

**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: **80** /2017/DS – PT

Ngày: 21-9-2017

V/v Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở,
quyền sử dụng đất ở và hủy quyết định cá
biệt.

**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 **Lê Phước Thanh**

Các thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Đặng Kim Nhân**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành An** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2017, 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 74/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hủy quyết định cá biệt*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1927. Địa chỉ: đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng - Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (*văn bản ủy quyền ngày 29/2/2012*): Ông **Phạm Lý H**, sinh năm 1975. Địa chỉ: đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Xuân H** - Công ty Luật TNHH MTV T, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông **Trần Cảnh T**, sinh năm 1937. Địa chỉ: Tổ 187, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng- Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (*văn bản ủy quyền ngày 21/01/2016*): Ông **Trần Q**, sinh năm: 1975. Trú tại: đường T, quận H, TP. Đà Nẵng - Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Đỗ P**- Văn phòng luật sư Đ, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng- Có mặt.

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

- Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1943. Trú tại: Tổ 187, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng - Vắng mặt.

- Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1929. Trú tại: đường L, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

- Bà **Trần Thị H1**, sinh năm 1937. Trú tại: đường K, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

- Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1927. Địa chỉ: đường K, thành phố Đà Nẵng - Vắng mặt.

- **Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: đường P, thành phố Đà Nẵng - Vắng mặt.

- **Phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng**. Địa chỉ: đường Đ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền; Bà Đỗ Thùy Thanh T (*văn bản ủy quyền ngày 20/9/2017*) - Có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Lý H trình bày*:

Nhà đất tại đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc từ năm 1954, bà H và bà N cùng ra Đà Nẵng khai hoang, tạo lập. Sau đó, dẫn mẹ của bà H là Lê Thị K, em là Trần Thị H1 và cháu là Trần Cảnh Q ra Đà Nẵng cùng sinh sống.

Chính cùng tư cách đồng sở hữu nên khi bán 30,4m² nhà đất cho bà Trần Thị X và ông Nguyễn Xuân T trong giấy bán nhà ngày 16/3/1996 đã có ghi đầy đủ tên đồng sở hữu bên bán là bà Trần Thị H và bà Trần Thị N. Giấy bán nhà này đã được tổ trưởng và hai nhân chứng ký xác nhận, sau đó được UBND phường T chứng thực ngày 16/9/1996.

Năm 1999, thực hiện kê khai theo Nghị định số 60/NĐ-CP, do bà N đau nặng, bà H phải chăm sóc bà N nên có nhờ cháu là ông Trần Cảnh T lo mọi thủ tục pháp lý với Nhà nước. Bà H và bà N có đưa cho ông T số tiền 1.500.000đ để đi liên hệ các cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền

sử dụng đất. ông T đã làm thủ tục để mình bà N đứng tên, sau đó làm hợp đồng ủy quyền và làm di chúc do bà N để lại toàn bộ nhà và đất trên cho ông T.

Năm 2003, ông T sử dụng hợp đồng ủy quyền này tặng cho nhà và đất cho vợ là bà Nguyễn Thị Thu H3 và cùng ngày bà H3 làm giấy thỏa thuận đồng ý cho ông T đồng sở hữu nhà và đất trên. Năm 2006, ông T công bố di chúc, xác định tài sản này bà N đã để lại cho ông, bà H mới biết sự việc và khởi kiện ra Tòa án.

Bà H yêu cầu Tòa án công nhận nhà và đất tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của bà H và bà N và đề nghị hủy Quyết định số 5376/QĐ-UB ngày 11/9/1999 của UBND TP Đà Nẵng về việc cấp giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất ở cho bà Trần Thị N; Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà N và ông T vào ngày 14/10/1999; Hủy Di chúc do bà N lập ngày 14/10/1999; Hủy Hợp đồng tặng cho giữa ông T và bà H3 lập ngày 01/12/2003; Hủy Giấy thỏa thuận đồng sở hữu giữa bà H3 và ông T ngày 01/12/2003 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Trần Q trình bày:*

Nhà đất tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng do bà N khai hoang vào năm 1954. Đến năm 1998, bà N xây dựng lại thành nhà cấp 4. Năm 1999 bà N được cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở tại , đường K, thành phố Đà Nẵng.

Năm 1999, bà N bị bệnh tuổi già nhưng tinh thần minh mẫn, cuộc sống sinh hoạt bình thường. Ông Trần Cảnh T là cháu đích tôn, lo thờ cúng tổ tiên do bà N không có chồng con nên ngày 14/10/1999 bà N làm giấy ủy quyền và di chúc cho ông T toàn quyền định đoạt toàn bộ ngôi nhà đất nói trên. Năm 2003, ông T làm hợp đồng tặng cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Thu H3 nhà và đất nêu trên. Mọi thủ tục đều được thực hiện đúng quy định của nhà nước. Năm 2005 bà N đau nặng và chết.

Đối với đơn trình bày ngày 05/3/1999 có ký xác nhận của bà H, bà N, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị D, ông T không biết vì các thủ tục giấy tờ đều do bà N tự làm.

ông T khẳng định, những giấy tờ bà N làm cho ông đều hợp pháp nên ngôi nhà tại , đường K, thành phố Đà Nẵng nay là thuộc sở hữu của vợ chồng ông. ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H vì đây không phải là tài sản chung của bà H và bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Nhà và đất tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng tôi được biết do cô chồng tôi, bà Trần Thị N tạo lập từ năm 1954. Một thời gian sau, bà N đưa mẹ ruột là Lê Thị K cùng với hai em gái là Trần Thị H và Trần Thị H1 cùng cháu là Trần Cảnh Q ra ở tại ngôi nhà nói trên. Một thời gian sau đó, cụ Lê Thị K lâm bệnh nặng và qua đời. Lúc bây giờ ngôi nhà của bà N đã dần dần được cải tạo lại thành tường xây, mái ngói.

Từ năm 1980 bà N nhượng cho bà Trần Thị X, Nguyễn Xuân T một phần đất. Trên phần đất này đã có quán do bà N coi nói, lấn chiếm đất công trước đó.

Năm 1999, bà N lập thủ tục để cấp giấy chứng nhận đất đối với nhà, đất trên và được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 340103413 ngày 11/9/1999.

Ngày 14/10/1999, bà N có nói với ông Trần Cảnh T là bà N và bà H không chồng con, ông T là cháu đích tôn trong họ tộc nên giao toàn bộ nhà và đất trên lại cho ông T để trông coi và làm nơi thờ tự bà N và bà H nên bà N làm hợp đồng uỷ quyền và di chúc giao lại toàn bộ nhà và đất nói trên cho ông T tại Phòng công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng. Sau đó, ông T tặng cho nhà và đất nói trên cho bà.

Tháng 3/2004, vì mối quan hệ giữa gia đình giữa ông T và bà H thường hay xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng bà về ở tổ A, quận S, thành phố Đà Nẵng nhưng vợ chồng bà vẫn thường xuyên chăm sóc cho bà N khi còn sống. Ngày 01/01/2005 bà N mất, vợ chồng tôi đã là người kê khai nộp thuế từ năm 2006 đến nay. Việc bà H khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 14/10/1999; Huỷ di chúc do bà N lập ngày 14/10/1999; Huỷ hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng tôi lập ngày 01/12/2003; Huỷ giấy thoả thuận đồng sở hữu giữa vợ chồng tôi ngày 01/12/2003; Huỷ quyết định số 5376/QĐ-UB ngày 11/9/1999 của UBND TP. Đà Nẵng, bà hoàn toàn không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:

Về hàng thừa kế: Cha mẹ bà là ông Trần Cảnh T và bà Lê Thị K (đều đã chết) có 07 người con, trong đó có 03 người đã chết rất lâu, không có vợ chồng con cái, chỉ còn lại 04 người con đó là: Bà Trần Thị N, bà Trần Thị H, bà Trần Thị D và tôi là Trần Thị H1. Tôi và bà Trần Thị D có gia đình theo chồng, còn lại bà Trần Thị H và bà Trần Thị N không có chồng con, ở tại , đường K, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị N chết năm 2005 không để lại di chúc.

Về nguồn gốc nhà đất tại , đường K, thành phố Đà Nẵng là do bà Trần Thị H và bà Trần Thị N tự khai phá đất hoang, sau đó hai bà có bán cho người cháu 30m², còn lại hai bà vẫn quản lý, sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:

Bà thống nhất về hàng thừa kế của cha mẹ bà, về nguồn gốc đất của bà Trần Thị H và bà Trần Thị N như lời khai của bà Trần Thị H1, bà không ký giấy tờ gì liên quan đến nhà đất của bà H và bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng không có ý kiến, tuy nhiên theo văn bản ngày 25/11/2014, có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng trình bày:

Theo tờ “Đăng ký nhà ở và đất ở” của bà Trần Thị N ngày 05/3/1999 thì nhà, đất tại (số cũ 47B/1) Ông Ích Khiêm, Đà Nẵng do bà N tự xây dựng vào năm 1954, được UBND phường T xác nhận nguồn gốc ngày 23/4/1999.

Hồ Sơ lưu về việc cấp giấy chứng nhận có “Đơn trình bày” của các bà Trần Thị H, Trần Thị D, Trần Thị H1 (em bà N) ghi ngày 05/3/1999 cùng xác nhận và cam đoan ngôi nhà trên do bà N tự xây dựng năm 1954, được UBND phường T xác nhận chữ ký ngày 28/4/1999.

Theo biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 16/5/1999 thì nhà đất, đường K của bà N có các hộ kế cận ký xác nhận ranh giới, được tổ dân phố và UBND phường T chứng thực.

Trên cơ sở đó, bà N đã được chủ tịch UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo Quyết định số 5376/QĐ-UB ngày 11/9/1999). Nhà có cấu trúc: Nhà trệt, mái tôn, tường xây, nền xi măng, diện tích xây dựng 99.3m², diện tích đất 152.1m². Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nhà đất trên không có tranh chấp khiếu nại, kể cả những người trong gia đình bà N là bà H, bà D, bà H1 đều xác nhận nguồn gốc nhà do bà N xây dựng theo “Đơn trình bày” nêu trên. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận cho bà Trần Thị N đối với nhà đất tại, đường K, thành phố Đà Nẵng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng không có ý kiến, tuy nhiên theo văn bản ngày 25/11/2014, Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng, trình bày:

Hợp đồng ủy quyền ngày 14/10/1999 giữa bà Trần Thị N và ông Trần Cảnh T và bản di chúc lập ngày 14/10/1999 của bà Trần Thị N để lại tài sản cho ông Trần Cảnh T đã được Phòng Công chứng số 1 công chứng là đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định, nguyên đơn đề nghị hủy là không có cơ sở.

Tại bản án dân sự thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2017, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Áp dụng các Điều 91, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hủy quyết định cá biệt*” đối với ông Trần Cảnh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí định giá, chi phí giám định, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày 19/6/2017, nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị H, bà Trần Thị D và bà Trần Thị H1 không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo.

+ Luật sư bảo vệ quyền lợi và đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H cho rằng nhà và đất tranh chấp tại, đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng do bà Trần Thị N và bà Trần Thị H cùng khai hoang, tạo lập từ năm 1954 và sinh sống cho đến nay; hai bà cùng ký giấy bán diện tích nhà quán 30,4m² và được nhiều nhân chứng xác nhận nhưng cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào kết luận giám định để quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là thiếu cơ sở và không khách quan. Hơn nữa, nếu không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với nhà đất tranh chấp là tài sản chung thì phải trích công sức quản lý và tôn tạo, tạo lập nhà và đất tranh chấp mới đảm bảo quyền lợi của bà H trong hơn 60 năm qua.

+ Bà Trần Thị D và bà Trần Thị H1 cho rằng hai bà là người sống chung

tại nhà đất tranh chấp tại , đường K, phường T, quận H từ trước khi có chồng nên biết rõ nhà đất này là của bà H với bà N cùng khai hoang tạo lập từ năm 1954 đến nay; cả hai bà H và N không có chồng con, cả đời cùng ở chung trên một căn nhà nhưng cấp sơ thẩm xác định là của riêng bà N là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận kháng cáo; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2017/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện: Tính chia công sức đóng góp của bà Trần Thị H trong việc di trì, bảo quản và tôn tạo nhà đất tranh chấp. Việc đại diện của nguyên đơn tự nguyện trích trả công sức cho bà H số tiền 150.000.000 đồng là thấp và chưa tương xứng.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị H; bị đơn ông Trần Cảnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1, bà Nguyễn Thị Thu H cùng các nhân chứng bà Trần Thị X, ông Nguyễn Xuân T đều có lời khai thừa nhận: Nhà và đất của thửa đất số 364, tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ H32/2 K191, đường K, tổ 33, phường T, thành phố Đà Nẵng là của chung bà Trần Thị N và bà Trần Thị H bán cho vợ chồng ông bà Trần Thị X, Nguyễn Xuân T vào năm 1980 (*lập giấy bán nhà vào ngày 16/3/1996*) nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì lời thừa nhận của các đương sự không cần phải chứng minh. Bên cạnh đó, theo lời khai căn nhà đã bán cho ông T và bà X vào năm 1980 (*đã nêu trên*) là căn nhà quán bán tạp hóa của các nhân chứng Võ Thị H, Nguyễn Thị H, Trần Thị Du H tại phiên tòa phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định nhà, đất mà bà H cùng bà N bán cho vợ chồng bà X, ông T vào năm 1980 là do bà Trần Thị N và bà Trần Thị H cùng tạo lập thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị N và bà Trần Thị H.

[2] Tuy nhiên, đối với nhà đất đang tranh chấp của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 27 tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thì các đương sự có lời khai mâu thuẫn nhau:

+ Nguyên đơn bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1 cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị N và bà Trần Thị H.

+ Bị đơn ông Trần Cảnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu riêng của bà Trần Thị N và bà Trần Thị H chỉ là người sống cùng bà N sau khi bà N khai hoang đất và tạo lập nhà ở.

[2.1] Chứng cứ mà bà Trần Thị H, bà Trần Thị D và bà Trần Thị H1 cung cấp để chứng minh cho nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu chung của bà Trần Thị N và bà Trần Thị H gồm:

[2.1.1] Giấy bán 30,4m² nhà ngày 16/3/1996 ghi tên đồng sở hữu bên bán là bà Trần Thị H và bà Trần Thị N cho bên mua là bà Trần Thị X và ông Nguyễn Xuân T (*Giấy bán nhà này đã được tổ trưởng và hai nhân chứng ký xác nhận, được UBND phường T chứng thực ngày 16/9/1996*). Tuy nhiên, như đã phân tích trên [1] căn nhà đã bán cho vợ chồng ông Tình, bà Xuân ngày 16/3/1996 là một căn nhà quán bán tạp hóa liền kề (*thể hiện tại đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, biên bản xác định mốc giới và sơ đồ vị trí nhà ông Tình bà Xuân*), không phải là căn nhà đang tranh chấp hiện nay. Hơn nữa, trên giấy bán nhà ngày 16/3/1996 có ghi rõ tứ cận của căn nhà bà H và bà N bán là: “*Đông giáp nhà bà Trần Thị N*”.

[2.1.2] Biên bản giải quyết tranh chấp của khối Tân Hòa B, phường T, thành phố Đà Nẵng giữa hộ bà Trần Thị H với hộ ông Nguyễn Văn Thanh ngày 03/11/2000: Theo lời khai của bà H, bà Diên, bà Hào và lời khai của ông T, bà H3 thì tại thời điểm này bà Trần Thị N đã bị đau; bà H là người đang sinh sống trong hộ bà N nên bà H phải tiến hành khiếu nại nên không thể cho rằng bà H khiếu nại thì là nhà đất của bà H.

[2.1.3] Lời khai của bà Trần Thị D và bà Trần Thị H1 cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc sở hữu chung của bà H và bà N nhưng bà Diên và bà Hào là chị em ruột của nguyên đơn Trần Thị H nên lời khai không thể tin cậy.

[2.1.4] Lời khai và lời xác nhận của các nhân chứng Trần Thị X, Nguyễn Xuân T, Nguyễn Thị H, Phan Thị H, Phan Thị Diệu H, Trần Thanh T, Phan L, Lê Phước H, Lê Phước L, Trần Quang K, Nguyễn Thị T, Nguyễn Xuân T, bà Trần Thị Lệ C, Lê Thị Đ, Võ Thị H, Nguyễn Thị T, ông Phan Văn H và Nguyễn Thị C đều cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc sở hữu chung của bà H và bà N nhưng bà Trần Thị X (*sinh năm 1957*), ông Nguyễn Xuân T (*sinh năm 1958*), Nguyễn Thị H (*sinh năm 1960*), Phan Thị H (*sinh năm 1960*), Phan Thị Diệu H (*sinh năm 1972*) là các nhân chứng đều sinh sau năm 1954 (*thời điểm tạo lập đất và nhà của thửa đất số 293, tờ bản đồ số 27 tại K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng đang tranh chấp*) nên không thể biết được bà N hoặc bà N cùng bà H cùng khai hoang tạo lập nhà đất đang tranh chấp và những nhân chứng này chỉ khai thấy bà H với bà N sống chung với nhau. Ông Trần Thanh T, Phan L và ông Lê Phước H (*sinh năm 1954*) đã chuyển đi nơi khác không rõ địa chỉ; ông Lê Phước L, ông Trần Quang K và bà Nguyễn Thị T đều đã chết nên Tòa án cấp sơ thẩm không lấy được lời khai và lời xác nhận của những người này trước đó không thể hiện được vì sao họ biết nhà đất đang tranh chấp là của bà H và bà N. Ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Lệ C, bà Lê Thị Đ (*sinh năm 1948*) chỉ khai thấy bà H với bà N sống chung với nhau không rõ nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của ai. Bà Võ Thị H (*sinh năm 1952*) khai bà H và bà N sinh sống tại đây trước khi bà sinh ra. Bà Nguyễn Thị T (*sinh năm 1927*), ông Phan Văn H khai bà không biết việc khai hoang, tạo lập nhà đất tranh chấp và chỉ thấy bà H với bà N chung sống với mẹ của và bà Nguyễn Thị C khai không biết bà H và bà N là ai. Vì vậy lời khai và

xác nhận của các nhân chứng do nguyên đơn cung cấp không rõ, không biết được việc bà H có cùng với bà N khai hoang, tạo lập nhà và đất tranh chấp.

Cho nên, các các liệu chứng cứ [2.1.1] [2.1.2] [2.1.3] [2.1.4] nêu trên không có căn cứ để chứng minh nhà đất đang tranh chấp do bà H cùng bà N khai hoang và tạo lập vào năm 1954 như lời khai của bà H, bà Diên và bà Hào.

[2.2] Theo lời khai của bị đơn Trần Cảnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng nhà đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu riêng của bà Trần Thị N. Lời khai của ông T phù hợp với các tài liệu chứng cứ:

[2.2.1] Tại giấy bán căn nhà liền kề với căn nhà và đất đang tranh chấp giữa bà Trần Thị H, bà Trần Thị N với bà Trần Thị X, ông Nguyễn Xuân T ngày 16/3/1996 (*Giấy bán nhà này đã được tổ trưởng và hai nhân chứng ký xác nhận; được bà H ký bán và UBND phường T chứng thực ngày 16/9/1996*) ghi nhận căn nhà bà H, bà N đã bán cho bà Xuân ông Tình ngày 16/3/1996 có ghi rõ vị trí về phía Đông giáp căn nhà (*đang tranh chấp*) của bà N chứ không phải của bà N và bà H: “*Đông giáp nhà bà Trần Thị N*”.

[2.2.2] Biên bản xác định hiện trạng mốc giới thửa đất số 293, tờ bản đồ số 27 tại , đường K, phường T, quận H ngày 16/5/1999 đứng tên chủ sử dụng đất là bà Trần Thị N, được các hộ tứ cận liền kề ký xác nhận.

[2.2.3] Hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và tài sản tại , đường K, phường T, quận H được UBND phường T chứng thực, xác nhận gồm: Bản tự khai vị trí đất và nhà ở ngày 28/4/1999; đơn xác nhận nguồn gốc đất và nhà ở ngày 23/4/1999 và bảng đăng ký nhà và đất ở ngày 05/3/1999 của bà Trần Thị N đều được bà N kê khai nguồn gốc đất là do bà N khai hoang, nguồn gốc nhà là do bà N tự xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng đều mang tên bà Trần Thị N. Bà H không đăng ký kê khai, không có tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của nhà và đất tranh chấp.

[2.2.4] Đơn trình bày về nguồn gốc nhà đất tại , đường K, phường T, quận H đang tranh chấp ngày 05/3/1999: Bà Trần Thị H và bà Trần Thị D xác định nhà, đất là của bà N xây dựng năm 1954 (*Chữ ký của bà H và bà Diên được kết luận giám định số 261/C54-P5 ngày 21/10/2016 của Viện khoa học hình sự - Tổng cục cảnh sát kết luận là của bà H và bà Diên. Đồng thời, kết luận giám định này được các đương sự thống nhất*).

[2.2.5] Biên bản giải quyết tranh chấp của Ban địa chính thành phố Đà Nẵng ngày 13/6/1996 do Trần Thị N khiếu nại về việc sử dụng đất đối với ông Trần Quang Khiết (*chủ sử dụng đất liền kề về phía Tây thửa đất hiện đang tranh chấp*)

[2.2.6] Công văn số 4150/TB-CCT ngày 25/6/2015 của Chi cục thuế quận H thể hiện chỉ có bà Trần Thị N đứng tên kê khai nộp thuế nhà đất từ năm 1998 đến năm 2005 và ông Trần Cảnh T đứng tên kê khai nộp thuế nhà đất từ năm 2006 đến năm 2015 cho nhà và đất tại , đường K, phường T, quận H đang tranh chấp.

Từ các tài liệu, chứng cứ [2.2.1]; [2.2.2]; [2.2.3]; [2.2.4]; [2.2.5] và [2.2.6] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: Nhà, đất đang tranh chấp do bà Trần Thị N khai hoang, tạo lập và thuộc quyền sở hữu riêng của bà Trần Thị N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà H về việc bà H cho rằng nhà đất tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là tài sản chung do bà Trần Thị N và bà Trần Thị H cùng khai hoang tạo lập vào năm 1954 là căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Như đã phân tích và nhận định trên, nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là của bà N nhưng bà H là em ruột bà N, cùng sống chung với bà N tại nhà đất tranh chấp trên 60 năm và sau khi bà N chết (01/01/2005) bà H đã trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp cho đến nay. Trong quá trình sinh sống chung và sinh sống sau khi bà N chết, bà H có nhiều công sức quản lý, tôn tạo nhà đất và đóng góp công sức sửa chữa nhiều lần từ nhà tranh vách tre thành tường xây mái ngói như hiện nay. Tuy bà H không yêu cầu xem xét công sức quản lý và tôn tạo nhà đất tranh chấp vì bà H cho rằng nhà đất tranh chấp là của bà. Như vậy, yêu cầu của bà H đề nghị xác định quyền lợi là lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức quản lý và tôn tạo. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn Trần Cảnh T, người đại diện của bị đơn Trần Cảnh T cũng đưa ra yêu cầu trả công sức đóng góp cho bà H số tiền là 150.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét công sức cho bà H là giải quyết chưa triệt để yêu cầu của đương sự.

Mặt khác, bà Trần Thị H sinh năm 1927 đã già yếu; các đương sự xác định bà H ở tại nhà đất tranh chấp từ năm 1954 đến nay và hiện bà H sống độc thân, không có chỗ ở nào khác. Vợ chồng ông Trần Cảnh T và bà Nguyễn Thị Thu H có nơi ở khác ổn định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tạo điều kiện cho bà H có chỗ ở bà H là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T tự nguyện đồng ý cho bà H được lưu cư cho đến khi bà H qua đời. Cho nên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà H được lưu cư nhà tại , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng và phân chia bà H được hưởng là 30% giá trị nhà đất tranh chấp (*Kết luận thẩm định giá xác định giá trị nhà đất tranh chấp là 2.542.840.000 đồng*) mới tương xứng với công sức quản lý và tôn tạo nhà đất tranh chấp trên 60 năm qua của bà H.

[4] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí sơ thẩm cho phù hợp và những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm

Bà H có đơn xin miễn tiền án phí và bà H là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội bà H được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về Chi phí tố tụng:

+ Chi phí định giá: Tổng chi phí các lần định giá là 18.200.000 đồng.

Trong đó: ông T phải chịu là 30% = 5.460.000 đồng.

Bà H phải chịu 70% = 12.740.000 đồng.

Chi phí định giá đã được bà H nộp theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/6/2013 và hóa đơn số 0380 ngày 11/10/2013 là 18.200.000 đồng. Do đó, ông T có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền chi phí định giá là 5.460.000 đồng.

+ Chi phí giám định: Tổng chi phí các lần giám định là 13.596.000 đồng. Trong đó: Bà H phải chịu là 5.596.000 đồng (*bà H đã nộp 5.596.000 đồng*) và ông Trần Cảnh T phải chịu là 8.000.000 đồng (*ông T đã nộp 8.000.000 đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308 và khoản 1, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, 256 Bộ luật dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1 và sửa bản án sơ thẩm;

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hủy quyết định cá biệt*” đối với ông Trần Cảnh T.

2/ Ông Trần Cảnh T và bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả công sức quản lý và tôn tạo nhà đất tranh chấp cho Trần Thị H số tiền là: 762.852.000 đồng (*bảy trăm sáu mươi hai triệu tám trăm năm mươi hai ngàn đồng y*).

3/ Bà Trần Thị H được lưu cư tại nhà , đường K, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng cho đến khi bà H qua đời.

4/ Chi phí tố tụng: Ông Trần Cảnh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền chi phí định giá là 5.460.000 đồng.

5/Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị H không phải chịu. Bà H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà H đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 01555 ngày 01/11/2006 của Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng và 50.000 đồng theo biên lai thu số 03985 ngày 04/9/2007 của Thi hành án dân sự quận H, thành phố Đà Nẵng.

+ Ông Trần Cảnh T phải chịu 34.500.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị H, bà Trần Thị D, bà Trần Thị H1 không phải chịu. Bà H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên

lai thu số 01130 ngày 26/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà Trần Thị D được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 01132 ngày 26/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng; bà Trần Thị H1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 01133 ngày 26/6/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh