

Bản án số: 275/2022/DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2022
V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà và
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa:
Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25/5/2022 và 30/5/2022, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2022/TLPT-DS ngày 25/3/2022, về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1379/2022/QĐ-PT ngày 12/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4945/2022/QĐ-PT ngày 05/5/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Ng, sinh năm 1979

Địa chỉ: A7/178, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Chung Đức Kh, sinh năm 1966; Địa chỉ: 5/30 ấp T, xã T, huyện M, Thành phố H; Địa chỉ liên lạc: Số 67/8/16 Nguyễn Quý Yêm, Khu phố 4, phường An lạc, quận Bình Tân, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 26/4/2022 tại Văn phòng công chứng A, số 004017, Quyền số 4), (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị B, sinh năm 1962

Địa chỉ: A5/130, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức Thắng Y, sinh năm 1981; Địa chỉ: E3/7 Nguyễn Hữu T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H; **Địa chỉ liên lạc: A7/178, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H** (Giấy ủy quyền ngày 08/3/2019 lập tại Văn phòng công chứng A, số 001960, Quyền số 03), (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan Hồng Ph, sinh năm 1980, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: 349 ấp Ấp B, xã H, huyện H, tỉnh H; Địa chỉ liên lạc: A7/178, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H.

2/ Bà Trương Thị Kim O, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: A5/130, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H.

3/ Bà Trương Thị H, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: B3/316B1, Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố H.

Người làm chứng:

1/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: C7/9, Tổ 7, Khu phố 3, thị trấn T, huyện B, Thành phố H (vắng mặt).

2/ Ông Lê Văn X, sinh năm 1965; Địa chỉ: A7/165A, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H (vắng mặt).

3/ Ông Trần Anh T, sinh năm 1972; Địa chỉ: B7/217, Ấp 2, xã L, huyện B, Thành phố H (vắng mặt).

4/ Ông Đỗ Công Ph, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện H, tỉnh L (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị Ng và người đại diện nguyên đơn là ông Trương Thanh T trình bày:

Vào năm 2000, mẹ bà Trương Thị Ng là bà Lê Thị B có cho bà phần đất diện tích 650m² thuộc một phần thửa 211, Tờ bản đồ số 15 bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839 ngày 10/8/2004 cho hộ bà Lê Thị B. Bà Ng sử dụng phần đất trên từ năm 2000 cho đến tháng 3 năm 2017. Năm 2006, bà Lê Thị B có lập giấy tay cho Bà Ng đất, được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực chữ ký. Năm 2012, Bà Ng có xây dựng căn nhà diện tích 60m² trên đất tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H. Phần diện tích đất và nhà trên, Bà Ng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Đến tháng 03 năm 2017, cha, mẹ Bà Ng đánh Bà Ng và đuổi Bà Ng ra khỏi nhà trên. Hiện trạng thực tế theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản L cung cấp ngày 08/10/2019, phần đất có diện tích 481,8m² thuộc một phần thửa 211 tờ bản đồ số 15 (Theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H, trên đất có căn nhà và công trình gắn liền với căn nhà gồm: tường tole (1) diện tích 62m², hồ nước (2) diện tích 6,3m², hiên (3) + (4) diện tích là 21,3m², tổng diện tích là 89,6m².

Nay bà Trương Thị Ng yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà và công trình gắn liền với căn nhà có tổng diện tích 89,6m² thuộc một phần thửa 211, Tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã L tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành

phố H là thuộc quyền sở hữu của Bà Ng. Đồng thời, Bà Ng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B buộc bà Lê Thị B trả lại phần đất diện tích 481,8m² thuộc một phần thửa 211, Tờ bản đồ số 15 (Theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H do phần đất này trước đây bà B đã tặng cho Bà Ng.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị B (có ông Nguyễn Đức Thắng Y đại diện) trình bày:

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 211, Tờ bản đồ số 15 (Tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H là do bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng của ông Dương Quang V vào năm 2003. Phần đất trên được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839QSĐĐ/Q2 ngày 10/6/2004 cho hộ gia đình bà Lê Thị B. Tại thời điểm bà B nhận chuyển nhượng đất của ông V, trên đất đã có căn nhà mục nát. Ông xác định căn nhà mà Bà Ng đang tranh chấp có số nhà là A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H thuộc thửa 211, Tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã L, huyện B. Căn nhà này bà B chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Bà Ng cung cấp giấy cho đất của bà B tặng cho Bà Ng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L vào ngày 23/01/2006, thì chữ ký và chữ viết trên giấy cho đất này không phải của bà B nhưng phía bà B không yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục giám định chữ ký, chữ viết trên của bà B. Vào năm 2013, do Bà Ng mang thai đứa con thứ ba nên bà B có sửa lại căn nhà trên và cho Bà Ng về ở để sinh con chứ bà B không tặng cho căn nhà cho Bà Ng.

Ngày 19/4/2017, giữa Bà Ng và bà B có xảy ra mâu thuẫn nên Bà Ng có viết giấy cam kết trả lại đất và căn nhà A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H cho bà B, việc cam kết này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L. Kể từ thời điểm 19/4/2017, Bà Ng không còn ở căn nhà nêu trên nữa mà do bà B quản lý sử dụng. Ông xác định, tờ giấy cho đất cho con ngày 23/3/2006 không có giá trị pháp lý, không có việc bà B cho Bà Ng nhà, đất. Vì vậy, bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Ng và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật. Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

3.1. Bà Trương Thị H và bà Trương Thị Kim O cùng trình bày:

Căn nhà và đất tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H thuộc thửa đất số 211, Tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839QSĐĐ/Q2 ngày 10/6/2004 cho hộ gia đình bà Lê Thị B. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà Lê Thị B có 03 thành viên là bà Lê Thị B, bà Trương Thị H và bà Trương Thị Kim O.

Vào năm 2013, do Bà Ng mang thai đứa con thứ ba nên bà B có sửa lại căn nhà trên và cho Bà Ng về ở để sinh con chứ bà B không tặng cho căn nhà cho Bà Ng. Ngày 19/4/2017, giữa Bà Ng và bà B có xảy ra mâu thuẫn nên Bà Ng có viết giấy cam kết trả lại đất và căn nhà A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H cho bà B, việc cam kết này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã L. Kể

từ thời điểm 19/4/2017, Bà Ng không còn ở căn nhà nêu trên nữa mà do bà B quản lý sử dụng. Bà H và bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng.

3.2. Ông Phan Hồng Ph trình bày:

Vào khoảng năm 2009, ông có sống chung với bà Trương Thị Ng. Đến năm 2018, hai người có đăng ký kết hôn với Bà Ng. Năm 2013, ông và Bà Ng có sửa chữa căn nhà tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H. Hai người về đây ở từ năm 2013 đến năm 2017. Căn nhà trên có diện tích khoảng 60m². Chi phí sửa chữa căn nhà là khoảng 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông. Phần nhà đất này có vị trí thuộc một phần thửa 211, Tờ bản đồ số 15 bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Phần diện tích đất và nhà trên, vợ chồng ông chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Phần đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839 ngày 10/8/2004 cho bà Lê Thị B. Nay bà Trương Thị Ng yêu cầu Tòa án công nhận nhà, đất thuộc một phần thửa 211, Tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã L tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Bà Ng, thì ông đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Bà Ng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 11/02/2022, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng đối với bị đơn bà Lê Thị B về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B trả lại phần đất diện tích 481,8m² thuộc một phần thửa 211 (211-1) tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Vị trí khu đất căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng L cung cấp ngày 08/10/2019 (hợp đồng số: 01TA-ĐĐHL10/19).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng về việc yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà và công trình trên đất diện tích 89,6m² tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H thuộc một phần thửa 211 (211-1), tờ bản đồ số 15 (TL02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H là thuộc quyền sở hữu của bà Trương Thị Ng. Vị trí căn nhà và công trình trên đất tại ký hiệu số (1), (2), (3), (4) của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng L cung cấp ngày 08/10/2019 (hợp đồng số: 01TA-ĐĐHL10/19).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị Ng phải chịu số tiền 23.158.614 đồng (hai mươi ba triệu một trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm mười bốn đồng), nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí:

3.1. Nguyên đơn bà Trương Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được miễn trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006854 ngày 21/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

3.2. Hoàn lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Ng số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0078883 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 22/02/2022, nguyên đơn bà Trương Thị Ng nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà Ng cho rằng cấp sơ thẩm đã không xem xét toàn diện các tình tiết là sự thật khách quan của vụ việc, từ đó đưa ra nhận định không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà. Bà là người thực tế xây dựng nhà trên đất của mình và ở từ năm 2000 đến năm 2017, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là vô lý, không thuyết phục và không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Chung Đức Kh là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Ng (người kháng cáo) trình bày: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lê Thị B trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 481,8m² thuộc một phần thửa 211 (211-1) tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H và căn nhà tọa lạc trên đất diện tích 89,6m² địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H. Nếu bị đơn không trả được nhà đất theo hiện vật, thì đề nghị bị đơn trả giá trị nhà đất cho nguyên đơn theo Chứng thư thẩm định giá, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực. Các phần khác của bản án sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo.

Các căn cứ chứng minh yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, gồm: “Giấy cho đất cho con” do bà Lê Thị B lập ngày 26/3/2006, Thông báo cấp số nhà năm 2005, Thông báo và biên lai nộp thuế của Chi cục Thuế huyện B; Giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình ngày 22/3/2012 của bà Trương Thị Ng và Biên bản kiểm tra thực địa ngày 27/3/2012 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B; Lời khai của người làm chứng là bà Lê Thị T, ông Lê Văn X, ông Trần Văn Tính và ông Đỗ Công Ph.

- Ông Nguyễn Đức Thắng Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 211, tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Phần đất này nằm trong tổng diện tích đất mà Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839QSDĐ/Q2 ngày 10/6/2004. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình bà B có 03

thành viên là bà B, bà Trương Thị Kim O và bà Trương Thị H. Bà Trương Thị Ng có nhập hộ khẩu vào hộ gia đình bà B nhưng nhập vào ngày 22/6/2004, sau ngày được cấp đất, nên không phải là thành viên hộ gia đình.

Bà Lê Thị B không ký tên, không ghi họ tên vào “Giấy cho đất cho con” ngày 26/3/2006 theo tài liệu nguyên đơn cung cấp. Về hình thức, giấy này lập ngày 23/3/2006 nhưng lại được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận chữ ký bà B ngày 23/01/2006; giấy cho đất không phải là hợp đồng tặng cho, không được công chứng; bị đơn không ký tên vào văn bản này và cũng không mang văn bản này đi chứng thực, nhưng bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bị đơn. Về nội dung, phần đất ghi trong giấy này là đất cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị B, nhưng “Giấy cho đất cho con” chỉ có bà B cho bà Trương Thị Ng đất, nên vô hiệu về mặt nội dung.

Đối với căn nhà tọa lạc trên đất số A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H diện tích 89,6m², nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng mình xây dựng nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ. Theo Công văn số 1092/UBND ngày 26/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B xác nhận, thì căn nhà này do bà Lê Thị B xây dựng không phép vào năm 2013, cùng năm 2013 bà B cho con là bà Trương Thị Ng ở và năm 2017 Bà Ng viết giấy trả nhà. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không có ý kiến gì về công văn nói trên, tức là nguyên đơn thừa nhận nội dung công văn là đúng. Thực tế không có việc bà Trương Thị Ng bỏ tiền ra xây dựng, sửa chữa nhà; các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm không có giá trị chứng minh, vì những người làm chứng này không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, chính quyền địa phương chỉ xác nhận chữ ký, không xác nhận nội dung họ làm chứng. Lời khai của người làm chứng cũng mâu thuẫn với trả lời của Ủy ban nhân dân xã L tại công văn số 1092/UBND ngày 26/6/2020. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Ng (nguyên đơn) nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp được cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839QSDĐ/Q2 ngày 10/6/2004. Tại thời điểm cấp đất, hộ gia đình bà B có 03 thành viên là bà B, bà Trương Thị Kim O và bà Trương Thị H, nhưng chỉ có bà Lê Thị B viết “Giấy cho đất cho con” ngày 26/3/2006 mà không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ, nên việc cho đất là không hợp pháp. Về hình thức, văn bản này không được công chứng, chứng thực; bà Trương Thị Ng cũng đã viết giấy trả nhà đất cho cha mẹ ngày 19/4/2017. Căn cứ công văn số 1092/UBND ngày 26/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã L, thì căn nhà trên đất do bà Lê Thị B xây dựng không phép vào năm 2013. Như vậy, bà Trương Thị Ng không phải là người xây dựng

nhà và các công trình trên đất, nên yêu cầu kháng cáo của Bà Ng không được chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 11/02/2022, Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST. Ngày 22/02/2022, nguyên đơn bà Trương Thị Ng nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Ng nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc có mặt, vắng mặt của các đương sự.

Nguyên đơn bà Trương Thị Ng và bị đơn bà Lê Thị B vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Kim O, ông Phan Hồng Ph có đơn xin vắng mặt; bà Trương Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

[1.3] Tài liệu, chứng cứ do các đương sự nộp bổ sung tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trương Thị Ng (có ông Chung Đức Kh đại diện) nộp bản chính các văn bản: Giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình ngày 22/3/2012 của bà Trương Thị Ng và Biên bản kiểm tra thực địa ngày 27/3/2012 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B; “Đơn xin xác nhận” ngày 27/4/2022 của bà Lê Thị T, “Giấy xác nhận” ngày 28/4/2022 của ông Lê Văn X, ông Trần Anh T; “Bản tường trình” ngày 28/4/2022 của ông Đỗ Công Ph; Thông báo nộp thuế (lần 1 năm 2015) số: 4649/TB-CCT ngày 04/4/2015 của Chi cục Thuế huyện B, Thành phố H; Biên lai thu số: 9825 ngày 18/5/2015; Bản tự khai của ông Chung Đức Kh và ông Phan Hồng Ph. Ông Chung Đức Kh đề nghị cấp phúc thẩm đưa bà Lê Thị T, ông Lê Văn X, ông Trần Anh T và ông Đỗ Công Ph vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng. Các đương sự khác không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã công bố nội dung các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp bổ sung tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Ng (có ông Chung Đức Kh đại diện), về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng - Dịch vụ bất động sản Hoàng L lập ngày 08/10/2019, thì phần đất bà Trương Thị Ng tranh chấp có diện tích 481,8m², thuộc thửa phân chiết số 211-1 (loại đất HNK), Tờ bản đồ số 15, bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H, trên đất có các công trình xây dựng (nhà, hồ nước, hiên) với diện tích 89,6m² tọa lạc tại địa chỉ A5/127/1, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H. Nhà, đất tranh chấp này thuộc một phần trong tổng diện tích 3.364m² đất, Thửa 211, Tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H do Ủy

ban nhân dân huyện B, Thành phố H cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1839/QSDĐ/Q2 ngày 10/6/2004.

Ngày 23/03/2006, bà Lê Thị B lập “Giấy cho đất cho con” với nội dung: Bà Lê Thị B cho con là bà Trương Thị Ng diện tích đất 650m², thửa 211, Tờ bản đồ số 15, xã L, huyện B nằm trong tổng diện tích đất 3.364m² của thửa 211 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 1839/QĐUB ngày 10/6/2004.

Xét, bà Lê Thị B không thừa nhận bà có ký tên trên “Giấy cho đất cho con” ngày 23/3/2006, nhưng bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà B trên văn bản này, nên cấp sơ thẩm không tiến hành giám định là phù hợp. Về hình thức, “Giấy cho đất cho con” được lập thành văn bản, nhưng không được công chứng, chứng thực việc tặng cho đất mà chỉ chứng thực chữ ký của bà Lê Thị B. Bà Lê Thị B lập văn bản ngày 23/3/2006, nhưng lại được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận chữ ký vào ngày 23/01/2006, tức việc xác nhận chữ ký thực hiện trước khi bà B lập văn bản 02 tháng, nên việc chứng thực này không có giá trị pháp lý.

Về nội dung, căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình số 160045616 do Công an huyện B, Thành phố H cấp (bút lục số 53), thì tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, hộ gia đình bà Lê Thị B địa chỉ A5/130, Ấp M, xã L, huyện B có 03 thành viên gồm: bà Lê Thị B, bà Trương Thị H và bà Trương Thị Kim O. Việc bà B tự lập giấy cho bà Trương Thị Ng đất của hộ gia đình mà không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ, nên việc tặng cho đất là không hợp pháp. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định việc tặng cho đất giữa bà Lê Thị B và bà Trương Thị Ng tại “Giấy cho đất cho con” ngày 23/3/2006 vô hiệu là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà Trương Thị Ng kháng cáo yêu cầu bà Lê Thị B trả lại phần đất mà bà B đã cho có diện tích 481,8m², thuộc một phần thửa 211 (211-1) tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H, là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm (các bút lục số: 175, 222, 223) và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng người đại diện của họ xác định, tại thời điểm bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng phần đất này, trên đất đã có căn nhà lá đã mục nát. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Xây dựng - Dịch vụ bất động sản Hoàng L lập ngày 08/10/2019, thì phần xây dựng trên đất có tổng diện tích 89,6m² (tường tôn 62m², hồ nước 6,3m², hiên 21,3m²), trong đó có căn nhà cấp 4 số nhà A5/127/1, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H có kết cấu: tường gạch, mái tôn, nền gạch men, cột xi măng. Như vậy, có căn cứ xác định căn nhà có kết cấu như hiện trạng hiện nay không phải là căn nhà lá có sẵn trên đất vào thời điểm bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng từ ông Dương Quang V, mà đã được xây dựng mới.

[2.2.1] Bà Trương Thị Ng cho rằng, bà được mẹ là bà Lê Thị B cho đất vào năm 2000, sau khi về ở bà xây dựng và sau này có sửa chữa căn nhà A5/127/1, Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H để có hiện trạng như hiện nay.

Xét, căn cứ Giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình ngày 22/3/2012 của bà Trương Thị Ng và Biên bản kiểm tra thực địa ngày 27/3/2012 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, thì bà Trương Thị Ng có nộp hồ sơ xin phép xây dựng căn nhà tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B theo biên nhận số 25/BN-VP ngày 30/02/2012. Hiện trạng nhà trước khi xây dựng theo Biên bản kiểm tra thực địa ngày 27/3/2012 có kết cấu: cột cây, vách lá, mái lá, diện tích 45m².

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng, bị đơn có cho mẹ con bà Trương Thị Ng về ở căn nhà số A5/127/1, Ấp 1, xã L vào năm 2013. Tuy nhiên, theo Thông báo số 10319/TB-UB-QLĐT ngày 21/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện B, thì bà Trương Thị Ng được cấp sổ nhà A5/127/1, Ấp 1, xã L từ năm 2005. Bà Ng và con gái là cháu Trương Nguyễn Ngọc Như (sinh năm 2006) đã chuyển hộ khẩu về căn nhà này từ ngày 24/3/2011 (bút lục 52) và sinh sống ổn định đến ngày 19/4/2017, có đóng thuế nhà đất cho nhà nước theo quy định.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã L (bút lục 46, 47), bà Trương Thị Ng trình bày: *“căn nhà tại địa chỉ A5/127/1 do tôi xây dựng, đến năm 2013 tôi có sửa nhà lại và sử dụng đến năm 2017 thì tôi không còn ở trên nhà đất trên”*. Bà Lê Thị B tham gia buổi hòa giải này, nhưng không có ý kiến phản đối lời trình bày của Bà Ng về phần xây dựng nhà của Bà Ng, mà bà B chỉ xác định đất của bà B và bà B không cho Bà Ng đất.

Lời khai của những người làm chứng là: Bà Lê Thị T và ông Lê Văn X (em ruột của bà Lê Thị B), xác nhận vào năm 2006, chị của các ông bà là Lê Thị B có cho con gái là bà Trương Thị Ng một phần đất, Bà Ng xây nhà và ở ổn định đến năm 2017 thì bà B không cho Bà Ng ở nữa. Ông Trần Anh T là người buôn bán vật liệu xây dựng, xác nhận vào năm 2013 ông có chở vật liệu xây dựng bán cho bà Trương Thị Ng. Ông Đỗ Công Ph có lời khai xác nhận gia đình ông ở nhờ nhà Bà Ng tại Tổ 5, ấp 1, xã L từ năm 2000 đến năm 2013. Xét, mặc dù những người làm chứng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nhưng lời khai của họ phù hợp với lời khai của bà Trương Thị Ng và các tài liệu, chứng cứ khác như đã phân tích ở trên.

[2.2.2] Bị đơn là Lê Thị B cho rằng, do Bà Ng sinh con thứ ba nên bà sửa nhà cho mẹ con Bà Ng về ở nhờ từ năm 2013. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc xây dựng, sửa chữa nhà. Chứng cứ để cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị Ng, về việc công nhận phần xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Bà Ng là Công văn số 1092/UBND ngày 26/6/2020 của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, Thành phố H. Theo công văn này, thì trên đất có *“căn nhà tường tole, phần hiên, hồ nước do bà Lê Thị B xây dựng không phép vào năm 2013. Cùng thời điểm năm 2013, bà Lê Thị B cho con là bà Trương Thị Ng căn nhà*

trên để ở, đến ngày 19/4/2017, bà Trương Thị Ng lập cam kết trả lại căn nhà, đất cho bà Lê Thị B và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận chữ ký ngày 20/4/2017... ”. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân xã L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà Lê Thị B có xây nhà không phép vào năm 2013. Mặt khác, Công văn số 1092/UBND ngày 26/6/2020 có nội dung mâu thuẫn với Biên bản kiểm tra thực địa ngày 27/3/2012 cùng của Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, vì theo biên bản này thì bà Trương Thị Ng là người xin phép xây dựng căn nhà tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B vào năm 2012.

Từ các tình tiết nói trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định căn nhà số A5/127/1, Ấp 1, xã L và các công trình xây dựng trên đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/10/2019 do bà Trương Thị Ng xây dựng và sửa chữa. Theo xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Ng và ông Phan Hồng Ph, thì phần xây dựng này do Bà Ng và ông Phước cùng bỏ tiền xây dựng trong thời gian hai người chung sống. Vì vậy, bà Trương Thị Ng không có toàn quyền định đoạt để trả lại căn nhà này cho bà Lê Thị B như “Tờ cam kết” ngày 19/4/2017 của Bà Ng. Do các công trình xây dựng tọa lạc trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Lê Thị B, nên việc Bà Ng yêu cầu bà B trả lại căn nhà này cho Bà Ng (trả hiện vật) là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, các công trình xây dựng này đã tồn tại từ lâu, bà Lê Thị B là người quản lý, sử dụng từ sau ngày 19/4/2017 đến nay; Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả bằng hiện vật, nếu không trả được bằng hiện vật thì trả giá trị. Vì vậy, cần thiết phải buộc bà B phải hoàn trả lại giá trị xây dựng cho Bà Ng.

Về chi phí xây dựng, bà Trương Thị Ng và ông Phan Hồng Ph cho rằng hết 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng, nhưng không cung cấp được chứng cứ. Lời khai của người làm chứng ông Trần Anh T lại cho rằng vật liệu xây dựng ông bán cho bà Trương Thị Ng là 457.000.000 (bốn trăm năm mươi bảy triệu) đồng, nhưng không có tài liệu, chứng cứ về việc bán hàng này. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số: 2486/1/TĐG-CT ngày 31/8/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai, thì tổng giá trị các công trình xây dựng trên đất là 206.542.000 đồng (nhà ở gia đình có giá 204.085.000 đồng, bể nước có giá 2.457.000 đồng). Vì vậy, bà Lê Thị B phải trả lại cho bà Trương Thị Ng giá trị các công trình xây dựng trên đất là 206.542.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp bổ sung chứng cứ mới, các chứng cứ này phù hợp với lời khai của bà Trương Thị Ng và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Bà Ng về phần xây dựng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã phân tích, không có căn cứ chấp nhận đề nghị nói trên của đại diện Viện kiểm sát.

Về chi phí tố tụng, bà Trương Thị Ng không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, nên án phí được tính lại.

- Nguyên đơn bà Trương Thị Ng phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu khởi kiện đòi bà Lê Thị B trả lại đất nhưng không được chấp nhận, nhưng được cân trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006854 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Ng số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn) đồng mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0078883 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

- Bị đơn bà Lê Thị B phải nộp tính trên số tiền phải trả cho bà Trương Thị Ng, án phí là: $206.542.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.327.100 \text{ đồng}$, nhưng được miễn nộp do bà Lê Thị B (sinh ngày 03/3/1962) là người cao tuổi.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, bà Trương Thị Ng được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, nên Bà Ng không phải nộp. Hoàn trả cho Bà Ng tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0040654 ngày 01/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 109, khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 689 và Điều 722 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12 ngày 23/11/2009 của Quốc hội;

Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Ng, về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị B hoàn trả giá trị xây dựng căn nhà số A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Ng về việc buộc bà Lê Thị B giao trả diện tích đất 481,8m² thuộc một phần thửa 211 (211-1) tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng đối với bị đơn bà Lê Thị B, về việc tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị B trả lại phần đất diện tích 481,8m² thuộc một phần thửa 211 (211-1) tờ bản đồ số 15 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ

địa chính xã L, huyện B, Thành phố H. Vị trí khu đất căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng L lập ngày 08/10/2019 (hợp đồng số: 01TA-ĐĐHL10/19).

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ng về việc yêu cầu bà Lê Thị B hoàn trả giá trị căn nhà và công trình xây dựng trên diện tích đất 89,6m² tại địa chỉ A5/127/1 Ấp M, xã L, huyện B, Thành phố H thuộc một phần thửa 211 (211-1), tờ bản đồ số 15 (TL02/CT-UB), bộ địa chính xã L, huyện B, Thành phố H (Vị trí căn nhà và công trình trên đất tại ký hiệu số (1), (2), (3), (4) của Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đo đạc – Thiết kế - Xây dựng – Dịch vụ Bất động sản Hoàng L lập ngày 08/10/2019). Buộc bà Lê Thị B phải hoàn trả cho bà Trương Thị Ng giá trị căn nhà và công trình xây dựng trên đất tổng cộng là 206.542.000 (hai trăm lẻ sáu triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn) đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên cho người được thi hành án, thì người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền chưa thanh toán.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trương Thị Ng phải chịu số tiền 23.158.614 (hai mươi ba triệu một trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm mười bốn) đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Nguyên đơn bà Trương Thị Ng phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được cản trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0006854 ngày 21/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Ng số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng mà Bà Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0078883 ngày 13/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

3.2. Bị đơn bà Lê Thị B là người cao tuổi nên được miễn nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Ng không phải nộp. Hoàn trả cho Bà Ng tiền tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số AA/2021/0040654 ngày 01/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố H.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án

được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND huyện B, TP.H;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh