

**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: 272/2025/DS-PT.

Ngày: 27/3/2025.

V/v: “Tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất”.

**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: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thủy.

2. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Liễu – 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:* Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:
39/DSPT ngày 24 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 09
năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị
kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:
495/2025/QĐPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa
số: 2750/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vương Thị T, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số I, khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Đình V, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: Số G, khu phố G, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1945. (Có mặt)

Địa chỉ: Số I, khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Q,
sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: C đường N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Trần Thị Lệ T1, sinh năm 1970. (Có mặt)
2. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1963. (Vắng mặt)
3. Bà Lê Thị Thiên T2, sinh năm 1992. (Vắng mặt)
4. Ông Lê Trần Thiên V1, sinh năm 2003. (Vắng mặt)
5. Lê Nguyễn Duy P, sinh năm 2018. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai của của đại diện nguyên đơn bà Vương Thị T trình bày:*

Bà Vương Thị T là cháu của ông Vương Văn T3, bà Trần Thị N là vợ sau của ông Vương Văn T3. Nguồn gốc diện tích đất là của gia tộc ông T3, ông T3 đại diện quản lý phần đất đó, thời điểm năm 1975 đất chưa được cấp giấy đỏ. Năm 1989, theo biên bản tại Ủy ban nhân dân huyện C ngày 26 tháng 4 năm 1989, gia tộc ông T3 có ông Vương Văn B đã thỏa thuận với bà N (bà B1) là bà N được ở trên đất có căn nhà cũ của ông T3 đến khi bà N chết hoặc đi nơi khác thì giao trả đất lại cho gia tộc ông T3 cụ thể là ông Vương Văn B (ông N1) và bà Vương Thị N2 (bà S). Tại thời điểm hai bên thỏa thuận, có kiểm kê cây trồng trên đất, căn nhà trên đất trên có nguồn gốc do cha mẹ ông T3, ông B xây dựng đến nay vẫn còn. Năm 2013, bà N có sửa chữa lại như nâng mái, nâng nền, kết cấu cũ căn nhà vẫn còn. Lúc kiểm kê cây trồng ông B và bà N2 có bồi thường cho bà N số tiền 720.000 đồng là tiền cây trồng trên đất và bà N cam kết không phát sinh thêm cây lâu năm nào trên đất. Ngày 06 tháng 4 năm 1993, bà Vương Thị X (con của ông B) là cháu ông T3 đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 102/QĐ-UB đối với diện tích 748m², thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43 là phần diện tích đất có căn nhà số I, ấp M, xã C, huyện D (nay là khu phố M, thị trấn C, huyện C). Năm 2008, bà X tặng cho diện tích đất trên cho bà T (theo hợp đồng tặng cho số 80 ngày 23 tháng 01 năm 2008) và bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808 ngày 19 tháng 02 năm 2008, phần diện tích đất bà T được cấp giấy đến nay bà N đang ở trên đất. Năm 2014 bà N

Hiện nay, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nhưng không được chấp nhận yêu cầu. Hiện nay, trên đất bà N đang quản lý sử dụng có 01 căn nhà gỗ, vách tường, mái tôn, lát gạch có

trồng thêm một số cây xoài (khoảng hơn 10 cây xoài khoảng 10 năm tuổi), bà N sống trên đất cùng vợ chồng con gái và cháu ngoại. Sau này, bà N xây thêm mái che, chuồng heo, nhà vệ sinh, nhà bếp và hồ nước là các công trình phát sinh thêm không có trong thoả thuận năm 1989 giữa hai bên, bà N đã vi phạm thoả thuận. Nay, bà T khởi kiện yêu cầu bà N và gia đình bà N trả lại cho bà T khu đất có diện tích 748m², thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43 tại khu phố M, thị trấn C, huyện C. Bà T trả cho bà N giá trị căn nhà trên đất theo chứng thư định giá là 140.000.000 đồng. Bà T thống nhất với kết quả đo đạc và định giá Toà án công bố không yêu cầu đo đạc định giá lại.

** Bị đơn bà Trần Thị N có người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà Trần Thị Lệ T1 trình bày:*

Bà Trần Thị N chung sống như vợ chồng với ông Vương Văn T3 từ năm 1981. Nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Vương Văn T3, thời điểm đó bà N không biết đất được cấp giấy chưa. Năm 1983 ông T3 chết, sau khi ông T3 chết thì bà N cho người em chồng là ông Vương Văn B và bà Vương Thị N2, tổng diện tích đất ông T3 để lại khoảng 25 sào (tương đương 2133m²), bà N cho 02 người em chồng mỗi người 1/3 diện tích đất trên mảnh đất đó, phần còn lại của bà N là phần diện tích nhà đất bà N đang sinh sống và cũng là phần đất đang tranh chấp. Trong suy nghĩ của bà N, phần diện tích nhà đất mà bà N sinh sống là của bà N. Nội dung thoả thuận không đúng. Từ năm 1991, bà N cùng với gia đình con gái của bà là Trần Thị Lệ T1 sinh sống trên đất. Năm 2012, do căn nhà xuống cấp cần sửa chữa, bà N làm đơn xin chính quyền sửa chữa thì bên nhà bà T ngăn cản và nói rằng diện tích đất trên đã cấp cho bà T. Bà N đã khởi kiện bằng vụ án hành chính đối với Ủy ban nhân dân huyện C về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, hiện vụ án trên bà N đang khiếu nại đến Toà án nhân dân Tối cao. Thực tế, bà N đã sửa ngôi nhà cụ thể thay vách ván thành vách tường, mái ngói thành mái tôn, lát nền vào năm 2012, có lợp mái che và xây chuồng heo. Bà N không đồng ý trả lại cho bà T nhà đất có diện tích 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, khu phố M, thị trấn C, huyện C vì đây là diện tích đất chồng bà N để lại cho bà N và bà N cùng các con là gia đình bà T1 đã sinh sống ổn định trên diện tích đất trên từ năm 1981 đến nay. Việc cần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhân diện tích đất mà bà

N đang sinh sống cho bà T là sai, không đúng thực tế nên bà N đang khiếu nại đến Toà án nhân dân tối cao.

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản của Tòa án triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ, bà T2, ông V1, ông P đến tòa tham gia phiên

hợp kiểm tra việc, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt và không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu cả gia đình bà N gồm bà T1, ông Đ, bà T2, ông V1 và ông P trả lại diện tích đất diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, khu phố M, thị trấn C, huyện C cho bà T, bà T trả cho bà N trị giá căn nhà, cây trồng trên đất theo định giá là 140.000.000 đồng. Đồng thời, bà T đồng ý cho bà N tiếp tục sinh sống tại đây cho đến khi bà N chết trong trường hợp bà N công nhận quyền sử dụng đất này là của bà T.

* Bản án dân sự sơ thẩm 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T. Ghi nhận nguyên đơn đồng ý cho bà N tiếp tục sống trên căn nhà trên diện tích đất tranh chấp đến khi bà N chết trong trường hợp bà N công nhận Quyền sử dụng đất của bà T.

Buộc bà Trần Thị N, bà Trần Thị Lệ T1, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thiên T2, ông Lê Trần Thiên V1, Lê Nguyễn Duy P có trách nhiệm trả lại cho bà Vương Thị T diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505,506 tờ bản đồ số 43 khu phố M, thị trấn C giấy CNQSDĐ số H01808 ngày 19 tháng 02 năm 2008.

Ghi nhận nguyên đơn đồng ý cho bà N tiếp tục sống trên căn nhà trên diện tích đất tranh chấp đến khi bà N chết.

Bà Trần Thị N có trách nhiệm giao lại cho bà Vương Thị T 01 căn nhà diện tích xây dựng 110,3m² (theo chứng thư định giá số 1604.1/2024/CT-Cityland/SG) và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505,506 tờ bản đồ số 43 khu phố M, thị trấn C giấy CNQSDĐ số H01808 ngày 19/02/2008. Bà Vương Thị T có trách nhiệm bồi thường cho bà Trần Thị N giá trị tài sản, công trình và cây trồng trên đất là 140.000.000 (một trăm bốn mươi

triệu) đồng.

2. Án phí: Bị đơn bà N phải chịu án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp miễn nộp án phí.

Nguyên đơn bà T chịu án phí bồi thường tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi (trên 60 tuổi) thuộc trường hợp miễn nộp án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ hoàn trả bà T số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí bà T đã tạm nộp theo biên lai thu số 03719 ngày 24 tháng 4 năm 2012.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 07 tháng 10 năm 2024, bị đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn trình bày: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn có thay đổi về chi phí tố tụng và tiền hỗ trợ di dời cho bên bị đơn. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn tại cấp sơ thẩm đủ cơ sở để xác định: Phần diện tích nhà, đất mà các bên đang tranh chấp có diện tích 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc khu phố M, thị trấn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808 ngày 19 tháng 02 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị T.

[3.2] Công văn số 1807/UBND ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện C phúc đáp cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43 tọa lạc khu phố M, thị trấn C, huyện C, như sau: Ngày 06 tháng 4 năm 1993, Ủy ban nhân dân huyện C ký Quyết định giao đất số 102/QĐ-UBH cho bà Vương Thị X. Ngày 13 tháng 5 năm 1996, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71QSDĐ/SX-I cho bà Vương Thị X (cấp đổi mẫu từ Quyết định giao đất số 102/QĐ-UBH ngày 06 tháng 4 năm 1993). Ngày 23 tháng 01 năm 2008, bà X chuyển nhượng 1 phần diện tích đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71QSDĐ/SX-I, Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 71QSDĐ/SX-I và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2004QSDĐ/SX ngày 24 tháng 10 năm 2001 cho bà X. Ngày 28 tháng 12 năm 2007, bà X xin tách thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2004QSDĐ/SX. Ngày 23 tháng 01 năm 2008, bà X tặng cho bà T (theo Hợp đồng tặng cho được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 80 ngày 22

ương tặng em được Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực số 00, ngày 23 tháng 01 năm 2008) quyền sử dụng đất với diện tích 2.031,93m² thuộc thửa 145, một phần thửa 48, tờ bản đồ số 03 (02/CT-UB) và thửa 387-1, tờ bản đồ số 06 (02/CT-UB) tại thị trấn C (trong đó có phần đất đang tranh chấp có diện tích 748m² thuộc thửa 505 và 506, tờ bản đồ số 43 (BĐĐC – 2005). Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01807, H01808 và H01819 ngày 19 tháng 02 năm 2008 cho bà T.

[3.3] Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị N. Bà N khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808 ngày 19 tháng 02 năm 2008 cho bà T là không đúng đối tượng. Tại quyết định này, Ủy ban nhân dân huyện C không chấp nhận khiếu nại của bà T. Bởi: căn cứ vào hồ sơ lưu trữ và kết quả xác minh đã xác định khu đất diện tích 748m² nhằm thửa 505 và 506, tờ bản đồ số 43 (Bản đồ địa chính năm 2002) thị trấn C trong đó có một phần diện tích trùng với vị trí ngôi nhà hiện bà N đang ở, có nguồn gốc của gia tộc bà T khai hoang và sử dụng từ trước năm 1975, sau đó ông T3 sử dụng để cất nhà ở. Năm 1989, ông B và bà N phát sinh tranh

chấp và hai bên đã thỏa thuận hòa giải theo Biên bản họp xét khiếu nại lập ngày 26 tháng 4 năm 1994 và Biên bản chia đất và bồi thường cây ăn trái lập ngày 05 tháng 5 năm 1989. Theo đó, bà N thừa nhận phần đất trên là của gia tộc ông B, ông B đồng ý để bà N tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến hết đời, sau khi bà N qua đời hoặc dời đi nơi khác thì phải giao trả lại đất cho gia tộc ông B. Bà N cam kết không trồng thêm cây lâu năm, ông B bồi thường cây ăn trái mà bà N trồng trên đất là 720.000 đồng, bà N đã nhận đủ số tiền này vào ngày 12 tháng 5 năm 1989. Bà N đã sinh sống trên phần đất đó cho đến nay.

[3.4] Năm 2016, bà T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ vụ án hành chính về việc khiếu nại hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, Người khởi kiện là bà Trần Thị N và Người bị kiện là Ủy ban nhân dân huyện C. Theo đó, bà T khởi kiện yêu cầu xác định hành vi của Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Vương Thị X rồi sang tên cho bà Vương Thị T là không đúng đối tượng, là hành vi trái pháp luật. Yêu cầu hủy Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị N; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808 ngày 19 tháng

02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị T và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N. Ngày 14 tháng 12 năm 2016, Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ tuyên án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N bằng Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2016/HC-ST. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N kháng cáo bản án hành chính sơ thẩm số 17/2016/HC-ST của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ. Ngày 28 tháng 9 năm 2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm bằng Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án hành chính số 911/2017/QĐHC-PT. Ngày 25 tháng 10 năm 2017 bà N nộp tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định hành chính phúc thẩm số 911/2017/QĐHC-PT ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2016/HC-ST ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ. Ngày 24 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 99/2020/TB-TA về việc giải quyết đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Thông báo xác định không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định hành chính phúc thẩm số 911/2017/QĐHC-PT ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án hành chính sơ thẩm số 17/2016/HC-ST ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ.

[3.4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở để xác định bà Vương Thị T là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất có diện tích 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43 tọa lạc khu phố M, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808, ngày 19 tháng 02 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị T). Điều 166, 169 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sở hữu tài sản của chủ sở hữu từ người sử dụng tài sản không có căn cứ pháp luật. Do đó, bà T yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của bà T đối với diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc khu phố M, thị trấn C, huyện C đối với bà N và những người liên quan sinh sống trên đất là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3.5] Về các tài sản có trên đất: Theo Chứng thư định giá số 1604.1/2024/CT-CITYLAND/SG ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH T4 ; Biên bản lấy lời khai các đương sự và Biên bản xác minh địa

phương nơi có diện tích đất tranh chấp xác định bà N có xây dựng, sửa chữa các công trình trên đất và có tổng giá trị là 140.000.000 đồng. Tòa cấp sơ thẩm buộc bà T có trách nhiệm thanh toán cho bà N 140.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 583 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, để hỗ trợ việc di dời của bị đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn 60.000.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn thanh toán cho bị đơn là 200.000.000 đồng.

[3.6] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện trả chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 20.000.000 đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với chi phí định giá và tiền hỗ trợ di dời, đây là tình tiết mới trong vụ án nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phần tuyên án cấp sơ thẩm đã tuyên: Bà Trần Thị N có trách nhiệm giao lại cho bà Vương Thị T 01 căn nhà diện tích xây dựng 110,3m² và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 748m² ... là còn thiếu sót, vì hồ sơ thể hiện bà T và gia đình con gái bà (Trần Thị Lệ T1) cùng sinh sống tại căn nhà này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 xác nhận gia đình gồm có bà, chồng bà (Lê Văn Đ) cùng 03 con (Lê Thị Thiên T2, Lê Trần Thiên V1, Lê Nguyễn Duy P) hiện đang sinh sống chung với bà N. Do đó, bà N và gia đình bà T1 (gồm có ông Đ, bà T2, ông V1, ông P) cùng có trách nhiệm giao trả căn nhà cho bà T. Nên cấp phúc thẩm cần khắc phục phần thiếu sót này của cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Căn cứ điểm

đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn và bị đơn được miễn tiền án phí. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) theo biên lai thu số 03719 ngày 24 tháng 4 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 165, 166, 169, 212, 583 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn bà Trần Thị N về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Trần Thị N, bà Trần Thị Lệ T1, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thiên T2, ông Lê Trần Thiên V1 và ông Lê Nguyễn Duy P có trách nhiệm trả lại cho bà Vương Thị T diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc khu phố M, thị trấn C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808, ngày 19 tháng 02 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị T).

Bà Trần Thị N, bà Trần Thị Lệ T1, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Thiên T2, ông Lê Trần Thiên V1 và ông Lê Nguyễn Duy P có trách nhiệm trả lại cho bà

ông Lê Trần Tiến và ông Lê Nguyễn Duy P có trách nhiệm giao lại cho bà Vương Thị T 01 căn nhà diện tích xây dựng 110,3m² (Theo Chứng thư định giá số 1604.1/2024/CT-CITYLAND/SG ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH T4) và toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 748m² thuộc thửa số 505 và 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc khu phố M, thị trấn C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01808, ngày 19 tháng 02 năm 2008 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Vương Thị T).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị T đồng ý để cho bà Trần Thị N tiếp tục sống tại căn nhà trên diện tích đất tranh chấp cho đến khi bà Trần Thị N qua đời.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị T trả cho bà Trần Thị N giá trị tài sản, công trình cây trồng trên đất và chi phí di dời tổng cộng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị T chịu chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AC/2010/03719 ngày 24 tháng 4 năm 2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA