TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **196/2026/DS-PT**
Ngày: **19 – 3 – 2026**
V/v: *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Lan Hương**
Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Đình Trung**
Bà **Trương Thị Thảo**

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Ngọc Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Thắng** – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 490/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 213/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trương Thị C**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Đồng Nai (cũ là 163/62, đường C, khu phố F, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà C: Ông **Hoàng Liên S**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: E, tổ A, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai (cũ là E14, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: B22 Nguyễn Ái Q, tổ A, khu phố A, phường T, tỉnh Đồng Nai (cũ là B22 Nguyễn Ái Q, tổ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 01/9/2020 và ngày 22/3/2023)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà C: Luật sư **Trần Gia M**, sinh năm 1957 - Văn phòng Luật sư Trần Gia M thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: A đường N, KDC V, khu phố V, phường T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà **Đặng Thị Thu H**, sinh năm 1970.

Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số A, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Đồng Nai (cũ là 163/62, đường C, khu phố F, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H, ông P: Bà **Bạch Nữ Phương N**, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Đường N, tổ B, khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025)

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

3.1. Cháu **Nguyễn Minh T**, sinh ngày 06/02/2005 – Con của bị đơn.

3.2. Bà **Hồ Thị R**, sinh năm 1950 – Mẹ của bị đơn.

Cùng địa chỉ: Số A, đường C, khu phố H, phường T, tỉnh Đồng Nai (cũ là 163/62, đường C, khu phố F, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đặng Thị Thu H.

(Bà C, ông S, Luật sư M, bà H, ông P, bà N, bà R có mặt;
anh T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính của vụ án:

- Nguyên đơn bà Trương Thị C do ông Hoàng Liên S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/8/2015, bà Trương Thị C được Lãnh đạo Công an tỉnh Đ trao tặng nhà tình nghĩa (theo Quyết Định số 01/QĐ- CAT-PX13 ngày 06/08/2015 của Công an tỉnh Đ) xây dựng trên phần đất có diện tích 30m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, địa chỉ số A đường C, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Nguồn gốc đất thửa đất số 547 này thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà C là ông Đặng Văn S1 sinh năm 1920, mất năm 1979 và bà Trương Thị V sinh năm 1922, mất năm 1970. Lúc còn sống, ông S1 và bà V tạo lập được thửa đất tnày tại số A đường C, khu phố D, phường H có diện tích 108,8m2 từ trước giải phóng, khi ông S1, bà V chết đều không để lại di chúc. Anh chị em bà C gồm có 10 người đều lớn lên từ căn nhà này, hiện nay 06 người đã chết trong đó 02 người không có vợ, con. Sau khi cha mẹ bà C khi chết, các anh chị em đều nhất trí giữ căn nhà làm nhà thờ, đùm bọc nhau chung sống hạnh phúc.

Năm 2011, anh thứ 3 của bà C là ông Đặng Văn T1 làm thủ tục kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 756505 ngày 11/3/2011 đối với thửa đất 547 trên. Do bà C có nguyện vọng

xây 1 phòng nhỏ ở phía sau căn nhà để ở khi về già nên anh Đặng Văn T1 có làm hợp đồng tặng cho bà C 30m2 đất để xây nhà ngày 05/12/2001. Tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên chưa thực hiện được việc xây dựng.

Khoảng tháng 8/2014, Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ đã đề xuất Công an tỉnh xây tặng cho bà C căn nhà tình nghĩa với điều kiện phải có đất ở hợp pháp, được phép xây dựng. Khi bà C đưa Hợp đồng tặng cho mà ông Đặng Văn T1 lập cho bà C năm 2011, đơn vị có tư vấn cho bà C Hợp đồng chưa đủ tính pháp lý vì đây là nhà hương hỏa nên một người không tặng cho được mà phải có ý kiến của những người đồng thừa kế. Do gia đình có 10 anh chị em nhưng có người em tên Trương Văn M1, sinh năm 1962 đã chết năm 2012, không có vợ con nên còn 09 người đồng thừa kế. Để tránh việc căn nhà tình nghĩa sau này phát sinh tranh chấp, bà C đã trình bày vấn đề với các anh chị em trong nhà, đến ngày 18/09/2014, bà C, ông Đặng Văn T1, bà Đặng Thị C1, ông Trương Văn M2 lập văn bản "Giấy tặng cho", theo đó bà C được tặng cho phần đất có diện tích 30m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ756505 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/03/2011 cho ông Đặng Văn T1 thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Riêng bà Đặng Thị N1 sinh năm 1950 ở L (thường gọi là chị N2) cũng đồng ý nhưng do ở xa không ký vào giấy được. Như vậy toàn thể 05 anh chị em còn sống đều đồng ý cho bà C xây nhà trên phần đất đó. Đến ngày 15/09/2014, bà C được Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B xác nhận "Đơn xin xác nhận về việc diện tích đất 30m² không được tách thửa". Như vậy bà C đã được 5/9 anh chị em đồng ý cho xây nhà tình nghĩa trên đất hương hỏa.

Ngày 10/9/2014, bà C làm Đơn xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở ngày 29/09/2014 bà C được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy phép xây dựng số 1354/GPXD-UBND. Ngày 6/9/2014, Công an tỉnh Đ có Công văn số 2293/CAT-PX13 thông báo Công văn số 5255/X33-P3 của Bộ C4 quyết định hỗ trợ kinh phí xây nhà tình nghĩa trong đó bà C được hỗ trợ xây mới với mức 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ngày 16/12/2014, Giám đốc Công an tỉnh Đ ban hành Công văn số 3383/CAT-PX13 quyết định cho bà C được hỗ trợ 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và yêu cầu hoàn chỉnh thủ tục xây nhà tình nghĩa cho bà C, Đơn vị xây dựng là Công ty TNHH Đ. Do kinh phí xây dựng căn nhà 02 tầng có diện tích đất xây dựng 11m2, diện tích sử dụng 30m2 hết 150.000.000 đồng nên bà C đã vay mượn thêm và nhờ sự giúp đỡ của các đồng chí trong cơ quan để xây dựng. Quá trình xây dựng căn nhà, bà C có nhờ cháu là bà Đặng Thị Thu H trông coi và đi mua vật liệu xây dựng theo yêu cầu của thợ, tiền trả vật liệu do bà C đưa cho H.

Đến ngày 14/8/2015, bà C được Công an tỉnh Đ tổ chức buổi lễ trao tặng nhà tình nghĩa (theo Quyết Định số 01/QĐ-CAT-PX13 ngày 06/08/2015 của Công an tỉnh Đ) được xây dựng trên diện tính 30m² thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Do bà C làm việc tại Văn phòng Cơ quan Cảnh sát điều tra trong Trại tạm giam giam B5, ngoài làm cấp dưỡng bà C còn phục vụ ăn sáng, giải khát cho anh em nên bà C được cơ quan cho ở lại tại căn tin cơ quan, trong khi đó vợ chồng bà không có chỗ ở nên bà C cho bà H, ông P ở nhờ tại căn nhà tình nghĩa trên. Do ở nhà tập thể nên bà C không mang theo những giấy tờ liên quan đến căn nhà tình nghĩa mà để lại tại căn nhà tình nghĩa nên vợ chồng bà H chiếm đoạt giấy tờ liên quan đến căn nhà tình nghĩa.

Năm 2019, do có nhu cầu về sống tại căn nhà tình nghĩa nên bà C yêu cầu vợ chồng H giao trả lại đất, căn nhà tình nghĩa trên nhưng bà H không đồng ý. Bà H cho rằng toàn bộ tiền xây nhà tình nghĩa do bà H bỏ ra hết 350.000.000 đồng, bà C không bỏ đồng nào mà chỉ lợi dụng việc bà H xây nhà để lấy số tiền 70.000.000 đồng hỗ trợ của cơ quan là không có căn cứ. Việc bà C được hỗ trợ xây nhà tình nghĩa là việc có thực, thể hiện trên các văn bản, giấy tờ của cơ quan nhà nước cấp, có đơn vị xây dựng xác nhận, chứng từ mua vật liệu xây dựng (do bà C nhờ H đi mua và thanh toán với các cửa hàng và đưa lại cho bà C) được thanh quyết toán đầy đủ với Công an tỉnh Đ.

Bà H là con người anh thứ 2 của bà C, bà H có quyền được hưởng phần thừa kế trong mảnh đất hương hỏa nhưng căn nhà tình nghĩa là do Công an Đ xây dựng cho bà C nên bà H không có quyền chiếm giữ.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P (chồng bà H) phải trả lại cho bà Trương Thị C căn nhà tình nghĩa được xây trên phần đất có diện tích 15m² thuộc một phần của thửa đất 547 tờ bản đồ số 06, địa chỉ 163/62 đường C, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà và đất bản chính mà bà H đã chiếm đoạt của bà Trương Thị C, gồm: 02 bộ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy quyết định trao tặng nhà tình nghĩa của Giám đốc CA Tỉnh Đ, 01 giấy phép xây dựng, 01 giấy tặng cho em gái, chị của chúng tôi là bà Trương Thị C, 01 đơn xác nhận diện tích đất, không được tách thửa do Chủ tịch Nguyễn Tấn A ký.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P trả lại cho bà C căn nhà tình nghĩa được xây trên diện tích đất qua đo đạc thực tế 11m² thuộc một phần của thửa đất 547 tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ mới 138), địa chỉ 1 đường C, khu phố D, phường H, B, Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) và rút yêu cầu buộc bị đơn trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà và đất bản chính mà bà H đã chiếm đoạt của bà Trương Thị C.

Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí này.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P do bà Bạch Nữ Phương N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H và ông P là bị đơn trong vụ việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản"* theo như đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trương Thị C đã nộp tại Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai, hồ sơ đã thụ lý và giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà C yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà H, ông P phải trả lại cho bà C căn nhà tình nghĩa được xây trên 15m^2 đất thuộc một phần của thửa đất 547, tờ bản đồ số 06, địa chỉ 163/62, đường C, khu phố D, phường H, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) là không đúng vì phần diện tích xây dựng căn nhà tình nghĩa nêu trên có nguồn gốc do cha bà H là ông Đặng Văn T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BĐ 756505, số vào sổ cấp GCN:CH 00515 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/03/2011; việc ông Đặng Văn T1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà C thì bà H không biết.

Ngoài ra, bà H, ông P không giữ toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà tình nghĩa như bà C trình bày.

Về Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 5361/2025 ngày 03/09/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B theo sự chỉ dẫn mốc ranh của bà Trương Thị C xác định phần diện tích tranh chấp là 11,0m^2 và kết quả Chứng thư thẩm định giá số 317/2025/282/CT ngày 17/09/2025 của Công ty cổ phần T2, tài sản đang tranh chấp được xác định có tổng giá trị thẩm định là: 301.900.000 đồng *(ba trăm lẻ một triệu chín trăm nghìn đồng chẵn)* thì bà H, ông P đồng ý giá trị của thẩm định giá trên, bởi lẽ những vật dụng trong nhà qua thời gian sử dụng đã hao mòn, giá trị tài sản một phần khấu hao theo quy định. Vào năm 2015, bà H, ông P xây dựng hoàn thiện căn nhà nêu trên với tổng trị giá 450.000.000 đồng *(bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn)*.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì bà H, ông P đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo như Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ông T1 cho bà C, nhưng đối với căn nhà trên diện tích đất nêu trên, nếu bà C yêu cầu vợ chồng tôi trả căn nhà trên thì phải thanh toán cho ông bà số tiền 450.000.000 đồng *(bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn),* bỏ ra xây căn nhà vì hiện nay hiện vợ chồng bà H vẫn đang nợ số tiền này, trong khi bà C được hưởng theo chính sách hỗ trợ xây nhà tình nghĩa nhưng lại không đưa cho bà H bất cứ khoản tiền nào. Từ khi xây dựng căn nhà trên đến nay, bà H, ông P là người trực tiếp quản lý, xây dựng hoàn thiện căn nhà trên, bà C không ở ngày nào.

Việc bà H, ông P bỏ tiền ra mua vật liệu xây dựng và được chủ cơ sở mua vật liệu làm chứng, có giấy xác nhận của Công an phường H (nay là phường T), đồng chí Công an xác nhận vợ chồng tôi đã bỏ ra số tiền công sức thời gian để hoàn thiện căn nhà trên, hiện giấy xác nhận trên Công an phường H đang giữ, bà H đã liên hệ nhưng không được Công an phường cung cấp mà hướng dẫn khi nào Tòa án yêu cầu

thì Công an phường sẽ chấp thuận cung cấp giấy xác nhận trên để cung cấp tài liệu hồ sơ chứng cứ giải quyết vụ việc nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 16.000.000 đồng *(mười sáu triệu đồng)*. Bị đơn không có điều kiện nên không đồng ý chịu số tiền trên.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị R trình bày:

Về mối quan hệ nhân thân: Căn cứ theo khai sinh của bà Đặng Thị Thu H đăng ký ngày 18/7/1970, đăng ký Hôn thú ghi kèm trên Giấy khai sinh (cũ) lập giữa bà và ông Đặng Văn T1 tại xã B, B cũ, được đăng ký từ trước 1975, bà là vợ ông Đặng Văn T1, chị dâu bà Trương Thị C (nguyên đơn), mẹ của bà Đặng Thị Thu H (bị đơn). Bà H gọi bà C bằng C2 (Cô cháu ruột).

Bà Trương Thị C khởi kiện vợ chồng bà H, ông P đòi lại căn nhà tình nghĩa dựa vào Hợp đồng tặng cho ngày 05/12/2011 ký tại văn phòng C5, tỉnh Đồng Nai và Giấy tặng cho ngày 18/9/2014 ký tại Ủy ban nhân dân phường H, Giấy phép xây dựng ngày 29/9/2014, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 756505 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho ông Đặng Văn T1 ngày 11/03/2011 đối với thửa đất 547, tờ bản đồ số 6, diện tích 108,8 m², nằm tọa lạc địa chỉ phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cùng các giấy tờ khác liên quan để khởi kiện đòi lại tài sản cho mình là chưa phù hợp, không có cơ sở thuyết phục.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh T: Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 490/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 95, 97, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 165, 166 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; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị C đối với bị đơn bà Đặng Thị Thu H, ông Đặng Văn P1.

Buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà Trương Thị C căn nhà tình nghĩa có kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, tô vữa, sơn nước, một phần trong nhà ốp gạch ceramic, mặt ngoài ốp gach ceramic. Tầng trệt: Nền lát gạch ceramic, cao hơn mặt đường 30cm; Cửa đi chính khung sắt kính. Tầng lầu: Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic; Cầu thang sắt, tay vịn sắt; Mái tôn, xà gồ sắt hộp; Phòng vệ sinh bàn cầu bệt; Ban công sắt, lan can sắt.

Căn nhà nêu trên được xây dựng trên diện tích 11,0 m² theo các mốc (17, 18, 19, 20, 17) thuộc một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ 138 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 756505 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 11/3/2011 cho ông Đặng Văn T1.

Bà Trương Thị C được toàn quyền quản lý và sử dụng diện tích đất và công trình nhà gắn liền với đất nêu trên.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà và đất gồm: 02 bộ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định trao tặng nhà tình nghĩa của Giám đốc Công an tỉnh Đ; Giấy phép xây dựng; Giấy tặng cho; Đơn xác nhận diện tích đất do Chủ tịch UBND ký.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

3. Kháng cáo của bị đơn bà H:

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, bị đơn bà Đặng Thị Thu H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 490/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai theo hướng: Buộc nguyên đơn bà Trương Thị C trả cho bị đơn bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P số tiền 450.000.000 đồng đã bỏ ra để xây dựng nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

4. Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn của luật sư:

Theo các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện căn nhà tình nghĩa được xây trên diện tích đất qua đo đạc thực tế 11m² thuộc một phần của thửa đất số 547 tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ mới 138), địa chỉ 1 đường C, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Trương Thị C nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà C căn nhà tình nghĩa xây dựng trên phần diện tích 11m² trên là đúng quy định pháp luật. Bà H kháng cáo yêu cầu bà C trả lại số tiền 450.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc bị đơn bỏ số tiền này ra xây dựng căn nhà trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

5. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Theo hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B thể hiện thửa đất số 547 tờ bản đồ số 06 (tờ bản đồ mới 138), địa chỉ 1 đường C, khu phố D,

phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 756505, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 ngày 11/03/2011 cho ông Đặng Văn T1 (anh ruột bà C). Ngày 05/12/2011, ông T1 đã làm hợp đồng tặng cho bà C một phần đất thuộc thửa đất trên có diện tích 30m^2 được Văn phòng C5 tỉnh Đồng Nai chứng nhận. Ngày 18/9/2014, ông Đặng Văn T1, bà Đặng Thị C1, ông Trương Văn M2 đã đồng ý ký giấy tặng cho bà Trương Thị C phần đất có diện tích 30m^2 trên được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực. Ngày 16/12/2014, Công an tỉnh Đ ban hành Công văn số 3383/CAT-PX13 quyết định cho bà C được hỗ trợ 70.000.000 đồng để xây dựng nhà tình nghĩa trên diện tích 30m^2 thuộc thửa đất số 547 nêu trên. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho bà C căn nhà tình nghĩa xây dựng trên phần diện tích 11m² trên là đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà H kháng cáo yêu cầu bà C trả lại số tiền 450.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 490/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Về thủ tục kháng cáo:

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của bà Đặng Thị Thu H làm trong hạn luật định, đương sự đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T được triệu tập lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn bà H:

Theo hồ sơ sao lục tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh B thể hiện Thửa đất số 547, tờ bản đồ số 06 có diện tích 108,8m² tọa lạc tại phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 547, tờ bản đồ số 138, phường T, tỉnh Đồng Nai) có nguồn gốc do cha mẹ của bà Trương Thị C là ông Đặng Văn S1 và bà Trương

Thị V tạo lập từ trước năm 1975. Khi ông S1 và bà V mất không để lại di chúc, toàn bộ anh chị em trong gia đình thống nhất giữ lại thửa đất làm nơi thờ cúng.

Đến năm 2011, để thuận tiện trong quản lý và thực hiện thủ tục hành chính, các đồng thừa kế thống nhất để ông Đặng Văn T1 là anh trai bà C đại diện đứng tên đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 756505, số vào sổ cấp GCN: CH 00515 ngày 11/03/2011 cho ông T1.

Ngày 05/12/2011, ông Tư lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị C phần đất có diện tích 30m² ở phía sau thửa đất 547 trên để dựng nhà ở, hợp đồng được Phòng C6 tỉnh Đồng Nai công chứng, chứng thực.

Đối với tài sản là di sản thừa kế chung chưa phân chia, để việc tặng cho hợp pháp, ngày 18/9/2014, các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất còn sống gồm ông Đặng Văn T1, bà Đặng Thị C1 và ông Trương Văn M2 đã lập "Giấy tặng cho" xác nhận đồng ý để bà C được sử dụng diện tích đất 30m² nêu trên. Văn bản này được Ủy ban nhân dân phường H (cũ) xác nhận chữ ký và nội dung, đảm bảo giá trị pháp lý theo quy định.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông Đặng Văn T1 tặng cho bà C diện tích 30m² là hoàn toàn tự nguyện, được toàn bộ những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất còn sống đồng thuận nên việc tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích 30m² là hợp pháp và có giá trị pháp lý, tạo lập quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trương Thị C đối với phần diện tích này.

Ngày 16/12/2014, Công an tỉnh Đ ban hành Văn bản số 3383/CAT-PX13 quyết định cho bà C được hỗ trợ 70.000.000 đồng để xây dựng nhà tình nghĩa trên diện tích 30m^2 thuộc thửa đất số 547 nêu trên.

Đến ngày 06/8/2015, Công an tỉnh Đ đã trao tặng nhà tình nghĩa trên cho bà Trương Thị C theo Quyết định số 01/QĐ-CAT-PX13.

Công trình nhà tình thương trên do Công ty TNHH Đ thi công đã được nghiệm thu và thanh lý hợp đồng với bà C. Ngày 14/8/2015, căn nhà trên được Công an tỉnh Đ và làm lễ trao tặng cho bà C, có đại diện chính quyền địa phương, các đơn vị Công an tỉnh và đại diện đơn vị thi công tham dự (BL 360).

Việc xây dựng căn nhà tình nghĩa của bà C được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật về xây dựng, có giấy phép xây dựng hợp pháp, được các cơ quan Nhà nước và cơ quan chức năng chứng nhận, đồng thời nguồn kinh phí hỗ trợ và quá trình thi công đều được xác lập rõ ràng, minh bạch.

Như vậy, căn nhà tình nghĩa được xây trên phần đất có diện tích 11m² theo các mốc số (17, 18, 19, 20, 17) tại Trích lục bản vẽ ngày của Văn phòng Đ chi nhánh B thuộc một phần của thửa đất số 547 tờ bản đồ số 06 địa chỉ 163/62 đường Cách mạng tháng 8, khu phố D, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa đất số 547, tờ bản đồ số 138, phường T, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Trương Thị C và bà H cũng đồng ý trả lại căn nhà trên nên cấp sơ thẩm chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H và ông P phải trả lại cho bà C căn nhà tình nghĩa xây dựng trên phần diện tích 11m² trên là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, bà H cho rằng bà bỏ số tiền 450.000.000 đồng để xây dựng căn nhà trên nên bà kháng cáo đề nghị Tòa án buộc bà chín phải trả lại cho bà toàn bộ số tiền trên. Xét thấy, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2025 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện căn nhà tranh chấp là nhà trệt + 1 tầng lầu và 01 nhà vệ sinh, có kết cấu chung: Móng, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, tô vữa, sơn nước, một phần trong nhà ốp gạch ceramic, mặt ngoài ốp gach ceramic. Tầng trệt: Nền lát gạch ceramic, cao hơn mặt đường 30cm; Cửa đi chính khung sắt kính. Tầng lầu: Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic; Cầu thang sắt, tay vịn sắt; Mái tôn, xà gồ sắt hộp; Phòng vệ sinh bàn cầu bệt; Ban công sắt, lan can sắt có giá trị 81.864.000 đồng (Theo chứng thư thẩm định giá số 317/2025/282CT ngày 17/9/2025 của Công ty Cổ phần T2). Như vậy, bà H cho rằng bà là người bỏ tiền xây căn nhà trên với số tiền 450.000.000 đồng là không phù hợp với thực tế hiện trạng của căn nhà và cũng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc bà bỏ số tiền 450.000.000 đồng để xây dựng căn nhà trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu H không được chấp nhận nên phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải hoàn trả lại số tiền 16.000.000 đồng cho bà Trương Thị C.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Thu H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 490/2025/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 95, 97, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 235, 236 Luật Đất đai năm 2024;

- Áp dụng Điều 165, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị C đối với bị đơn bà Đặng Thị Thu H, ông Đặng Văn P1.

Buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm trả lại cho bà Trương Thị Chín C3 nhà tình nghĩa có kết cấu: Móng, cột bê tông cốt thép; tường xây gạch, tô vữa, sơn nước, một phần trong nhà ốp gạch ceramic, mặt ngoài ốp gach ceramic. Tầng trệt: Nền lát gạch ceramic, cao hơn mặt đường 30cm; Cửa đi chính khung sắt kính. Tầng lầu: Sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch ceramic; Cầu thang sắt, tay vịn sắt; Mái tôn, xà gồ sắt hộp; Phòng vệ sinh bàn cầu bệt; Ban công sắt, lan can sắt được xây dựng trên phần đất có diện tích 11,0 m² theo các mốc số (17, 18, 19, 20, 17) tại Trích lục bản vẽ ngày của Văn phòng Đ chi nhánh B là một phần thửa đất số 547, tờ bản đồ 138, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 756505 do UBND thành phố B cấp ngày 11/3/2011 cho ông Đặng Văn T1.

Bà Trương Thị C được toàn quyền quản lý và sử dụng diện tích đất và công trình nhà gắn liền với đất nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị C về việc buộc bà Đặng Thị Thu H, ông Nguyễn Văn P phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến nhà và đất gồm: 02 bộ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định trao tặng nhà tình nghĩa của Giám đốc Công an tỉnh Đ; Giấy phép xây dựng; Giấy tặng cho; Đơn xác nhận diện tích đất do Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường K.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải hoàn trả lại chi phí tố tụng với số tiền 16.000.000 đồng *(mười sáu triệu đồng)* cho bà Trương Thị C.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Bị đơn bà Đặng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)*.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Đặng Thị Thu H phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012239 ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà H đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 1 – Đồng Nai (2);
- Phòng THADS KV 1 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- UBND P. Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(đã ký vá đóng dấu)

Bùi Lan Hương