

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2020/DSPT

Ngày: 18-6-2020

V/v tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và hợp đồng mua bán tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**.

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn**.

Ông **Lê Tự**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Phương Liên** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2020/TLPT-DS ngày 04-02-2020 về “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và hợp đồng mua bán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DSST ngày 04-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 863/2020/QĐ-PT ngày 05-6-2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Nhà số 22/3, Khu phố 8B, phường T3, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị Ngọc Th**, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Nhà số 130/2, Khu phố 1, phường T4, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

3. Ông **Nguyễn Tuấn K**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Nhà số 130/2 Khu phố 1, phường T4, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị Thu H1**, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Nhà số 130/2, Khu phố 1, phường T4, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

5. Bà **Nguyễn Thị Thu H2**, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Nhà số 130/2, Khu phố 1, phường T4, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

(Bà H, bà Th, ông K, bà H1 và bà H2 đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa

vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khương N).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà Th, ông K, bà H1 và bà H2: Ông Nguyễn Tuấn S, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Nhà số 26, đường Y, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 28-7-2017), có mặt.

- Bị đơn:

Chị **Nguyễn Thị Trúc M**, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Ngô Văn D** - Chi nhánh Văn phòng Luật sư Đức Năng tại Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn V; địa chỉ cư trú: Thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Kh; địa chỉ cư trú: Thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại L; trụ sở: Số 257, đường Ngô Gia Tự, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của công ty: Bà Trần Thị Lệ Th1 - Giám đốc.

4. Ông Nguyễn Hoàng D1; cư trú tại: Québec Canada, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ánh T; cư trú tại: Québec Canada H4R 3C4, vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Kim D2; địa chỉ cư trú: Nhà số 467/111, đường L3, phường Y1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, bà T và bà D2:

Ông Nguyễn Tuấn S; địa chỉ cư trú: Nhà số 26, đường Y, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Văn bản ủy quyền ngày 20-10-2017), ông S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Tuấn S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước năm 1945, vợ chồng cụ Nguyễn T1, Huỳnh Thị N tạo lập được thửa đất có tực danh Bàu Ông Sáo. Ngày 22-8-1966, vợ chồng cụ T1 lập di chúc để lại thửa đất này cho con gái là bà Nguyễn Thị Khương N. Bản di chúc có các con trai, con gái của vợ chồng cụ T1 cùng ký tên. Năm 1969, vợ chồng cụ T1 và vợ chồng bà N thống nhất hoán đổi thửa đất có tực danh Bàu Ông Sáo cho vợ chồng cụ T1 sử dụng, còn vợ chồng bà N quản lý, sử dụng 02 thửa đất gắn liền với 02 ngôi nhà ngói; trong đó, có thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định mà hiện nay chị Nguyễn Thị Trúc M đang quản lý, sử dụng.

Sau khi hoán đổi, vợ chồng bà Nguyễn Thị Khương N sử dụng nhà, đất nêu trên đến trước năm 1975 thì vào Đồng Nai lập nghiệp. Trước khi đi, bà N nhờ vợ chồng ông Ngô Văn V, bà Lê Thị Kh trông coi hộ nhà, đất nên ông V là người đứng tên kê khai quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Ông Nguyễn Hoàng Tr là em ruột bà N đi tu ở Nhà thờ gần nhà bà N, nên ông Tr thường xuyên qua lại thăm nhà và cùng trông coi nhà giúp cho bà N. Năm 2012, do nhà cũ xuống cấp nên bà N nhiều lần trực tiếp đưa tiền cho ông Tr và gửi tiền cho ông Lê Văn L1 (là tài xế lái xe tải chạy tuyến Q - Sài Gòn) đem về cho ông Tr để xây dựng lại ngôi nhà với mục đích có nơi cho các con cháu đi về. Do sợ lẫn lộn với tiền Nhà thờ của ông Tr, nên bà N gửi tiền cho ông L1, thì ông L1 viết giấy nhận tiền. Tổng số tiền bà N gửi cho ông Tr để xây nhà là 1.520.000.000 đồng. Sau khi xây nhà xong, ông Tr vào Đồng Nai nói với bà N để ông cho chị Nguyễn Thị Trúc M mượn làm nhà giữ trẻ, hàng năm lấy tiền lo cúng giỗ nên bà N cùng đồng ý. Quá trình chị M sử dụng nhà có sửa chữa hay không, nguyên đơn không biết.

Ngày 24-3-2014, ông Nguyễn Hoàng Tr đột ngột qua đời, nên gia đình bà N nhờ ông (S) làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Ngô Văn V sang bà Nguyễn Thị Khương N, nhưng chị Nguyễn Thị Trúc M ngăn cản và cho rằng nhà này là của chị M.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Khương N khởi kiện yêu cầu xác định nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà; đồng thời, yêu cầu chị Nguyễn Thị Trúc M phải trả lại nhà, đất nêu trên cho bà.

Ngày 13-12-2017, bà Nguyễn Thị Khương N chết. Các con bà N gồm: bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2 tiếp tục yêu cầu khởi kiện của mẹ, yêu cầu chị M trả lại nhà, đất nêu trên cho đồng thừa kế của bà N.

Bị đơn, chị Nguyễn Thị Trúc M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định của ai chị không rõ, nhưng theo dự án Vlap thì ông Nguyễn Hoàng Tr là người đứng tên đăng ký, kê khai. Trước đây, chị sống với ông Tr tại Nhà thờ KC ở huyện (nay là thị xã) A. Đầu tháng 4-2012, ông Tr gọi chị về xây nhà để giữ trẻ. Trước khi xây nhà, trên đất có 01 nhà tranh cũ bị sập (của ai chị không biết). Chị khẳng định, chị bỏ tiền ra xây nhà với tổng chi phí là 1.570.000.000 đồng, số tiền xây dựng nhà do chị vay cậu ruột là Nguyễn Đức N1 (hiện đang định cư tại Na Uy) 400.000.000 đồng vào ngày 25-12-2011, ông N1 trực tiếp giao tiền cho chị (có vợ ông N1, hiện đang ở Na Uy và ông Nguyễn L2, hiện đang ở huyện V, Khánh Hòa chứng kiến); vay của anh Diệp Thế N2 (hiện đang cư trú tại Trung Tín 1, thị trấn T2, huyện T2) 200.000.000 đồng vào ngày 10-3-2012. Ngày 10-3-2013, chị trả lãi của số tiền 200.000.000 đồng và vay thêm của anh N2 200.000.000 đồng, tổng cộng chị vay của anh N2 400.000.000 đồng. Hiện nay cả 02 khoản nợ này chị đã trả xong. Ngoài ra, chị có mua vật liệu xây dựng của Công ty TNHH L ở thị xã A, số tiền khoảng hơn 300.000.000 đồng, nhưng chị đã trả dần, hiện nay chị còn nợ 60.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng Tr góp 450.000.000 đồng vào việc xây dựng nhà.

Ngày 24-3-2014, ông Nguyễn Hoàng Tr đột ngột qua đời. Sau 100 ngày, chị tìm thấy Di chúc của ông Tr đề ngày 21-3-2014 trong túi áo của ông Tr để tại Nhà thờ KC. Chị có báo cho cha xứ Nhà thờ V2 ở thôn Q1, xã P, huyện T2 biết, thì Cha

xứ bảo chị mang tờ Di chúc xuống Tòa giám mục ở Q nộp cho Đức cha K1, nhưng chị không nộp, vì di chúc liên quan đến ngôi nhà chị đang quản lý, sử dụng. Chị khẳng định nhà, đất này thuộc quyền sở hữu của chị, nên không đồng ý trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2 cho phía nguyên đơn. Đối với số tiền 60.000.000 đồng nợ vật liệu xây dựng của Công ty TNHH thương mại L chị sẽ có trách nhiệm trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn V bà Lê Thị Kh trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất thuộc thửa đất 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2 là của cha, mẹ bà Nguyễn Thị Khương N tạo lập và để lại cho bà N. Năm 1968, bà N theo chồng về Đồng Nai sinh sống nên nhờ vợ chồng ông, bà trông coi nhà, đất giúp. Năm 1993, được sự đồng ý của gia đình bà N, ông đăng ký kê khai sử dụng thửa đất này. Năm 2012, do nhà cũ xuống cấp, nên ông Nguyễn Hoàng Tr (em ruột bà N) nói ông trả lại đất cho bà N để xây nhà từ đường. Sau đó, ông Tr xây dựng lại nhà và cho chị Nguyễn Thị Trúc M mở nhà trẻ. Giữa chị M và ông Tr có thỏa thuận gì không, ông, bà không biết.

Nay, các con bà Nguyễn Thị Khương N yêu cầu chị Nguyễn Thị Trúc M trả lại nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2. Do ông là người đứng tên đăng ký kê khai chủ sử dụng và quản lý hộ cho bà N, nên đồng ý trả đất cho các con bà N, còn nhà thì đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Thị Thu H2, bà Nguyễn Thị Kim D2, ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T trình bày:

Thông nhất như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

- Bà Trần Thị Lệ Th1, là đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại L trình bày:

Vào các năm 2012, 2013, chị Nguyễn Thị Trúc M có đến công ty của bà mua vật liệu xây dựng để xây nhà tại xóm 6, thôn Q1, xã P, huyện T2. Quá trình mua bán, có lúc chị M là người trực tiếp đến mua hàng, có lúc anh rể của chị M là Nguyễn Đức D3 lên đơn hàng rồi bà cho người giao hàng tận nơi. Bà nghe nói đây là nhà từ đường của ông Nguyễn Hoàng Tr.

Ngôi nhà này được xây làm 02 lần: Lần thứ nhất xây xong vào năm 2012, do anh Nguyễn Đức D3 là thầu xây dựng và nợ của công ty 295.244.000 đồng. Năm 2013, anh D3 không còn nhận thầu, thì chị M mua thêm của bà 54.770.000 đồng. Khi ông Nguyễn Hoàng Tr còn sống, bà nhiều lần gặp ông Tr, chị M đòi tiền. Chị M, ông Tr đã trả được 150.014.000 đồng, còn nợ lại 200.014.000 đồng (làm tròn số là 200.000.000 đồng). Số tiền trả nợ, có lúc chị M mang tiền đến công ty trả, nhưng cũng có lúc ông Tr đưa chị M để chị M trả (vì bà đến nhà thờ nơi ông Tr sinh sống để đòi nợ nên biết). Sau khi ông Tr chết, chị M trả được 140.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng. Nay, bà yêu cầu bên nào nhận nhà thì phải thanh toán cho bà số nợ

trên.

Người làm chứng:

- Anh Nguyễn Đức D3 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Trúc M là em vợ (đã ly hôn) của anh. Tháng 4-2012, anh được ông Nguyễn Hoàng Tr thuê xây dựng nhà từ đường cho tộc họ ông Tr. Ngôi nhà được xây dựng 02 giai đoạn; giai đoạn một, anh là người trực tiếp đảm nhiệm xây dựng và mua vật tư (85%), hóa đơn anh mua vật tư là 1.180.000.000 đồng, hiện do chị M giữ; giai đoạn hai làm bao nhiêu thì anh không biết. Quá trình xây dựng nhà từ đường, anh nghe ông Tr nói tiền xây dựng nhà do bà Nguyễn Thị Khương N đưa cho ông Tr.

- Ông Lê Văn L1 trình bày:

Ông làm nghề vận tải, chạy xe tuyến Q - Sài Gòn. Do là bạn học của ông Nguyễn Hoàng Tr, nên trong năm 2012, bà Nguyễn Thị Khương N nhiều lần gửi ông đem tiền từ Đồng Nai về cho ông Tr để xây nhà, số tiền khoảng 40.000 USD đến 50.000 USD. Sau khi nhận tiền từ bà N, ông thông báo để ông Tr đến nhà ông nhận lại tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 04-11-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định:

Căn cứ Điều 221, Điều 430 của Bộ luật Dân sự; Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H, bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khương N, chết ngày 13-12-2017).

- Buộc chị Nguyễn Thị Trúc M phải trả lại ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 252 m² (200 m² đất ở và 52 m² đất vườn), thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định cho bà Nguyễn Thị Thu H, bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Khương N, chết ngày 13-12-2017) sở hữu, sử dụng (có sơ đồ nhà, đất kèm theo).

- Buộc chị Nguyễn Thị Thu H, chị Huỳnh Thị Ngọc Th, anh Nguyễn Tuấn K, chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị Nguyễn Thị Thu H2 phải giao cho chị Nguyễn Thị Trúc M 190.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng công sức đóng góp của chị M trong việc xây dựng nhà và 140.000.000 đồng chị M thanh toán vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH Thương mại L).

- Bác yêu cầu của Công ty TNHH Thương mại L, địa chỉ tại số 257, Ngô Gia Tự, thị xã A, tỉnh Bình Định về việc ai là chủ sở hữu nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định thì phải trả cho công ty số tiền 60.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định thời hiệu thi hành bản án, án phí sơ

thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04-11-2019, bị đơn chị Nguyễn Thị Trúc M kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 14-11-2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tuấn S kháng cáo, đề nghị không chấp nhận thanh toán số tiền 190.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Trúc M.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Nguyên đơn cho rằng: Thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, có diện tích 252 m² tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định mà hiện nay chị Nguyễn Thị Trúc M đang quản lý, sử dụng là của bà Nguyễn Thị Khương N được hưởng thừa kế của cha, mẹ (cụ Nguyễn T1 và cụ Huỳnh Thị N). Do điều kiện gia đình, bà N vào Đồng Nai lập nghiệp và nhờ ông Ngô Văn V quản lý, đứng tên sử dụng. Năm 2012, bà N đưa tiền cho ông Nguyễn Hoàng Tr (là em ruột) để xây dựng ngôi nhà trên thửa đất này. Sau khi xây xong, bà N và ông Tr đồng ý cho chị Nguyễn Thị Trúc M mượn để làm nhà trông giữ trẻ. Tuy nhiên, sau khi ông Tr qua đời, bà N làm thủ tục sang tên từ ông Ngô Văn V cho bà, nhưng chị Nguyễn Thị Trúc M ngăn cản. Vì vậy, bà N và sau đó là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà N khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị Trúc M trả lại nhà, đất và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Ngày 04-11-2019, bị đơn chị Nguyễn Thị Trúc M kháng cáo và ngày 14-11-2019, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S kháng cáo, đều không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung khởi kiện của phía nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý bồi thường tiền cho bị đơn. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Khương N chết ngày 13-12-2017. Hàng thừa kế thứ nhất của bà N gồm: bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2 (các con của bà N) có đơn yêu cầu tiếp tục khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định những người thừa kế nêu trên tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để khẳng định: Trước năm 1945, vợ chồng cụ Nguyễn T1, Huỳnh Thị N tạo lập được thửa đất có tục danh Bàu Ông Sáo. Ngày 22-8-1966, vợ chồng cụ T1 lập di chúc để lại thửa đất này cho con gái là Nguyễn Thị Khương N, Bản di chúc có các con trai, con gái của vợ chồng cụ T1 cùng ký tên. Sau đó, vợ chồng cụ T1 và vợ chồng bà N thống nhất hoán đổi thửa đất có tục danh Bàu Ông Sáo cho vợ chồng cụ T1 sử dụng, còn vợ chồng bà N quản lý, sử dụng 02 thửa đất gắn liền với 02 ngôi nhà ngói, trong đó có thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định. Năm 1968, gia đình bà N chuyển vào Đồng Nai sinh sống và gửi lại nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông Ngô Văn V, bà Lê Thị Kh quản lý, sử dụng.

Vợ chồng ông Ngô Văn V, bà Lê Thị Kh khẳng định: Năm 1968, gia đình bà N đi nơi khác làm ăn, gửi lại nhà đất này cho ông, bà ở và trông coi. Năm 1993, Nhà nước có chủ trương kê khai quyền sử dụng đất. Do gia đình bà N ở xa, nên ông là người đứng tên kê khai toàn bộ thửa đất của bà N; thửa đất này sau đó được chia thành 03 thửa gồm: thửa đất số 133, thửa đất số 134 và thửa đất số 135; trong đó, bà N cho ông 02 thửa đất là thửa đất số 133 và thửa đất số 135, còn thửa đất số 134 có ngôi nhà cũ của bà N ông tiếp tục trông coi. Năm 2012, ông trả lại thửa đất số 134 cho bà N, trên đất vẫn còn ngôi nhà cũ, sau đó ông Nguyễn Hoàng Tr (là em ruột bà N) được bà N đồng ý cho dỡ nhà cũ để xây dựng mới trên thửa đất này. Ông khẳng định thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2 là của bà Nguyễn Thị Khương N, nên yêu cầu chị M phải trả lại cho chủ sở hữu.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã P xác định: Thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1 do ông Nguyễn Hoàng Tr đứng tên từ năm 2013, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Ngô Văn V sang ông Nguyễn Hoàng Tr chưa đúng quy định của pháp luật. Còn theo ông Ngô Văn V, ông trả lại đất cho bà N, nhưng vì lúc đó bà N ở xa, nên bảo ông để cho ông Nguyễn Hoàng Tr (em bà N) đứng tên. Ngoài ra, các em ruột của bà N là ông Nguyễn Hoàng D1 và bà Nguyễn Thị Ánh T (ông D1 và bà T đang định cư tại Canada) có văn bản xác nhận: *“Thổ cư ở xóm 6, thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu chủ của bà Nguyễn Thị Khương N con dâu của ông Nguyễn T1 và bà Huỳnh Thị N”*; Bà Nguyễn Thị Kim D2 (là con út của vợ chồng cụ T1, cụ Nhơn) cũng có Bản tường trình đề ngày 21-8-2017 xác nhận nhà, đất nêu trên là của bà Nguyễn Thị Khương N.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Khương N.

[2.2.2]. Về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất:

- Theo nguyên đơn, trước đây trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2 có ngôi nhà do gia đình bà N xây dựng. Năm 2012, do ngôi nhà cũ đã xuống cấp nên bà N bàn với em trai là ông Nguyễn Hoàng Tr (ông Tr là Cha

đạo đi tu ở Nhà thờ KC - A) xây dựng lại ngôi nhà, với mục đích làm từ đường và làm nơi để con cháu đi về. Bà N trực tiếp đưa tiền cho ông Tr và có khi gửi tiền nhờ người khác giao cho ông Tr. Tổng số tiền xây dựng nhà là 1.520.000.000 đồng. Nhà xây xong, ông Tr vào Đồng Nai đặt vấn đề với bà N cho chị Nguyễn Thị Trúc M mượn làm nhà giữ trẻ để hàng năm lấy tiền cúng giỗ và được bà N đồng ý.

Ngày 24-3-2014, ông Nguyễn Hoàng Tr Trí đột ngột qua đời, nên sau đó bà N nhờ cháu là ông Nguyễn Tuấn S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Ngô Văn V sang cho bà, nhưng chị Nguyễn Thị Trúc M ngăn cản. Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu chị M phải trả lại nhà, đất nêu trên cho bà.

- Bị đơn, chị Nguyễn Thị Trúc M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Khương N, vì theo chị đất là của vợ chồng ông Ngô Văn V, nhưng vợ chồng ông V đã chuyển quyền sử dụng cho ông Nguyễn Hoàng Tr, nên thuộc quyền sử dụng của ông Tr; còn nhà là do chị bỏ tiền ra xây dựng, trong đó ông Tr đóng góp khoảng 450.000.000 đồng. Ngày 21-3-2014, ông Tr đã viết di chúc để lại nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2 cho chị. Do đó, nhà, đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị.

Để chứng minh nhà, đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của mình, bị đơn cung cấp Di chúc đề ngày 21-3-2014, nhưng phía nguyên đơn không chấp nhận và cho rằng di chúc này không phải của ông Nguyễn Hoàng Tr, với các lý do: Ông Tr có tên thánh là Joakim Maria Nguyễn Hoàng Tr, nhưng trong di chúc tên ông Tr là “Gioakim” sai với tên thánh của ông Tr; những người được hưởng di sản trong bản di chúc này đều là người công giáo, nhưng không ghi tên thánh của họ; mặt khác, ông Tr là Cha đạo nên các văn bản của ông Tr không đề “Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”, từ đó yêu cầu giám định tờ di chúc nêu trên.

Tại Kết luận giám định số 647/C54C(Đ2) ngày 06-12-2017, Phân viện Khoa học hình sự tại Đà Nẵng kết luận: “*Chữ ký họ tên Nguyễn Hoàng Tr dưới mục “người lập di chúc” trên tờ Di chúc, đề ngày 21 tháng 3 năm 2014 - (ký hiệu A) và chữ ký đứng tên Nguyễn Hoàng Tr trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ MI đến M4) là do cùng một người ký ra.*

Nội dung in laser trên tờ Di chúc, đề ngày 21 tháng 3 năm 2014 - (ký hiệu A) được in sau khi có hình dấu và chữ ký”.

Theo quy định tại Điều 655 của Bộ luật Dân sự năm 2005, di chúc bằng văn bản không có người làm chứng thì: “*Người lập di chúc phải tự tay viết và ký vào bản di chúc*”, nhưng tờ di chúc đề ngày 21-3-2014 mà bị đơn cho là di chúc của ông Nguyễn Hoàng Tr không phải do ông Nguyễn Hoàng Tr viết tay mà đánh máy vì tính và không có người làm chứng, do đó có cơ sở để xác định tờ di chúc này là không hợp pháp, nên không được công nhận.

- Đối với khoản tiền xây dựng ngôi nhà trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, nguyên đơn và bị đơn đều khai không thống nhất, cụ thể:

+ Nguyên đơn cho rằng toàn bộ số tiền chi phí để xây dựng nhà là tiền của bà Nguyễn Thị Khương N. Bà N trực tiếp đưa tiền cho ông Nguyễn Hoàng Tr, mỗi lần chị em gặp nhau. Ngoài ra, bà N còn gửi tiền cho ông Lê Văn L1 (ông L1 là bạn học

của ông Tr từ khi hai người còn bé). Lời khai của ông L1 cũng thừa nhận giúp bà N chuyển tiền cho ông Tr, vì tại thời điểm đó ông L1 là tài xế chạy xe tuyến Sài Gòn - Q; lời khai của anh Nguyễn Đức D3 (là chủ thầu xây dựng) cho rằng ông Tr là người thuê anh làm nhà, trả tiền công và trả tiền mua vật liệu xây dựng, nội dung này phù hợp với lời khai của bà Trần Thị Lệ Th1 - Giám đốc Công ty TNHH Thương mại L, vì theo bà Thủy, vào các năm 2012, 2013, chị Nguyễn Thị Trúc M có đến công ty mua vật liệu xây dựng để xây nhà tại xóm 6, thôn Q1, xã P, huyện T2. Quá trình mua bán, có lúc chị M là người trực tiếp đến mua hàng, nhưng cũng có lúc anh rể của chị M là Nguyễn Đức D3 lên đơn hàng rồi bà cho người giao hàng tận nơi, bà Thủy nghe nói đây là nhà từ đường của ông Nguyễn Hoàng Tr.

+ Bị đơn cho rằng tiền xây dựng nhà là của chị. Nguồn tiền do chị mượn của cậu ruột là ông Nguyễn Đức N1 (hiện đang định cư tại Na Uy) 400.000.000 đồng vào ngày 25-12-2011, vay của anh Diệp Thế N2 (hiện đang cư trú tại Trung Tín 1, thị trấn T2, huyện T2) 400.000.000 đồng. Hiện nay cả 02 khoản nợ này chị đã trả xong. Ngoài ra, chị có mua vật liệu xây dựng của Công ty TNHH L, với số tiền khoảng hơn 300.000.000 đồng, nhưng chị đã trả dần, hiện nay còn nợ 60.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng Tr góp 450.000.000 đồng vào việc xây dựng nhà.

Xét lời khai của chị M, thấy rằng: Ngôi nhà đang tranh chấp được xây dựng vào tháng 4-2012, nhưng chị M khai chị vay tiền của ông N1 ngày 25-12-2011 (là thời điểm nhà chưa xây); mặc dù, ông Nguyễn L2 thừa nhận ông là người viết hộ giấy vay tiền cho chị M và ông N1, nhưng ông L2 có chứng kiến việc ông N1 giao tiền cho chị M không? và nếu ông N1 có giao tiền cho chị M, thì số tiền này chị M có chi phí vào việc xây dựng nhà không?, chị M không chứng minh được. Mặt khác, quan hệ giữa chị M và ông N1 là cậu cháu, nên không thể không có việc giữa chị M và ông N1 có sự thống nhất trước với nhau, kể cả khoản tiền mà chị M vay của anh Diệp Thế N2 cũng vậy. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị M xác nhận tại thời điểm làm nhà, chị chưa có việc làm ổn định thu nhập chính của chị là giúp chị gái đi giao hàng và được trả lương khoảng 6.000.000 đồng/tháng, do đó việc chị M cho rằng chị đã vay mượn tiền của ông N1, anh N2 và đã trả hết nợ từ nguồn thu nhập này là không có cơ sở. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận lời khai của chị M về khoản tiền 400.000.000 đồng mà chị M vay của ông N1 và 400.000.000 đồng vay của anh N2 để dùng vào việc xây dựng nhà. Trường hợp, nếu thực sự có việc vay mượn tiền giữa chị M và ông N1, anh N2, thì đây là quan hệ khác không liên quan đến việc xây dựng ngôi nhà nêu trên.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định, khoản tiền xây dựng ngôi nhà tại xóm 6, thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định là của bà Nguyễn Thị Khương N và ông Nguyễn Hoàng Tr. Hiện nay, ông Tr đã chết, ông Tr không có vợ, con nên phần tài sản của ông Tr là di sản thừa kế của ông Tr, do đó hàng thừa kế thứ hai của ông Tr là các chị em của ông Tr gồm bà Nguyễn Thị Khương N, ông Nguyễn Hoàng D1, bà Nguyễn Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Kim D2 được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm giành cho hàng thừa kế này có quyền khởi kiện chia thừa kế bằng một vụ án dân sự khác là có căn cứ.

Theo Biên bản định giá ngày 25-10-2018: Các bên đương sự thống nhất chất

lượng còn lại của nhà và các công trình xây dựng trên đất là 85%, nên tổng giá trị nhà và các công trình xây dựng trên đất là 690.545.493 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định, chị Nguyễn Thị Trúc M sống cùng ông Nguyễn Hoàng Tr. Khi ông Tr xây nhà, chị M là con cháu trong gia đình cũng có công sức đóng góp, nên buộc nguyên đơn thanh toán cho chị M một khoản tiền công sức bằng 50.000.000 đồng và trả cho chị M 140.000.000 đồng tiền vật liệu xây dựng mà chị đã trả cho Công ty L (trả sau khi ông Tr chết); đồng thời, xác định nhà, đất thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà Nguyễn Thị Khương N. Do bà N đã chết, nên Tòa án cấp sơ thẩm “*Buộc chị Nguyễn Thị Trúc M phải trả lại nhà, đất này cho các thừa kế của bà N gồm: Bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2 sở hữu, sử dụng*” là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của các đương sự đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn S.
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chị Nguyễn Thị Trúc M.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 04-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Áp dụng khoản 5 Điều 221, khoản 7 Điều 237, Điều 278, Điều 280 và Điều 288 của Bộ luật Dân sự; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và Nguyễn Thị Thu H2 (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Khương N, chết ngày 13-12-2017).

- Công nhận ngôi nhà gắn liền với diện tích 252 m² đất (trong đó, có 200 m² đất ở và 52 m² đất vườn), thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Khương N.

- Buộc chị Nguyễn Thị Trúc M phải trả lại ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, có diện tích 252 m² (trong đó, có 200 m² đất ở và 52 m² đất vườn), thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 39, tại thôn Q1, xã P, huyện T2, tỉnh Bình Định cho bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2 (là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà

Nguyễn Thị Khương N) quản lý, sử dụng (có sơ đồ nhà, đất kèm theo bản án sơ thẩm).

- Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Tuấn K, bà Nguyễn Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Thu H2 phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị Trúc M 190.000.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng là công sức đóng góp của chị M trong việc xây dựng nhà và 140.000.000 đồng là tiền chị M thanh toán vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH Thương mại L).

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, 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.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003746 ngày 11-12-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định nay được chuyển thành án phí; ông Nguyễn Văn S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Trúc M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003733 ngày 22-11-2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định nay được chuyển thành án phí; chị Nguyễn Thị Trúc M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Bình Định;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

Phạm Việt Cường