

Bản án số: 636/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 9 - 2022

V/v “*Tranh chấp Quyền sở hữu nhà, tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”

**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 Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Úc Minh Thanh Thúy- 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: Ông Bùi Văn Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022, 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: 58/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Quyền sở hữu nhà, tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 629/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Xuân L, sinh năm: 1970; cư trú tại số 70C đường T, Phường 5, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:

- Bà Nguyễn Thị Minh C- Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Bảo Châu và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1940; cư trú tại số 111 đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm: 1973; cư trú tại số 111 đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 613, quyền số 02-2021 TP/SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 01/4/2021), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Nguyễn Thị H-Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm: 1966; cư trú tại số 111 đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm: 1973; cư trú tại số 111, đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2917, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận ngày 13/6/2018), (có mặt).

2. Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm: 1973; cư trú tại số 111 đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm: 1968, (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn C (có mặt).

4. Anh Nguyễn Đức L, sinh năm: 1997, vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 2000, vắng mặt.

6. Anh Nguyễn Đức H, sinh năm: 2003, vắng mặt.

7. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1976, vắng mặt.

Cùng cư trú tại số 109, đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng.

8. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1967; cư trú tại 621S Siessa Vista Alhamtra, CA, USA.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm: 1968; cư trú tại số 109 Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 747, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực ngày 13/3/2019), (vắng mặt).

9. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ số 02 đường Trần Nhân Tông, Phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Tôn Thiện S, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Nguyễn Đức T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 8241/UBND ngày 03/11/2017), vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số 04, đường Trần Hưng Đạo, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Trần Văn H, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Nguyễn S, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 7038/UBND-TD ngày 29/10/2018), (vắng mặt).

11. Phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ Trung tâm hành chính tỉnh Lâm Đồng, số 36, đường Trần Phú, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Lệ D, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng văn phòng), (vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Trần Văn L, sinh năm: 1939; cư trú tại số 70C, đường T, Phường 5, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Xuân L, bà Trần Thị H.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/11/2010 và lời trình bày trong quá trình tố tụng của bà Trần Thị Xuân L có nội dung tóm tắt như sau:

Căn nhà tọa lạc số 109, đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng với tổng diện tích sử dụng 56,75m², nằm trên phần diện tích đất 80,32m² có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của bà nội bà là cụ Trần Thị B. Căn nhà này do cụ B xây dựng vào năm 1976 với cấu trúc nhà ván lợp tôn. Bà đã sinh sống ổn định với cụ B tại căn nhà này từ 1976. Năm 1993, bà Trần Thị H (con gái ruột của bà Trần Thị B) có đơn khiếu nại tranh chấp về quyền sở hữu đối với lô đất nêu trên với bà Tạ Thị Hoàng T. Ngày 19/06/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành quyết định số 922/QĐ-UB bác đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên giữa bà H và bà T đồng thời quyết định chấp nhận cho cụ Trần Thị B tiếp tục sử dụng lô đất này.

Sau đó, cụ B mới cho bà lô đất thuộc số nhà 109 tọa lạc tại đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt. Theo đơn xin phân diện tích ngày 03/03/1997 là không có thật, không phải chữ ký của bà, vào ngày đó bà không ký bất kỳ giấy tờ gì.

Đối với giấy cam đoan cho nhà ngày 27/02/1997 có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 1 và đem so sánh giám định với chữ ký ngày 03/3/1997 xác định là không có thật. Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng là căn cứ vào giấy cam đoan có xác nhận ngày 02/4/1997 của Sở xây dựng tỉnh Lâm Đồng và văn bản cho nhà được công chứng ngày 08/11/1997. Sau khi tặng cho một phần căn nhà, bà và bà B tiếp tục sinh sống, sử dụng ổn định tại căn nhà này. Ngày 31/12/1997, bà được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 9765/NĐ-XD/Q.54 đối với căn nhà nằm trên phần đất ở có diện tích 80,32m² thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 3 do cụ Trần Thị B tặng cho nêu trên. Theo đó, phần đất ở bao gồm sân phía trước, căn nhà và khoảng sân vườn trồng cây cảnh ở phía sau.

Sau khi được tặng cho, bà đã sinh sống, sử dụng ổn định tại căn nhà, đất nêu trên. Tuy nhiên, khoảng năm 2008, gia đình bà Trần Thị H có hành vi hành hung, đánh đập và cố ý đuổi bà ra khỏi căn nhà mà bà nội bà đã tặng cho tại số 109, đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng nhằm chiếm đoạt tài sản của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C trả lại cho bà diện tích đất 80,32m² và tài sản gắn liền với đất là cấp 4, nhà ván, nền xi măng, mái lợp tôn có diện tích xây dựng 28,3m² tại số 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt theo đúng nguyên trạng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 9765/NĐ-XD/Q.54 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 31/12/1997 theo quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà không bị xâm phạm.

Ngày 24/7/2020 bà L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C trả lại phần đất đã lấn chiếm thêm là 70m² tại số 109, đường P, Phường 1, thành phố L, tỉnh Lâm Đồng, đề nghị công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Xuân L.

- Bà Trần Thị H trình bày trong quá trình tố tụng như sau:

Bà H là con gái của cụ Trần Thị B. Nguồn gốc căn nhà mang biển số 109, đường Phan Đình Phùng trước kia mang biển số chung là 111, Phan Đình Phùng do bà nhận chuyển nhượng từ năm 1972 của ông Võ Đình Lựu. Bà có cho ông Lựu vay số tiền 300.000đ, do không có tiền trả nên ông Lựu đã làm giấy đoan mãi lô đất số 111, đường Phan Đình Phùng cho bà. Sau đó, bà xin cấp giấy phép xây cất nhà và được Tòa thị chính thành phố Đà Lạt cho phép xây cất với kết cấu nhà ván lợp tôn, nền xi măng. Sau khi làm nhà xong thì bà đưa cụ Trần Thị B vào chăm sóc và do cuộc sống khó khăn nên mẹ bà có dẫn theo bà Trần Thị Xuân L lúc này hơn 03 tuổi để bà trực tiếp chăm sóc. Trước đây lô đất này có Giấy phép số 3878/DL/HC ngày 09/8/1972 do Tỉnh trưởng tỉnh Tuyên Đức kiêm Thị trưởng thị

xã Đà Lạt cấp cho bà được phép xây cất một căn nhà trên lô đất C/43 tọa lạc tại đường Phan Đình Phùng. Do vào năm 1975, miền Nam hoàn toàn giải phóng nên bà đã làm thất lạc giấy tờ đo đạc lô đất 111, đường Phan Đình Phùng nói trên.

Năm 1991 thì bà và bà Tạ Thị T có xảy ra tranh chấp. Vì lúc này mẹ bà và gia đình bà ở tại căn nhà này lâu năm nên được Ủy ban nhân dân cấp giấy tờ cho mẹ bà theo Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 19/6/1993 và cấp lại vào ngày 02/8/1993 với tổng diện tích 56,75m². Cũng trong năm 1993, khi con trai bà có giấy tờ bảo lãnh cho bà đi nước ngoài thì bà có nói với mẹ bà là cụ B để lại cho con gái là Nguyễn Thị Mỹ D và Trần Văn L (em bà L) mỗi người diện tích 5m x 14m theo hợp đồng cho tặng nhà ở ngày 13/9/1993 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng. Sau đó bà có nói với cụ B là để lại cho bà Trần Thị Xuân L đứng tên hộ một phần căn nhà, còn một phần vẫn để cho ông Trần Văn L đứng tên. Vì trong thời điểm năm 1993 có quy định đối với người xuất cảnh thì phải có xác nhận không nợ thuế, không nợ Ngân hàng, không có nhà ở tại Việt Nam nên gia đình bà mới làm các thủ tục cho tặng nói trên. Sau khi hoàn tất các thủ tục cho tặng thì gia đình bà vẫn tiếp tục sinh sống ở tại căn nhà này cho đến nay vì bà không thực hiện thủ tục xuất cảnh được.

Việc bà Trần Thị Xuân L được tặng cho một phần căn nhà với diện tích 26,85m² nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh lại cấp cho bà L 80,32m² là không đúng. Đồng thời việc làm thủ tục cho ½ căn nhà cho bà L thì chỉ mượn danh bà L, còn toàn bộ chữ ký, tên họ của bà L trong tất cả các thủ tục giấy tờ đều do bà Dung viết và ký tên Lộc. Các hợp đồng tặng cho, giấy sở hữu nhà, kê khai nộp thuế đều do bà nắm giữ chứ bà L không có giữ bất kỳ giấy tờ nào. Vì vậy, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L.

Ngày 28/12/2020 bà H có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở ghi ngày 08/11/1997 giữa bà Trần Thị B với bà Trần Thị Xuân L do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng nhận.

2. Hủy Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 4201010170 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L.

- Ông Nguyễn Tấn C trình bày:

Ông C là con bà H. Nguồn gốc diện tích đất tại số 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt là do bà Trần Thị H, ông Nguyễn Viên (là cha, mẹ của ông) nhận chuyển nhượng từ ông Võ Đình Ngoạn vào năm 1973. Có lập hợp đồng khi nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông ở từ đó cho tới nay. Bà Trần Thị Xuân L là anh em cô cậu. Năm 1990 gia đình ông với

ông Nguyễn Viên cùng con cái có hồ sơ đi xuất cảnh nước ngoài do đó mới lập đồng cho tặng nhà ở ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Mỹ D (là anh em cô cậu của ông) mỗi người $\frac{1}{2}$ diện tích đất tại số 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt. Do bà Dung có hồ sơ đi xuất cảnh nên bà Dung mới nhờ bà Trần Thị Xuân L đứng tên giùm. Trong hợp đồng do bà L đứng tên giùm thì chỉ thể hiện diện tích 28,6m². Sau đó, thì bà L không ở trên diện tích đất này và cũng không nhận bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến diện tích đất nói trên. Đồng thời, về nghĩa vụ thuế đối với nhà nước do gia đình ông là người thực hiện.

Do đó, bà L khởi kiện thì gia đình ông thì ông không đồng ý. Hiện nay, trên căn nhà số 109, đường Phan Đình Phùng thì có bà Nguyễn Thị Mỹ D, Ông Nguyễn Tấn C, bà Nguyễn Thị Mỹ P, anh Nguyễn Đức L, chị Nguyễn Thị Mỹ H, anh Nguyễn Đức H trực tiếp sinh sống quản lý, sử dụng. Đối với ông Nguyễn Văn Đ thì hiện nay đã xuất cảnh ra nước ngoài nhưng là người có 1 phần công sức tôn tạo nhà đang tranh chấp hiện nay. Ông thống nhất với yêu cầu phản tố của bà H.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:

Căn nhà đang tranh chấp hiện nay do mẹ bà xây dựng từ năm 1972 có đầy đủ giấy tờ, thiết kế và sự cho phép của chính quyền chế độ cũ. Do nhà ở lâu năm xuống cấp, mục nát nên năm 1996 bà và ông Nguyễn Văn Đ (là chồng) đã sửa chữa, làm lại toàn bộ căn nhà này thay tôn, xây tường thay lớp ván, làm lại nền nhà theo hình thức làm từng phần có tiền đến đâu thì làm đến đó nên không thể tính toán được là làm hết bao nhiêu tiền.

Vợ chồng bà bỏ tiền để sửa chữa căn nhà này với mục đích để đại gia đình cùng ở, sử dụng chung. Nguồn gốc căn nhà này là của mẹ bà là bà H nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng lại cấp cho cụ B. Rồi sau đó cụ B lại cho $\frac{1}{4}$ căn nhà diện tích 26,5m² cho bà L. Vợ chồng ông, bà không biết được việc này do tuy ở chung nhưng mỗi gia đình đều ở riêng biệt.

Vì gia đình có ý định đi nước ngoài mới mượn danh bà L để đứng tên giúp, sau khi hoàn tất thủ tục thì giấy tờ bà L đã giao lại cho mẹ bà. Toàn bộ chi phí làm giấy tờ thì cũng do mẹ bà bỏ ra. Từ khi có Giấy chứng nhận thì bà L không ở trên đất này mà chỉ đến đưa giấy tờ cho mẹ bà vào năm 1997. Hiện nay, chồng bà là ông Độ đang định cư ở nước ngoài do đó đối với phần tiền mà vợ chồng bà bỏ ra sửa chữa thì bà xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp bà sẽ đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Bà là con gái của bà Trần Thị H và là cháu của cụ Trần Thị B. Bà đã sinh sống tại căn nhà số 109, đường Phan Đình Phùng từ năm 1972 cho đến nay. Trước đây căn nhà 109, đường Phan Đình Phùng là lô đất số 111, đường Phan Đình Phùng. Nguồn gốc diện tích đất này do cha mẹ bà nhận chuyển nhượng từ năm

1972 của ông Võ Đình Lự theo giấy phép xây cất của Thị trưởng thành phố Đà Lạt. Vào năm 1991, thì ngôi nhà này có xảy ra tranh chấp giữa mẹ bà với bà Tạ Thị Hoàng T, nên sau đó Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã cấp lại cho bà ngoại bà là cụ B quyền sở hữu ngôi nhà này với diện tích 56,75m².

Bà L được mẹ bà đem vào nuôi từ Quảng Trị từ năm 1976, đến năm 1988 thì bà L về lại Quảng Trị để chăm sóc 02 em. Vì gia đình bà có giấy tờ đi Mỹ nên mẹ bà có để lại cho bà đứng tên ngôi nhà số 109, đường Phan Đình Phùng cùng với ông Trần Văn L. Có lập hợp đồng tặng cho ngày 13/9/1993 do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực. Sau đó, bà có ý định đi nước ngoài nên mẹ bà nói bà để lại cho bà L đứng tên 1 phần ngôi nhà của bà cho bà L đứng tên giùm. Vì nghĩ bà L là người đi tu nên bà tin tưởng để bà L đứng tên.

Toàn bộ chi phí sang tên cho bà L và ông Lễ đều do mẹ bà bỏ ra, toàn bộ giấy tờ bản chính do mẹ bà nắm giữ. Bà L không hề biết gì về nội dung cho nhà cho đến khi bà L nhờ ông Nguyễn Văn Hùng và luật sư ở Đà Lạt đi trích lục toàn bộ giấy tờ. Sau đó, bà L có làm di chúc để lại cho ông Hùng phần tài sản này khi bà L qua đời do Văn phòng công chứng Minh Tâm chứng thực. Sau hoàn tất thủ tục và có Giấy chứng nhận thì bà L giao cho mẹ bà vào năm 1997, sau đó về Sài Gòn. Bà L không ở trên ngôi nhà này mà chỉ về nhà này 02 lần là một lần làm chứng minh nhân dân vào năm 2003 và một lần về làm thủ tục kiện là vào năm 2009. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì bà không đồng ý.

- Ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Bà L được mẹ vợ ông là bà H nuôi từ năm 03 tuổi. Khi bà L lớn lên thì được bà H lo toan cho bà L có hộ khẩu tại số 109, đường Phan Đình Phùng, thành phố Đà Lạt. Năm 1997 thì bà Dung (là chị vợ của ông) có hồ sơ đi xuất cảnh sang định cư tại Hoa Kỳ nên bà H có nhờ bà L đứng tên giùm căn nhà 109, đường Phan Đình Phùng. Năm 2009 thì sau khi biết căn nhà trên do mình đứng tên thì bà L đã đi khiếu kiện khắp nơi.

Theo ông thì Giấy chứng nhận Quyền sử dụng ngôi nhà 109, đường Phan Đình Phùng có sai sót. Cụ B ký vào văn bản cho tặng nhà 109, đường Phan Đình Phùng với diện tích là 26,85m² đã được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng chứng thực và Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng xác nhận tuy nhiên Giấy chứng nhận thể hiện hơn 80m². Đối với bà Phượng là vợ của ông thì sinh sống và ở cùng cụ B từ năm 1976 và cùng chung hộ khẩu với cụ B. Đến khi trưởng thành sinh con cái thì cả gia đình ông đều cư ngụ tại số 109, đường Phan Đình Phùng. Hằng năm gia đình ông vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính cho địa phương.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông cho rằng khi nhờ bà L đứng tên giùm thì bà H đã quá tin tưởng vào bà L nên không nói cho bà L viết nội dung đứng tên giùm. Đề nghị Tòa án xác minh làm rõ để giải quyết vụ án thấu tình, đạt lý.

- Ông Nguyễn Đức T, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt, trình bày:

Nhà và Quyền sử dụng đất tại địa chỉ 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt. Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L với diện tích đất ở là 80,32m². Hình thức sử dụng riêng, diện tích xây dựng nhà là 28,03m².

Nguồn gốc căn nhà nói trên thuộc quyền sở hữu của cụ Trần Thị B. Ngày 03/3/1997 cụ Trần Thị B có đơn xin cho một phần diện tích nhà tại địa chỉ 109, đường Phan Đình Phùng, Đà Lạt cho bà Trần Thị Xuân L, được Ủy ban nhân dân Phường 1 xác nhận với nội dung “Căn nhà 109 đường Phan Đình Phùng thuộc sở hữu của bà Trần Thị B. Nay đương sự cho cháu ngoại 1/2 tổng diện tích căn nhà trên (đứng tên bà Trần Thị Xuân L). Kính chuyển Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, Sở Xây dựng Lâm Đồng xem xét giải quyết”.

Ngày 31/3/1997 lập văn bản cho nhà (một phần diện tích) tại địa chỉ 109, đường Phan Đình Phùng, Phường 1, Đà Lạt; nội dung cho đứt một phần diện tích nhà hiện trạng và diện tích theo bản vẽ kèm theo cho bà Trần Thị Xuân L. Hợp đồng được Sở Xây dựng Lâm Đồng xác nhận ngày 02/4/1997 và được phòng Công chứng Nhà nước số 1 chứng thực ngày 08/11/1997.

Ngày 25/7/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 633/QĐ-UB “V/v chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở tại Phường 1, thành phố Đà Lạt” với nội dung chấp thuận cho bà Trần Thị B được chuyển quyền sử dụng đất có nhà ở tại 109, đường Phan Đình Phùng, Phường 1, Đà Lạt, với diện tích 80,32m² (đất ở) cho bà Trần Thị Xuân L sử dụng vào mục đích để ở (kèm theo họa đồ tỷ lệ 1/200 do Sở Địa chính thiết lập ngày 17/6/1997).

Ngày 31/12/1997, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201010170 cho bà Trần Thị Xuân L, tại địa chỉ 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt, thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt với diện tích 80,32m² đất ở, hình thức sử dụng riêng.

Do vậy, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4201010170 cho bà Trần Thị Xuân L, tại địa chỉ 109, đường Đường P, Phường 1, thành phố Đà Lạt, thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt với diện tích 80,32m² đất ở là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Đối với việc tranh chấp giữa các đương sự thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án nêu trên theo quy định của Bộ luật Dân sự. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt sẽ thực hiện các bước tiếp theo khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

- Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng trình bày: Về nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B và bà Trần Thị Xuân L số công chứng 13566, trang 166, quyển số 31 - sau đây gọi là hợp đồng 13566, do Công chứng viên phòng Công chứng số 1 chứng nhận hợp đồng ngày 08/11/1997 thì qua kiểm tra hồ sơ lưu tại Phòng công chứng số 1, thì nhận thấy văn bản công chứng nêu trên do công chứng viên phòng Công chứng số 1 chứng nhận là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Văn bản công chứng đã có hiệu lực pháp luật, đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh tên chủ sử dụng và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết.

- Ông Nguyễn S, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng trình bày: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4201010170 ngày 31/12/1997 cho bà Trần Thị Xuân L (về nhà ở: diện tích sử dụng 26,85m², diện tích xây dựng 28,03m²; về đất ở: diện tích 80,32m²), là trên cơ sở:

+ Về nhà ở: Đơn cho nhà (một phần diện tích) đã được Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đà Lạt xác nhận ngày 03/3/1997; Văn bản cho nhà (một phần diện tích) giữa bên cho nhà là bà Trần Thị B, bên nhận nhà là bà Trần Thị Xuân L, ghi ngày 31/3/1997; Xác nhận của Sở Xây dựng ngày 02/4/1997 về việc cho và nhận nhà.

+ Về đất ở: Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị B, được Ủy ban nhân dân Phường 1, thành phố Đà Lạt xác nhận ngày 03/4/1997;

Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của UBND tỉnh, chấp thuận cho bà Trần Thị Bỏ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80,32m² cho bà Trần Thị Xuân L. Đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết.

Tại bản án số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ các khoản 2, 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 136, 138, 692 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ các Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L về “Tranh chấp quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất” đối với bà Trần Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H về “Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức” đối với bà Trần Thị Xuân L.

1. Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Trần Thị Xuân L số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

2. Hủy Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, Quyền sử dụng đất ở số 42001010170 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Trần Thị Xuân L ngày 31/10/1997 đối với diện tích thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà Trần Thị H được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 4 có diện tích 46,37m² (phần ký hiệu số 3) có kết cấu tường xây, nền xi măng, mái lợp tôn nằm trên một phần số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và được sử dụng phần mái hiên phía trước nhà có diện tích 1,55 m x 4,5m, một phần có diện tích 2,4m x 2,7m tọa lạc trên lô đất có diện tích đất 102,86m² (phần ký hiệu số 2, 3, 4) thuộc một phần thửa đất số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3. Tạm giao bà Trần Thị H sở hữu căn nhà tạm có diện tích 16,13m² tọa lạc trên lô đất có diện tích đất 38,65m² (phần ký hiệu số 1,7) thuộc một phần số 198, tờ bản đồ số 3, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

4. Tạm giao bà Trần Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất 8,57m² thuộc lộ giới (phần ký hiệu số 5, 6). Khi Nhà nước có chủ trương thu hồi thì được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

(Có họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 29/11/2012 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt kèm theo).

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06/9/2021, bà L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị hủy toàn bộ bản án để xét xử lại hoặc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ngày 10/9/2021, bà H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý thanh toán cho bà L giá trị 26,85m² nhà với số tiền 02 tỷ đồng mà chỉ đồng ý thanh toán cho bà L giá trị 26,85m² nhà theo giá tại chứng thư thẩm định giá ngày 04/01/2013 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm đồng có Quyết định kháng nghị số 401/KN-VKS-DS ngày 14/9/2021. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L; buộc bà H phải giao trả cho bà L căn nhà và

80,32m² đất tọa lạc tại số 109 đường Phan Đình Phùng, Phường 2, TP. Đà Lạt theo giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất cấp cho bà L. Giao cho bà L được QSD 22,54m² đất theo kết quả đo đạc tăng thêm so với giấy chứng nhận QSD đất; buộc bà L thanh toán cho bà H giá trị 22,54m² đất này theo giá đất đã được thẩm định trong quá trình giải quyết vụ án; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về các yêu cầu sau: Hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà B và bà L, giấy chứng nhận QSH nhà và QSD đất cấp cho bà L, Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Bà L, ông C đại diện của bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Luật sư C bảo vệ cho bà L trình bày: Tòa sơ thẩm xét xử gây thiệt hại cho bà L. Bà L đã được cấp giấy chủ quyền nhà, đất trên cơ sở hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, phê duyệt. Bà L không biết chữ nên có thể có một số giấy tờ về hồ sơ đất bà không ký. Diện tích 70m² đất bà L khởi kiện bổ sung là phần mương thoát nước trước kia do bà L sử dụng, hiện bà H sử dụng nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà L trình bày: Bà được bà B cho nhà đất đã sang tên bà năm 1997, bà sử dụng nhà đất đến năm 2008 thì bị gia đình bà H đuổi ra khỏi nhà, bà đã trình báo chính quyền tại thời điểm đó. Bà đồng ý với Luật sư, không bổ sung gì thêm.

Ông C trình bày: Nhà đất số 109 Phan Đình Phùng là của bà H mua từ trước năm 1972, sau này nhờ bà L đứng tên giúp phần nhà diện tích 28m², không có nhờ đứng tên 80m² đất. Cụ thể do bà D làm thủ tục xuất cảnh nên nhờ bà L đứng tên phần nhà đất này. Bà L không có quá trình sử dụng nhà đất, không đóng thuế, nhiều năm không yêu cầu bàn giao nhà đất, mọi giấy tờ sang tên nhà đất từ bà B sang bà L đều do gia đình bà H làm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, bà Hạnh trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp trên là của bà H mua của ông Lưu từ năm 1972, sau này được con trai ông Lưu xác nhận. Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 19/6/1993 của UBND tỉnh Lâm Đồng giải quyết tranh chấp đất giữa bà H với bà T đối với nhà đất nêu trên nhưng bà H để cho bà B là mẹ đứng tên đất. Bà B cũng có văn bản xác nhận tại bút lục 60 là nhà đất số 109 do bà H quản lý. Bà H không ký vào đơn, văn bản cho nhà của bà B, đồng thời bà L cũng không ký vào hồ sơ nhà đất mà do ông C, bà D ký thay cho bà L vì nhờ bà L đứng tên nhà đất để bà D xuất cảnh. Toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất do bà H giữ, gia đình bà H là người sử dụng nhà đất. Bà L không giữ giấy tờ nhà đất và không quản lý sử dụng nhà đất trên. Ông Lợi là cha bà L cũng xác nhận nhà đất trên là của bà H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất cho bà L là không có căn cứ. Án sơ thẩm xét xử là đúng pháp luật. Các bên đều xác định lấy giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án nên bà H chỉ đồng ý thanh toán lại giá trị nhà cho bà L theo giá của chứng thư thẩm định giá. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L và kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Hồ sơ nhà đất có xác nhận của UBND Phường 1 là của cụ B. Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 19/6/1993 của UBND tỉnh Lâm Đồng giải quyết tranh chấp đất giữa bà H với bà T đã bác đơn của bà H, chấp nhận cho cụ B được sử dụng nhà tại 109 Phan Đình Phùng, nhà do cụ B xây, hiện không ai khiếu nại quyết định này. Cụ B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, sau đó cụ B đã tặng cho bà L. Chính gia đình bà H làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà L, đây là sự thể hiện ý chí của gia đình bà H và cụ B đồng ý tặng cho bà L nhà đất. Phần diện tích đất 22,54m² nằm trong khuôn viên nhà 109 Phan Đình Phùng nhưng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSDĐ của bà L, buộc bà L trả lại giá trị phần đất này cho bà H theo giá tại chứng thư thẩm định giá. Đề nghị chấp nhận kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của bà L; không chấp nhận kháng cáo của bà H; sửa bản án sơ thẩm, buộc gia đình bà H trả lại nhà đất tại số 109 Phan Đình Phùng với diện tích đất 80,32m² theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà L và công nhận cho bà L được QSD 22,54m² nằm ngoài giấy CNQSDĐ của bà L. Buộc bà L trả cho bà H giá trị 22,54m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Các bên tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 109 Phan Đình Phùng, TP. Đà Lạt, trong đó bà L đã được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ngày 31/12/1997, cụ thể diện tích nhà là 28,3m², diện tích đất ở là 80,32m². Ngoài diện tích đất này, bà L còn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn và người liên quan trả lại diện tích đã lấn chiếm là 70m² tại số 109 Phan Đình Phùng, TP. Đà Lạt là diện tích đất tăng thêm (theo họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký QSD đất lập ngày 29/11/2012) ngoài diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bà L.

Bà L cho rằng nhà đất trên có nguồn gốc là của cụ Trần Thị B là bà nội của bà L. Năm 1997, cụ B lập văn bản cho bà L nhà đất trên và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất năm 1997.

Bị đơn bà H và các con bà H là bà Phượng, bà D, ông C cho rằng: Nhà 109 trước kia mang biển số chung là 111, Phan Đình Phùng do bà nhận chuyển nhượng từ năm 1972 của ông Võ Đình Lựu. Trước đây lô đất này có Giấy phép số 3878/DL/HC ngày 09/8/1972 cấp cho bà H, sau năm 1975 bà đã làm thất lạc giấy tờ đoạn mãi lô đất 111, đường Phan Đình Phùng nói trên. Năm 1993, khi con trai có giấy tờ bảo lãnh cho bà đi nước ngoài thì bà có nói với mẹ bà là cụ B để lại cho con gái là Nguyễn Thị Mỹ D và Trần Văn L (em bà L) mỗi người đứng tên diện tích 5m x 14m theo hợp đồng cho tặng nhà ở ngày 13/9/1993 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chứng. Sau đó bà có nói với cụ B là để lại cho bà

Trần Thị Xuân L đứng tên hộ một phần căn nhà, còn một phần vẫn để cho cho ông Trần Văn L đứng tên. Việc bà Trần Thị Xuân L được tặng cho một phần căn nhà với diện tích 26,85m² nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh lại cấp cho bà L 80,32m² là không đúng.

[2]- Xét kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát liên quan đến căn nhà và diện tích đất 80,32m² tại 109 Phan Đình Phùng, TP. Đà Lạt thì thấy:

Về nguồn gốc nhà đất tại 109 Phan Đình Phùng, TP. Đà Lạt: Bà H cho rằng nhà đất này do bà H mua của ông Lựu vào năm 1972 nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Quá trình sử dụng nhà đất sau năm 1975 gia đình bà H cũng không sử dụng, không kê khai đăng ký nhà đất. Nếu bà H mua nhà đất này thì không có lý do gì mà bà không kê khai đăng ký trong khi bà H lại kê khai, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất giáp ranh là nhà số 111 Phan Đình Phùng.

Mặt khác, tại Quyết định số 922/QĐ-UB ngày 19/6/1993 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết khiếu nại của bà Trần Thị H đã quyết định: Bác đơn khiếu nại tranh chấp quyền sử dụng lô đất bên cạnh nhà mang số 111 Phan Đình Phùng, phường 1, TP. Đà Lạt của bà Trần Thị H và bà Tạ Thị Hoàng T, vì lô đất trên thuộc đất công sản. Bà H và bà T đều không có cơ sở pháp lý để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với lô đất; chấp thuận cho bà Trần Thị B tiếp tục sử dụng căn nhà gỗ xây cất từ năm 1976 trên lô đất sát nhà 111 Phan Đình Phùng, Phường 1, TP. Đà Lạt. Quyết định này là quyết định giải quyết tranh chấp QSD đất, hiện đang có hiệu lực pháp luật.

Theo quyết định 922/QĐ-UB trên thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có văn bản xác định lô đất sát nhà 111 Phan Đình Phùng (nay là nhà đất tại số 109 Phan Đình Phùng) không phải của bà H mà là đất công sản. Nhà nước chấp thuận cho bà B tiếp tục được sử dụng lô đất này. Sau đó bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 09/3/1993 tại số 109 Phan Đình Phùng. Từ khi bà B được cấp giấy chủ quyền nhà, đất không có ai tranh chấp. Như vậy, quyền sở hữu, sử dụng nhà đất tại số 109 Phan Đình Phùng là của bà B.

Năm 1997, bà B ký giấy tờ cho bà L một phần căn nhà số 109 Phan Đình Phùng, việc tặng cho đã được UBND tỉnh Lâm Đồng chấp thuận bằng Quyết định số 633/QĐ-UB ngày 25/7/1997 với diện tích đất ghi trong Quyết định này là 80,32m² đất ở. Ngày 31/12/1997, bà L được UBND tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở đối với nhà số 109 Phan Đình Phùng, diện tích đất ở là 80,32m², diện tích nhà là 28,03m². Từ khi bà L được cấp chủ quyền nhà đất, bà H có biết nhưng không tranh chấp.

Từ các chứng cứ trên có đủ căn cứ kết luận diện tích đất ở là 80,32m² và căn nhà trên đất này tại số 109 Phan Đình Phùng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà L.

Vì vậy, chấp nhận kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của bà L; sửa một phần án sơ thẩm như nhận định trên, buộc bà H và người liên quan phải trả bà L diện tích đất ở là 80,32m² và căn nhà trên đất này tại số 109 Phan Đình Phùng.

[3]- Đối với kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát liên quan đến diện tích 70m² đất tại 109 Phan Đình Phùng, TP. Đà Lạt (ngoài diện tích theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và QSD đất cấp cho bà L):

Theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP. Đà Lạt lập ngày 29/11/2012 và Họa đồ lô đất nhận chuyển quyền sử dụng của bà Trần Thị Xuân L ngày 25/7/1997 (BL: 544) thì phần đất thuộc các lô ký hiệu 1, 5, 6, 7, diện tích tổng cộng là 47,22m² theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất là lộ giới và hệ thống mương thoát nước công cộng thuộc quyền sử dụng của nhà nước, không nằm trong giấy chủ quyền nhà đất của bà L, nên không chấp nhận kháng cáo của bà L về việc yêu cầu bà H trả phần diện tích 47,22m² đất này. Diện tích đất còn lại trong khuôn viên nhà 109 Phan Đình Phùng là 102,86m² có vị trí tại các lô ký hiệu 2, 3, 4 theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất, trong đó có 80,32m² đất thuộc QSD của bà L, phần diện tích 22,54m² bà L thừa nhận do bà H lấn chiếm.

Xét thấy diện tích 22,54m² trên gắn liền với khuôn viên nhà bà L, do bà H lấn chiếm từ lâu, trước ngày 15/10/1993, sau đó bà B, bà L sử dụng nên để có điều kiện sử dụng hợp lý đất này, bảo đảm quyền lợi của các bên, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, công nhận cho bà L được QSD diện tích 22,54m² này, buộc bà L hoàn trả cho bà H giá trị đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà L và đại diện của bà H là ông C đồng ý sử dụng kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định ngày 04/01/2013 để giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại (BL: 670), Trong đơn kháng cáo bà H cũng yêu cầu lấy giá đất theo chứng thư thẩm định giá để giải quyết vụ án. Do đó, buộc bà L bồi thường cho bà H giá trị đất theo giá thẩm định giá tại chứng thư thẩm định là:

$$22,54\text{m}^2 \times 8.484.000\text{đ} = 191.229.360\text{đ}.$$

Đối với kháng cáo của bà H không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận một phần nên bà L và bà H mỗi người phải chịu 1/2 chi phí tố tụng như án sơ thẩm quyết định.

[5]- Về án phí sơ thẩm:

Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch nhưng được miễn. Bà L phải chịu án phí tính trên số tiền phải trả bà H, cụ thể, bà L phải chịu 9.561.000đ.

[6]- Án phí phúc thẩm: Bà H, bà L không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Xuân L, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng; sửa một phần quyết định Bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng như sau:

- Căn cứ Điều 463 Bộ luật dân sự 1995, Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Xuân L về “*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và Quyền sử dụng đất*” đối với bà Trần Thị H; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H về “*Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho nhà ở và hủy Quyết định cá biệt của cơ quan tổ chức*” đối với bà Trần Thị Xuân L.

2- Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Nguyễn Đức H (là những người đang sinh sống tại nhà 109 Phan Đình Phùng) trả cho bà Trần Thị Xuân L căn nhà và diện tích đất 80,32m² tọa lạc tại số nhà 109 Phan Đình Phùng, phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, nhà đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Trần Thị Xuân L ngày 31/12/1997.

Công nhận cho bà Trần Thị Xuân L được quyền sử dụng 22,54m² đất tọa lạc tại số nhà 109 Phan Đình Phùng phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Tấn C, bà Nguyễn Thị Mỹ P, bà Nguyễn Thị Mỹ D giao cho bà Trần Thị Xuân L 22,54m² đất này.

Bà Trần Thị Xuân L được quyền sở hữu nhà và được quyền sử dụng đất tổng cộng 102,86m² đất tại số nhà 109 Phan Đình Phùng phường 1, TP. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Vị trí, kích thước, diện tích nhà, đất được xác định tại các lô ký hiệu 2, 3, 4 theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP. Đà Lạt lập ngày 29/11/2012 (*kèm theo bản án*).

3- Buộc bà Trần Thị Xuân L trả cho bà Trần Thị H giá trị 22,54m² đất là 191.229.360đ (một trăm chín một triệu hai trăm hai chín ngàn ba trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4- Về chi phí tố tụng: bà L và bà H mỗi bên phải chịu 5.852.500đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Buộc bà Trần Thị H hoàn trả cho bà Trần Thị Xuân L số tiền 5.852.500đ (năm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng).

5. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

- Buộc bà Trần Thị Xuân L phải chịu 9.561.000đ án phí sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 10.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2010/04140 ngày 19/10/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng và 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0005427 ngày 26/02/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho bà L 1.239.000đ tiền tạm ứng án phí.

- Bà L không phải chịu án phí phúc thẩm, Hoàn trả cho bà L 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 8800 ngày 22/12/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng