

Bản án số: 531/2024/DS-PT

Ngày 15-7-2024

V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản, di dời tài sản trả nhà đất, công nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà"

**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: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Ông Vương Minh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Nối - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 777/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản, di dời tài sản trả nhà đất, công nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2059/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** D1, sinh năm 1951. Cư trú tại: 9502, V, Dr. H, T, USA; (có mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của Daley B:** Anh Cao Minh T, sinh năm 1970. Cư trú tại: Số B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lưu Văn L, sinh năm 1962. Cư trú tại: Số A, đường T, khóm A, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt).

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

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; (vắng mặt).

*Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H:* Ông Bùi Thanh S – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường N, khóm E, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1962; (có mặt).

3. Anh Lưu Nguyễn A C, sinh ngày 05/03/2004 (là con chị Lưu Hồng H1, cháu bà Võ Thị B); (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người làm chứng:* Bà Lưu Thị T1, sinh năm 1963. Cư trú tại: A, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Minh T là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn Daley B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn Daley B có anh Cao Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2007 bà Be H2 được cha của bà là cụ Lưu Văn N đồng ý cho một phần đất để đầu tư cất nhà ở làm nơi thờ phụng ông bà. Tuy nhiên do bà Be H2 là người định cư ở Hoa Kỳ, vào thời điểm đó chưa có quy định người Việt Nam ở nước ngoài được đứng tên giấy tờ chủ quyền đất và nhà nên bà Be H2 có nhờ em bà là ông Lưu Văn L đứng tên thay cho bà Be H2. Sau khi thỏa thuận thống nhất như trên, cụ N tiến hành thủ tục lập hợp đồng tặng cho ông L 109,7m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 266, tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng là đất ở đô thị, văn bản hợp đồng có chứng thực của UBND Phường 3, thị xã S (nay là thành phố S) ngày 06/12/2007. Sau đó UBND thị xã S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/01/2008 cho ông L đứng tên thửa đất số 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ số A đường L, Khóm A, Phường C, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp (hiện nay là số 102/2/5 đường L, Khóm A, Phường C, thành phố S).

Tiếp sau đó, bà B1 Hai xuất tiền xây dựng trên thửa đất số 266 căn nhà cấp 4 với kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây gạch, nền gạch, mái lợp tôn. Sau khi hoàn thành căn nhà cũng giao cho ông L kê khai đăng ký và được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 25/6/2008.

Đến ngày 17/9/2010 khi bà Be H2 về Việt Nam thì ông L thống nhất cùng với bà Be H2 xác lập Văn bản thỏa thuận về quyền tài sản tại Phòng C1 Đồng Tháp với nội dung cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất 109m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL411325 do UBND thị xã S, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 16/01/2008 và căn nhà số A đường L, Khóm A, Phường C, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211 do UBND thị xã S, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25/6/2008 do Lưu Văn L đứng tên được hai bên thỏa thuận là tài sản do bà Be H2 đầu tư tiền tạo dựng, ông L chỉ đứng tên, quản lý, sử dụng và không được quyền định đoạt; tài sản (đất và nhà) không phải là tài sản của ông L mà là tài sản hương hỏa làm nơi thờ phụng tổ tiên, bên ông L không được chuyển nhượng, mua bán, đổi tặng, thế chấp, cầm cố. Mọi sự định đoạt về tài sản của ông L phải được sự đồng ý bằng văn bản của bà Be H2.

Cho đến gần đây do bà Be H2 có đủ điều kiện đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định định của pháp luật nên bà Be H2 có yêu cầu ông L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà lại cho bà B1 Hai đứng tên và đồng thời giao lại tài sản (đất và nhà) cho bà B1 Hai quản lý nhưng ông L không đồng ý. Trong khi đó căn nhà hiện nay đang khóa cửa để trống còn ông L đã có nơi ở khác.

Vì vậy bà Be H2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông L giao trả tài sản cho bà Be H2 gồm: Quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 54,9m<sup>2</sup> kết cấu khung cột bê tông cốt thép gắn liền với quyền sử dụng đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số bìa AL411325 do UBND thị xã S cấp ngày 16/01/2008 cho ông L đứng tên QSD đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211 do UBND thị xã S, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25/6/2005 cho ông L.

3. Yêu cầu công nhận cho bà B1 Hai được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 54,9m<sup>2</sup> kết cấu khung cột bê tông cốt thép gắn liền với QSD đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Yêu cầu buộc bà B và anh C di dời tài sản ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất. Trường hợp Tòa án không công nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản thì yêu cầu ông L trả giá trị Quyền sử dụng đất và giá trị nhà theo giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 31/10/2022 lại cho bà Be H2.

Nguyên đơn thống nhất theo giá của Hội đồng định giá và biên bản xem xét thẩm định, đo đạc ngày 31/10/2022.

\* *Bị đơn ông Lưu Văn L trình bày:*

Bà Be H2 không có tài sản, ông L được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở. Cha ông là cụ N có ủy quyền để cho lại đất cho anh của ông là ông Lưu Hữu P (đất hiện nay đang tranh chấp). Thời điểm thuận thảo (khoảng năm 2008) bà Be H2 có gửi tiền về để cho ông P cất nhà, lúc này ông P

còn sống (ông P chết năm 2018), số tiền cất nhà khoảng 80 triệu đồng. Sau này, do mâu thuẫn nội bộ gia đình nên bà Be H2 mới đòi nhà và số tiền 80 triệu đã cho trước đây để dùng vào việc cất nhà, bà Be H2 gửi tiền về thông qua bà Lưu Thị T2.

Sau đó khoảng 2009, vợ ông P là bà B có tạm ứng 30 triệu đồng và trực tiếp đưa cho bà Be H2 để trả lại tiền cất nhà mà bà Be H2 đã gửi cho trước đây, việc giao trả tiền này có sự chứng kiến của bà Lưu Thị T1 (bà T1 là em ruột của ông L và bà Be H2) và ông L, số tiền 50 triệu đồng còn lại sẽ trả dần cho bà Be H2. Sau thời gian thì ông P chết, hôm nay bà Be H2 khởi kiện ông L để đòi lại phần tiền xây dựng nhà, trong khi đó vợ ông P là bà B vẫn đang ở trong căn nhà tranh chấp để sinh sống đến hôm nay. Bà B có hộ khẩu cư trú tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Ông L không đồng ý với các yêu cầu của bà Be H2. Ông L thống nhất theo giá của Hội đồng định giá và biên bản xem xét thẩm định, đo đạc ngày 31/10/2022, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác. Hiện tại ông L đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có cầm cố hay thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho tổ chức tín dụng hay cá nhân nào.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày:*

Vào năm 2007 cha chồng bà là cụ N có cho chồng bà là ông P phân đất để cất nhà ở do vợ chồng bà đã phụng dưỡng cụ N. Đến năm 2008 vợ chồng bà đứng ra cất nhà tại đất hiện đang tranh chấp, số tiền cất nhà là do bà Be H2 gửi về cho với số tiền 80 triệu đồng để ông P cất nhà. Đến khoảng năm 2010 bà B1 Hai về nước và đến nhà đòi đập nhà bà nên bà B có xuất số tiền 30 triệu đồng để trả cho bà Bé H3, còn lại 50 triệu đồng bà hứa sẽ trả lại dần. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà B1 Hai không về nước nên chưa trả được.

Nay bà B đồng ý trả lại số 50 triệu đồng cho bà Be H2 (tiền bà Be H2 gửi về cho cất nhà) và đồng ý trả lãi trên số tiền 50 triệu đồng (theo lãi suất ngân hàng) kể từ ngày 01/01/2010 đến nay. Bà B không đồng ý với việc đòi đất lại của bà Be H2 vì đất này do cụ N cho chồng bà. Hiện nay bà B và cháu là anh C chỉ có nơi ở duy nhất tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp để mua bán sinh sống. Ông L chỉ đứng tên quyền sử dụng đất. Không đồng ý việc buộc di dời tài sản để trả lại nhà và đất cho bà Be H2. Bà B thống nhất theo giá của Hội đồng định giá và biên bản xem xét thẩm định, đo đạc ngày 31/10/2022, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lưu Nguyễn A C trình bày:*

Thống nhất theo trình bày của bà Võ Thị B. Anh C đang sinh sống tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với bà ngoại là bà B để đi học. Không đồng ý với các yêu cầu của bà Be H2. Anh C thống nhất theo giá của Hội đồng định giá và biên bản xem xét thẩm định, đo đạc ngày 31/10/2022, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh S đại diện Ủy ban nhân dân thành phố S: không có ý kiến.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D BeHai về việc yêu cầu ông Lưu Văn L trả đất và nhà tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận yêu cầu công nhận đất và nhà cho bà D BeHai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D BeHai về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AL411325 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 16/01/2008 cho ông Lưu Văn L đứng tên, thửa số 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211 do UBND thị xã S cấp ngày 25/6/2005 cho ông Lưu Văn L.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D BeHai về việc yêu cầu bà Võ Thị B và anh Lưu Nguyễn A C di dời tài sản giao trả nhà, đất tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D BeHai về việc yêu cầu ông Lưu Văn L và bà Võ Thị B trả giá trị nhà, đất tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4.1. Công nhận sự tự nguyện giữa đại diện nguyên đơn bà D BeHai với ông Lưu Văn L và bà Võ Thị B.

4.2. Ông Lưu Văn L và bà Võ Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho bà D BeHai giá trị nhà số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với số tiền 110.376.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 27/9/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhận đơn kháng cáo của ông Cao Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà D Be Hai kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì Cụ N cho bà B1 Hai phần đất diện tích 109,7m<sup>2</sup> thửa 266, tờ bản đồ số 14 và chính bà nhờ ông Lưu Văn L đứng ra kê khai đứng chủ quyền thay bà được chứng minh bằng Văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 17/10/2010 có công chứng tại Văn phòng C2 tỉnh Đồng Tháp, còn ông L cho rằng cụ N cho ông P nhưng để ông đứng tên nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Bà Be H2 yêu cầu ông L, bà B giao trả tài sản cho bà B2 Hai gồm: Quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 54,9m<sup>2</sup> kết cấu khung cột bê tông cốt thép gắn liền với QSD đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> hủy giấy chứng nhận QSD đất số bìa AL411325 do UBND thị xã S cấp ngày 16/01/2008 cho ông Lưu Văn L đứng tên QSD đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> và hủy

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211 do UBND thị xã S, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 25/6/2005 cho ông Lưu Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Cao Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Daley Be H4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Năm 2007, bà Be H4 được cha là cụ Lưu Văn N cho phần đất 109,7m<sup>2</sup> và năm 2008 thì bà Be H4 gửi tiền 80.000.000đồng cho bà Lưu Thị T3 về lo cất nhà dùm bà. Việc ông L đứng tên giùm trên giấy chứng nhận do lúc đó bà không có ở trong nước, ông L không có công sức gì trong việc đứng tên dùm nên không đồng ý trả chi phí này, ông L có ký trong văn bản thỏa thuận ngày 17/9/2010 việc đứng tên dùm bà Be H4. Bà Be H4 yêu cầu nhận nhà và đất để có chỗ ở khi về Việt Nam sinh sống, đối với bà Võ Thị B và A C vào ở trong nhà do ông L cho tôi không hay biết, nhà cất chi phí do bà Be H4 gửi tiền về không có thêm phần tiền nào khác. Ông L cho rằng phần đất này cụ N cho ông Lưu P là không đúng, chính ông L cũng đã ký văn bản thỏa thuận với bà B1 Hai đứng tên dùm vào ngày 17/9/2010.

*Bị đơn ông Lưu Văn L trình bày:* Tôi đứng tên giùm đất của cha cho ông Lưu P, bà Be H4 dùng áp lực nên tôi mới ký vào tờ giấy thỏa thuận ngày 17/9/2010, không có việc cha cho đất bà Be H4, toàn bộ tiền cất nhà do bà Be H4 gửi tiền về không có ai đóng góp thêm, chỉ đồng ý trả giá trị nhà còn đất là của ông Lưu P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị B trình bày:* Tôi yêu cầu phải tính công sức cho tôi gìn giữ vì bà Be H4 đòi lại nhà, tôi không có chỗ ở nào khác, nên phải trả cho tôi 500 triệu đồng mới tạo được chỗ ở khác. Toàn bộ tiền làm nhà do bà Be H4 gửi về, nhà không có xây dựng thêm. Đất thì cha chồng cho chồng tôi là ông P nên yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho tôi và con gái của tôi và ông P.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Bà Be H4 kháng cáo cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp được cha cho nhưng không có cơ sở chứng minh, ông L cho rằng đứng tên dùm cho ông Lưu P và có cung cấp giấy cho tặng của cụ N cho ông P, án sơ thẩm buộc ông L và bà B trả giá trị nhà cho bà Be H4 là đúng, bà Be H4 kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ y án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Daley Be H4, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 109,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 266, tờ bản đồ 14 tọa lạc tại Phường C, Thị xã S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của cụ Lưu Văn N được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL411325 cấp ngày 16/01/2008 cho ông Lưu Văn L theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Lưu Văn N với ông Lưu Văn L được Ủy ban nhân dân Phường C3 chứng thực ngày 06/12/2007. Vào ngày 25/6/2028, ông Lưu Văn L được cấp Giấy chứng nhận nhà ở diện tích 54,9m<sup>2</sup> tại số A đường L, Khóm A, Phường C, thị xã Sa Đéc trên phần đất nêu trên. Giá trị xây dựng căn nhà cấp 4 đang tranh chấp, các đương sự đều thừa nhận là 80.000.000đ do bà Be H4 gửi tiền xây dựng, không có khoản đóng góp khác và thống nhất theo định giá là 110.376.500đ nên không phải chứng minh.

[2.2] Căn cứ Văn bản thỏa thuận về quyền tài sản ngày 17/9/2010 giữa ông Lưu Văn L và bà Daley Be H4 được công chứng ngày 17/9/2010 tại Phòng công chứng số B tỉnh Đồng Tháp có ghi:

*“1. Tài sản quyền sử dụng đất và căn nhà là do bên B đầu tư tiền tạo dựng.*

*2. Bên B chỉ đứng tên, quản lý và sử dụng không được quyền định đoạt tài sản này. Tài sản này không phải là tài sản riêng của bên A, mà là tài sản hưởng quả làm nơi thờ phụng tổ tiên, bên B không được quyền chuyển nhượng, mua bán, đổi tặng, thế chấp, cầm cố. Mọi sự định đoạt về tài sản này của bên A phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên B.”*

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà B1 Hai được cụ N cho đất và bà Be H4 đầu tư tiền để cất nhà và ông L chỉ đứng tên giùm cho bà Be H4. Ông L và bà B cho rằng ông L chỉ đứng tên giùm cho ông P vì phần đất này cụ N cho ông P theo Tờ thỏa thuận tặng cho ngày 29/3/2007 được Ủy ban nhân dân Phường C3 chứng thực ngày 29/3/2007, ghi *“...Tôi Lưu Văn N, sinh năm 1928, hiện cư ngụ số nhà A đường L, Tổ A, Khóm A, Phường C, S, Đồng Tháp. Nay tôi làm tờ thỏa thuận này cho con là Lưu P sinh năm 1955 một miếng đất ngang 5m dài 27m để cất nhà...”*. Tuy nhiên, nội dung tặng cho không xác định được vị trí, diện tích của thửa đất được tặng cho, đối chiếu với phần đất tranh chấp và quyền sử dụng đất của cụ N tặng cho không phù hợp nhau (chiều ngang là 4,5m và chiều dài hết đất không lớn hơn 23m), việc tặng cho của cụ N với ông P cũng chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước quản lý đất đai nên chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, nếu có việc tặng cho đất cho ông P nhưng ngày 08/12/2007 cụ N đã thay đổi ý chí, lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lưu Văn L là hoàn toàn tự nguyện

của chủ sử dụng đất và ông L được cấp quyền sử dụng đất nêu trên. Ông L cũng không chứng minh được văn bản thỏa thuận ngày 17/9/2010 với bà Be H4 là vô hiệu. Cấp sơ thẩm căn cứ Tờ tặng cho của cụ N với ông P không có hiệu lực để bác yêu cầu khởi kiện của bà Be H4 là chưa đúng, việc buộc bà B và ông L có trách nhiệm liên đới trả giá trị căn nhà cho bà B1 Hai nhưng không giải quyết quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất cho ai cũng chưa giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên, với các nhận định trên có cơ sở để xác định quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất là của bà Be H4 nên yêu cầu khởi kiện ông L và bà B trả nhà và đất là có cơ sở, bà B và ông L yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản này của ông P là không có căn cứ pháp luật; nên không cần thiết đưa những người thuộc hàng thừa kế của ông P tham gia tố tụng. Xét thấy, bà Be H4 có đủ điều kiện nhận lại nhà và đất tại Việt Nam nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2.3] Đối với công sức quản lý và gìn giữ nhà và đất tranh chấp các đương sự thống nhất xác định từ năm 2008 ông L là người đứng tên, ông L và bà B cho rằng ông P và bà B là người có công sức trong việc xây dựng căn nhà, quản lý sử dụng cho đến nay, còn bà Be H4 xác định việc xây nhà do bà gửi tiền về cho bà Lưu Thị T3 thực hiện, phù hợp với lời trình bày của bà T3 tại phiên tòa, việc ông P và bà B tự ý vào ở trong căn nhà này nên không có công sức. Xét thấy, như phần nhận định trên bà B1 Hai được cụ N cho đất và bà Be H4 gửi tiền về cất nhà, ông P và bà B vào ở trong căn nhà không được sự đồng ý của bà Be H4 và ông L là người đứng tên giùm không thuộc trường hợp được tính công sức gìn giữ theo án lệ số 02/2016, Hội đồng xét xử động viên thỏa thuận nhưng không có kết quả và cũng không có căn cứ chứng minh công sức của bị đơn nên không có căn cứ buộc nguyên đơn phải trả phần công sức này, không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị B tại cấp phúc thẩm.

[2.4] Các đương sự đều thừa nhận bà B và anh C đang ở trong căn nhà tranh chấp và không có chỗ ở nào khác, bà Be H4 không đồng ý cho tiếp tục sử dụng, xét quá trình quản lý sử dụng của bà B không có sự thỏa thuận của bà Be H4, việc ở tại nhà và đất tranh chấp là không có căn cứ pháp luật nên bà Be H4 yêu cầu bà B và anh C di dời tài sản để trả lại nhà và đất có cơ sở, bà B và anh C được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để thu xếp trả lại nhà đất cho bà Be H4.

[2.5] Đối với việc bà Be H4 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất số bìà AL411325 ngày 16/01/2008 của UBND thị xã S, do ông L đứng tên quyền sử dụng đất thửa 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211, cấp ngày 25/6/2008, xét thấy với các nhận định trên có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà là của bà Be H4, các giấy chứng nhận đã cấp không đúng đối tượng cần phải hủy bỏ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Be H4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký, kê khai để được cấp quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.



[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí do đặc định giá 7.450.000đồng, bà Be H4 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong nên ghi nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông L và bà B phải nộp nhưng do là người cao tuổi nên được miễn.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Be H4 không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

**1/.** Chấp nhận kháng cáo của bà Daley Be H4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Cụ thể tuyên:

Áp dụng: Điều 115, 158, 166, 189 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 37, Điều 227, Điều 228, Điều 246, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm d khoản 1 Điều 12, 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.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà D Be Hai về việc yêu cầu ông Lưu Văn L và bà Võ Thị B trả đất và nhà tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 109,7 m<sup>2</sup> thửa 266, tờ bản đồ số 14 và quyền sở hữu nhà 54,9m<sup>2</sup> cho bà Daley Be H4.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AL411325 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 16/01/2008 cho ông Lưu Văn L đứng tên, thửa số 266, tờ bản đồ số 14, diện tích 109,7m<sup>2</sup> và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878672990200211 do UBND thị xã S cấp ngày 25/6/2008 cho ông Lưu Văn L.

3. Buộc bà Võ Thị B và anh Lưu Nguyễn A C phải di dời tài sản giao trả nhà, đất tọa lạc tại số A đường L, khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho bà Daley Be H4.

4. Bà Võ Thị B và anh Lưu Nguyễn A C được lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật để hoàn trả nhà đất cho bà Daley Be H4.

5. Bà Daley Be H4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Biên bản đo đạc, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).*

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2/. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá: 7.450.000đồng, bà Be H4 tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp xong nên ghi nhận.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: các đương sự được miễn án phí.

4/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (20b-TVN).

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

**Nguyễn Văn Minh**