

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 129/2021/DS-PT

Ngày: 15-4-2021

V/v tranh chấp đòi tài sản là nhà đất cho
ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và
yêu cầu công nhận hợp đồng hứa thưởng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là nhà đất cho ở nhờ, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu công nhận hợp đồng hứa thưởng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2021/QĐ-PT ngày 18/02/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Xa Khắc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 603 Lò Gốm, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Lầu 5 Cao ốc Đình Lễ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Sỹ T1 của Công ty Luật TNHH MTV Thắng N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố

Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 41-43 Trần Cao Vân, Phường 3, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 13/9 Tháp Mười, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T2 của Công ty Luật hợp danh Lạc V, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số 49 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, thị trấn Bến L, huyện Bến L, tỉnh Long An.

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

1/ Chị Lâm Thanh V, sinh năm 1985;

2/ Anh Lâm Thanh T3, sinh năm 1989;

3/ Anh Lâm Thanh P, sinh năm 1991;

4/ Anh Lâm Thành Đ, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Số 603 Lò Gốm, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị V, anh T3, anh P và anh Đ: chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Lầu 5 Cao ốc Đình Lễ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 14/9/2019).

5/ Bà Võ Thị D, sinh năm 1961;

6/ Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm 1984;

7/ Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1989;

8/ Chị Lê Thị Thùy T5, sinh năm 1985;

9/ Cháu Nguyễn Lê Nhật V1, sinh năm 2016;

Người đại diện hợp pháp của cháu Vy: anh Nguyễn Minh T4.

Cùng địa chỉ: Số 13/9 Tháp Mười, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, anh T4, chị H1, chị T5: ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 13/9 Tháp Mười, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2018).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Xa Khắc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/7/2018, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 23/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Xa Khắc L do chị Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chồng bà Xa Khắc L là ông Lâm Văn L1 (đã chết vào năm 2016) và ông Nguyễn Minh H quen biết nhau. Năm 2003, vợ chồng bà L, ông L1 có nhận chuyển nhượng 3.911m² đất ở xã Long T, huyện Cần Đ và bà L đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Cần Đước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số Y 313801 ngày 10/10/2003. Năm 2006, bà L chuyển một phần diện tích là 3.188m² cho công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất Tân Phát P (Công ty Tân Phát P) để xây dựng trụ sở công ty, diện tích còn lại của thửa đất 1514 là 723m². Trên phần diện tích còn lại này vợ chồng bà L, ông L1 san lấp nền và có xây dựng căn nhà ở riêng lẻ kiên cố, diện tích 221.6m², nhưng chưa làm thủ tục để được công nhận quyền sở hữu nhà. Do gia đình bà L sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên có cho cha mẹ ruột của ông H đến ở để chăm nom nhà cửa. Đồng thời, chồng bà L cũng giao cho ông H bản chính GCNQSDĐ để thực hiện các thủ tục xin phép xây dựng. Khoảng năm 2014, cha mẹ ông H chết nên căn nhà đóng cửa một thời gian. Một thời gian sau, bà L cho xây thêm nhà xưởng làm văn phòng công ty sát bên và cho nhân viên văn phòng ở lại trong căn nhà cho đến khi ông H chiếm giữ căn nhà đến nay.

Tháng 01/2016, ông L1 chết, ông H nhiều lần gây sức ép buộc bà L phải ký tặng cho ông H phần nhà đất này nhưng bà L không đồng ý. Việc ông H chiếm và sử dụng căn nhà của bà L là vi phạm pháp luật. Bà L có yêu cầu UBND xã Long T hòa giải nhưng không thành.

Nay, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông H, bà D, anh T4, chị T5 (con của chị T5 là Nguyễn Lê Nhật V1), chị H1 rời khỏi căn nhà và trả lại căn nhà gắn liền với đất thuộc một phần thửa đất 1514 tại xã Long T cho bà L; buộc ông H trả lại cho bà L bản chính GCNQSDĐ số Y 313801, số vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đước cấp ngày 10/10/2003 cho bà L đứng tên.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H thì bà L có ý kiến như sau:

Việc vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng 3.911m² đất ở xã Long T, huyện Cần Đ là qua sự giới thiệu của ông H (ông H tìm người bán đất); mọi thủ tục nhận chuyển nhượng, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thành lập và xây dựng trụ sở Công ty Tân Phát P, cũng như việc xây dựng nhà ở trên đất đều do vợ chồng bà L thực hiện và chi phí, nhưng do thời gian quá lâu nên không thể cung cấp chứng cứ. Ông H chỉ là người đi nộp thuế trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất thay cho bà L. Vợ chồng bà L không hứa thưởng khi ông H thực hiện xong các thủ tục nêu trên sẽ cho ông H một phần diện tích đất để cất nhà ở nên bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H. Ông H trình bày

hiện tại trong căn nhà của bà L do ông H chiếm giữ có bàn ghế, bàn thờ tổ tiên và vật dụng khác, bà L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn ông Nguyễn Minh H trình bày:

Giữa ông H và vợ chồng bà L, ông L1 có mối quan hệ bạn bè, ông L1, bà L cùng sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2000, ông L1, bà L có ý định về Cần Đ, Long An để mở xưởng sản xuất kinh doanh nên nhờ ông H môi giới và làm toàn bộ thủ tục nhận chuyển nhượng đất giùm cho ông L1, bà L. Ông H có đứng ra thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng hai phần đất của bà Nguyễn Thị N với diện tích 4.000m² loại đất lúa và của bà Nguyễn Thị B với diện tích 3.600m² loại đất lúa tại xã Long T, huyện Cần Đ cho bà L, ông L1. Khi giao cho ông H đứng ra thương lượng mua đất, làm thủ tục chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất thì vợ chồng ông L1, bà L có hứa rằng khi ông H thực hiện xong các thủ tục nêu trên sẽ thưởng cho ông H một phần đất để cất nhà ở. Việc hứa thưởng không làm văn bản.

Năm 2000, khi ông thực hiện xong việc chuyển nhượng (bao gồm thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thành lập và xây dựng trụ sở Công ty Tân Phát P, đi nộp thuế và phụ tiền nộp thuế phần đất 220m²) thì vợ chồng bà L, ông L1 giao cho ông H phần đất khoảng 220m² thuộc thửa 1514 coi như trả công cho ông H. Đến năm 2002, ông H thuê người tiến hành san lấp và cất nhà ở trên thửa đất này, căn nhà có kết cấu ngang 5m, nở hậu hơn 10m và chiều dài 19m, kết cấu bê tông cốt thép, có gác lửng, toàn bộ chi phí mua vật liệu xây dựng và thuê nhân công do ông H bỏ tiền ra. Khi ông H xây dựng nhà do ông L1 và bà L chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông nên ông chưa làm thủ tục để công nhận quyền sở hữu nhà được.

Sau khi xây nhà, ông để cho cha mẹ ông sinh sống trong nhà, còn ông có chạy qua lại thường xuyên. Các sự kiện lớn trong gia đình như đám tang cha ông vào năm 2006, đám cưới con trai ông vào năm 2012 đều được tổ chức tại căn nhà này.

Năm 2014, ông L1, bà L thuê một phần phía sau căn nhà của ông H để mở rộng văn phòng công ty, mỗi tháng tiền thuê là 8.000.000 đồng, việc cho thuê không lập hợp đồng, bà L còn xây dựng nhà vệ sinh nằm dưới ban công nhà phía sau của ông nhưng ông nghĩ không ảnh hưởng gì nên không có ý kiến. Phần còn lại phía trước căn nhà ông H cho người em gái sử dụng bán quán cà phê và kinh doanh cửa nhôm; trong căn nhà ngoài ông H còn có vợ ông H là Võ Thị D, con gái Nguyễn Thị Ngọc H1, con trai Nguyễn Minh T4, con dâu Lê Thị Thùy T5 và cháu nội Nguyễn Lê Nhật V1 đang sinh sống. Cuối năm 2015, ông L1, bà L giao bản chính GCNQSDĐ và các giấy tờ liên quan để ông H làm thủ tục đứng tên đối với diện tích khoảng 220m², nhưng do ông L1 bị bệnh chết đột ngột vào ngày 14/01/2016 nên việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng không hoàn thành được. Đến cuối năm 2016, bà L và ông tiến hành cho đo vẽ ranh

giới, mốc giới thửa đất và các thủ tục khác để ông H làm thủ tục đứng tên đôi với diện tích 220m² nhưng sau đó bà L không ra công chứng nên phát sinh mâu thuẫn. Do bà L yêu cầu Điện lực Cần Đức cắt nguồn điện nên hiện nay không còn kinh doanh buôn bán nữa và ông khoá cửa nhà lại, thỉnh thoảng ông tới lui. Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 313801, số vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 10/10/2003 cho bà L hiện ông H đang giữ, không thể chấp cho ai.

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch hứa thưởng giữa vợ chồng bà L, ông L1 cho ông H diện tích thuộc một phần thửa đất số 1514, TĐĐ số 1, diện tích đo đạc thực tế là 221.6m² (các khu A,B,C) theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020; công nhận cho ông H được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất này và được quyền đứng tên quyền sử dụng đất; công nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với diện tích đất nêu trên là của ông; buộc bà L phải tháo dỡ nhà vệ sinh của bà L xây lấn qua phần đất của ông, ông H tự nguyện hoàn giá trị nhà vệ sinh cho bà Xa Khắc L là 20.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thanh V, anh Lâm Thanh T3, anh Lâm Thanh P và anh Lâm Thành Đ do chị Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị Lâm Thanh V, anh Lâm Thanh T3, anh Lâm Thanh P và anh Lâm Thành Đ là con ruột của ông Lâm Văn L1 và bà Xa Khắc L. Toàn bộ diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất là tài sản chung của ông L1, bà L nhưng bị ông H chiếm sử dụng. Do vậy chị V, anh T3, anh P và anh Đ thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D, anh Nguyễn Minh T4, chị Lê Thị Thùy T5 và chị Nguyễn Thị Ngọc H1 do ông Nguyễn Minh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất với ý kiến của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho ở nhờ” của bà Xa Khắc L đối với ông Nguyễn Minh H, bà Võ Thị D, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Minh T4, chị Lê Thị Thùy T5 và cháu Nguyễn Lê Nhật V1 về việc buộc ông H cùng bà D, chị H1, anh T4, chị T5 và cháu V1 phải dọn ra khỏi nhà để trả lại nhà ở riêng lẻ kiên cố có tầng trệt và tầng lửng, kết cấu: Móng, cột, đà, sàn, mái BTCT, nền lát gạch men, trần bằng tấm prima, tường xây gạch và sơn nước và phân công trình phụ

là mái che diện tích xây dựng 221.6m² cất trên một phần thửa đất số 1514 tại (các khu A,B,C) theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020 cho bà L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Xa Khắc L đối với ông Nguyễn Minh H về việc đòi lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 313801, sổ vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 10/10/2003 cho bà L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H:

3.1. Công nhận hứa thưởng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn Lộc, bà Xa Khắc L với ông Nguyễn Minh H là có thật. Ông Nguyễn Minh H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa đất 1514 (vị trí khu A, B, C tại Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020). Ông H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa đất 1514 (vị trí khu A, B, C theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020).

Bà Xa Khắc L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 313801, sổ vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 10/10/2003 cho bà L cho đúng với diện tích thực tế sử dụng đối với thửa đất 1514 sau khi trừ diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa 1514 mà ông H được sử dụng và đăng ký kê khai.

3.2. Ông H được tiếp tục quản lý, sử dụng và sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ kiên cố có tầng trệt và tầng lửng, kết cấu: Móng, cột, đà, sàn, mái BTCT, nền láng gạch men, trần bằng tấm prima, tường xây gạch và sơn nước và phần công trình phụ là mái che diện tích xây dựng 221.6m² trên một phần thửa đất số 1514.

4. Buộc bà L phải tháo dỡ nhà vệ sinh lấn sang đất của ông H phần diện tích 1.5m² một phần thửa 1514 (khu C) theo theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo Đạc Nhà Đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020).

5. Ghi nhận ông Nguyễn Minh H tự nguyện hoàn giá trị nhà vệ sinh cho bà Xa Khắc L là 20.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 28/12/2020, bà Xa Khắc L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Chị Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng có văn bản trình bày đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Xa Khắc L.

Ông Nguyễn Minh H không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Sỹ T1 trình bày: Bản án sơ thẩm nhận định chị T thừa nhận có sự việc tặng cho tại buổi hòa giải ngày 12/6/2018 tại UBND xã Long Trạch là trích dẫn không đầy đủ lời trình bày của chị T. Ông H đề cập đến việc hứa thưởng, nhưng bà L và chị T không thừa nhận có sự việc này thì ông H phải có nghĩa vụ chứng minh. Ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh những việc ông H đã làm là theo yêu cầu của ông L1 và bà L. Nếu thật sự có việc tặng cho từ năm 2002 thì vì sao ông H không làm thủ tục tách thửa, trong khi năm 2006 ông H đã hỗ trợ làm thủ tục tách thửa đất của bà L để xây dựng trụ sở Công ty Tân Phát P. Nếu cho rằng gia đình bà L đã cho đất cho ông H thì vì sao bà L vẫn là người nộp thuế sử dụng đất và GCNQSDĐ vẫn do bà L đứng tên. Đối với căn nhà có trên đất đã xây dựng từ năm 2002 đến nay hơn 20 năm nên giấy tờ không còn là hợp lý. Ông H cũng không cung cấp được giấy tờ tài liệu chứng minh đã xây nhà, mà chỉ thông qua người làm chứng, nhưng không thể đánh giá được tính khách quan của những lời khai này. Từ năm 2014 bà L đã lấy lại nhà cho nhân viên công ty và gia đình bà L ở. Ông H khai cho Công ty thuê nhà nhưng không có chứng cứ chứng minh mà chỉ nhằm mục đích hợp thức hóa lý do vì sao bà L dọn vào nhà ở. Bà L còn xây dựng nhà vệ sinh phía sau, nằm dưới ban công nhà của ông H nhưng vì sao ông H lại không phản đối; đồng hồ điện, nước vẫn do bà L đứng tên. Do đó, không đủ chứng cứ chứng minh quyền sở hữu nhà là của ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Văn T2 trình bày: ông H thực hiện các công việc theo yêu cầu của bà L và ông L1, từ việc tìm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi xây dựng trụ sở Công ty Tân Phát P, đã có người làm chứng, được thể hiện trong hồ sơ vụ án. Việc xây dựng nhà kiên cố là cả một quá trình, nếu không còn chứng từ, giấy tờ thì ít nhất bà L cũng phải biết thầu xây dựng là ai. Năm 2016 chính bà L đã làm thủ tục tách thửa đất cho ông H, có vị trí mô tả ranh giới mốc giới thửa đất. Năm 2006 ông H thực hiện công việc cho bà L, ông L1 là xin tách thửa đất để xây dựng nhà xưởng sản xuất – thời điểm này công việc chưa xong thì không thể yêu cầu bà L, ông L1 thực hiện thưởng. Lời khai của những người làm chứng cho bà L tại cấp phúc thẩm đều là nhân viên của Công ty của bà L và hơn nữa họ cũng chỉ nghe nói, trong khi nhà được xây dựng

từ năm 2002 nhưng đến năm 2006 thì họ mới bắt đầu làm cho bà L thì không thể biết được sự việc. Do đó, đề nghị Tòa phúc thẩm bác kháng cáo của bà L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Xa Khắc L trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, được Luật sư Thắng xác nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

Về nội dung kháng cáo: việc ông H có thực hiện các công việc cho ông L1, bà L để được hứa thưởng hay không đã có chứng cứ chứng minh là những lời khai của những người làm chứng thể hiện trong hồ sơ vụ án, từ việc thỏa thuận tìm đất để bà L ông L1 nhận chuyển nhượng ban đầu cho đến khi ông L1 bà L xây dựng nhà xưởng sản xuất. Theo quy định của pháp luật, việc hứa thưởng không cần công chứng, chứng thực. Tòa án cấp sơ thẩm trích dẫn không đầy đủ ý kiến trình bày của bà Trang tại buổi hòa giải ngày 12/6/2018 tại UBND xã Long Trạch là có thiếu sót như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đã nêu, nhưng hồ sơ còn có các tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh có việc hứa thưởng, ví dụ như hồ sơ tách thửa đất bà L đã ký tên để cho đất cho ông H. Do đó, đề nghị bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của Nguyên đơn bà Xa Khắc L thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Chị Nguyễn Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Xa Khắc L đối với quyền sở hữu căn nhà có trên 1 phần thửa đất 1514:

[2] Từ khi khởi kiện đến quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L và người đại diện là chị Nguyễn Thị T không xác định được thời điểm bắt đầu xây dựng căn nhà đang tranh chấp, cũng như không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà L, ông L1 đã thực hiện các giao dịch mua vật liệu xây dựng, thuê nhân công, chi phí xây nhà. Trong khi đó, ông H trình bày nhà được xây dựng từ năm 2002. Lời trình bày của ông H phù hợp với sự thừa nhận của chị Trang đã xác định cha mẹ ruột của ông H sinh sống tại căn nhà đang tranh chấp từ năm 2002 đến năm 2014 (bút lục 280), phù hợp với lời khai của những người làm chứng

đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh ngày 11/12/2018, gồm: ông Nguyễn Huỳnh Đ, ông Đặng Văn C, ông Trần Tiến Q, ông Trần Văn L, ông Đặng Văn O, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn C, ông Lê Văn V, ông Nguyễn Văn H, ông Trần Văn L, ông Lê Văn T. Những người này là người bán vật liệu xây dựng, người trực tiếp được ông H thuê xây nhà và hàng xóm sống gần căn nhà đang tranh chấp, đều xác nhận họ trực tiếp thấy ông H có mặt ở công trình xây dựng để theo dõi, giám sát việc thợ xây nhà cũng như trả tiền công cho thợ và mua vật liệu xây dựng, sử dụng nhà... (các bút lục số 104, 109, 112, 115, 118, 121, 124, 127, 130, 133, 142, 145, 148, 151, 154, bút lục từ số 261 đến 272). Tại cấp phúc thẩm, bà L cung cấp văn bản tường trình ghi ngày 15/3/2021 của ông Đặng Văn T, ông Võ Thiên T, bà Nguyễn Thị Thu C, nhưng những người này đều là nhân viên của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất Tân Phát P do ông Lâm Văn L1 và bà Xa Khắc L thành lập và họ cũng chỉ nghe thông tin có việc gia đình bà L nhận chuyển nhượng đất và sau đó bỏ tiền xây nhà. Từ những tình tiết trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Minh H là có căn cứ, nên không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của bà L.

Xét kháng cáo của bà L đối với giao dịch hứa thưởng quyền sử dụng đất

[3] Trình bày của bà L và người đại diện, cũng như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ông H là người thực hiện toàn bộ các thủ tục, từ lúc tìm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa cho ông L1 và bà L, cho đến khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất lúa sang đất sản xuất kinh doanh và đưa một phần diện tích đất vào thành lập, xây dựng trụ sở hiện nay của Công ty Tân Phát Phát (các bút lục số 136, 198, 199, 205, 208, 259, 269, 278). Những công việc mà ông H thực hiện thay cho bà L và ông L1 diễn ra trong một khoảng thời gian không ngắn (từ năm 2000 đến năm 2006) và đòi hỏi có sự đầu tư về công sức, trí tuệ nhằm đáp ứng kịp thời các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các thủ tục pháp lý khi thỏa thuận địa điểm xây dựng nhà xưởng công ty, nhất là loại hình công ty có mục đích sản xuất các sản phẩm bằng nhựa phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường.

[4] Chị Trang đã thừa nhận: từ năm 2002 đến năm 2014 nhà do phía ông H sử dụng; đến năm 2016 bà L đã ký tên trên hồ sơ đo đạc, tách thửa đất từ bà L cho ông H; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất có đóng dấu của Công ty Tân Phát Phát ở mục chủ sử dụng đất liền kề (các bút lục số 157c, 157d, 157e).

[5] Hồ sơ vụ án còn thể hiện, phía bà L hoàn toàn không tranh chấp đòi lại nhà, đất đối với ông H, cho đến ngày 11/5/2018 UBND xã Long Trạch tiếp nhận đơn trình báo yêu cầu giải quyết của ông H tranh chấp nhà ở, thực hiện tặng cho đất của vợ chồng ông L1, bà L. Sau đó, đến ngày 30/7/2018 thì bà L mới gửi đơn yêu cầu UBND xã Long Trạch giải quyết buộc ông H trả lại nhà đất.

[6] Tường trình ghi ngày 14/4/2021 của chị Trang và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L tại phiên tòa phúc thẩm đều cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm trích dẫn không đầy đủ trình bày của chị T tại buổi hòa giải ngày 12/6/2018 do UBND xã Long Trạch tiến hành, rằng không có sự việc chị T thừa nhận có việc hứa tặng cho đất giữa vợ chồng ông L1, bà L đối với ông H trước đây chỉ là lời hứa miệng mà đây là lời trình bày của phía ông H. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện tại phiên tòa sơ thẩm ngày 14/12/2020, chị Trang đã thừa nhận do “chưa nắm rõ các tình tiết nên khai vậy” (bút lục 279).

[7] Từ quá trình xây dựng nhà, thực tế quản lý sử dụng nhà đất và các thủ tục đo đạc, tách thửa đất vào năm 2016 giữa bà L và ông H, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, công nhận giao dịch hứa thưởng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông L1 và ông H vào năm 2002 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 595, khoản 1 Điều 597 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Do đó, bác yêu cầu kháng cáo này của bà L.

[8] Từ các mục [3], [4], [5] và [7], không chấp nhận đề nghị của Luật sư Nguyễn Sỹ T1 và bà Nguyễn Thị T; chấp nhận đề nghị của Luật sư Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Minh H; chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà L.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Xa Khắc L phải chịu do bị bác kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Xa Khắc L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 35, Điều 36, Điều 38, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 595, 597 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 166, Điều 169, Điều 357, Điều 570, Điều 572, Điều 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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; xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất cho ở nhờ” của bà Xa Khắc L đối với ông Nguyễn Minh H, bà Võ Thị D, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Minh T4, chị Lê Thị Thùy T5 và cháu Nguyễn Lê Nhật V1 về việc buộc ông H cùng bà D, chị H1, anh T4, chị T5 và cháu Vy phải dọn ra khỏi nhà để trả lại nhà ở riêng lẻ kiên cố có tầng trệt và tầng lửng, kết cấu: Móng, cột, đà, sàn, mái bê tông cốt thép, nền láng gạch men, trần bằng tấm prima, tường xây gạch và sơn nước và phần công trình phụ là mái che diện tích xây dựng 221.6m² cất trên một phần thửa đất số 1514 tại (các khu A,B,C) theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020 cho bà L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Xa Khắc L đối với ông Nguyễn Minh H về việc đòi lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 313801, sổ vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 10/10/2003 cho bà L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H:

Công nhận hứa thưởng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Văn Lộc, bà Xa Khắc L với ông Nguyễn Minh H là có thật.

Ông Nguyễn Minh H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa đất 1514 (vị trí khu A, B, C tại Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020).

Ông H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa đất 1514 (vị trí khu A, B, C theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020).

Bà Xa Khắc L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về đăng ký kê khai để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 313801, sổ vào sổ 02443 do UBND huyện Cần Đức cấp ngày 10/10/2003 cho bà L cho đúng với diện tích thực tế sử dụng đối với thửa đất 1514 sau khi trừ diện tích 221.6m² đất thuộc một phần thửa 1514 mà ông H được sử dụng và đăng ký kê khai.

Ông H được tiếp tục quản lý, sử dụng và sở hữu 01 nhà ở riêng lẻ kiên cố có tầng trệt và tầng lửng, kết cấu: Móng, cột, đà, sàn, mái bê tông cốt thép, nền láng gạch men, trần bằng tấm prima, tường xây gạch và sơn nước và phần công trình phụ là mái che diện tích xây dựng 221.6m² trên một phần thửa đất số 1514.

4. Buộc bà L phải tháo dỡ nhà vệ sinh lấn sang đất của ông H phần diện tích 1.5m² thuộc một phần thửa 1514 (vị trí khu C) theo theo Mảnh trích đo địa chính số 03LT-2020 do Công Ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Đức duyệt ngày 10/8/2020).

5. Ghi nhận ông Nguyễn Minh H tự nguyện hoàn giá trị nhà vệ sinh cho bà Xa Khắc L là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá số tiền 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm nghìn đồng). Bà L phải chịu toàn bộ (bà L đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Xa Khắc L phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000366 ngày 11/9/2018, bà L còn phải nộp tiếp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Minh H phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008769 ngày 21/9/2020 và biên lai số 0000434 ngày 28/9/2018, ông H phải nộp tiếp 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Xa Khắc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0009307 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức. Bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm.

9. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 15/4/2021 (ngày mười lăm tháng tư năm hai ngàn không trăm hai mươi một)/.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Tấn Quốc – Huỳnh Thị Hồng Vân

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục