TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 312/2020/HNGĐ-PT
Ngày: 08-5-2020
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Cao

Các Thẩm phán:

Bà Lưu Thị Thủy Tiên

Bà Nguyễn Lê Thiên Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Thùy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Kiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020 về việc "Đòi lại tài sản, nhà – đất". Do bản án sơ thẩm số 826/2019/DS-ST ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1353/2020/QĐ-PT ngày 18/3/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3307/2020/QĐ-PT ngày 16/4/2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Mã Hồng L, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Q, Khu phố U, phường T, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Mạnh T, thuộc Công ty Luật TNHH MTV Đệ Nhất - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị G, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, Khu phố U, phường T, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Mai Trung Đ, thuộc Văn phòng Luật sư Phạm Cúc - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị Tuyết M1, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Q, Khu phố U, phường T, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Bùi Hoàng Mai V1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Q, Khu phố U, phường T, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Trẻ Bùi H1, sinh năm 2006.

3.4. Trẻ Bùi Hoàng Phương V2, sinh năm 2011.

Có cùng địa chỉ với bị đơn và có bị đơn là bà Hoàng Thị G giám hộ.

Do có kháng cáo của bà Hoàng Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-10-2018 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Mã Hồng L trình bày:

Nhà, đất tại địa chỉ số 84 (số cũ 30/174C) đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức là của gia đình bà được UBND quận Thủ Đức cấp theo GCNQSHNỞ&QSDĐỞ ngày 31-12-2007 (nhà trên đất có diện tích 211,1m^2 thuộc thửa 632, tờ bản đố số 74). Sau khi cha, mẹ bà chết (cha tên Mã Hoàng H2, chết năm 1994, mẹ bà tên Trần Thị Bạch M2, chết năm 2009) thì bà là người được hưởng toàn bộ di sản nhà, đất trên và bà đã đứng tên chủ sở hữu từ ngày 02-6-2015.

Trước đó năm 2008, mẹ bà có cho bà Lê Thị Tuyết M1 (là con dâu) xây cất tạm căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 60m^2 trên thửa đất để ở nhờ. Năm 2015, một phần diện tích đất của bà Lê Thị Tuyết M1 bị giải tỏa (diện tích đất còn lại khoảng 50m^2). Tại thời điểm này, căn nhà đã cũ nên bà M1 hỏi ý kiến bà về việc cho bà M1 sửa chữa lại toàn bộ căn nhà để ở và cho phép bà M1 được cho bà Hoàng Thị G thuê ½ phần diện tích nhà, thời hạn cho thuê là hai năm kể từ tháng 02-2016; bà G sẽ tạm ứng chi phí sửa chữa nhà và sẽ được trừ vào tiền thuê nhà; hết thời hạn thuê nếu bà có yêu cầu thì bà M1 và bà G sẽ trả lại nhà, đất cho bà. Sau đó, bà G đã sửa chữa căn nhà cũ và ngăn nhà ra làm đôi thành hai căn nhà riêng biệt (bà G và bà M1 mỗi người ở một căn).

Tháng 02-2018, bà có nhu cầu lấy lại nhà và bà đã thông báo cho bà M1, bà G trả nhà cho bà vào ngày 30-4-2018. Bà M1 đồng ý trả nhà, còn bà G cũng đồng ý trả nhà và bà G yêu cầu để bà tính chi phí sửa chữa nhà và sau khi nhận đủ chi phí xây dựng sửa chữa nhà bà sẽ trả nhà. Ngày 16-4-2018, bà G viết giấy xác nhận tổng chi phí sửa chữa nhà với số tiền là 680.000.000 đồng và bà M1 đã thanh toán cho bà G 218.000.000 đồng, còn lại là 462.000.000 đồng và ngày 26-4-2018, bà G ký giấy hẹn 6 tháng sau sẽ bàn giao nhà. Đến hẹn, bà G không đồng ý bàn giao trả nhà, còn bà M1 đã bàn giao nhà của bà M1 cho bà.

Bà khởi kiện yêu cầu bà Giang trả lại căn nhà trên có diện tích 27,3m^2 thuộc một phần các thửa đất số 632, 633 tờ bản đồ số 74 tại địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức nêu trên.

Theo biên bản định giá ngày 11-6-2019 thì giá trị nhà, đất căn nhà trên trị giá 1.551.169.593 đồng, trong đó: giá trị đất là 1.478.700.000 đồng, còn lại là giá trị tài sản trên đất 72.469.593 đồng.

Bị đơn bà Hoàng Thị G trình bày:

Ngày 18-7-2013, bà có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Tuyết M1 một thửa đất có diện tích chiều ngang 7,85m và chiều dài 14,26m, thuộc thửa đất số 633, tại địa chỉ số 30/174C (số mới 84) đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ nêu trên, với giá 500.000.000 đồng. Đến năm 2015, thửa đất bị giải tỏa một phần, chỉ còn lại khoảng 44m^2 đất. Sau đó năm 2016, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà M1 thêm 10m^2 đất, tổng cộng khoảng 54m^2 đất và bà xây dựng hai căn nhà trên thửa đất, mỗi căn có diện tích đất khoảng 27m^2, bà và bà M1 mỗi người ở một căn cùng chung địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ. Đến năm 2018, bà bán lại cho bà M1 căn nhà bà M1 đang ở với giá 1.900.000.000 đồng nên ngày 26-4-2018 các bên thống nhất ký giấy hẹn 6 tháng sau sẽ bàn giao nhà. Tuy nhiên sau đó, bà và bà M1 không thống nhất được giá trị chuyển nhượng nhà nên không thực hiện được.

Bà L khởi kiện cho rằng nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của bà L và yêu cầu bà bàn giao trả lại nhà, đất cho bà L là không đúng. Vì khi bà M1 chuyển nhượng đất cho bà thì bà L biết và đồng ý viết cam kết làm thủ tục tách thửa đất cho bà. Bà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Và ngày 17-5-2019, bà G có yêu cầu phản tố tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất trên với bà L. Bà yêu cầu bà L thanh toán cho bà giá trị nhà, đất theo Biên bản định giá ngày 11-6-2019 (nhà, đất trị giá 1.551.169.593 đồng) thì bà sẽ giao trả nhà, đất cho bà L. Nhưng sau đó ngày 21-10-2019, thì bà G rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

* Bà Lê Thị Tuyết M1 trình bày:

Bà thừa nhận lời của bà Mã Hồng L là đúng. Nhà, đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Mã Hồng L được hưởng di sản thừa kế của cha, mẹ để lại. Năm 2008, bà khó khăn về chỗ ở, bà được mẹ của bà L cho bà xây cất tạm căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 60m^2 để ở nhờ. Đến cuối năm 2015 thì bị giải tỏa một phần, chỉ còn lại khoảng 53m^2 và bà đã ngăn nhà ra cho bà G thuê lại ½ phần diện tích để bà có thu nhập.

Bà cho bà G thuê nhà ở, bà có vay của bà G số tiền 500.000.000 đồng, bà G có yêu cầu bà ký một số giấy nợ (bà không có viết giấy bán nhà, đất cho bà G). Năm 2016, bà G có nhu cầu sửa chữa lại nhà để thuận lợi việc kinh doanh ăn uống, cà phê giải khác. Bà G và bà thỏa thuận: Bà G sẽ tạm ứng chi phí sửa chữa nhà; sau đó, bà G thuê nhà với thời hạn hai năm mà không phải trả tiền thuê nhà; hết thời hạn hai năm, nếu bà L có nhu cầu lấy lại nhà hoặc bà G trả lại nhà thì bà sẽ trả chi phí sửa chữa nhà cho bà G; nội dung thỏa thuận này, bà có trao đổi với bà L, bà L thấy bà khó khăn nên đồng ý. Vì vậy ngày 16-02-2016, bà ký giấy cho bà G thuê nhà không có tranh chấp, có sự xác nhận của bà L. Đồng thời, bà ký giấy cho bà G thuê nhà mỗi tháng 5.000.000 đồng/tháng với mục đích để bà G yên tâm thuê nhà, thực tế thì bà không có nhận tiền thuê nhà của bà G.

Ngày 17-02-2018, bà L có thông báo yêu cầu bà và bà G trả toàn bộ nhà, đất. Bà và bà G đồng ý trả nhà nên ngày 16-4-2018, bà G đã tính tổng chi phí sửa chữa xây dựng nhà với số tiền 680.000.000 đồng và theo thỏa thuận bà đã thanh toán cho bà G số tiền 218.000.000 đồng, còn lại 462.000.000 đồng chưa thanh toán cho bà G. Đến ngày 26-4-2018, bà G viết giấy hẹn 6 tháng sau sẽ giao trả nhà và nhận số tiền còn lại, Tại thời điểm này, bà đã giao trả căn nhà của bà đang ở có diện tích 27m^2 đất cho bà L.

Do bà G thay đổi ý kiến không đồng ý trả nhà cho bà L nên bà L khởi kiện. Bà có cùng yêu cầu với bà L. Hiện nay, bà còn nợ tiền vay của bà G, do bà G chưa có yêu cầu bà trả nợ nên bà không có ý kiến phần này.

Bà Bùi Hoàng Mai V1 trình bày: Bà là con của bà Hoàng Thị G và bà đang sinh sống với bà G tại căn nhà trên. Bà có cùng yêu cầu với bà G, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**.**

Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết thì bà L tự nguyện thanh toán thay cho bà M1 số tiền còn lại của bà G đã bỏ ra sửa chữa xây dựng nhà: 680.000.000 đồng - 218.000.000 đồng bà M1 đã trả, còn lại 462.000.000 đồng chưa trả.

Trường hợp giữa bà G và bà M1 có tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ, hoặc hợp đồng thuê nhà, hoặc hợp đồng vay tài sản thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Tại bản vẽ sơ đồ nhà, đất của Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Châu Khoa ngày 22-5-2019 thì phần diện tích nhà, đất tranh chấp 27,3m^2, trong đó có: 22,2m^2 đất thuộc một phần thửa 632 và 5,1m^2 đất thuộc một phần thửa 633, cùng tờ bản đồ số 74, tại địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, Và theo biên bản định giá nhà, đất ngày 11-6-2019 thì tổng giá trị nhà, đất là 1.551.169.593 đồng, trong đó giá trị đất là 1.478.700.000 đồng, còn lại là giá trị nhà 72.469.593 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số: 826/2019/DS-ST ngày 18-11-2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Mã Hồng L về việc "Đòi tài sản" đối với bà Hoàng Thị G.

1.1 Buộc bà Hoàng Thị G, Bà Bùi Hoàng Mai V1 có trách nhiệm bàn giao căn nhà có diện tích 27,3m^2 thuộc một phần các thửa đất số 632, 633 tờ bản đồ số 74 tại địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Mã Hồng L (theo bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 22-5-2019 của Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Châu Khoa).

1.2 Bà Mã Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị G giá trị xây dựng căn nhà trên với số tiền là 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp quyền sở hữu đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ, người chịu án phí sơ thẩm, quyền thỏa thuận thi hành án... và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22-11-2019, bà Hoàng Thị G kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của bà L và đến ngày 22-12-2019, bà G kháng cáo bổ sung: Bà yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận giao dịch mua bán nhà đất giấy tờ tay của bà là hợp pháp và có hiệu lực theo khoản 2 - Điều 129 BLDS năm 2015 và đề nghị làm rõ việc bà Mã Hồng L có dấu hiệu phạm tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nếu có thì đề nghị chuyển sang vụ án Hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Hoàng Thị G giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trên và đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phân tích và đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ngày 15-4-2020, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn yêu cầu vắng mặt không tham gia phiên tòa phúc thẩm và Luật sư có gửi

Văn bản phân tích việc kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về vụ án. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng theo trình tự thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng Dân sự quy định về địa vị tố tụng, người tham gia tố tụng và các quyền, lợi ích hợp pháp khác của các đương sự cho đến thời điểm kết thúc tranh luận. Về nội dung, Viện kiểm sát phân tích bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và sửa phần án phí sơ thẩm đối với bị đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bà Mã Hồng L và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Mã Hồng L và bà Lê Thị Tuyết M1 có đơn xin vắng mặt không tham gia phiên tòa, còn bà Bùi Hoàng Mai V1 đã được tống đạt hợp lệ nhưng không tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị G không đồng ý bàn giao căn nhà có diện tích 27,3m^2 thuộc một phần các thửa đất số 632, 633 tờ bản đồ số 74 tại địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Mã Hồng L, Hội đồng xét xử nhận thấy nguồn gốc căn nhà này như sau:

[3] Theo GCNQSDĐ Số AK 712646, Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H 02530 ngày 31-12-2007 của UBND quận Thủ Đức cấp cho bà Trần Thị Bạch M2 (là đại diện thừa kế của ông Mã Hoàng H2, chết năm 1994, ông Hùng là chồng bà M2) phần diện tích 303,8m^2 đất (Đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 633, tờ bản đồ số 74 (Thửa cũ: một phần thửa 12, 13, 36 - theo tài liệu đo đạc năm 2005); đất tọa lạc tại địa chỉ: 30/174C, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng ngày 31-12-2007, bà M2 được UBND quận Thủ Đức cấp GCNQSHNỞ&QSDĐỞ thửa đất nêu trên: Nhà trên đất có diện tích 211,1m^2 thuộc thửa 632, tờ bản đố số 74, tại địa chỉ 30/174C, khu phố 8, phường Trường Thọ (phần diện tích đất còn lại thuộc đường dự phóng giải tỏa). Đến năm 2009 thì bà Trần Thị Bạch M2 chết.

[3.1] Trước đó năm 2008, bà Trần Thị Bạch M2 có cho bà Lê Thị Tuyết M1 (là con dâu của bà Bạch M2) xây cất tạm căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 60m^2 để ở nhờ.

[3.2] Sau khi bà Trần Thị Bạch M2 chết thì các đồng thừa kế đồng ý giao cho bà Mã Hồng L được thừa hưởng quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất trên (trong đó có phần nhà, đất của bà Lê Thị Tuyết M1 được bà Trần Thị Bạch M2 cho xây cất nhà ở nhờ 60m^2 nói trên). Sau đó, bà Mã Hồng L làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và ngày 02-6-2015, bà Mã Hồng L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thủ Đức cập nhật thay đổi chủ sở hữu nhà, đất qua tên bà L là người đứng tên chủ quyền.

[3.3] Đến cuối năm 2015 thì một phần diện tích thửa đất nằm trong quy hoạch bị giải tỏa, trong đó có một phần diện tích đất của bà Lê Thị Tuyết M1 xây cất nhà ở nhờ cũng bị giải tỏa, phần diện tích đất còn lại khoảng 50m^2 (bà L là người được nhận toàn bộ tiền đền bù đất bị giải tỏa). Tại thời điểm này, bà Tuyết M1 xin bà L cho bà được tiếp tục ở nhờ và cho bà được sửa chữa xây dựng lại toàn bộ nhà để ở. Do khó khăn về kinh tế, bà M1 hỏi ý kiến bà L cho phép bà được cho bà G thuê ½ phần diện tích đất để xây nhà ở trong thời hạn hai năm và sau hai năm nếu bà L có yêu cầu lấy lại đất thì bà M1 sẽ trả, bà L đồng ý.

[4] Đến ngày 16-02-2016, giữa bà M1 và bà G lập giấy cam kết cho thuê nhà có sự chứng kiến của bà L với nội dung: Bà M1 cho bà G thuê 1/2 căn nhà của bà M1 đang ở có diện tích sàn là 43,125m^2, thời hạn thuê là hai năm, đất là của gia đình có GCNQSDĐ không có tranh chấp và bà L xác nhận nhà không có tranh chấp thuộc một phần đất của gia đình.

Sau đó, bà M1 và bà G thỏa thuận: Bà G sẽ tạm ứng chi phí sửa chữa, xây dựng nhà, tiền thuê nhà bà G không phải trả; hết thời hạn hai năm, nếu bà L có nhu cầu lấy lại nhà hoặc bà G trả lại nhà thì bà M1 sẽ trả lại cho bà G số tiền bà G bỏ ra xây dựng nhà. Và sau đó, bà G đã bỏ tiền ra xây dựng lại căn nhà cũ thành căn nhà mới và ngăn nhà ra làm đôi thành hai căn nhà riêng biệt (bà G và bà M1 mỗi người ở một căn).

[5] Đến ngày 17-02-2018, bà L có nhu cầu lấy lại nhà, đất; bà L thông báo yêu cầu bà M1 và bà G trả toàn bộ nhà, đất. Bà M1 đồng ý, còn bà G cũng đồng ý nhưng bà G có yêu cầu bà M1 thanh toán lại số tiền mà bà đã bỏ ra chi phí xây dựng nhà. Đến ngày 16-4-2018, bà G lập Biên bản hoàn thiện công trình xây dựng nhà với tổng chi phí sửa chữa xây dựng nhà với số tiền 680.000.000 đồng và theo thỏa thuận thì ngay sau đó bà M1 đã thanh toán cho bà G số tiền 218.000.000 đồng, còn lại 462.000.000 đồng chưa thanh toán cho bà G. Đến ngày 26-4-2018, bà G viết giấy hẹn 6 tháng sau sẽ giao trả nhà và nhận đủ số tiền còn lại. Tại thời điểm này, bà M1 đã giao trả căn nhà của bà M1 đang ở có diện tích 27m^2 đất cho bà L. Đến hẹn bà G không giao trả nhà và bà L đã khởi kiện đòi lại tài sản, nhà - đất.

[6] Trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bà G thừa nhận nguồn gốc nhà, đất bà M1 đang ở thuộc quyền sở hữu của bà L là người được hưởng di sản thừa kế của cha, mẹ vào năm 2015. Nhưng bà G lại khai năm 2016, bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên với bà M1 và sau đó xây nhà bán lại cho bà M1 với giá 1.900.000.000 đồng. Và như vậy, nếu có thì giao dịch mua, bán giữa bà G với bà M1 là trái không đúng theo pháp luật quy định, vì tài sản thuộc quyền sở hữu của bà L.

[7] Ngoài ra, trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết thì bà Hoàng Thị G còn có những lời khai: Năm 2003, bà Trần Thị Bạch M2 (sinh 1936, chết năm 2009) là mẹ chồng của bà Lê Thị Tuyết M1 đồng ý cho bà Tuyết M1 bán cho bà căn nhà trên, trong đó có phần diện tích 6,25m x 6.9m. Ngày 02-6-2015, bà có mua của bà M1 phần diện tích thuộc thửa đất trên có sự chứng kiến của bà L và bà L cam kết sẽ tách thửa đất cho bà. Ngày 19-2-2016, bà L tiếp tục cam kết tách thửa đất bà đã mua trên… nhưng bà G không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho những lời khai này và không được bà L thừa nhận.

[8] Như đã nêu trên, ngày 16-4-2018, bà G yêu cầu bà M1 thanh toán giá trị xây dựng công trình xây dựng nhà với số tiền 680.000.000 đồng, bà M1 đã thanh toán cho bà G 218.000.000 đồng, số tiền còn lại là 462.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, bà L tự nguyện thanh toán cho bà G số tiền 462.000.000 đồng (bà L trả tiền thay cho bà M1) và bà L yêu cầu bà G bàn giao nhà và đã được cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với pháp luật.

[9] Ngày 17-5-2019, bị đơn là bà G có yêu cầu phản tố tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà với nguyên đơn là bà L, nhưng sau đó bà G đã rút yêu cầu phản tố và cấp sơ thẩm Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà G là đúng, nhưng lại buộc bà G chịu án phí có giá ngạch là không đúng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị G và sửa phần án phí sơ thẩm. Lời đề nghị của Viện kiểm sát được chấp nhận.

Các mối quan hệ pháp luật khác trong vụ án không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 293 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các Điều 158, 163, 164, 234 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng: Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị G.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mã Hồng L về việc "Đòi tài sản" đối với bà Hoàng Thị G.

3.1. Buộc bà Hoàng Thị G, bà Bùi Hoàng Mai V1 có trách nhiệm bàn giao căn nhà có diện tích 27,3m^2 thuộc một phần các thửa đất số 632, 633 tờ bản đồ số 74 tại địa chỉ 84 đường số 2, Khu phố 8, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Mã Hồng L (theo bản vẽ sơ đồ nhà, đất ngày 22-5-2019 của Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Châu Khoa).

3.2. Bà Mã Hồng L có trách nhiệm thanh toán cho bà Hoàng Thị G giá trị xây dựng căn nhà trên với số tiền là 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp quyền sở hữu đối với nguyên đơn.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí sơ thẩm: Bà G chịu 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền 36.300.000 đồng của bà G đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0003088 ngày 10-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, còn lại 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) hoàn trả lại cho bà G.

- Miễn án phí sơ thẩm cho bà L do bà L thuộc trường hợp người cao tuổi. Hoàn trả cho bà L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2018/0022918 ngày 30-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

7. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà G số tiền 300.000 đồng mà bà G đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số AA/2019/0056320 ngày 13-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức.

8. Thi hành án tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Cao