

Bản án số: 162/2022/DS-PT

Ngày: 14-7-2022

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Lâm Đồng

Ông Lương Phước Đại

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 118/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vương Thị Hồng C**, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: phường Ch, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1973; Địa chỉ: quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022). (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1940

Nơi cư trú: phường Ch, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Đỗ Văn Kh-** Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh

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

3.1. Bà Vương Hồng Ph, sinh năm 1984

Nơi cư trú: quận Ô, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3.2. Bà **Vương Thị Hồng H**, sinh năm 1979.

Nơi cư trú: phường Ch, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Lê Phương Ch, sinh năm 1987; địa chỉ: thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2022). (Có mặt)

4. *Người làm chứng*:

4.1. Ông **Vương Văn B**, sinh năm 1961; Nơi cư trú: quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4.2. Ông **Huỳnh Văn S**, sinh năm 1966; Nơi cư trú: quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4.3. Ông **Huỳnh Văn Tư**, sinh năm 1950; Nơi cư trú: quận Ô, thành phố Cần Thơ.

5. *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Hồng Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2011, bà Vương Thị Hồng C có bàn bạc với anh em trong gia đình, bà C sẽ bỏ tiền ra mua đất và cất nhà để cho mẹ bà C là Nguyễn Thị V và em bà C là Vương Hồng Ph sinh sống và làm nhà thờ phụng ông bà, tổ tiên sau này. Sau đó, bà mua thửa đất 445, diện tích 191m² của ông Huỳnh Văn S giá 2.400.000.000đ và cất nhà trên thửa đất 445 trị giá 2.300.000.000đ. Việc mua đất và cất nhà có ông Vương Văn B là anh ruột trực tiếp giao dịch với người bán, trực tiếp giám sát thi công xây dựng nhà và trả tiền xây dựng nhà.

Khi mua đất của ông S thì để cho bà Ph đứng tên hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó bà Vương Hồng Ph chuẩn bị lấy chồng, bà C không muốn người ngoài dòng họ liên quan đến phần đất và nhà của bà C, nên bà yêu cầu bà Vương Hồng Ph chuyển tên lại cho mẹ là bà Nguyễn Thị V. Khi bà V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa bà C với bà V phát sinh mâu thuẫn và tranh chấp xảy ra. Bà V yêu cầu bà C phải giao lại cho bà V số tiền 1.500.000.000đồng thì bà sẽ ký sang tên đất và căn nhà lại cho bà C. Sự việc trên bà C cũng đồng ý nhưng hai bên không thực hiện được. Nay bà C yêu cầu bà V giao trả quyền sử dụng đất và căn nhà cho bà C đứng tên và đồng thời bà Ph phải di dời trả lại nhà cho bà C. Đồng ý cho bà V ở nhờ căn nhà này đến cuối đời, đồng ý cho bà Vương Thị Hồng H ở chăm sóc bà V đến cuối đời bà V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V thì cho rằng: bà C có đưa ra số tiền 2.400.000.000đồng mua đất và cất nhà thờ tổ tiên là 2.300.000.000đồng cho em là Vương Hồng Ph đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình xây dựng nhà chưa

hoàn thành thì bà C không đưa tiền nữa nên bà có đưa vào 1.800.000.000đồng để hoàn thiện nhà, hiện tại bà Phg đã sang tên lại cho bà đứng tên quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý với yêu cầu của bà C vì nhà này là nhà thờ, bà đang đứng tên và ở nhà này cùng hai con gái là bà Phg và bà H.

Bà Vên phản tố yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của bà, bà V đồng ý trả lại cho bà C 2.300.000.000đồng tiền bà C đã bỏ ra để cất nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương Hồng Ph trình bày: trước đây bà C có mua đất giá 2.400.000.000đồng và tiền xây nhà 2.300.000.000đồng để cho bà Ph đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó bà Ph lấy chồng nên bà C yêu cầu bà Ph chuyển quyền cho mẹ bà là bà Nguyễn Thị V đứng tên, trong quá trình xây nhà, bà có đưa ra 1.800.000.000đồng để mua vật tư, tiền công thợ mới hoàn thành căn nhà. Do đó bà Ph không chấp nhận yêu cầu của bà C, bởi vì: Nhà và đất là tài sản của bà Ph được Nhà nước công nhận ngày 02/06/2011 theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật; Nhà và đất bà Ph đã tặng cho mẹ là bà Nguyễn Thị V và được Nhà nước công nhận, hiện bà V đang quản lý, sử dụng căn nhà và đất này. Việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ bà Ph sang bà V có bà C đi theo và ký tên làm chứng trong bản hợp đồng và không phản đối.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương Thị Hồng H trình bày: bà hiện đang sinh sống cùng bà V, bà thống nhất ý kiến của bà V.

Các người làm chứng trình bày:

- Ông Vương Văn B cho rằng trước đây anh em của ông có bàn bạc với nhau mua một miếng đất để cất nhà cho mẹ là bà V và bà Ph sinh sống và làm nhà thờ tổ tiên sau này. Toàn bộ số tiền mua đất 2,4 tỷ đồng và cất nhà 2,3 tỷ đồng do bà C đưa cho ông B chi trả, hiện nay căn nhà này do bà V và bà Ph đang quản lý sử dụng. Ông B yêu cầu xét xử vắng mặt ông và cam đoan lời khai trên là đúng sự thật.

- Ông Huỳnh Văn S trình bày khoảng tháng 02/2011 (âm lịch) ông có đăng bảng bán một miếng đất tại thửa đất số 445. Thời điểm này có ông Vương Văn B đến gặp ông nói có người em tên Vương Thị Hồng C muốn bỏ tiền ra mua để làm nơi thờ cúng ông bà và cho mẹ và em gái ở, giá bán phần đất này là 2,4 tỷ đồng, ông B có nói nếu sau này ký hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình ông B sẽ chỉ định người khác đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và ông S đồng ý. Đến khoảng tháng 5/2011(âm lịch) hai bên làm hợp đồng mua bán, theo đề nghị của gia đình ông B, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì để cô Vương Hồng Ph đứng tên, nhưng thực tế tiền chuyển nhượng là 2,4 tỷ đồng do ông B trả cho ông, hai bên thoả thuận giá trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ có

800.000.000đồng để đỡ đóng thuế. Ông S yêu cầu Toà án xét xử vắng mặt ông và cam đoan lời khai trên là đúng sự thật.

- Ông Huỳnh Văn Ttrình bày: ông là chủ thầu xây dựng, vào năm 2012 ông là người trực tiếp cất nhà trên thửa đất 445 theo yêu cầu của ông B và bà C, toàn bộ chi phí nhân công do ông B chi trả; giá vật liệu xây dựng thời điểm đó thấp hơn rất nhiều so với hiện nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm giao trả cho bà Vương Thị Hồng C phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512707 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233), thửa số 445, tờ bản đồ số 03, diện tích 191m², tọa lạc tại quận Ô , thành phố Cần Thơ và căn nhà gắn liền với đất (Kèm theo bản trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 12/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường- Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị Hồng C hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị V số tiền 800.000.000đồng (*tám trăm triệu đồng*) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Vương Hồng Ph có trách nhiệm di dời trả lại nhà và đất cho bà Vương Thị Hồng C.

Bà Nguyễn Thị V và bà Vương Thị Hồng H được sinh sống trong căn nhà này cho đến cuối đời bà V; sau khi bà V qua đời bà Hạnh có trách nhiệm di dời trả lại nhà và đất cho bà C.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển quyền theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2022, bà V và bà Ph kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng bà Ph ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà V có sự giám sát của bà C, bà C ký tên chứng kiến, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất làm đúng theo quy định

pháp luật, có công chứng, trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, hợp đồng tặng cho không có điều kiện tặng cho tài sản nên là hợp pháp, bà V cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng là chủ sở hữu tài sản nên có quyền đòi lại tài sản tặng cho bất cứ khi nào là không phù hợp quy định về tặng cho tài sản. Ngoài ra, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 21/5/2021 thì căn nhà có giá trị xây mới gần 4 tỷ, bà V và bà Ph có bỏ ra 1.800.000.000đ để cất nhà là có căn cứ, cấp sơ thẩm không giải quyết đến phần tiền này là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V và bà Phg, giải quyết chưa triệt để vụ án. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giao nhà đất cho bà V, bà V đồng ý trả lại cho bà C 2.300.000.000đ tiền đầu tư cất nhà.

- Bà V thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

- Bà Ph cho rằng bà là người trực tiếp giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông S, ông S có làm tờ bán đất và ký nhận số tiền đặt cọc với bà. Số tiền 2.400.000.000đ mua đất là của bà C cho bà. Khi bà lập gia đình, bà C có yêu cầu bà sang tên đất cho bà C nhưng bà không đồng ý, vì bà V có đầu tư 1.800.000.000đ cất nhà. Sau đó, bà C có yêu cầu bà tặng cho đất bà V, bà đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà V theo yêu cầu của bà C, bà C cũng ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Từ đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Vương Thị Hồng H có đại diện là bà Lê Phương Ch trình bày thống nhất ý kiến của bà V.

- Đại diện nguyên đơn cho rằng nhà đất là của nguyên đơn bỏ tiền ra mua đất và cất nhà, nguyên đơn không có cho bà Ph hay bà V (*thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Ph sang bà V, sau đó từ bà V sang bà C là nhằm đỡ tốn thuế, do là mẹ con tặng cho nhau*). Đề nghị, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện, nhà và đất tranh chấp do bà C bỏ tiền ra mua và xây cất, không có căn cứ xác định bà C tặng cho nhà, đất cho bà Ph hay bà V nên cấp sơ thẩm buộc bà V trả lại đất, nhà cho bà C là có căn cứ. Tại phiên tòa, bà V và bà Ph kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà v và bà Ph.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà), Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền. Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của ông Huỳnh Văn S, vào ngày 25/3/2011 ông Huỳnh Văn S, bà Lê Thị Mỹ Ánh và bà Vương Hồng Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đến ngày 02/6/2011 bà Vương Hồng Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512707 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233), thửa số 445, tờ bản đồ số 03, diện tích 191m², tọa lạc tại khu vực 2, phường Ch, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Ngày 08/5/2019 bà Vương Hồng Ph ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị V và ngày 17/5/2019 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn xác nhận chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị V.

[2.1] Tại Biên bản hoà giải ngày 21/8/2019 do Ủy ban nhân dân phường Châu Văn Liêm lập và các biên bản hoà giải tại Toà án, bà V và bà Ph đều thừa nhận phần đất đang tranh chấp là do bà C bỏ tiền ra mua với giá 2.400.000.000 đồng để cất nhà cho bà V ở và làm nhà thờ cúng ông bà tổ tiên, để cho bà Ph đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, bà C đầu tư xây dựng nhà là 2.300.000.000 đồng, đến khi bà Ph lấy chồng thì chuyển quyền lại cho bà V, điều này phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Văn S (*người đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà C*) và ông Vương Văn B (*người trực tiếp nhận tiền từ bà C để chuyển nhượng đất và cất nhà*).

Bà Ph kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng trực tiếp của ông S, bà Ph có cung cấp bản photo giấy đặt cọc mua bán đất với ông Sánh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên lời khai của bà Ph mâu thuẫn với lời khai của bà trong quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm, mâu thuẫn với lời khai của bà V, ông B, ông S, tại phiên tòa phúc thẩm bà Ph cũng thừa nhận số tiền 2.400.000.000đ mua đất là của bà C nên lời khai của bà Ph không có căn cứ. Bà Ph cho rằng bà C cho bà tiền mua đất, nhưng bà không có căn cứ gì chứng minh, trong khi bà C không thừa nhận.

[2.2] Về chi phí đầu tư xây dựng nhà trên thửa đất 445:

Theo bà C, năm 2012 bà C đầu tư 2.300.000.000đồng để xây dựng căn nhà trên phần đất. Còn theo bà Ph, tuy ban đầu hai bên có thỏa thuận xây dựng nhà 2.300.000.000đ nhưng trong quá trình xây dựng không đủ, bà và bà V phải bỏ thêm 1.800.000.000đ để cất nhà này. Tại phiên tòa, bà Ph xác định bà không có bỏ tiền ra để cất nhà mà bà V đưa cho bà 1.800.000.000đ để bù vô cất nhà.

Theo sự thừa nhận của các đương sự và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2020 do Tòa án lập thì căn nhà 01 trệt, 01 lững, 02 lầu, tổng diện tích 563,58m², có kết cấu: khung cột bê tông cốt thép, sàn bê tông, vách tường, nền gạch men, mái lợp tole. Tại Phụ lục số 01 Quy định đơn giá bồi thường nhà, công trình, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Cần Thơ (*Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ*) thì căn nhà trên có giá tại thời điểm năm 2012 xây mới là: 4.100.000đ/m²x563,58m²= 2.310.678.000đ.

Theo lời khai của người làm chứng Vương Văn B (con ruột bà Vền), ông Huỳnh Văn T (là thầu xây dựng) thì căn nhà cất chỉ khoảng 2.300.000.000đ.

Bà Ph và bà V chỉ căn cứ vào kết quả thẩm định giá ngày 21/5/2021 cho rằng giá 1m² là 6.850.000đ/m² để xác định giá trị đầu tư căn nhà năm 2012 là 3.912.411.750đ (571,155m²x6.850.000đ/m²), không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác. Tuy nhiên giá này do Trung tâm thẩm định giá tham khảo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020, đây là giá xây cất mới thời điểm năm 2021.

Tại biên bản định giá do Hội đồng định giá lập ngày 04/11/2020 thì nhà xây mới thời điểm năm 2020 có giá 5.310.000đ/m², tức trị giá căn nhà xây cất mới năm 2020 là 2.992.609.800đ (5.310.000đ/m²x563,58m²).

Như vậy, tại thời điểm khác nhau thì giá xây dựng nhà khác nhau do biến động giá cả của thị trường nên không có căn cứ để xác định giá trị đầu tư xây dựng căn nhà là 4.100.000.000đ như lời khai của bà V và bà Ph. Chỉ có căn cứ xác định giá trị căn nhà được xây mới năm 2012 khoảng 2.300.000.000đ, phù hợp với lời khai của ông Vương Văn B và Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

[2.3] Từ những căn cứ trên, có đủ căn cứ kết luận nhà và đất tranh chấp là của bà C đầu tư mua đất và cất nhà, không có căn cứ xác định bà C tặng cho bà Ph hay bà V, mà bà Ph hay bà V chỉ đứng tên giùm bà C. Bà C mua đất, cất nhà để cho bà V sử dụng.

Đối với việc, bà V cho rằng, bà được bà Ph tặng cho quyền sử dụng đất, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà C có ký tên là người làm chứng, điều này thể hiện việc định đoạt tài sản theo yêu cầu của bà C, bà V đã được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà C không có quyền đòi lại tài sản, là không có cơ sở. Bởi lẽ, trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà C chỉ ký tên chứng kiến việc bà Ph sang tên quyền sử dụng đất cho bà V, sau khi chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V thì bà C là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, các đương sự đều thừa nhận bà C là người đầu tư mua đất, cất nhà để cho bà V sử dụng và làm nhà thờ tổ tiên sau này, không có căn cứ chứng minh bà C mua đất, cất nhà tặng cho bà V.

Do đó việc bà C đòi bà V trả lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên là có căn cứ để chấp nhận, phù hợp với Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn, buộc phía bị đơn và người liên quan phải trả lại tài sản trên và có xem xét đến giá trị của phần công sức đóng góp, trông coi, bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho phía bị đơn là có căn cứ và đúng pháp luật, cũng có lợi cho bà V. (*giá trị tài sản tăng thêm khoảng 1.600.000.000đ, nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn 800.000.000đ*).

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý để cho bà V và bà H tiếp tục sinh sống trong căn nhà này cho đến cuối đời của bà V. Khi bà V qua đời thì bà H có trách nhiệm di dời để trả lại nhà và đất cho bà C. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật, cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp, cũng đảm bảo quyền lợi cho bà V.

[3] Như vậy, yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở để chấp nhận, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà V và bà Ph phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định. Tuy nhiên, bà V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 164, 166, 224, 235 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 7, Điều 8, Điều 154 của Luật nhà ở 2014; Điều 166 của Luật đất đai 2013;

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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Hồng Ph.

Giữ nguyên quyết định của bản án số 19/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Buộc bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm giao trả cho bà Vương Thị Hồng C phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 512707 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01233), thửa số 445, tờ bản đồ số 03, diện tích 191m², tọa lạc tại khu vực 2, phường Ch, quận Ô , thành phố Cần Thơ và căn nhà gắn liền với đất.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 12/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường- Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Bà Nguyễn Thị V và bà Vương Thị Hồng H được quyền lưu cư cho đến cuối đời bà V. Sau khi bà V qua đời, bà Vương Thị Hồng H có trách nhiệm phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để trả lại nhà và đất cho bà Vương Thị Hồng C.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vương Thị Hồng C hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị V số tiền 800.000.000đồng (*tám trăm triệu đồng*) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Vương Hồng Ph có trách nhiệm phải dọn hết đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà trả lại nhà và đất (nêu trên) cho bà Vương Thị Hồng C.

Các đương sự phải có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và đăng ký lại quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật đất đai và nhà ở.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bà Cúc tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp (là người cao tuổi).

Bà Vương Thị Hồng C được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 010710 ngày 19/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

- *Về án phí phúc thẩm:*

Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp (là người cao tuổi).

Bà Vương Hồng Ph phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003357 ngày 13/5/2022. Bà Ph đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

“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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND Q.Ô Môn;
- Chi cục THA.DS Q. Ô Môn;
- VKSND. TP Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Quyến