở. Nay ông NĐ1 bà NĐ2 lấy lại thì bà NLQ hoàn toàn đồng ý. Còn phần giá trị căn nhà thì do bà NLQ và ông BĐ cùng bỏ tiền ra xây dựng, bà NLQ đồng ý với đề nghị của cha mẹ hoàn lại phần giá trị xây dựng cho bà NLQ và ông BĐ vì đây là tài sản chung hai người trong thời kỳ hôn nhân. Phần bà NLQ được chia trong khối tài sản chung, bà xin tự nguyện tặng cho lại cho ông NĐ1, bà NĐ2, xem làm quà tặng tri ân cho cha mẹ bà. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông bà Lê Ngọc NĐ1, Lê Thị Tuyết NĐ2 và bà Lê Bích NLQ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn phải trả lại đất có diện tích 40m<sup>2</sup> mà nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đã cho bị đơn mượn xây nhà ở vào năm 2005.

Xét, Giấy cam kết ngày 29/3/2018, ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2 thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc BĐ, đồng thời cũng thể hiện nguyên đơn chỉ đứng tên sổ đỏ giùm cho bị đơn. Thực tế hai bên đã thực hiện hoàn tất toàn bộ các quyền và nghĩa vụ với nhau từ năm 2005. Bị đơn chứng minh được đã giao tiền chuyển nhượng, nguyên đơn đã giao đất. Bị đơn nhận đất và xây nhà kiên cố, liền kề nhà của nguyên đơn. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, bị đơn đã có quá trình trực tiếp sử dụng, ở tại nhà đất này liên tục thời gian hơn 15 năm, nguyên đơn sống ở nhà liền kề nhưng trong suốt thời gian này không hề có sự phản đối tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị ông BĐ gây sức ép buộc phải ký Giấy cam kết ngày 29/3/2018, nhưng không có căn cứ nào để chứng minh việc ký vào văn bản này là bị ép buộc.

Về căn nhà xây trên phần đất, xét đây là tài sản được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên xác định là tài sản chung vợ chồng. Ông BĐ, bà NLQ không chứng minh được cụ thể phần công sức đóng góp nhiều hơn nên căn cứ Luật hôn nhân và gia đình theo nguyên tắc là chia đôi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2, bà Lê Bích NLQ và giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn:

[1.1] Về hình thức của hợp đồng:

Bị đơn cho rằng vào tháng 2 năm 2005, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc nguyên đơn chuyển nhượng ½ thửa đất số 309, tờ bản đồ số 02 (tài liệu đo năm 2004) cho bị đơn. Phần đất chuyển nhượng cho bị đơn là 40m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản. Tuy nhiên, theo điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2003 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.”*

Ngoài ra, bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng được chứng minh bằng Giấy cam kết ngày 29/3/2018. Thời điểm này, ông NĐ1 và bà NĐ2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không thực hiện. Đồng thời, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực hợp pháp. Trong khi đó, Giấy cam kết ngày 29/3/2018 không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

[1.2] Về chủ thể của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông BĐ cho rằng có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 2 năm 2005 nhưng thời điểm này ông NĐ1 và bà NĐ2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất nên không đủ điều kiện về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, từ ngày 08/8/2005, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông NĐ1 và bà NĐ2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00411/07 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp. Nhưng trên nội dung Giấy cam kết ngày 29/3/2018 không có ý kiến hoặc sự xác nhận của bà NĐ2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 213 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.”* và tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định đối với bất động sản: *“Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng...”*. Do đó, Giấy cam kết thể hiện nội dung định đoạt tài sản chung vợ chồng là bất động sản mà không có ý kiến bà NĐ2 là vi phạm quy định pháp luật và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà NĐ2.

[1.3] Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo bị đơn trình bày, thời điểm nhận chuyển nhượng, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có diện tích 40m<sup>2</sup> là một phần của thửa số 309, có diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 2 (theo Tài liệu năm 2004), phường T2, Quận 12. Theo công văn số 7026/UBND-TNMT ngày 10/10/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 12 về việc tách thửa đối với thửa 309 tờ bản đồ số 02 (theo Tài liệu năm 2004), phường T2, Quận 12 thành 02 thửa số 309-1 và 309-2 không thể thực hiện được do diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tối thiểu 50m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 04m trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc có hoàn cảnh gia đình khó khăn. Trong khi đó, đối tượng chuyển nhượng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa và không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Giấy cam kết này để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật.

[1.4] Về việc thực tế thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng:

Về nghĩa vụ thanh toán: Bị đơn cho rằng đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng vào năm 2005 để nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao đủ số tiền này. Đối với bản ghi âm và ghi hình bị đơn cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm không phải là chứng cứ mới. Bị đơn thừa nhận các chứng cứ này là tiền đề để tạo ra Giấy cam kết ngày 29/3/2018. Trong khi đó, Giấy cam kết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét và đánh giá theo đúng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, các bản ghi âm và ghi hình này không thể hiện nghĩa vụ giao đủ 50.000.000 đồng phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất.

Về nghĩa vụ giao tài sản: Bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng được chứng minh bằng Giấy cam kết ngày 29/3/2018 và quá trình xây dựng, sử dụng nhà ở. Tuy nhiên, theo nội dung Giấy cam kết thể hiện người nhận chuyển nhượng là ông BĐ và bà NLQ. Nhưng trong quá trình giải quyết tại Tòa án, bà NLQ, với vai trò là người nhận chuyển nhượng như bị đơn trình bày, đã xác nhận rằng việc sử dụng quyền sử dụng đất không xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng đất mà xuất phát từ việc ông NĐ1 và bà NĐ2 cho bà NLQ và ông BĐ mượn quyền sử dụng đất để xây nhà. Theo đó, bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc nhận tài sản là quyền sử dụng đất dựa trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa

*kể, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”.*

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp Giấy cho mượn đất ngày 20/3/2005 giữa ông NĐ1, bà NĐ2 và bà NLQ, nhưng không có xác nhận của ông BĐ. Sau đó, tại phiên tòa ngày 07/12/2022, nguyên đơn xin rút lại tài liệu này. Xét thấy, tài liệu cần đánh giá không còn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét “Đơn yêu cầu trưng cầu giám định” đối với tài liệu Giấy cho mượn đất ngày 20/3/2005 của ông Nguyễn Quốc BĐ.

Vậy nên không có căn cứ thể hiện việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện trên thực tế theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất có diện tích 40m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần của thửa 309, diện tích 80m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02 (tài liệu đo năm 2004), phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo số vào sổ: H00411/07 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/8/2005 cho ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2.

Ngoài ra, theo Công văn số 2635/UBND-TNMT ngày 08/4/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 12 thì phần đất thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 2 (theo Tài liệu năm 2004), phường T2, Quận 12 có nguồn gốc do bà Lê Thị Tuyết NĐ2 chuyển nhượng của Công ty Phát triển nhà Hóc Môn ngày 18/5/1998 thuộc dự án nhà ở 672 sử dụng đến nay và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00411/07 cho ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2 được sử dụng phần đất trên là đúng theo quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, bị đơn không chứng minh được có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp như đã nhận định tại phần [1] nêu trên và không có căn cứ chứng minh việc bị đơn đang chiếm hữu, sử dụng tài sản tranh chấp một cách hợp pháp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi là quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 về quyền đòi lại tài sản.

[3] Về quyền sở hữu nhà ở:

Căn cứ vào các chứng cứ trong vụ án, thời điểm xây dựng căn nhà từ năm 2005 và sự thừa nhận của các bên đương sự gồm ông NĐ1, bà NĐ2, ông BĐ và

bà NLQ thì có căn cứ xác định căn nhà tại địa chỉ 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là được tạo lập từ tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông BĐ và bà NLQ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tuy bà NLQ không có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà NLQ và ông BĐ. Tuy nhiên, bà NLQ xác định việc xây dựng căn nhà dựa trên tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà và ông BĐ và có yêu cầu Tòa án yêu cầu nguyên đơn hoàn lại số tiền này cho bà và ông BĐ. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập này của bà NLQ, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần phải giải quyết yêu cầu này trong cùng một vụ án để vụ án được giải quyết triệt để. Đồng thời, ghi nhận sự tự nguyện của bà NLQ về việc tặng cho giá trị tài sản của bà NLQ trong khối tài sản nêu trên cho ông NĐ1 và bà NĐ2. Do đó, tài sản của ông BĐ được xác định là  $\frac{1}{2}$  giá trị căn nhà 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vậy, ông NĐ1 và bà NĐ2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông BĐ  $\frac{1}{2}$  giá trị của căn nhà 621/15A đường T1, tổ 1, khu phố 1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tương đương 430.235.190 đồng theo Chứng thư Thẩm định giá số 070121.CT-TN ngày 26/01/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Thành Nam.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy yêu cầu kháng cáo của ông NĐ1, bà NĐ2 và bà NLQ có căn cứ được chấp nhận. Do đó, cần phải sửa Bản án sơ thẩm số 1269/2021/DS-ST ngày 20/12/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2 là người cao tuổi, tại phiên tòa sơ thẩm có đề nghị xét miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Nguyễn Quốc BĐ, bà Lê Bích NLQ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định pháp luật.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông NĐ1, bà NĐ2 và bà NLQ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định pháp luật.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 và bà Lê Bích NLQ, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Các điều 26, 34, 37, 147 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 129, 213, 223, 503, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các điều 33, 35 và 59 Luật hôn nhân và gia đình;

- Điều 127 Luật Đất đai 2003;

- Các điều 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi ông Nguyễn Quốc BĐ trả diện tích 40m<sup>2</sup> đất (4m x 10m, đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup>), thuộc một phần của thửa 309, tờ bản đồ số 02 (theo tài liệu đo năm 2004), phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Ngọc NĐ1 và bà Lê Thị Tuyết NĐ2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ thể:

- Không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 với ông Nguyễn Quốc BĐ đối với phần diện tích 40m<sup>2</sup>, đo vẽ thực tế là 50,7m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 309, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu đo năm 2004) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo số vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005.

- Không công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 50,7m<sup>2</sup> (thửa phân chiết 97-1, 309-1, a, theo “Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh” ngày 14/05/2021

của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) là của ông Nguyễn Quốc BĐ.

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của bị đơn về việc xác định căn nhà (phần xây dựng) là tài sản riêng của bị đơn.

Xác định căn nhà (phần xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên) tại địa chỉ: tổ 1, khu phố 1, đường T1, phường T2, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Quốc BĐ và bà Lê Bích NLQ, giá trị là 860.470.380 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Bích NLQ về việc tặng cho tài sản của mình cho ông NĐ1 và bà NĐ2.

Ông NĐ1 và bà NĐ2 có nghĩa vụ phải hoàn trả giá trị  $\frac{1}{2}$  căn nhà cho ông Nguyễn Quốc BĐ bằng tiền là 430.235.190 đồng. Ông BĐ có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ: H00411/07 ngày 08/8/2005 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông NĐ1 và bà NĐ2 ngay sau khi nhận đủ số tiền 430.235.190 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự chậm thi hành số tiền trên, thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành.

4. Đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00411/07 ngày 08/8/2005 của Ủy ban nhân dân Quận 12.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai AA/2018/0013182 ngày 04/7/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2.

- Ông Nguyễn Quốc BĐ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và 21.209.400 (hai mươi một triệu hai trăm lẻ chín nghìn bốn trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, trừ vào số tiền tạm ứng là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (Biên lai AA/2018/0092158 ngày 29/7/2020 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), ông BĐ còn phải nộp thêm 21.209.400 (hai mươi một triệu hai trăm lẻ chín nghìn bốn trăm) đồng.



- Bà Lê Bích NLQ phải chịu 21.209.400 (hai mươi một triệu hai trăm lẻ chín nghìn bốn trăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (do ông Dương Anh K nộp thay) cho ông Lê Ngọc NĐ1, bà Lê Thị Tuyết NĐ2 theo biên lai thu số 0001486 ngày 06/01/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Bích NLQ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (do ông Dương Anh K nộp thay) cho bà Lê Bích NLQ theo biên lai thu số 0001485 ngày 06/01/2022 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Hoàng Tấn**

**Trần Thị Thúy Hồng**

**Trần Thị Hòa Hiệp**