

Bản án số: 535/2019/DS-PT

Ngày 31 tháng 10 năm 2019

“V/v Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu bồi thường
thiệt hại tài sản; Tuyên bố văn bản công chứng vô
hiệu; Hủy 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Nguyễn Thị Tiểu Hồng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 289/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2190/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 – Có mặt;

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Cái Nhum, huyện M, tỉnh V.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Số 2808 Milroy Lane H TX 77066 USA – Vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Lê Thị Minh H¹, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 9 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 1, thành phố V, tỉnh V (Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2016) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức Lâm thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

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

3.1. Văn phòng công chứng P – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 11 Phó Cơ Điều, Phường 8, thành phố V, tỉnh V.

3.2. Bà Nguyễn Thị Lan C, sinh năm 1963 – Có mặt;

3.3. Ông Trương Thành H², sinh năm 1958 – Có mặt;

3.4. Anh Tô Phước S, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

Cùng trú: 32 Phạm Hùng, thị trấn Cái Nhum, huyện M, tỉnh V.

3.5. Ông Nguyễn Hữu H³ – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 2808 Milroy Lane H TX 77066 USA;

3.6. Ông Nguyễn Đức K – Có mặt;

Địa chỉ: 56 ấp Tân Thiềng, xã Tân An Hội, huyện M, tỉnh V.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh V – Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

4.2. Chị Lê Thị Minh H¹ (người đại diện hợp pháp của bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/8/2016, ngày 19/9/2016 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 142, tờ bản đồ số 142, diện tích 157 m² đất thổ cư tại Khóm 1, thị trấn Cái Nhum, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Do bà H xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên ngày 10/11/1991 bà H làm “Đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà” để tặng cho bà N căn nhà gắn liền thửa đất 142, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 1994, bà N kê khai trong Sổ địa chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 553821 ngày 05/11/2002 thửa 126 (thửa cũ 142), tờ bản đồ 11, diện tích 132,9 m² đất thổ. Đến năm 2009, vợ chồng bà N, ông H² dỡ bỏ căn nhà cũ trên đất và xây lại căn nhà cấp 4 loại 1 trệt, 1 lửng với chi phí khoảng 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, khi ở Hoa Kỳ, bà H gửi tiền về nhờ bà N mua thửa đất số 334, diện tích 5.200 m² đất trồng lúa ở ấp Tân Thiềng, xã Tân Hội, huyện M, tỉnh V. Đến ngày 04/8/2016, bà H cùng con là Lê Thị Ngọc H⁴ và Lê Thị Minh H¹ đến nhờ bà N ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Đức K thửa đất số 334 thì chị H¹ đưa “Văn bản thỏa thuận ngày 04/8/2016” cho bà ký tên và lấn tay. Do đó, thông tin về năm sinh và số chứng minh nhân dân của bà ghi trong giấy này không đúng.

Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án vô hiệu Văn bản thỏa thuận lập ngày 04/8/2016 tại Văn phòng công chứng P có nội dung bà N xác nhận cả hai thửa đất số 126 và

334 là tài sản của bà H, bà N chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với Nhà nước thay cho bà H.

Bà không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H thì bà yêu cầu được chia công sức quản lý, giữ gìn bằng 50% giá trị chênh lệch đất 800.000.000 đồng và bồi thường giá trị căn nhà, tài sản khác gắn liền với đất trị giá 504.337.000 đồng. Tổng cộng 1.304.337.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện ngày 19/9/2016, đơn yêu cầu phản tố ngày 17/10/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp trình bày: Bà H là chủ sở hữu căn nhà cấp gắn liền thửa đất số 142 nêu trên. Do thời điểm này muốn được xuất cảnh sang Hoa Kỳ phải có xác nhận không còn bất động sản ở Việt Nam nên bà H với bà N thỏa thuận bà N giữ hộ nhà đất và hai bên có làm “Tờ ủy quyền ngày 10/10/1991” được Ủy ban nhân dân xã Chánh Hội xác nhận ngày 12/10/1991. Đến ngày 04/8/2016, bà N với bà H lập Văn bản thỏa thuận có nội dung bà N xác nhận các thửa đất số 126 và 334 là tài sản của bà H, bà N chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với Nhà nước thay cho bà H. Bà H không thừa nhận “Đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà” lập ngày 10/11/1991 do bà N cung cấp vì bà H không có ký tên và bà không tặng cho mà chỉ ủy quyền cho bà N quản lý nhà đất dùm bà. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý trả công sức quản lý, giữ gìn tài sản vì bà N đã hưởng lợi từ việc sinh sống, kinh doanh trên đất này.

Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu bà Nguyễn Thị N, ông Trương Thành H², bà Nguyễn Thị Lan C và anh Tô Phước S trả lại cho bà thửa đất số 126; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 553821 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/11/2002, thửa 126. Ngày 18/02/2019, người đại diện hợp pháp của bà H rút yêu cầu bà N bồi thường giá trị căn nhà cũ của bà H trị giá 50.000.000 đồng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành H²(Chồng bà N) trình bày: Nhất trí ý kiến của bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lan C trình bày: Bà là em ruột của bà H và bà N. Thửa đất 126 bà H đã tặng cho bà N. Bà C sinh sống trên đất đang tranh chấp từ năm 1984 đến năm 1996 thì bà N mới đến sinh sống. Bà C không còn sinh sống trên đất này từ năm 1996. Tô Phước S là con ruột của bà, không có liên quan gì trong vụ án. Bà xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức K trình bày: Ông là em ruột của bà N và bà H. Thửa đất 334 do ông mua của của ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị Đ từ năm 1995-1996, sau đó bà H mua lại giá 70.000.000 đồng và nhờ bà N đứng tên dùm. Bà N nhận đất và quản lý canh tác từ năm 2000 đến nay. Năm 2016, bà N và bà H mâu thuẫn nên bà H yêu cầu bà N sang tên thửa đất số 334 lại cho ông K đứng tên dùm bà H, có làm Hợp đồng tặng cho ngày 08/8/2016 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông không có ý kiến đối với việc bà N yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận ngày 04/8/2016. Ông yêu cầu được quản lý, sử dụng thửa đất số 334.

Đối với nhà đất thửa 142 (nay là thửa 126) thì năm 1992, bà H giao cho bà N quản lý, sử dụng để bà H đi định cư ở Hoa Kỳ. Bà N thừa nhận nguồn gốc đất của bà H nhưng không biết vì sao không chịu trả. Ông với bà N, bà H không có mâu thuẫn gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu H³ trình bày: Ông nhất trí ý kiến của bà H. Ông chỉ đồng ý xem xét công sức cho bà N, không đồng ý xem xét công sức cho ông H².

Tại Tờ khai ý kiến đề ngày 27/11/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P do bà Trần Thị M đại diện trình bày: Vào lúc 14 giờ ngày 04/8/2016, bà Nguyễn Thị H cùng 04 người (02 nam, 02 nữ) đến yêu cầu Văn phòng công chứng P công chứng Văn bản thỏa thuận tài sản mang tên Nguyễn Thị N có liên quan đến quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị H và có xuất trình hộ chiếu của bà H, giấy chứng minh nhân dân của bà N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126, 552, 553 và Văn bản thỏa thuận đã được soạn thảo sẵn. Các đương sự tự ký tên vào Văn bản và bà M chứng nhận chữ ký trên Văn bản thỏa thuận là của họ.

Tại Công văn số 132/UBND ngày 12/02/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M trình bày: Căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là căn cứ vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và kết quả xét duyệt của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nhum. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 553821 ngày 01/11/1992 cho bà N được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V đã quyết định:

Áp dụng khoản 2 khoản 6 khoản 9 khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, các điều 92, 147, 157, 161, 165, khoản 1 khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, điểm c khoản 1 Điều 159, Điều 166, Điều 170 và Điều 186 Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H về yêu cầu bà Nguyễn Thị N bồi thường cho bà H căn nhà cấp 4 trên thửa đất 142 (nay là thửa 126) đã bị tháo dỡ là 50.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H:

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành V 553821 tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 11, diện tích 132,9 m² đất thổ (đo đạc thực tế 130,8 m² đất ODT) tọa lạc tại Khóm 1, thị trấn Cái Nhum, huyện M, tỉnh V do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/11/1992.

2.2. Công nhận thửa đất số 126 gắn liền nhà diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 23/01/2018 là 130,8 m² đất ODT, trong đó có: 70,1 m² nhà bê tông; 18,2 m² nhà tường; 13 m² nhà gỗ; 17,9 m² ban công; 10,3 m² mái tol; 1,3 m² sân xi măng là thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² liên đới trả cho bà Nguyễn Thị H thửa đất 126 gắn liền căn nhà có diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 23/01/2018 là 130,8 m² đất ODT, trong đó có: 70,1 m² nhà bê tông; 18,2 m² nhà tường; 13 m² nhà gỗ; 17,9 m² ban công; 10,3 m² mái tol; 1,3 m² sân xi măng.

Bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn trên mà bà N và ông H² không di dời toàn bộ tài sản của bà N và ông H² để trả đất tại thửa 126 cho bà Nguyễn Thị H thì bà Nguyễn Thị H có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

2.4. Bà Nguyễn Thị H được quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, Luật nhà ở năm 2014.

2.5. Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 23/01/2018.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị H trả giá trị nhà chính, nhà phụ phía sau, sân xi măng...cho bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² là 504.337.000 đồng.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị H trả công sức đóng góp, giữ gìn thửa đất số 126 cho bà Nguyễn Thị N bằng 15% giá trị thửa đất là 240.345.000 đồng.

4. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau đây của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N:

4.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về: Yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận lập ngày 04/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H đối với 02 thửa đất số 334 và 126 tại Văn phòng công chứng P.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về: Yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả công sức đóng góp, giữ gìn thửa đất số 126 cho bà Nguyễn Thị N phần còn lại bằng 25% giá trị thửa đất là 400.575.000 đồng.

5. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, chi phí giám định: Tổng cộng 30.657.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 19.820.000 đồng và bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.837.000 đồng. Bà N đã nộp tạm ứng 1.800.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng 28.857.000 đồng được khấu trừ, còn lại 18.020.000 đồng buộc bà N nộp để hoàn trả lại cho bà H.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 200.000 đồng theo biên lai thu số 0000255 ngày 04/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 6.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000360 ngày 21/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm do chậm thi hành án, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/4/2019, bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị H trả công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất số 126 bằng 40% giá trị thửa đất với số tiền 640.920.000 đồng; Yêu cầu được lưu cư 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu xem xét lại chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản.

Ngày 08/4/2019, chị Lê Thị Minh H¹ là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận trả công sức cho bà Nhanh 15% giá trị thửa đất và không chấp nhận cho lưu cư.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Nguyễn Thị N giữ nguyên kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả công sức cho bà 40% giá trị thửa đất và yêu cầu được lưu cư 6 tháng.

Chị Lê Thị Minh H¹ giữ nguyên kháng cáo không đồng ý chia công sức cho bà N và ông H², không đồng ý cho lưu cư.

Ông Nguyễn Thành H² thống nhất ý kiến của bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị Lan C trình bày theo bà biết là nhà đất tranh chấp bà H đã tặng cho bà N để bà H định cư nước ngoài.

Ông Nguyễn Đức K trình bày ông thấy bà N đến ở trong nhà bà H nhưng không biết bà H tặng cho hay nhờ bà N giữ nhà đất dùm.

Luật sư Nguyễn Đức Lâm đề nghị xem xét bà N đã đồng ý giao nhà đất cho bà H, nên kháng cáo của bà N là không có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của bà N và chấp nhận kháng cáo của người đại diện cho bà H.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh H¹ là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại Điều 186 Luật đất đai năm 2013 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam có quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở đó.

Căn nhà của bà Nguyễn Thị H đã không còn, căn nhà đang tồn tại trên đất là nhà của vợ chồng bà Nguyễn Thị N xây dựng năm 2009. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị

N đã đồng ý giao căn nhà của vợ chồng bà đã xây dựng cho bà Nguyễn Thị H, nên Bản án sơ thẩm đã giao nhà cho bà Nguyễn Thị H đồng thời buộc bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả chi phí xây cất nhà cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị N không kháng cáo phần này nên theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự thì việc Bản án sơ thẩm giao nhà của vợ chồng bà Nguyễn Thị N cho bà Nguyễn Thị H không thuộc phạm vi xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm.

[3] Tại Giấy chứng nhận không bắt động sản nhà đất số 45/SXD-QLNĐ ngày 23/4/1992 của Sở xây dựng tỉnh C (Nay là tỉnh V) thì bà Nguyễn Thị H đã không còn bắt động sản tại Việt Nam. Tại khoản 2 Điều 13 Luật đất đai năm 1993 (Pháp luật đất đai tại thời điểm phát sinh sự việc) quy định Nhà nước thu hồi đất đối với đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất đó cho phép.

Bà Nguyễn Thị H đã không trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi bà xuất cảnh ra nước ngoài cho đến nay. Do vậy, nếu không được bà Nguyễn Thị N (là người thân thích của chủ sở hữu nhà đất) trực tiếp quản lý, sử dụng thì thửa đất trên đã thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi, nên công sức của bà Nguyễn Thị N đối với phần đất này là rất lớn. Lẽ ra phải buộc bà Nguyễn Thị H trả công sức cho bà N nhiều hơn nữa, nhưng do bà Nguyễn Thị N chỉ yêu cầu được trả công sức bằng 40% giá trị đất là có căn cứ, nên được chấp nhận và do đó không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H yêu cầu không trả công sức cho bà N.

Chứng thư số 110/2018/CT-ĐGD ngày 28/12/2018 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định giá đất là 12.250.000 đồng/m². Thửa đất số 126 diện tích 130,8 m² có giá trị bằng 1.602.300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H phải trả công sức cho bà Nguyễn Thị N 40% với số tiền 640.920.000 đồng.

[4] Bà Nguyễn Thị H là người Việt Nam định ở nước ngoài nhưng thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Do bà Nguyễn Thị Hạnh đã đồng ý giao nhà ở cho bà Nguyễn Thị Hạnh nên Bản án sơ thẩm công nhận cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất gắn liền nhà ở.

Bản án sơ thẩm quyết định thời gian lưu cư của vợ chồng bà Nguyễn Thị N 03 tháng là quá ngắn, vì để tạo lập được chỗ ở mới cần phải có thời gian ít nhất là 6 tháng. Do vậy, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N về thời gian lưu cư 6 tháng và không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H yêu cầu không cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N lưu cư.

[5] Khoản 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự quy định việc phân bổ chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, chi phí giám định tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được chia.

Do ở cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị N đã đồng ý giao nhà đất cho bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H cũng đồng ý trả giá trị nhà cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N, nên không phân bổ chi phí trên giá trị nhà.

Các bên chỉ còn tranh chấp thừa đất 126 trị giá 1.602.300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N được 40% nên phải chịu chi phí là 12.262.800 đồng (30.657.000 đồng x 40%). Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí là 18.394.200 đồng (30.657.000 đồng x 60%).

Bà H đã nộp tạm ứng 28.857.000 đồng, bà N đã nộp 1.800.000 đồng nên bà N phải nộp 10.462.800 đồng để hoàn trả lại cho bà H.

[6] Do bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H đều là người cao tuổi nên đều được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định của Bản án sơ thẩm về việc bác khởi kiện của bà Nguyễn Thị N yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận lập ngày 04/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng công chứng P; về việc đình chỉ xét xử đối với phần tố của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị N bồi thường căn nhà cấp 4 trên đất đã bị tháo dỡ; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/11/1992; về việc bà Nguyễn Thị H được quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà theo quy định của pháp luật; về trách nhiệm do chậm thi hành án, về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N; Bác kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DSST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh V như sau:

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² giao cho bà Nguyễn Thị H thừa đất số 126, diện tích 130,8 m² loại đất ODT và toàn bộ căn nhà, công trình phụ gắn liền trên đất tại Khóm 1, thị trấn Cái Nhum, huyện M, tỉnh V. Công nhận bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên. Cấu trúc căn nhà và công trình phụ được xác định theo Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 01/12/2017 và Biên bản định giá tài sản ngày 18/6/2018; Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 23/01/2018.

2.2. Bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² được lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N và ông Trương Thành H² giá trị nhà, công trình phụ là 504.337.000 đồng và công sức quản lý, giữ gìn đất bằng 40% giá trị đất với số tiền 640.920.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 1.145.257.000 đồng (*Một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn đồng*).

2.4. Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, chi phí giám định là 30.657.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 18.394.200 đồng (*Mười tám triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn hai trăm đồng*) khấu trừ tạm ứng đã nộp 28.857.000 đồng. Bà Nguyễn Thị H được nhận số tiền 10.462.800 đồng (*Mười triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn tám trăm đồng*) do bà Nguyễn Thị N nộp trả.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 12.262.800 đồng, khấu trừ tạm ứng đã nộp 1.800.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N phải nộp 10.462.800 đồng (*Mười triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn tám trăm đồng*) để trả lại cho bà Nguyễn Thị H.

2.5. Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000255 ngày 04/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hạnh 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) theo biên lai thu số 0000360 ngày 21/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V.

3. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định của Bản án sơ thẩm về việc bác khởi kiện của bà Nguyễn Thị N yêu cầu vô hiệu Văn bản thỏa thuận lập ngày 04/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị H tại Văn phòng công chứng P; về việc đình chỉ xét xử đối với phần tố của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị N bồi thường căn nhà cấp 4 trên đất đã bị tháo dỡ; về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 05/11/1992; về việc bà Nguyễn Thị H được quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà theo quy định của pháp luật; về trách nhiệm do chậm thi hành án, về nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh V;
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công