TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 511/2024/DS-PT
Ngày 20/9/2024
V/v: "Tranh chấp kiện đòi nhà ở và quyền sử dụng đất ở; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Việt Hà;

Ông Phạm Văn Lợi.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Triệu Hương Thùy- Thư ký viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại Điểm cầu thành phần- Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, và Điểm cầu trung tâm- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 193/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường công sức quản lý, tôn tạo đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Hoài T, sinh năm 1965; nơi cư trú: Am Beudizer W, 06184 GroBkugel, Cộng hòa Liên bang Đ. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hoài T: Ông Vũ Văn N, sinh năm 1978; địa chỉ: số F B Khu đô thị V, phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

**** Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969; nơi cư trú: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1998, nơi cư trú: Thôn L, xã T, tỉnh Quảng Trị.

Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T1: Luật sư Nguyễn An B, Văn phòng Luật sư Nguyễn An B và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ: phòng E, C, Chung cư E, T, phường Đ, quận B, Thành phố Hà Nội.

Có mặt.

2. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1965; nơi cư trú: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

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

Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nộp 07/02/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2023 nguyên đơn– bà Nguyễn Hoài T trình bày:

Khoảng đầu những năm 2000, bà T (tuy là công dân Việt Nam nhưng không sinh sống tại Việt Nam) nên có nhờ vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C đứng tên mua hộ diện tích đất ở 172m^2; địa chỉ: Xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng của gia đình ông Phạm Văn X. Toàn bộ tiền mua đất do bà T chi trả.

Sau khi mua đất, do bà T đã nhờ vợ chồng bà T1, ông C đứng tên chủ sử dụng diện tích đất 172m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 092123, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02940/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/8/2002. Ngày 12/11/2005, vợ chồng bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C đã viết giấy bàn giao lại đất cho bà T để bà T xây nhà có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H. Mục đích của việc mua đất là để xây nhà, do bố mẹ của bà T sinh 04 người con gái, bà T là con thứ ba, bà T1 là con thứ tư, chị cả đã mất nên chỉ còn ba chị em. Bố của bà T là liệt sỹ trong thời kỳ kháng chiến chống Mỹ. Trước khi mua đất và xây nhà thì mẹ bà T cũng có nhà đất nhưng do gia đình bên bố của bà T là chú ruột lấy mất nhà đất, không còn chỗ ở nên mẹ bà T phải đi ở nhờ các con. Do vậy, bà T đã gửi tiền nhờ em gái là bà T1 xây căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này để làm nơi ở cho mẹ đẻ của bà T, bà T1; nơi thờ cúng gia tiên và nơi bà T ở khi có nhu cầu. Do bận việc nên bà T đã nhờ bà T1 xây dựng nhà.

Nay bà T có nhu cầu sử dụng nhà, đất đã yêu cầu bà T1, ông C bàn giao lại nhà, đất; thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với diện tích đất ở 172m^2 nêu trên thì bà T1, ông Chi V nhiều lý do không trả lại. Người đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông N cũng đã nhiều lần gặp gỡ, làm việc trực tiếp với bà T1, ông C đề nghị trả lại nhà và quyền sử

dụng đất cho bà T nhưng bà T1 nêu lý do bận việc, từ chối làm việc với người đại diện theo uỷ quyền của bà T.

Sau khi mua thửa đất, Nhà nước mở đường đã lấy một phần diện tích tại thửa đất đang tranh chấp. Bà T1 được nhận số tiền bồi thường khoảng hơn 30.000.000 đồng nhưng bà T1 không thông báo cho bà T biết.

Do vậy, bà T khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết: buộc bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn Chi T2 lại cho bà T căn nhà cấp 4, các tài sản gắn liền với đất và diện tích đất ở 172m^2; địa chỉ: Xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng. Hiện nay, diện tích đất hiện trạng của thửa đất đã giảm so với diện tích đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do lấy đất làm đường) nên bà T chỉ khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà T1, ông Chi T2 lại diện tích đất hiện trạng là 153,2m^2 và tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên. Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 092123, số vào sổ cấp 02940 QSDĐ ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp đứng tên bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất ở 172m^2, tại thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1, bà T có ý kiến như sau: Bà T1 và ông C xác nhận đã mua hộ bà T diện tích đất 172m^2 của gia đình ông X. Số tiền mua đất là 120.000.000 đồng do bà T trả. Ông C, bà T1 có công tìm mua đất và hoàn thiện các thủ tục giấy tờ mua bán, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 12/11/2005, bà T1, ông C đã viết giấy bàn giao lại nhà, đất cho bà T. Như vậy, bà T1, ông C đã thể hiện ý chí không còn liên quan đến diện tích đất 172m^2 từ năm 2005. Việc xây nhà trên diện tích đất này là để cho mẹ đẻ của bà T1, bà T ở và làm nơi thờ cúng. Vợ chồng bà T1 không ở trên thửa đất này. Kể từ khi mẹ đẻ của bà T, bà T1 chết thì ngôi nhà đóng cửa, chỉ khi có cúng giỗ thì các con mới về ngôi nhà này để thờ cúng. Do vậy, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn- bà T đòi số tiền 1.500.000.000 đồng. Trong trường hợp bà T1 trả lại nhà và đất cho bà T thì bà T đồng ý trả cho bà T1 số tiền là 100.000.000 đồng và 30.000.000 đồng bà T1 đã nhận do nhà nước hỗ trợ tài sản trên đất khi bà T1 hiến một vài m^2 để làm đường.

Tại Đơn phản tố ngày 28/8/2023; Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn- bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Năm 2004, do mẹ đẻ của bà T, bà T1 là cụ Nguyễn Thị G không có chỗ ở phải ở nhờ các con. Bà T định cư ở nước ngoài, mỗi lần về nước không có chỗ ở nên bà T đã bàn với bà T1 mua một mảnh đất ở gần nhà bà T1 để cho cụ G ở, tiện cho việc bà T1 chăm sóc. Nếu cụ G mất thì làm nơi thờ cúng bố mẹ do các cụ

không có con trai (do bố đẻ của bà T và bà T1 là liệt sỹ Nguyễn Văn N1). Sau đó, bà T đưa cho bà T1 số tiền 120.000.000 đồng để bà T1 tìm mua đất. Bà T1 tìm mua được diện tích đất 172m^2, thửa số 187A, tờ bản đồ số 13 của gia đình ông Phạm Văn X; địa chỉ: Xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng. Bà T1 và gia đình ông X đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA092123 ngày 04/8/2004, đứng tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T1.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất, xung quanh thửa đất đều là rãnh nước, đất trũng thấp, chưa xây nhà được nên bà T1 đã phải bỏ kinh phí, công sức để san lấp, tôn nền và xây nhà, xây tường bao. Bà T gửi 20.000.000 đồng để xây nhà, số tiền còn lại của cá nhân bà T1 chi phí vào việc xây dựng. Năm 2005, cụ G về đó ở cho đến khi mất là năm 2010. Từ đó cho đến nay, bà T1 vẫn dùng căn nhà làm nơi thờ cúng bố mẹ, chăm lo việc hương khói.

Nay bà T khởi kiện đòi lại nhà, đất bà T1 không đồng ý vì không có nơi để thờ cúng bố mẹ. Mục đích bà T mua nhà là để cho mẹ ở và làm nơi thờ cúng nên khi bà T muốn bán nhà, đất. Bà T1 muốn mua lại nhưng bà T không đồng ý. Nay bà T đòi lại nhà, đất thì bà T1 phản tố đề nghị Toà án buộc bà T phải bồi thường cho bà T1 các khoản sau: Số tiền để bà T1 mua thửa đất khác làm nơi thờ cúng bố mẹ; công sức bà T1 đi tìm mua đất; chi phí, công sức san lấp mặt bằng để xây nhà; chi phí, công sức xây nhà; công sức trông coi, chăm sóc nhà cửa, chi phí điện, nước tính đến thời điểm hiện nay. Ngoài ra, khi bà T1 tốt nghiệp cấp 3, bà T1 được tiêu chuẩn đi nước ngoài theo chế độ con liệt sỹ nhưng bà T đã lấy bằng cấp 3 của bà T1 để hoàn tất hồ sơ đi lao động nước ngoài nên bà T phải bồi thường thiệt hại về danh dự, tinh thần và tổn thất cho bà T1. Tổng số tiền bà T1 yêu cầu bà T phải bồi thường là 1.500.000.000 đồng.

Tại buổi hoà giải ngày 07/9/2023, bị đơn - ông Vũ Văn C trình bày:

Ông C là người tìm mua thửa đất tranh chấp và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C là người thuê người xây tường bao (40.000 đồng/ngày, xây trong thời gian 01 tháng), xây nhà và có công san lấp với tổng số tiền là 95.000.000 đồng. Ông C bỏ ra 2.500.000 đồng để thuê người xây dựng. Trường hợp, phải trả lại đất cho bà T thì đề nghị bà T phải trả lại cho ông C tiền công sức tìm mua thửa đất, làm giấy chứng nhận, san lấp mặt bằng để xây dựng công trình trên đất, tổng cộng là 6.500.000 đồng vào thời điểm xây dựng, còn tại thời điểm hiện nay là 180.000.000 đồng. Trong trường hợp bà T trả số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà T1 tiền công sức thì ông C không đề nghị xem xét công sức của ông C, còn nếu không trả đủ thì ông C đề nghị xem xét công sức cho ông C. Theo quan điểm của ông C thì nhà và đất là tài sản chung của vợ chồng ông C

do có trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông C. Theo ông C thì tiền mua đất là của cụ G mẹ vợ ông C, vì ông C được cụ nói lại như vậy. Còn mua số tiền là bao nhiêu thì ông C không nắm được.

Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện A không có văn bản nêu quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại buổi hoà giải, bà T1, ông C xác nhận đã viết Giấy bàn giao lại đất cho bà T ngày 12/11/2005 và văn bản này có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 08/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 158, 161, 163, 165, 166 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai; Căn cứ vào Điều 7, khoản 1 Điều 159 của Luật Nhà ở; Căn cứ vào khoản 3, 4 Điều 3 của Luật Quốc tịch Việt Nam; Căn cứ vào khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147, Điều 164, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Nguyễn Hoài T:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Văn C phải trả lại cho bà Nguyễn Hoài T số tiền 1.967.845.931 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Hoài T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2. Bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Văn C được quyền sử dụng diện tích đất 153,2m^2 tại thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng theo các mốc giới 1, 2, C, 5, 1. Bà Nguyễn Thị T1, có nghĩa vụ đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A đề nghị chỉnh lý lại diện tích của thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng tại giấy chứng nhận đã được cấp cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoài T về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 092123, số vào sổ cấp 02940 QSDĐ ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp đứng tên bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất ở 172m^2, tại thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C được hưởng số tiền 1.500.000.000 đồng là phần công sức trông coi, quản lý, làm tăng giá trị đất.

3. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C không trả được số tiền nêu tại mục (1.1) cho bà Nguyễn Hoài T thì bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C đồng ý đề nghị Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 187A tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng để thanh toán cho bà Nguyễn Hoài T số tiền 1.967.845.931 đồng.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc: Bồi thường thiệt hại về danh dự, tinh thần và tổn thất cho bà Nguyễn Thị T1 do bà Nguyễn Hoài T đã lấy bằng cấp 3 của bà T1 để hoàn tất hồ sơ đi lao động nước ngoài.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Hoài T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Luật đất đai 2024 xác định bà T là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì vẫn được mua, có quyền sở hữu nhà và đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T, sửa bản án sơ thẩm, giao bà T được sở hữu nhà và đứng tên quyền sử dụng đất. Bà T1, ông C đã có giấy trả lại nhà đất cho bà T từ năm 2005, không còn quản lý nhà đất tranh chấp. Do đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xác định lại công sức Tòa án cấp sơ thẩm đã tính cho bà T1, ông C để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bà T. Trường hợp Hội đồng xét xử không giao cho bà T thì giao nhà đất cho bà Nguyễn Thị C1 theo vi bằng mới lập đã xuất trình Toà án.

Người đại diện của bị đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu tại cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Tòa án bác bỏ ý kiến của nguyên đơn. Luật sư và bị đơn cho rằng, Hội đồng xét xử giao nhà đất cho bà T hay ai thì thì bị đơn cũng chấp nhận, nhưng phải đảm bảo việc tính trả tiền công sức cho bà T1 ông C là 1.500.000.000 đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử; Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, hình thức nội dung đơn phù hợp, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung: Bị đơn, nguyên đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Bà T là người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người bỏ tiền mua đất, xây nhà và là người có công chủ yếu tạo lập nên khối tài sản đó. Bà T1, ông C là người đứng tên và chỉ là người thực hiện theo ý kiến của bà T. Vì bà T là người có công chủ yếu để tạo lập khối tài sản đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chia công sức cho bà T 60% lợi nhuận; bà T1, ông C được 40% phần giá trị tăng thêm của thửa đất. Trong đó có phần của ông C là 180.000.000đ, phần đất dôi dư 16 m2 và giá trị cây cối công trình trên đất như bà T1 trình bày (không bao gồm giá trị nhà là số tiền của bà T). Theo Điều 4, Điều 28, Điều 37, Điều 44, Điều 148 Luật đất đai 2024, bà T hoàn toàn có quyền sở hữu nhà và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà T1 được sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bà T. Cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 để bà T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng như đã nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng

[1.1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về kiện đòi tài sản là nhà, đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường công sức quản lý, tôn tạo đất quy định quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính do đó Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

[1.2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 296 tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã làm rõ và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã xác nhận lại: Bà T là người bỏ tiền ra mua đất, xây nhà. Tuy nhiên về cây thì

bà T1 cho rằng là người đã trồng cây, các đương sự nhất trí với kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản cấp sơ thẩm đã thực hiện.

Các bên đương sự đều xác nhận số tiền bà T gửi về để mua thửa đất và xây dựng nhà, các công trình trên đất là 140.912.000 đồng. Bị đơn đồng ý hoàn trả nhà, các tài sản trên đất, diện tích đất 153,2m^2 cho bà T, và số tiền được nhà nước hỗ trợ tài sản trên đất khi hiến một phần diện tích của thửa đất để làm đường là 31.746.000 đồng. Bà T1, ông C yêu cầu bà T phải hoàn trả giá trị công sức đã mua, quản lý và làm tăng giá trị thửa đất, diện tích đất tăng thêm là 16 m2 và cây cối trên đất, là 1.500.000.000 đồng. Nếu không đủ 1.500.000.000 đồng, ông C yêu cầu tính công sức cho ông C là 180.000.000đ.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng: Diện tích theo hiện trạng sử dụng đất ở nông thôn: 169,2m^2; trong đó phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 153,2m^2; phần diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 16,0m^2. Diện tích ghép cạnh thửa đất theo Giấy chứng nhận: 172m^2 trong đó phần diện tích đất đang sử dụng: 153,2m^2; phần diện tích đất đã hiến mở rộng đường: 18,8m^2. Tài sản trên đất gồm nhà ở diện tích 23,9m^2; nhà ở, diện tích 12,9m^2; Bếp; Công trình phụ; Lán tôn; Bể nước; tường xây hông nhà và tường xây sau nhà, cây cối trên đất.

Kết quả định giá tài sản: Giá trị đất là 22.000.000 đồng/m^2, giá trị diện tích đất: 22.000.000 đồng x 153,2m^2 = 3.370.400.000 đồng. Giá trị tài sản xây dựng trên đất: 62.429.931 đồng. Giá trị cây cối: 3.270.000 đồng; tổng cộng: 65.699.931 đồng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn với toàn bộ Bản án sơ thẩm

[3.1] Quá trình xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ khi xác định: căn nhà có địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; là do bà T gửi tiền cho bà T1 mua đất, làm nhà. Bà T1 chỉ đứng tên làm thủ tục mua đất của vợ chồng ông X, bà C2. Mục đích mua thửa đất này để xây nhà ở cho cụ Nguyễn Thị G là mẹ đẻ của bà T và bà T1 ở vì thời điểm này cụ G không có nhà ở (cụ G đã chết năm 2010). Sau khi mua đất, bà T chuyển cho bà T1 tiền xây nhà. Căn cứ bức thư bà T1 gửi cho bà T, cả tiền mua cát tôn lấp đất trũng và xây tường cũng là của bà T gửi về. Nay bà T kiện đòi bà T1 trả lại căn nhà và thửa đất là có căn cứ.

[3.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị bà T1, ông Chi T2 lại quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13 xã H, huyện A

Giai đoạn xét xử sơ thẩm Luật đất đai 2013 đang có hiệu lực pháp luật, nên Toà án cấp sơ thẩm áp dụng luật này là phù hợp.

Luật đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1/8/2024 đã có nhiều quy định mở rộng quyền cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Những quy định này cũng thể hiện đường lối đúng đắn chính sách pháp luật Việt Nam đối với người Việt Nam ở nước ngoài theo Hiến pháp 2013. Khoản 1 Điều 18 Hiến pháp năm 2013 quy định: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bộ phận không tách rời của cộng đồng dân tộc Việt Nam.

Nhà nước luôn có chính sách kêu gọi kiều bào nước ngoài hướng về Tổ quốc, tích cực đem mọi nguồn lực kinh tế, trí tuệ, khoa học công nghệ…để đầu tư về Việt Nam. Do đó quyền lợi ích chính đáng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài cần được đảm bảo.

Tại khoản 1 Điều 28 Luật đất đai quy định: *"h) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự".* Điều 44 Luật đất đai 2024 quy định: *"1. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở".* Người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các quyền của chủ sử dụng đất, sở hữu nhà tại nhiều điều luật trong Luật đất đai 2024: được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 95); bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 98); được bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 102); được bố trí tái định cư (Điều 111); được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở (Điều 148). Ngoài ra còn các điều luật khác quy định về quyền nghĩa vụ của người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Điểm b Điều 8 Luật nhà ở năm 2023 cũng quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thực hiện các quyên và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của V1 đại diện Viện kiểm sát đề nghị Toà án: buộc bà T1, ông C phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H,

huyện A, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13 xã H, huyện A.

[3.3] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1.

Xét thấy: Qúa trình tranh tụng các đương sự đều thống nhất, các tài liệu chứng cứ khẳng định: bà T1 được bà T nhờ xây nhà và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà T1, ông C không phải là chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất thực sự của nhà đất tại địa chỉ Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13 xã H, huyện A. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 092123 do UBND huyện A thành phố Hải Phòng cấp cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 4/8/2004, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02940.

[3.4] Đối với yêu cầu của bà T1 về việc khi bà T1 tốt nghiệp cấp 3, bà T1 được tiêu chuẩn đi nước ngoài theo chế độ con liệt sỹ nhưng bà T đã lấy bằng cấp 3 của bà T1 để hoàn tất hồ sơ đi lao động nước ngoài nên bà T phải bồi thường thiệt hại về danh dự, tinh thần và tổn thất cho bà T1. Tại phiên toà sơ thẩm bà T1 đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có căn cứ.

[3.5] Về yêu cầu trả tiền công sức của bị đơn:

Bà T1 yêu cầu bà T: phải bồi thường số tiền để bà T1 mua thửa đất khác làm nơi thờ cúng bố mẹ; thời gian và công sức bà T1 đi tìm mua đất; chi phí, công sức san lấp mặt bằng để xây nhà; chi phí, công sức xây nhà; chi phí cây trồng trên đất, chi phí diện tích đất tăng thêm 16 m2, công sức trông coi, chăm sóc nhà cửa, chi phí điện, nước tính đến thời điểm xét xử. Ông C yêu cầu bà T: trả số tiền tìm mua thửa đất làm giấy chứng nhận, san lấp mặt bằng làm nhà, công sức xây dựng công trình trên đất tổng cộng 6.500.000 đồng vào thời điểm xây dựng, còn tại thời điểm hiện nay là 180.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trịnh chênh lệch tăng thêm của thửa đất so với tiền gốc ban đầu là 3.229.488.000 đồng, là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định công sức của bà T và bà T1 ngang nhau, và tuy nhận định ông C cũng có công tìm mua thửa đất nhưng không tính cho ông C có công san lấp mặt bằng làm nhà, xây dựng công trình trên đất là cũng chưa phù hợp. Án lệ 02/2016/AL cũng nêu rằng: trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đứng tên mua thửa đất thì mới chia đôi lợi nhuận. Việc phân chia lợi nhuận (giá trị tăng thêm của thửa đất) phải theo công sức của từng bên. Ở đây, ông C cũng tự xác định công sức tìm mua thửa đất làm giấy chứng nhận, san lấp mặt bằng làm nhà, xây dựng công trình trên đất tổng cộng 6.500.000 đồng vào thời điểm xây dựng, còn tại thời điểm xét xử là 180.000.000 đồng. Như vậy, ngay chính

ông C cũng chỉ xác định công sức của ông C là 180.000.000đ. Lời trình bày của ông C là có cơ sở, vì thông thường những công việc về giấy tờ, xây dựng thì người đàn ông làm. Bà T1 cũng xác nhận ông C có công sức cùng bà T1 trong quá trình mua đất, xây dựng, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 là vợ ông C cùng có công sức như ông C trong việc tìm mua đất, san lấp, công sức xây nhà, bà T1 có thêm công trong việc trông coi, chăm sóc nhà cửa, chi phí điện, nước từ khi xây đến khi trả nhà năm 2005, có công trồng cây, cơi nới làm tăng thêm 16m2 diện tích đất. Do đó bà T1 được chia giá trị cao hơn. Tuy nhiên, cần phải xác định rằng, bà T là người có công sức lớn trong việc tạo lập nhà và đất tranh chấp; vì: bà T là người bỏ tiền mua đất, xác định khu vực mua đất để bà T1 và ông C đi mua. Bà T gửi tiền để xây nhà, chi các khoản chi phí. Và thư bà T1 gửi bà T cũng thể hiện tiền mua cát san lấp, xây tường bao là của bà T. Nếu bà T không có điều kiện mua đất, xây nhà; hoặc bà T không có tư duy tạo lập nhà đất thì không thể có khối tài sản có giá trị gia tăng như hiện nay. Đồng thời nếu cụ G không có chỗ để ở thì trách nhiệm chăm sóc cụ G cũng đặt nặng hơn lên cho các bà con gái còn lại ở gần cụ G, trong đó có bà T. Hơn nữa từ năm 2005 bà T1, ông C cũng đã viết giấy trả lại nhà, đất cho bà T, không còn trông nom tôn tạo nhà đất nữa.

Bà T1 khai toàn bộ cây cối công trình trên đất là do bà T1 bỏ tiền mua, xây, làm có trị giá 65.699.931 đ. Nhưng thư bà T1 gửi bà T thể hiện tiền xây nhà là của bà T, do đó chỉ chấp nhận cho bà T1 trị giá cây cối trên đất. Theo yêu cầu của ông C, công sức trong tìm mua đất, xây nhà, san lấp, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 180.000.000 đ. Bà T1 cũng có công sức giống ông C được 180.000.000 đ; bà T1 có thêm 22.000.000 đ x 16 m2 đất dôi ra= 352.000.000 đ, 3.270.000 đ tiền cây trồng trên đất. Tổng cộng 715.270.000 đ. Nếu chia bà T1, ông C được hưởng 1/3 giá trị tăng thêm thì nhiều hơn số tiền 715.270.000 đ. Tuy nhiên, bà T1 cũng khai có công đóng tiền điện nước, trông coi chăm sóc nhà cửa. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của V1 đại diện Viện kiểm sát chia giá trị tăng thêm của thửa đất thành 3 phần, bà T được 2/3, bà T1 ông C được hưởng 1/3 (trong đó ông C chỉ được hưởng là 180.000.000đ, phần còn lại bà T1 được hưởng bao gồm giá trị 16m2 đất tăng thêm, cây trồng trên đất, và công sức khác).

Bà T phải hoàn trả cho bà T1, ông C số tiền là: 1.076.496.000 đ - 31.746.000 đ (1/3 của số tiền 3.229.488.000 đồng, trừ đi số tiền bà T1 đã nhận đền bù khi lấy đường)= 1.044.750.000 đ. Trong số tiền 1.044.750.000 đ có 180.000.000đ tiền công sức của ông C; có số tiền 3.270.000 đ tiền cây cối trên đất và tiền 352 triệu tiền 16 m2 đất dôi ra, công sức khác bà T1. Do đó, buộc bà Nguyễn Hoài T phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 864.750.000 đ, trả cho ông Vũ Văn C 180.000.000đ.

[3.6] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

* Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:- Bố của bà T, bà T1 là liệt sỹ nên được miễn án phí cho bà T, bà T1 theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Ông C và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp đủ nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

* Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, 148, 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 158, 161, 163, 165, 166 của Bộ luật Dân sự. Khoản 1 Điều 28; Điều 44; Điều 148 Luật đất đai 2024; điều 3 Luật Quốc tịch năm 2008 (được sửa đổi bổ sung một số điều năm 2014), Luật Nhà ở năm 2023. 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, như sau:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hoài T:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T1, ông Vũ Văn C phải trả lại cho bà T toàn bộ nhà, tài sản trên đất và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng, thuộc thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13 xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng. Thửa đất có diện tích sử dụng thực tế là 169,2 m2 theo biên bản xem xét hiện trạng.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 092123, số vào sổ cấp 02940 QSDĐ ngày 04/8/2004 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp đứng tên bà Nguyễn Thị T1, diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận là 172m^2, tại thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13; địa chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Bà T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 187A, tờ bản đồ số 13, địa

chỉ: Xóm D, thôn Đ, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng; theo quy định pháp luật.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 và ông Vũ Văn C. Buộc bà Nguyễn Hoài T phải trả cho bà Nguyễn Thị T1 864.750.000 đ, trả cho ông Vũ Văn C 180.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi thành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 về việc: Bồi thường thiệt hại về danh dự, tinh thần và tổn thất cho bà Nguyễn Thị T1 do bà Nguyễn Hoài T đã lấy bằng cấp 3 của bà T1 để hoàn tất hồ sơ đi lao động nước ngoài.

1.4 Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: chi phí tố tụng nguyên đơn đã tự chịu nên không xem xét. Không đương sự nào phải chịu án phí sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Hoài T không phải nộp án phí.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND Tp Hải Phòng;*
- *VKSND Tp Hải Phòng;*
- *Cục THADS Tp Hải Phòng;*
- *Các đương sự (theo đ/c);*
- *Lưu HS; HCTP.*

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

Nguyễn Mạnh Tiến