

Bản án số: 295/2023/DS-PT
Ngày 25 tháng 5 năm 2023
“V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà
và 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiên - 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 cao cấp.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, 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: 183/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 868/2023/QĐPT-DS ngày ngày 24 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyen Lam T (Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L), sinh năm 1951.

Địa chỉ thường trú ở nước ngoài: 9122 OASIS WESTMINGSTER AVE CA.92683 Uniteds states of America.

Địa chỉ thường trú tại Việt Nam: Số 50 khóm Đ A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tô N, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ấp P B, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 26/10/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Hữu T, Văn phòng Luật sư Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1951, vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 22, khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Diễm T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 828, tổ 1, khóm 4, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quốc N, Công ty Luật V, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ, có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1984, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M: Ông Trương Quốc B, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 1, khóm 4, phường B, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983, xin vắng mặt.

3.3. Cháu Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2007, vắng mặt.

3.4. Cháu Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 2012, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc H và cháu Nguyễn Ngọc H1: Anh Nguyễn Văn M và chị Nguyễn Thị T.

3.5. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Trương Quốc B, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 1, khóm 4, phường B, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

3.6. Chị Mai Thanh T, sinh năm 1985, xin vắng mặt.

3.7. Cháu Nguyễn Mai Khánh H, sinh năm 2011, vắng mặt.

3.8. Cháu Nguyễn Mai Thanh H, sinh năm 2015, vắng mặt.

3.9. Cháu Nguyễn Mai Khánh N, sinh năm 2018, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Mai Khánh H, cháu Nguyễn Mai Thanh Huy và cháu Nguyễn Mai Khánh N: Anh Nguyễn Văn T và chị Mai Thanh T.

3.10. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1988, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C: Ông Trương Quốc B, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 1, khóm 4, phường B, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2023), có mặt.

3.11. Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1990, xin vắng mặt.

3.12. Cháu Nguyễn Thúy H, sinh năm 2010, vắng mặt.

3.13. Cháu Nguyễn Thúy H1, sinh năm 2015, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thúy H và cháu Nguyễn Thúy H1: Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị Tuyết N.

Cùng địa chỉ: Tổ 22, khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

4. *Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L – Là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2021 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng năm 2001, bà Nguyễn Thị L chuyển tiền từ Mỹ về Việt Nam cho em trai là Nguyễn Văn H để mua đất và cất nhà dùm cho bà. Đến năm 2005 ông Nguyễn Văn H đã sang nhượng thửa số 1161 diện tích 107m², loại đất ao (hồ) và thửa 1289 diện tích 61m², loại đất thổ đều thuộc tờ bản đồ số 5 cùng tọa lạc tại ấp T, xã TA, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long) sau đó ông Nguyễn Văn H xây dựng căn nhà một trệt, một lầu chiều dài 12 mét, chiều ngang 5 mét, vách tường, mái bằng bê tông cốt thép, nền lát gạch men trên đất với chi phí xây dựng nhà khoảng 365.000.000 đồng. Do bà Nguyễn Thị L là người nước ngoài không thể đứng tên quyền sử dụng đất được nên nhờ ông Nguyễn Văn H đứng tên giùm hai bên có làm văn bản xác nhận và cam kết thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản, văn bản được lập vào ngày 24/02/2005 tại Văn phòng công chứng số 1 - tỉnh Vĩnh Long.

Nay bà Nguyễn Thị L đã lớn tuổi và trở về Việt Nam để sinh sống lâu dài nên có yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P trả lại nhà, đất nêu trên nhưng bà Nguyễn Thị P không đồng ý. Do đó, bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị L các thửa đất số 1161, 1289 và căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tọa lạc tại khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại bản tự khai ngày 13 tháng 4 năm 2021 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P trình bày:

Vào năm 2001, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P có nhờ em là Nguyễn Thị Y sang nhượng phần đất của ông Cao Văn B với giá là 125 chỉ vàng 24k, ông Nguyễn Văn H đã làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59316.QSDĐ/QĐ.CTUB ngày 01/10/2004 đối với tích là 168m² thuộc thửa đất số 1161 diện tích 107m² loại đất ao (hồ) và thửa đất số 1289 diện tích 65m² loại đất thổ, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Sau khi ông Nguyễn Văn H sang nhượng đất xong thì bà Nguyễn Thị L từ nước ngoài có gửi tiền về cho ông Nguyễn Văn H tổng cộng 21.000 USD để phụ giúp ông Nguyễn Văn H cất nhà để thờ cúng ông bà cha mẹ. Ngoài số tiền bà Nguyễn Thị L cho, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P phải bù thêm số tiền khoảng 210.000.000 đồng mới đủ chi phí xây dựng được căn nhà.

Đến ngày 24/02/2005, bà Nguyễn Thị L về Việt Nam chơi, bà Nguyễn Thị L có yêu cầu ông Nguyễn Văn H làm văn bản xác nhận và cam kết thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bà Nguyễn Thị L. Ban đầu ông Nguyễn Văn H không đồng ý nhưng bà Nguyễn Thị L nói làm vậy để sau này bà Nguyễn Thị L làm thủ tục về Việt Nam có nhà ở, nên ông Nguyễn Văn H đã đồng ý vì nghĩ chỉ em ruột với nhau làm vậy cũng không ảnh hưởng gì nên ông Nguyễn Văn H không có cho bà Nguyễn Thị P là vợ của ông Nguyễn Văn H biết.

Năm 2020, bà Nguyễn Thị L về Việt Nam và có ở chung nhà với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P. Sau đó có phát sinh mâu thuẫn, cãi vã. Đến ngày 04/02/2021 bà Nguyễn Thị L làm đơn gửi chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H trả nhà cho bà Nguyễn Thị L.

Nay vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng thửa đất số 1161 diện tích 107m² loại đất ao (hồ) và thửa 1289 diện tích 65m² loại đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 5, và căn nhà gắn trên đất tọa lạc tại khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Huệ, bà Nguyễn Thị P đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 21.000 USD được quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm xét xử.

- *Tại bản khai ý kiến ngày 30 tháng 6 năm 2020, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:* Các anh, chị là con và các cháu là Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Mai Khánh H, Nguyễn Mai Thanh H, Nguyễn Mai Khánh N, Nguyễn Thúy H, Nguyễn Thúy H1 đang sống chung nhà với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P. Các anh, chị thống nhất ý kiến ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 12, 32 của Luật trẻ em năm 2016; Điều 4, Điều 5 Luật nhà ở năm 2014; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyen Lam T (tên gọi khác Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L):

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P hoàn trả bà Nguyễn Thị L giá trị một phần quyền sử dụng đất thửa 1161 + 1289 và căn nhà trên đất bằng số tiền: 898.516.700 đồng (Tám trăm chín mươi tám triệu năm trăm mười sáu ngàn bảy trăm đồng).

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng thửa đất 1161 + thửa số 1289 với tổng diện tích 150,7m², trong đó loại đất ở đô thị

(ODT) là 61m², loại đất nuôi trồng thủy sản (NST) diện tích 89,7m² thuộc tờ bản đồ số 5 và căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tọa lạc tại ấp T, xã TA, huyện B, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 01/10/2004.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất; về chi phí tố tụng; về việc miễn án phí dân sự cho các đương sự; về quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/10/2022, nguyên đơn Nguyễn Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất tại thửa 1161 và thửa 1289 và căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tọa lạc tại khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Nguyễn Tô N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P phải giao trả lại cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng đất diện tích 150,7m² thuộc thửa 1161, 1289 và căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tọa lạc tại khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Luật sư Phan Hữu T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ các con của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P tham dự phiên hoà giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc áp dụng pháp luật là không đúng. Đồng thời khi giải quyết vụ án sơ thẩm xác định các con của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P ở chung nhà là không đúng vì theo xác nhận của chính quyền địa phương thì ông Nguyễn Văn H có căn nhà tại khóm Đ A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và hiện nay con ông Nguyễn Văn H là anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn M đang ở. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự, Điều 186 Luật đất đai năm 2013, Điều 7 Luật Nhà ở, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P giao trả cho bà Nguyễn Thị L diện tích 150,7m², trong đó loại đất ở đô thị (ODT) là 61m², loại đất nuôi trồng thủy sản (NST) diện tích 89,7m² thuộc tờ bản đồ số 5 và căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tại khóm 5 phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Phạm Diễm T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Quốc N bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Bà Nguyễn Thị L mang quốc tịch Mỹ, chỉ nhập quốc tịch Việt Nam vào năm 2022 nên cần lưu ý về vấn đề sở hữu nhà ở và đất ở. Trong hồ sơ thể hiện ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P mua đất cất nhà trước thời điểm bà Nguyễn Thị L gửi tiền về, số tiền bà Nguyễn Thị L gửi tiền về để phụ giúp ông Nguyễn Văn H cất nhà ở; nguyên đơn cho rằng ông Nguyễn Văn H có căn nhà tại khóm Đ A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và hiện nay con ông Nguyễn Văn H là anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn M đang ở là không có cơ sở. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Trương Quốc B là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C đề nghị bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L hợp lệ, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào biên bản xác nhận thì ông Nguyễn Văn H có thừa nhận chuyển giao trả tài sản cho bà Nguyễn Thị L. Bà Nguyễn Thị L là người Việt Nam định cư tại nước ngoài hiện nay đã có căn cước công dân Việt Nam do đó bà Nguyễn Thị L đủ điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tuy nhiên do ông Nguyễn Văn H có công sức quản lý, tôn tạo nhà ở nên đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P giao trả nhà cho bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả công sức cho ông Nguyễn Văn H là 998.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại trích đo bản đồ địa chính khu đất (Bút lục số 95) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 21/01/2022 đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích: 150,7m² (142,7m² + 8,2m²) thuộc thửa 1289 và 1161 tờ bản đồ số 05 loại đất ODT + NTS tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Cái Vồn, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59316.QSDĐ/QĐ.CTUB được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/2004. Theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy Vlap thì phần đất thuộc thửa 22 và 38 tờ bản đồ số 67.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị Lam) quốc tịch Hoa Kỳ cho rằng vào khoảng năm 2005 có nhiều lần từ Mỹ chuyển tiền về Việt Nam cho em trai là Nguyễn Văn H mua dùm các thửa đất số 1289, số 1161 và cất một căn nhà một trệt một lầu với tổng chi phí xây dựng nhà là 365.000.000 đồng, để khi bà Nguyễn Thị L về Việt Nam có chỗ ở. Sau khi cất nhà xong vợ chồng ông Nguyễn Văn H quản lý sử dụng nhà. Năm 2005 bà Nguyễn Thị L về Việt Nam ông Nguyễn Văn H có lập văn bản xác nhận và cam kết thực hiện hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bà. Năm 2020 bà Nguyễn Thị

L về Việt Nam thì ở chung nhà với vợ chồng ông Nguyễn Văn H. Tuy nhiên sau đó phát sinh mâu thuẫn giữa bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị P nên bà Nguyễn Thị L khởi kiện đòi vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P giao trả lại nhà và đất.

Theo Văn bản “xác nhận và cam kết thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản” ngày 24/02/2005 xác lập giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L (L) được phòng Công chứng số 1 tỉnh Vĩnh Long chứng nhận có nội dung: “...*Quyền sử dụng đất diện tích 168m² đất thổ cư + ao hồ tại thửa 1161, 1289 tờ bản đồ số 5 và căn nhà tường một trệt một lầu tọa lạc tổ 20 ấp T, xã TA huyện B là do tôi đứng tên chủ quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59316.QSD Đ/QĐ.CTUB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/2004 là do chị của tôi Nguyen Thi L nhờ tôi đại diện đứng tên chủ quyền dùm còn toàn bộ chi phí để mua đất và xây dựng nhà là của chị Nguyen Thi L bỏ ra nên quyền năng định đoạt sở hữu căn nhà quyền sử dụng đất thuộc về chị tôi Nguyen Thi L...*” .

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H thì khai rằng vợ chồng ông Nguyễn Văn H là người trực tiếp mua đất của ông Cao Văn B vào năm 2001, ông Nguyễn Văn H đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Sau đó bà Nguyễn Thị L mới gửi tiền về cho ông Nguyễn Văn H để phụ giúp ông Nguyễn Văn H cất nhà thờ cúng ông bà. Đến ngày 24/02/2005 bà Nguyễn Thị L về Việt Nam chơi, có yêu cầu ông Nguyễn Văn H làm văn bản xác nhận và cam kết thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sở hữu tài sản. Ban đầu ông Nguyễn Văn H không đồng ý nhưng bà Nguyễn Thị L nói làm vậy để sau này bà Nguyễn Thị L làm thủ tục về Việt Nam có nhà ở, nên ông Nguyễn Văn H đã đồng ý vì nghĩ chị em ruột với nhau làm vậy cũng không ảnh hưởng gì nên ông Nguyễn Văn H không có cho bà Nguyễn Thị P biết. Nay ông Nguyễn Văn H không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L vì vợ chồng ông Nguyễn Văn H không còn chỗ ở nào khác. Tuy nhiên ông Nguyễn Văn H thừa nhận có ký tên xác nhận và cam kết thực hiện chuyển giao nhà và đất cho bà Nguyễn Thị L ngày 24/02/2005 nhưng ông Nguyễn Văn H khai mục đích ông làm văn bản xác nhận và cam kết ngày 24/02/2005 là để bà Nguyễn Thị L làm thủ tục hồi hương về Việt Nam sinh sống có nhà ở, còn thực tế căn nhà và đất là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H xây dựng để ở.

Bà Phơ là vợ của ông Nguyễn Văn H và các con của ông Nguyễn Văn H gồm anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn C có lời khai xác nhận không biết việc ông Nguyễn Văn H lập văn bản cam kết thực hiện chuyển giao nhà và đất cho bà Nguyễn Thị L ngày 24/02/2005.

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2001 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Cao Văn B với ông Nguyễn Văn H xác lập vào ngày 28/02/2002.

Cho nên có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng đất của ông Cao Văn B có diện tích 150,7m² thuộc các thửa đất số 1161, 1289 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tổ 20 ấp T, xã TA huyện B vào năm 2001. Sau khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P xây dựng căn nhà một trệt một lầu trên

đất để ở. Tại biên bản hoà giải ngày 04/02/2021 tại Ủy ban nhân dân phường C (Bút lục số 17 - 18) bà Nguyễn Thị P không đồng ý theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P cũng thừa nhận ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P có nhận 21.000 USD do bà Nguyễn Thị L gửi về và sử dụng số tiền này để trả tiền mua đất và cất nhà cùng với số tiền 210.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P cũng bỏ tiền ra để xây dựng nhà.

Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất tại thửa 1161 và tách thửa 1289 và xây dựng căn nhà một trệt một lầu có nguồn tiền của bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H bỏ ra để mua đất, cất nhà. Trong đó gồm 21.000 USD của bà Nguyễn Thị L và 210.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P. Sau khi xây dựng nhà, gia đình ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P và các con tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà gắn trên đất từ năm 2001 đến nay.

Bản án sơ thẩm giao cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P được tiếp tục sử dụng đất và được quyền sở hữu căn nhà gắn trên đất đồng thời buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P hoàn trả bà Nguyễn Thị L tỷ giá 21.000 USD do đóng góp để tạo lập nhà, đất và giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất và nhà theo biên bản định giá ngày 12/11/2021 là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Xét thấy việc xác định tỷ giá ngoại tệ tại thời điểm năm 2001 để buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P trả cho bà Nguyễn Thị L là chưa phù hợp và chưa đảm bảo quyền lợi của bà Nguyễn Thị L. Nên xác định lại tỷ giá ngoại tệ tại thời điểm xét xử sơ thẩm như sau: Căn cứ tỷ giá USD trung bình tại các ngân hàng thương mại tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 21/9/2022 là 23.672 đồng/1 USD (Vietcombank: 23.530 đồng - 23.810 đồng; VietinBank: 23.455 đồng - 23.895 đồng). Do đó tỷ giá 21.000 USD được tính: $23.672 \text{ đồng/1 USD} \times 21.000 \text{ USD} = 497.112.000 \text{ đồng}$. Vì vậy phần chi phí bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà được tính là: 497.112.000 đồng (phần tiền của bà Nguyễn Thị L) + 210.000.000 đồng (phần tiền của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P) = 707.112.000 đồng.

Tại biên bản định giá ngày 12/11/2021 Hội đồng định giá tài sản đã xác định căn nhà một trệt một lầu do ông Nguyễn Văn H xây dựng vào năm 2001 có kết cấu bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép, nền gạch men, cầu thang bê tông cốt thép giá trị sử dụng còn 80% thành tiền là 462.264.000 đồng; công trình phụ và vật kiến trúc trên đất gồm mái hiên trước nhà, mái che sân thượng, khu nhà vệ sinh giá trị sử dụng còn lại 60% thành tiền là 34.918.000 đồng + 34.885.314,4 đồng + 15.906.834 đồng. Tổng cộng giá trị căn nhà và công trình phụ được định giá bằng: 547.974.528 đồng; Giá trị đất ODT (đất ở đô thị) bằng $17.000.000 \text{ đ/m}^2 \times \text{diện tích } 61 \text{ m}^2 = 1.037.000.000 \text{ đồng}$; Đất NTS (đất nuôi trồng thủy sản) $4.626.700 \text{ đ/m}^2 \times 89,7 \text{ m}^2 = 415.014.990 \text{ đồng}$. Tổng cộng giá trị đất diện tích $150,7 \text{ m}^2 = 1.452.014.990 \text{ đồng}$. Tổng cộng chung giá trị nhà, đất được định giá thành tiền là: 1.999.989.518 đồng.

Do đó phần giá trị quyền sử dụng đất, nhà tăng thêm là khoản tiền chênh lệch sau khi trừ chi phí sang nhượng đất và cất nhà, được tính là: 1.292.877.518 đồng (1.999.989.518 đồng – 707.112.000 đồng).

Do bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P cùng bỏ tiền ra để sang nhượng đất và xây dựng nhà, mặc dù số tiền của bà bỏ vào nhiều hơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H nhưng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất và trực tiếp xây dựng nhà, và tôn tạo, gìn giữ tài sản nhà đất nên xác định công sức của bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H là ngang nhau để phân chia giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm cho bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H là phù hợp theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy chia cho bà Nguyễn Thị L, và vợ chồng ông Nguyễn Văn H mỗi người được nhận $1/2$ giá trị quyền sử dụng đất, nhà tăng thêm là: $1.292.877.518 \text{ đồng} : 2 = 646.438.759 \text{ đồng}$.

Do đó ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đóng góp để tạo lập nhà, đất và giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất, nhà được tính tổng số tiền là: $497.112.000 \text{ đồng}$ (tỷ giá của 21.000 USD) + $646.438.759 \text{ đồng} = 1.143.550.759 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khai hiện tại bà Nguyễn Thị L hai quốc tịch nên bà thường xuyên đi qua lại giữa Việt Nam và Hoa Kỳ. Còn gia đình bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P có căn nhà tại khóm Đ A, phường Đ, thị xã B. Tuy nhiên tại giấy xác nhận nhà ở ngày 03/5/2022 và ngày 17/5/2023 chính quyền địa phương khóm 5, phường C, thị xã B xác nhận hiện gia đình ông Nguyễn Văn H có 10 nhân khẩu gồm vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P và các con, cháu của ông Nguyễn Văn H có đăng ký thường trú và sinh sống tại địa chỉ khóm 5, phường cái Vòn, thị xã B. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, sửa một phần án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đóng góp để tạo lập nhà, đất và giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất, nhà được tính tổng số tiền là: $1.143.550.759 \text{ đồng}$. Công nhận cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng đất diện tích diện tích $150,7\text{m}^2$ và được quyền sở hữu căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất toạ lạc tại ấp T, xã TA, huyện B, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm 5, phường C, thị xã B.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có kiến về việc Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa các con của ông Nguyễn Văn H tham dự phiên hoà giải. Xét thấy các con ông Nguyễn Văn H gồm anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C đều có bản khai ý kiến và thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Văn H. Tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó không cần thiết phải hủy án sơ thẩm do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn C không có tham dự phiên hoà giải.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L là chưa phù hợp với nhận định trên.

[6] Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 của 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.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm về trách nhiệm kê khai đăng ký biến động; về chi phí tố tụng; về lãi suất chậm thi hành án án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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. Hoàn trả cho các đương sự số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyen Lam T (Nguyen Thị Lam, Nguyễn Thị L).

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Căn cứ vào các Điều 166, 235 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyen Lam T (Nguyen Thị Lam, Nguyễn Thị L): Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P hoàn trả cho bà Nguyen Lam T (Nguyen Thị Lam, Nguyễn Thị L) số tiền đóng góp để tạo lập nhà, đất và giá trị tăng thêm quyền sử dụng đất, nhà tổng cộng chung là: 1.143.550.000 (Một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

2.2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng thửa đất 1161 và thửa đất số 1289, tờ bản đồ số 5, diện tích 150,7m² đất (trong đó loại đất ở đô thị (ODT) là 61m², loại đất nuôi trồng thủy sản (NST) diện tích 89,7m²) và được quyền sở hữu căn nhà một trệt một lầu gắn trên đất tọa lạc tại ấp T, xã TA, huyện B, tỉnh Vĩnh Long nay là khóm 5, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59316.QSĐĐ/QĐ.CTUB do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 01/10/2004 cho ông Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất – Bút lục số 95).

3. Các đương sự được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.
4. Các quyết định khác của án sơ thẩm về trách nhiệm kê khai đăng ký biến động; về chi phí tố tụng; về lãi suất chậm thi hành án án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**