

Bản án số: 855/2024/DS-PT

Ngày 26 tháng 9 năm 2024.

V/v: Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 410/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 về: “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2996/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 1963; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 17 Nguyễn Văn Ký, Ấp 1, xã Long T, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959; theo Giấy ủy quyền ngày 4 tháng 3 năm 2021; địa chỉ cư trú: Số 210/2C khu phố 8, phường Tam H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng N; có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Kim G, sinh năm 1965; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 736 Hùng , ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982; theo Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 3 năm 2017; địa chỉ cư trú: Đường 25B Khu hành chính Nhơn Tr, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Cụ Nguyễn Thị B, sinh năm 1936 (chết ngày 18/3/2021)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ bà Nguyễn Thị B:

1.1. Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 1963; có mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

1.2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1965; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Số 736 Hùng V, Ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

1.3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Tổ 10, ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

1.4. Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1974; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long T, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

1.5. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1975; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: 17 Castlegate, Heath Adamstown Colvcan, Dublin, Ireland.
Số hộ chiếu: P IRL PM 3094225.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 1963; có mặt.

2. Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1980; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: 50 Frange Viewrd, Clondalkin, Dublin 22, Ireland.

3. Bà Nguyễn Huệ X, sinh năm 1984; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Trúc Z, sinh năm 1987; vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số 2, Kilmahuddrichk - Place, Clondalkin - Dublin 22, Ireland.

6. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1982; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long T, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà Huệ X, bà Trúc Z, bà Thùy L:
Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Trúc Ph, sinh năm 1992; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long T, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

8. Ông Nguyễn Duy P, sinh năm 1990; vắng mặt.

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phương, ông Phúc: Ông Lê Huy H, sinh năm 1982; theo Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022; có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng N.

Địa chỉ: Số 520 Đồng Kh, phường Tân H, thành phố Biên H, tỉnh Đồng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Đ, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N - Chi nhánh Nhơn Tr; theo Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2018; vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N; vắng mặt.

Địa chỉ: Xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

- *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị Thu H là Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1. Bà Mai Thị Thu H trình bày: Diện tích 1.416m² thuộc thửa đất 244 tờ bản đồ số 4, trong đó có 300m² thổ cư và 1.116m² đất trồng cây lâu năm, có nguồn gốc do vợ chồng bà Mai Thị Thu H và ông Nguyễn Minh Đ tự khai hoang vào năm 1984. Năm 1987 ông Đ chết. Bà H tiếp tục sử dụng đất đến năm 1992 thì được bảo lãnh đi định cư tại nước Ái Nhĩ L (Ireland). Vì vậy, vào năm 1991 bà H đã giao thửa đất trên cho mẹ là cụ Nguyễn Thị B sử dụng, đồng thời ủy quyền cho cụ B đứng tên xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1994, bà H trở về Việt Nam xây dựng căn nhà trên đất và tiếp tục sử dụng đất. Sau đó, do không thường xuyên về ở trên đất, bà H đã ủy quyền cho cụ B ở và trông coi nhà đất. Trong khoảng thời gian cụ B quản lý nhà đất thì vào năm 1999 có người em cùng mẹ khác cha với bà là ông Nguyễn Văn V và vợ là bà Lê Thị Kim G cùng với 02 người con tới xin ở nhờ. Cùng năm 1999, cụ B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 214 tờ bản đồ số 4, diện tích 1416 m² (trong đó có 300m² thổ cư và 1146m² đất trồng cây lâu năm). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2001 cụ B có làm đơn xin ủy quyền giao lại cho bà H thửa đất trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi qua đời. Ngày 04/9/2001, bà H lập cam kết với nội dung cho vợ chồng ông V, bà G ở nhờ nhà đất, khi nào có nhu cầu lấy lại thì vợ chồng ông V, bà G phải trả lại mà không được đòi hỏi tiền kinh phí di dời hoặc mọi hao tổn khác. Sau đó, hằng năm bà H vẫn tiếp tục thường xuyên về thăm nhà đất, đồng thời yêu cầu ông V, bà G ký bản cam kết lần 2 vào ngày 08/11/2008. Năm 2013, bà H được Nhà nước công nhận quốc tịch Việt Nam, bà H đã làm thủ tục và

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại do có nhu cầu lấy lại nhà đất nhưng ông V, bà G không đồng ý, nên bà H khởi kiện yêu cầu ông V, bà G phải trả lại 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích 69m² và diện tích 222,8m² cùng với công trình trên đất thuộc thửa 32 tờ bản đồ số 6 xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 411102 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng N cấp ngày 17/04/2015.

2. Ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Kim G trình bày: Thống nhất với trình bày của bà H nguồn gốc đất như đã nêu trên. Tuy nhiên, do bà H định cư ở nước ngoài, không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà H uong đã ký hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng 1.416m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1.116m² đất trồng cây lâu năm) cho cụ Nguyễn Thị B. Sau đó, cụ B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/09/1999 nên đây là tài sản của cụ B. Từ năm 1999 đến nay, cụ B, sau đó là vợ chồng ông bà và các con là người đóng thuế nhà đất. Ông V, bà G xác nhận cụ B không tặng cho diện tích 1.416m² thuộc thửa 244 (thửa mới 32; 31; 63; 61; 62) tờ bản đồ số 04 (tờ mới số 06) xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N cho bà Mai Thị Thu H. Toàn bộ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà H đã được UBND xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N công chứng số: 19 quyền số: 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2015 đối với diện tích 1.416 m² thửa 244 (thửa mới 32; 31; 63; 61; 62) tờ bản đồ số 04 (tờ mới số 06) xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai là trái quy định của pháp luật, gian dối và giả tạo vì chữ ký, chữ viết trong hợp đồng không phải là chữ ký và chữ viết của cụ Bốn (cụ Bốn không biết chữ); tại thời điểm công chứng, cụ Bốn đã 79 tuổi, không còn tinh táo minh mẫn, không đủ khả năng nhận thức và điều khiển hành vi. Ngoài ra, đối với căn nhà cấp 4 tọa lạc tại thửa 32, tờ bản đồ số 06 xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N không phải do bà H cho cụ B, không phải do cụ B cho ông V, bà G ở nhờ mà căn nhà này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Th; vào năm 1998, bà H bảo lãnh cho ông Th đi nước ngoài nên ông V, bà G dọn sang ở nhà ông Th, còn căn nhà cấp bốn ngang 12 mét dài 20 mét thì cho ông Nguyễn Văn Ng. Từ năm 1998 cho đến nay, ông V, bà G đã bỏ ra nhiều tiền sửa chữa, làm mới căn nhà này, nâng mặt bằng và xây hàng rào bao quanh khuôn viên đất. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông V và bà G không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu:

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 19 quyền số: 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2015 đã được UBND xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N công chứng, giữa bà Mai Thị Thu H với bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 276m² thửa 32, tờ bản đồ số 06, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 411.102 cấp ngày 17/04/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng N cấp cho bà Mai Thị Thu H; công nhận diện tích đất khoảng 276m², thửa 32 tờ bản đồ số 06, xã

Long Th, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ B và ông V, bà G.

3. Cụ Nguyễn Thị B trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 19 quyền số: 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2015 đã được UBND xã Long Th, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N giữa bà Mai Thị Thu H với cụ B đối với diện tích khoảng 276m², thửa 32, tờ bản đồ số 06, xã Long T, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N vì cụ B không ký vào hợp đồng tặng cho này; yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 411.102 cấp ngày 17/04/2015 cho bà Mai Thị Thu H để cấp lại cho cụ Bốn, ông V, bà G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng N quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu H về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 222,8m² thuộc một phần thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, xã Long T, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N, được giới hạn bởi các điểm (A,4,5,B,A) kèm theo vị trí thửa đất Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11789/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N ngày 21/10/2018, đối với bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đòi tại sản, buộc ông V, bà G và các con phải tháo dỡ giao lại cho bà H:

Một gian nhà bếp có diện tích 24,36m²: kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch tô trát sơn nước, xà gồ sắt, mái lợp tôn, cửa đi gỗ, cửa sổ khung sắt cánh gỗ, nền xi măng; mái hiên nhà (mái hiên 2) có diện tích 24,36m²: kết cấu cột gỗ tạp, xà gồ gỗ tạp, mái tôn, nền láng xi măng, sân rửa xây gạch, ốp gạch ceramic; một nhà vệ sinh diện tích 5,25m²: kết cấu móng, cột gạch; nền lát gạch ceramic nhám, cao hơn cốt nền đất tự nhiên 0,5m; tường xây gạch, ốp gạch ceramic cao 1,35m; xà gồ gỗ, mái lợp tôn; cửa đi khung nhôm kính; tháp nước có kết cấu: trụ tháp 04 trụ bê tông cốt thép có kích thước (0,45 x 0,45 x 0,25)m; chân tháp khung sắt liên kết hàn thành một khối thống nhất, đáy tháp có kích thước (1,5 x 1,5)m cao khoảng 4,5m; nhà kho có diện tích 3,15m².

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị B:

Huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số: 19 quyền số: 01/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2015 đã được UBND xã Long Th, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N công chứng giữa bà Mai Thị Thu H với bà Nguyễn Thị B đối với diện tích khoảng 276m², một phần thửa 32 tờ bản đồ số 06, xã Long T, huyện Nhon Tr, tỉnh Đồng N. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BY 411102 cấp ngày 17/04/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng N cấp cho bà Mai Thị Thu H.

Công nhận cho cụ Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G được quyền sử dụng chung quyền sử dụng diện tích đất 222,8m² thuộc một phần thửa đất thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N, được giới hạn bởi các điểm (A,4,5,B,A) kèm theo vị trí thửa đất Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11789/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N ngày 21/10/2018. Tạm giao cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G được quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Công nhận cho cụ B, ông V, bà G được quyền sở hữu chung một căn nhà có kết cấu: móng, cột gạch, ceno ô văng bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, mặt trước tô đá rửa, mặt trong sơn nước; cửa đi khung sắt kính; cửa sổ khung sắt cánh gỗ; trần tôn lạnh, xà gồ gỗ, mái lợp tôn; mái hiên nhà ở (mái hiên 1) có kết cấu cột tròn D60; nền láng xi măng, xà gồ vì kèo sắt liên kết hàn; mái tôn; mái hiên nhà 3 có diện tích 4,42m²: kết cấu xà gồ gỗ, nền láng xi măng, 01 tường gạch xây cao 3,1m, sơn nước; một bàn thiên, Tường rào và cổng; 02 cây sơ ri, 02 cây phát tài và 01 cây mai.

Ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G được quyền liên hệ với cơ quan chức năng đăng ký biến động đất đai sang tên ông Vàng, bà Giang với diện tích đất 222,8m² thuộc một phần thửa đất thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N, được giới hạn bởi các điểm (A,4,5,B,A) kèm theo vị trí thửa đất Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11789/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N ngày 21/10/2018.

Phần tài sản của cụ Nguyễn Thị B trong khối tài sản chung nếu có tranh chấp di sản thừa kế sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quyết định của bản án này, kèm theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11789/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N ngày 21/10/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, bà Mai Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Mai Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ nhà đất vì không có căn cứ tính công sức cho ông V, bà G theo Án lệ số 02 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao như Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng, đồng thời bà H đồng ý hỗ trợ cho ông V số tiền 200.00.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Cụ B, ông V, bà G chỉ là những người được bà H ủy quyền trông coi nhà cửa, sau đó chính cụ Bốn đã

lập thủ tục tặng cho lại nhà đất nhưng là thực chất là trả lại nhà đất cho bà H. Vì vậy, không thể tính công sức cho những người này như Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết. Tuy nhiên, bà H cũng đã tự nguyện hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng được xem là tính toán phần công sức và giá trị tài sản của bị đơn đã đầu tư trên đất là hợp tình, hợp lý, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm 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 phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 28/8/2001, cụ B làm Đơn xin ủy quyền sở đỏ gửi Ủy ban nhân dân xã Long Th có nội dung: “Hiện nay tôi được đứng tên trong sổ đỏ, được hưởng mọi quyền lợi và đóng thuế trên diện tích nêu trên trong sổ đỏ. Đến trăm tuổi già tôi giao lại cho con ruột tôi là Mai Thị Thu H. Trên đây là tờ ủy quyền tạm thời giữ sổ đỏ”. Ngày 08/11/2008, bà H, cụ B, ông V, bà G tiếp tục lập Bản cam kết đất và nhà ở có cùng nội dung như trên. Sau khi trở về sinh sống tại Đồng N, bà H được nhập quốc tịch Việt Nam. Để thực hiện đúng cam kết, ngày 26/02/2015 cụ B lập hợp đồng tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 31, 32, 61, 62, 63 (được tách từ thửa 244) nhưng thực chất là trả lại đất cho bà H. Ngày 17/4/2015, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất tranh chấp. Như vậy, bà H là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm mặc dù xác định đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H nhưng lại áp dụng Án lệ số 02 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tính công sức đóng góp bảo quản làm tăng giá trị đất cho cụ B, ông V, bà G là không đúng vì những người này không sử dụng tiền của bà H để nhận chuyển nhượng đất của người khác sau đó đứng tên hộ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đồng ý hỗ trợ 200.000.000 cho bị đơn để di dời tới nơi ở mới là phù hợp nên cần được ghi nhận. Mặt khác, hiện tại gia đình ông V cũng có chỗ ở khác nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại nhà đất cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Mai Thị Thu H nộp trong thời hạn và đúng thủ tục luật định nên hợp lệ, do đó được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự và người đại diện hợp pháp của các đương sự vắng mặt nhưng thuộc trường hợp đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Mai Thị Thu H như sau:

[3.1] Hồ sơ vụ án thể hiện: Phần diện tích 222,8m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 244 có diện tích 1.416m² thuộc thửa tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc do vợ chồng bà Mai Thị Thu H và ông Nguyễn Minh Đ tự khai hoang vào năm 1984. Năm 1987 ông Đ chết. Ngày 30/01/1991, bà H lập Đơn xin ủy quyền nhà, vườn để ủy quyền toàn bộ nhà đất cho mẹ là cụ Nguyễn Thị B quản lý, sử dụng. Năm 1992 bà H đi định cư tại nước Ái Nhĩ L (Ireland). Năm 1999, gia đình ông V, bà G chuyển đến ở cùng cụ B và cũng trong năm này bà H ký hợp đồng tặng cho thửa đất 244 cho cụ B. Ngày 15/9/1999 cụ B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Sau khi định cư tại Ái Nhĩ Lan (Ireland), bà H thường xuyên trở về Việt Nam thăm mẹ là cụ B và các anh chị em, đồng thời cư trú ở căn nhà trên; trong quá trình đó, bà H đã nhiều lần sửa chữa lại căn nhà. Ngày 03/8/2001, bà H và cụ B lập Đơn xin ủy quyền nhà có nội dung ủy quyền cho cụ B tạm thời sử dụng căn nhà và cho gia đình ông V (anh trai của bà H) ở nhờ, khi nào cần thì lấy lại sử dụng, ông V cùng vợ con phải di dời nơi khác mà không bồi thường bất cứ chi phí gì; đơn có chữ ký của ông V, cụ B và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Long Th. Ngày 28/8/2001, cụ B làm Đơn xin ủy quyền sổ đỏ gửi Ủy ban nhân dân xã Long Th với cam kết: “Hiện nay tôi được đứng tên trong sổ đỏ, được hưởng mọi quyền lợi và đóng thuế trên diện tích nêu trên trong sổ đỏ. Đến trăm tuổi già tôi giao lại cho con ruột tôi là Mai Thị Thu H. Trên đây là tờ ủy quyền tạm thời giữ sổ đỏ”. Tiếp đó, đến ngày 08/11/2008, bà H, cụ B, ông V, bà G tiếp tục lập Bản cam kết đất và nhà ở có cùng nội dung như trên. Năm 2013, bà H trở về sinh sống tại Đồng N và được Nhà nước chấp nhận cho hội tịch. Ngày 26/02/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N, cụ B lập hợp đồng tặng cho bà H toàn bộ thửa đất số 31, 32, 61, 62, 63 (được tách từ thửa 244). Ngày 17/4/2015, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất trên, trong đó diện tích 222,8m² đất tranh chấp.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, cụ B, ông V, bà G và những người con của cụ B gồm ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn M cũng xác nhận thửa đất 244 do do vợ chồng bà H, ông Đ. Tuy nhiên, về phía cụ B, ông V, bà G lại cho rằng bà H đã tặng cho cụ B nên không có quyền đòi lại. Tại Đơn phản tố của cụ B và Đơn yêu cầu độc lập của ông V, bà G, các đương sự cho rằng cụ Bốn không ký vào hợp đồng tặng cho bà H các thửa đất trên vì thời điểm đó cụ Bốn đã 79 tuổi, không còn minh mẫn, sáng suốt nhưng lại không có yêu cầu giám định chữ ký của cụ B tại hợp đồng tặng cho trên, đồng thời, các đương sự cũng không yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng tặng cho giữa cụ B với bà H mà chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho đối với phần diện tích đất tranh chấp do gia đình ông Vàng đang sử dụng. Tại Công văn số 4501/VPĐK.NT-ĐKTK ngày 09/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng N xác nhận việc tặng cho giữa cụ B với bà H và quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là đúng pháp luật.

[3.4] Như vậy, với các tình tiết khách quan trên cho thấy: Thực chất của việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B với bà H chỉ là hình thức để cụ B thông qua đó thực hiện việc giao trả lại nhà đất cho bà H theo đúng những cam

kết đã lập vào các ngày 30/01/1991, 03/8/2001, 28/8/2001, 08/11/2008; và đồng thời trên thực tế, sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả cụ B, ông V và bà G đều không có ý kiến phản đối hay tranh chấp mà chỉ cho đến khi bà Hương khởi kiện đòi lại nhà đất thì những đương sự này mới lần lượt có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập với cùng nội dung đề nghị hủy hợp đồng tặng cho một phần thửa đất như đã nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Cũng theo các thỏa thuận cam kết trên, bà H đồng ý cho cụ B ở trên căn nhà cho tới lúc mất; khi nào cần lấy lại nhà đất thì ông V, bà G và hai con sẽ di dời đến chỗ ở khác để trả lại cho bà H. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã Trường Thập lập ngày 22/7/2017, cụ B đồng ý trả lại đất cho bà H nhưng xin lại một phần diện đất để làm nhà ở thờ cúng tổ tiên; ông V cũng đồng ý trả lại nhà đất nhưng với điều kiện bà H phải hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng; về phía bà H đồng ý để cho cụ B tiếp tục ở trong căn nhà cho tới cuối đời và chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông V 100.000.000 đồng. Như vậy, tại thời điểm hòa giải tranh chấp thì cụ B, ông V, bà G cũng đồng ý trả lại nhà đất cho bà Hương với những điều kiện như trên nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định nhà đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà H là có căn cứ.

[3.6] Theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao được khái quát như sau: Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu.

Trong vụ án này, cụ B không phải là người được bà H gửi tiền để nhận chuyển nhượng đất hộ và đứng tên hộ mình mà do vợ chồng bà H khai phá sau đó ủy quyền cụ B quản lý hộ và cho gia đình ông V ở nhờ trong thời gian bà H định cư ở nước ngoài; quá trình sử dụng đất, cụ B, ông V, bà G không chứng minh được công sức cụ thể trong việc gìn giữ, bảo quản làm tăng giá trị đất ngoài việc ông B làm bờ rào tường bao quanh khu đất; mặt khác, việc ông V, bà G ở trên đất là trên cơ sở được cho nhờ. Những tình huống khách quan trong vụ án này không tương tự như các tình tiết khách quan được khái quát tại Án lệ số 02/2016/AL nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng để tính công sức cho cụ B, ông V, bà G là không phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[3.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông V số tiền 200.000.000 đồng và cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số DB

579929 ngày 31/5/2021 do ông Nguyễn Văn V đứng tên đối với diện tích 1082m² đất (trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 782m² đất trồng cây lâu năm tại Long Th, Nhơn Tr, Đồng N). Như vậy, gia đình ông V cũng đã có chỗ ở khác và việc bà H tự nguyện hỗ trợ 200.000.000 đồng là tự nguyện. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn di dời tài sản trả lại nhà đất cho nguyên đơn.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Mai Thị Thu H không phải chịu.

[5] Quan điểm đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Thu H và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng N.

- Áp dụng: Điều 168, Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu H do ông Nguyễn Văn S đại diện.

Buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị B (bà Mai Thị Thu H, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn Th), ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G, ông Nguyễn Duy Ph, bà Nguyễn Thị Trúc P di dời tài sản trả lại cho bà Mai Thị Thu H căn nhà cấp 4 (có kết cấu móng, cột gạch, cê nô văng bê tông cốt thép; nền lát gạch ceramic; tường gạch dày 100mm + 200mm, mặt trước tô đá rửa, mặt trong sơn nước; cửa đi: Khung sắt kính, cửa sổ khung sắt cánh gỗ; trần tôn lạnh, xà gỗ gỗ, mái lợp tôn) gắn liền với diện tích 222,8m² đất thuộc một phần thửa đất số 244, tờ bản đồ số 4, xã Long Th, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N, được giới hạn bởi các điểm A, 4, 5, B, A kèm theo vị trí thửa đất Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất thửa đất bản đồ địa chính số 11789/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng N ngày 21/10/2018.

Các tài sản buộc ông V, bà G, ông P, bà Ph di dời được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số 2858/TĐG-CT ngày 01 tháng 10 năm 2019 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng N.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị Thu H hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Kim G số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Việc giao tiền được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn V và bà Lê Thị Kim G phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số 002983 ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N. Cụ Nguyễn Thị B được miễn; hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B (bà Mai Thị Thu H, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Ng, ông Nguyễn Văn Th) nhận số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 002982 ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng N.

Bà Mai Thị Thu H không phải chịu; hoàn trả lại cho bà H số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0002604 ngày 11 tháng 3 năm 2017 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0002699 ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng N.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn V, bà Lê Thị Kim G mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Bà Mai Thị Thu H không phải chịu; hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0000928 ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng N.

8. Trường hợp bản án 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 thoả 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, 7b 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.

- Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng N không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng N;
- VKSND tỉnh Đồng N;
- Cục THADS tỉnh Đồng N;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTPP.

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

Ngô Mạnh Cường

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vương Minh Tâm - Đinh Ngọc Thu Hương

Ngô Mạnh Cường