

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 995/2018/DS-PT

Ngày: 05/11/2018

“V/v Đòi nhà cho ở nhờ và
tranh chấp quyền sở hữu nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên, Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 10 và ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại Trụ sở
Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số 387/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh
chấp đòi nhà và tranh chấp quyền sở hữu nhà ở”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Toà
án nhân dân quận Đ, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4168/QĐPT-DS ngày 14/9/2018
và Quyết định hoãn phiên tòa số , giữa:

Nguyên đơn: Bà **Đào Thị H**, sinh năm 1959

Nơi cư trú: 32/11 và 32/9 (số cũ 6/60A) tổ 13, khu phố S, phường HBP,
quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn K – Đoàn luật
sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Bị đơn: Bà **Đào Thị Đ**, sinh năm 1958

Nơi cư trú: 414/12/16 Q1 3, tổ 15, khu phố S, phường HBP, quận Đ,
Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Quang Nh – Đoàn
luật sư tỉnh Khánh Hòa (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lục Bửu Ch**, sinh năm 1956

2 Bà **Lục Thị Thúy A**, sinh năm 1983

Cùng ủy quyền cho bà Đào Thị H (có mặt)

3. Ông **Phạm Bảo C**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

4. Trẻ **Phạm Nhật H**, sinh năm 2008

Cùng cư trú: 32/11 và 32/9 (số cũ 6/60A) tổ 13, khu phố S, phường HBP, quận Đ, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho Phạm Nhật H có ông Phạm Bảo C và bà Lục Thị Thúy A

5. Ông **Lục Trọng A**, sinh năm 1978

Nơi cư trú: 102/23 BL, phường PT, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Thị H (có mặt).

6. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Nơi cư trú: 490/53 Lê Văn S, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông **Huỳnh Văn M**, sinh năm 1940 (xin vắng mặt)

8. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Cùng cư trú: 6/51 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà **Đào Thị C**, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Nơi cư trú: 402/9/6 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà **Đào Thị L**, sinh năm 1947 (vắng mặt)

11. Ông **Huỳnh Văn Th** (vắng mặt)

Cùng Cư trú: 107/54 Ngô Tất T, Phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Bà **Vương Thị Kiều O**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

13. Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng cư trú: 31 Hồ Hảo H, phường CG, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số cũ 7/33 ấp BP 3, xã HBP, huyện Đ nay là 42/3 đường số M, khu phố N, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Bà **Lê Thị Nh**, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 47 (số cũ 6/430) đường H, khu phố S, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Tôn Nữ Minh Đ** (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 255 quốc lộ 3, khu phố N, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Mai Tuấn Tr**, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: 313/9 quốc lộ 3, khu phố N, phường HBP, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Huỳnh Văn Th**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: 107/54 Ngô Tất T, Phường H, quận Th, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau: Ngày 28/12/2000, vợ chồng bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn M 78,44 m² tại thửa 662, tờ bản đồ số 14, theo tài liệu đo đạc năm 1992, hiện nay mang số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ, giá 56.900.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền cho ông M. Do không có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên vợ chồng bà Đào Thị H nhờ bà Đào Thị C (là chị ruột của bà H) đứng tên giùm trên giấy chuyển nhượng đất với ông M. Sau đó, bà H mua thêm của ông M 3,1m² đất liền kề, giá 02 (hai triệu) đồng theo giấy tay ngày 07/6/2002. Tổng diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/10/2015 là 81,30 m².

Ngày 19/02/2002, vợ chồng bà H xây dựng nhà ở trên diện tích đất nêu trên, kết cấu nhà: tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn nền ceramic, 02 tầng, diện tích xây dựng là 142,8m². Do xây dựng không phép nên ngày 08/3/2002 Ủy ban nhân dân phường HBP, quận Đ ra Quyết định xử phạt hành chính số 75/QĐ-UB phạt 200.000 đồng. Việc xây dựng có bà Nguyễn Thị A chứng kiến. Thời gian xây dựng từ ngày 19/02/2002 đến ngày 07/6/2002 thì xong.

Ngày 17/10/2007, bà Đào Thị C có viết giấy cam kết đứng tên mua đất thay cho vợ chồng bà H có chứng thực của Ủy ban nhân dân Phường C, Quận T.

Do không có người coi nên tháng 7/2002 bà H nhờ chị ruột là Đào Thị Đ đang sống độc thân lên trông coi nhà. Tháng 8/2008 phát hiện bà Đ có dấu hiệu chiếm nhà, nên bà H yêu cầu bà Đ giao trả nhà. Do bà Đ không trả nhà nên bà H gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường HBP, quận Đ hòa giải các ngày 02/4/2009, ngày 17/4/2009, ngày 08/5/2009.

Bà Đào Thị H khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị Đ trả nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ, theo diện tích và hiện trạng bản đồ do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/10/2015.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà Đào Thị Đ yêu cầu đòi nhà số 32/11 và số 32/9 (số cũ 6/60A), đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ (gọi tắt là nhà số 32/11 và 32/9 đường số 2), bà H cho rằng: Nhà đất số 32/11 và nhà số 32/9 đường số 2 do bà Đ mua khoảng 05 lượng vàng SJC. Tiền xây dựng nhà là của bà H khoảng 10 lượng vàng SJC.

Khi bà Đ mua nhà đất số 32/11 và 32/9 đường số 2 có diện tích lớn hơn là 144m² (theo giấy viết tay ngày 20/4/1993 giữa bà Đ với ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O) là do hai bên không đo đạc chỉ ước lượng. Diện tích thực tế theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/9/2015 với diện tích là 171,4m².

Bà H cho rằng bà có công sức sửa chữa và giữ gìn nhà từ năm 1993 đến nay nên yêu cầu được chia 50% giá trị nhà đất, cụ thể được nhận nhà đất tại địa chỉ 32/9 theo biên bản định giá ngày 06/4/2018 là 2.187.500.000 đồng, giá trị xây dựng là 47.285.568 đồng, tổng cộng là 2.234.785.568 đồng.

Bị đơn bà Đào Thị Đ không đồng ý trả nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Vì nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3 do vợ chồng ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H mua của ông Huỳnh Văn M. Năm 2002, bà H và ông Lục Bửu Ch bán toàn bộ lô đất và phần móng cho bà Đ giá 175.000.000 đồng. Bà Đ đã thanh toán đủ tiền, việc giao tiền có ông Nguyễn Văn C chứng kiến. Sau đó bà Đ xây dựng hoàn thiện căn nhà cấp 4 như hiện nay.

Do là chị em ruột, nên khi mua bán không làm giấy tờ chỉ sửa tên bà C thành tên bà Đ (bên mua) trên giấy sang nhượng đất (bản chính) lập ngày 28/12/2000 giữa ông M với bà C và bà H. Hiện nay bà Đ đang giữ bản chính.

Bà Đ đã ở trong nhà từ khi mua đến nay, được Ủy ban nhân dân quận Đ cấp sổ nhà theo Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 24/01/2006.

Bà Đ yêu cầu công nhận sở hữu căn nhà 414/12/16 quốc lộ, 13 khu phố S, phường HBP, quận Đ.

Ngày 27/12/2010, bà Đ nộp đơn phản tố yêu cầu bà Đào Thị H trả nhà đất số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Nhà đất nêu trên có nguồn gốc của ông Lê Văn T bán cho ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O từ năm 1992. Đến năm 1993 ông B và bà O bán lại cho bà Đ nhưng nhờ bà Đào Thị L (là chị ruột) đứng tên thay theo giấy viết tay ngày 20/4/1993. Sau khi mua bà Đ xây dựng xong tháng 10/1993, diện tích thực tế theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/9/2015 với diện tích là 171,4m².

Việc bà H tự ý sửa chữa một số hạng mục không có sự đồng ý của bà Đ nên bà Đ không bồi thường.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lục Bửu Ch, ông Lục Trọng A, bà Lục Thị Thúy A do bà H đại diện cùng đồng ý như trình bày và yêu cầu của bà H.

- Ông Huỳnh Văn Th, ông Phạm Bảo Ch, ông Lê Văn B và bà Vương Thị Kiều O vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Huỳnh Văn M cho rằng:

Năm 2000, ông M có bán cho bà Đào Thị C phần đất ngang 4m, dài 14m khoảng 01 năm sau thì vợ chồng bà Đào Thị H đứng ra xây dựng, sau khi xây xong bà Đào Thị Đ đến ở từ đó đến nay, năm 2004 được cấp sổ nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Ngày 07/6/2002 ông M chuyển nhượng thêm cho ông Ch, bà H 3,1m² đất để xây dựng nhà ở theo hiện trạng hiện nay. Khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc thực tế chỉ ước lượng. Việc tranh chấp giữa bà H với bà Đ và các bên liên quan ông M không có yêu cầu liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Bà Nguyễn Thị M là vợ của ông M: Xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông M với ông Ch và bà H và đồng ý với ý kiến trình bày của ông Huỳnh Văn M.

- Bà Đào Thị C trình bày như sau: Năm 2000, bà C đứng tên thay cho bà Đào Thị H (là em ruột) mua đất của ông Huỳnh Văn M, hiện nay mang số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Sau khi ông M ký tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 28/12/2000 giữa ông M với bà C thì bà C giao lại cho bà H giấy sang nhượng đất ngay trong ngày 28/12/2000. Ngày 28/5/2001, bà C ký giấy ủy quyền cho bà H để làm thủ tục giấy tờ đất. Ngày 17/10/2007, bà C viết giấy xác nhận đứng tên mua đất thay cho bà H có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường C, Quận T. Bà C không có yêu cầu liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Bà Đào Thị L xác nhận đứng tên thay cho bà Đ mua nhà số 32/9 và 32/11 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Sau khi mua bà Đ xây dựng năm 1993.

- Ông Lê Văn T trình bày: Đất chuyển nhượng là tài sản riêng của ông T. Ông T chuyển nhượng đất tại địa chỉ 6/60A, hiện nay là 32/9 và 32/11 đường số 2 khu phố S, phường HBP, quận Đ có diện tích 9m x 15m = 135m² cho ông Lê Văn B, khi chuyển nhượng chỉ ước lượng không đo đạc thực tế. Ông không tranh chấp liên quan đến việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Văn C trình bày: Trước đây, bà Đào Thị Đ có gửi cho ông một số tiền để hùn hạp kinh doanh. Tháng 4/2002, thì bà Đ có yêu cầu ông đưa lại tiền để bà Đ mua một miếng đất của Đào Thị H. Ông C chứng kiến việc bà Đ

trả tiền cho bà H và việc xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

Những người làm chứng:

- Bà Tôn Nữ Minh Đ trình bày: Ông có bán vật liệu xây dựng từ năm 1995 đến năm 2001, 2002 cho bà H và bà Đ. Trong quá trình mua bán ghi phiếu nhận hàng hàng ngày, cuối tuần thì quyết toán tiền. Vì thời gian đã lâu nên không nhớ ai là người giao tiền.

- Bà Lê Thị Nh trình bày: Khoảng năm 2002 bà có bán vật liệu xây dựng cho chị em bà Đ và bà H. Trong hóa đơn mua hàng tôi có bán cho bà Đào Thị Đ các vật liệu ghi trong hóa đơn. Do thời gian quá lâu không nhớ số tiền bao nhiêu

Ông Mai Tuấn Tr trình bày: Ông làm Trưởng ban điều hành khu phố S, phường HBP, quận Đ năm 1993. Tại thời điểm đó ông có biết bà Đào Thị L mua của ông Lê Văn T một phần đất tại địa chỉ 6/60A đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ, còn việc sau này bán cho ai thì ông không biết. Ông xác nhận bà Đào Thị Đ cư trú trên căn nhà 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ từ tháng 7/2002 cho đến nay. Còn việc ai mua nhà và xây dựng nhà ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị H về việc buộc bà Đào Thị Đ trả lại căn nhà 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ là của ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H.

- Buộc bà Đào Thị Đ phải giao trả lại căn nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch theo đúng như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/10/2015 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hoá quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H phải thanh toán cho bà Đào Thị Đ chi phí xây dựng nhà là 380.562.000 đồng ngay sau khi nhận nhà đất nói trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đào Thị Đ về việc yêu cầu bà Đào Thị H trả nhà đất số 32/11 và nhà số 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ,

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại nhà số 32/11 và nhà số 32/9 đường số 2, tổ 13, khu phố S, phường HBP, quận Đ là của bà Đào Thị Đ.

- Buộc bà Đào Thị H, ông Lục Bửu Ch, bà Lục Thị Thúy A, ông Phạm Bảo Ch, Phạm Nhật H phải giao trả lại căn nhà số 32/9 và căn nhà số 32/11 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đào Thị Đ theo đúng như bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/9/2015 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đào Thị Đ có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hoá quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 32/11 và số 32/9 đường số 2, tổ 13, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Bà Đào Thị Đ phải thanh toán cho bà Đào Thị H chi phí xây dựng là 75.210.319 đồng ngay sau khi nhận nhà đất nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị H về việc yêu cầu được nhận nhà đất số 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

Bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/7/2018, bà Đào Thị H gửi đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền sửa chữa nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đào Thị Đ; Yêu cầu bà Đ phải thanh toán cho bà H và ông Ch chi phí san lấp nền nhà số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ là 200.000.000 đồng.

Ngày 10/7/2018, bà Đào Thị Đ gửi đơn kháng cáo yêu cầu được sở hữu nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ; không đồng ý trả tiền sửa chữa nhà số 32/11 và nhà số 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ theo yêu cầu của bà H.

Tại phiên tòa, bà Đào Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bà Đào Thị Đ giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà Đ không xuất trình được chứng cứ thể hiện đã mua nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ của bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch và không chứng minh được có sửa chữa hoặc chi tiền sửa chữa đối với căn nhà nêu trên. Đề nghị sửa án sơ thẩm, bà H không phải thanh toán tiền xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đ.

Đối với tiền sửa chữa nhà số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ. Bà Đ thừa nhận bà H có sửa chữa một số hạng mục trong nhà nhưng không được sự đồng ý của bà Đ. Do đó, đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ. Bà Đ phải thanh toán cho bà H $\frac{1}{2}$ giá trị sửa chữa nhà số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Đào Thị H và bà Đào Thị Đ gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của Đào Thị Đ yêu cầu sở hữu nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất tại số 414/12/16 quốc lộ 3 do ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H mua của ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị M theo giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2000, do bà Đào Thị C là em ruột bà H đứng tên thay ông Ch và bà H (bên mua). Việc đứng tên thay thể hiện qua việc bà C có ký giấy thỏa thuận bồi hoàn hoa màu với ông M. Ngày 28/5/2001, bà C ký giấy ủy quyền cho bà H để làm thủ tục giấy tờ đất. Ngày 17/10/2007, bà C viết giấy xác nhận đứng tên thay cho bà H và ông Ch có chứng nhận của Ủy ban nhân dân phường và thừa nhận của bà C trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm. Bà Đ cũng thừa nhận nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3 do vợ chồng ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H mua của ông Huỳnh Văn M theo giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2000 và nhờ bà C đứng tên trên giấy sang nhượng. Như vậy, có đủ căn cứ xác định ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H mua diện tích 78,44m² đất của ông Huỳnh Văn M theo giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2000. Ngày 07/6/2002, ông M bán thêm cho bà H 3,1m² đất liền kề, giá 02 (hai triệu) đồng theo giấy viết tay.

Ngày 19/02/2002, vợ chồng bà H xây dựng nhà ở kết cấu nhà: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn, nền ceramic, 02 tầng. Do xây dựng không phép nên ngày 08/3/2002 Ủy ban nhân dân phường HBP, quận Đ ra quyết định xử phạt hành chính số 75/QĐ-UB phạt 200.000đồng. Thời gian xây dựng từ ngày 19/02/2002 đến ngày 07/6/2002. Do không có người trông coi, tháng 7/2002 bà H nhờ Đào Thị Đ (chị ruột) sống độc thân vào ở trông coi nhà.

Bà Đ thừa nhận nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3 do vợ chồng ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H mua của ông Huỳnh Văn M theo giấy sang nhượng đất ngày 28/12/2000, do bà Đào Thị C đứng tên thay như nhận định trên nhưng bà Đ cho rằng: Năm 2002, bà H và ông Ch đã bán toàn bộ lô đất và phần móng nêu trên cho bà Đ, giá 175.000.000đồng và đã thanh toán đủ tiền. Để chứng minh

cho việc mua nhà đất nêu trên và đã trả tiền bà Đ yêu cầu mời ông Nguyễn Văn C người làm chứng. Ý kiến của ông C trình bày như sau: Tháng 4/2002, bà Đ có yêu cầu ông C đưa tiền để bà Đ mua đất của bà H. Ông C chứng kiến việc bà Đ trả tiền cho bà H. Ý kiến của ông C và bà Đ không được bà H và ông Ch thừa nhận. Ngoài ý kiến của ông C, bà Đ không còn chứng cứ nào khác thể hiện đã mua nhà đất nêu trên từ ông Ch và bà H và đã thanh toán đủ tiền cho bên bán. Do đó, kháng cáo của bà Đ yêu cầu được sở hữu nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ không được chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo của bà Đào Thị H không đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đ:

Như đã nhận định trên, sau khi mua đất của ông Huỳnh Văn M, ngày 19/02/2002, bà H xây dựng nhà ở kết cấu nhà: Tường gạch, sàn bê tông cốt thép, mái tôn nền ceramic, 02 tầng. Do xây dựng không phép nên ngày 08/3/2002 Ủy ban nhân dân phường HBP, quận Đ ra quyết định xử phạt hành chính số 75/QĐ-UB phạt 200.000 đồng. Việc xây dựng có bà Nguyễn Thị A là mẹ bà H chứng kiến và xác nhận của tổ thầu xây dựng gồm 06 người. Sau khi xây dựng xong, tháng 7/2002 bà H nhờ bà Đ (chị ruột) vào ở để trông coi nhà.

Bà Đ cho rằng: Năm 2002, sau khi mua nhà của bà H và ông Ch, bà Đ xây dựng hoàn thiện căn nhà cấp 4 như hiện nay. Để chứng minh cho việc xây dựng nhà bà Đ yêu cầu hai người làm chứng là bà Tôn Nữ Minh Đ và bà Lê Thị Nh là người bán vật liệu xây dựng. Ý kiến của bà Minh Đ và bà Nh thừa nhận từ năm 1995 đến năm 2001, 2002 có bán vật liệu xây dựng cho bà H và bà Đ theo các hoá đơn viết tay, do thời gian quá lâu nên không nhớ số tiền và ai trả tiền. Ngoài ý kiến của hai người làm chứng nêu trên bà Đ không xuất trình được chứng cứ thể hiện đã chi tiền và đứng ra xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3.

Theo Công văn số 135/UBND-TNMT ngày 01/3/2010 và Công văn số 536/UBND-TNMT ngày 16/11/2011 của Ủy ban nhân dân quận Đ thể hiện:

Nhà số 414/12/16 quốc lộ 3 do bà H xây dựng năm 2002 khi chưa được cấp phép. Ngày 08/3/2002, Ủy ban nhân dân phường HBP ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 75/QĐ-UB. Ngày 24/01/200, Ủy ban nhân dân quận Đ ra Quyết định số 576/QĐ-UB cấp đổi số nhà mang số 414/12/16 quốc lộ 3, tổ 15, khu phố S, phường HBP.

Từ các căn cứ nêu trên, không có cơ sở xác định bà Đ là người xây dựng nhà và chi tiền xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị H, sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Đ về việc yêu cầu bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch thanh toán tiền xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3.

[4] Đối với kháng cáo của bà Đào Thị Đ về việc không đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhà số 32/9 và nhà số 32/11 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà H:

Theo Công văn số 135/UBND-TNMT ngày 01/3/2010, Công văn số 536/UBND-TNMT ngày 16/11/2011 và Công văn 1331/UBND-TNMT ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân quận Đống Đa thể hiện:

Nhà đất số 32/9 và 32/11 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đống Đa có nguồn gốc đất do ông Lê Văn T sử dụng. Đến năm 1993 ông Lê Văn T chuyển nhượng một phần đất cho bà Đào Thị L theo giấy sang nhượng đất ngày 08/9/1993. Căn nhà do bà Đào Thị Đ và bà Đào Thị H tạo lập năm 1995. Bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch sử dụng căn nhà từ năm 1994 đến nay. Ông Lục Bửu Ch đăng ký kê khai năm 1999.

Theo biên bản hòa giải tại phường ngày 11/5/2006, bà Đ, bà L, bà H đều thừa nhận đất do bà Đào Thị Đ nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B nhưng để cho bà Đào Thị L đứng tên thay bà Đ.

Bà Đ thừa nhận quá trình ở bà H có sửa chữa một số hạng mục nhà nhưng không được sự đồng ý của bà Đ. Căn cứ biên bản định giá phần xây dựng nhà 32/9 là 47.285.568 đồng, giá trị xây dựng nhà 32/11 là 27.924.751 đồng, tổng cộng là 75.210.319 đồng. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ về phần này, sửa án sơ thẩm, bà Đ phải thanh toán cho bà H $\frac{1}{2}$ giá trị xây dựng nhà số 32/9 và 32/11 đường số 2 là 37.605.000 (ba bảy triệu, sáu trăm lẻ năm nghìn) đồng.

[5] Đối với kháng cáo của bà Đào Thị H yêu cầu bà Đ thanh toán chi phí lắp nên nhà số 32/9 và 32/11 đường số 2 là 200.000.000 đồng. Yêu cầu này bà H không có yêu cầu ở cấp sơ thẩm, ngoài phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Do sửa một phần bản án sơ thẩm về thanh toán chi phí xây dựng nhà nên sửa một phần án phí sơ thẩm, bà Đ phải chịu án phí trên số tiền xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, án phí là 19.028.100 đồng và $\frac{1}{2}$ số tiền xây dựng số 32/9 và 32/11 đường số 2 án phí là 1.880.000 đồng. Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Đ được miễn án phí phúc thẩm do có đơn yêu cầu thuộc diện người cao tuổi.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Luật Thi hành án sửa đổi, bổ sung năm 2014;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2018/DS-ST ngày 02/7/2018 của Tòa án nhân dân quận Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của khởi kiện của bà Đào Thị H đối với bà Đào Thị Đ.

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ của ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/10/2015.

- Bà Đào Thị Đ phải giao trả nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/10/2015 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Lục Bửu Ch và bà Đào Thị H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Đ về việc yêu cầu bà Đào Thị H và ông Lục Bửu Ch thanh toán tiền xây dựng nhà số 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đào Thị Đ về việc yêu cầu bà Đào Thị H trả lại căn nhà số 32/11 và 32/9 (số cũ là 6/60A) đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ,

- Công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 32/11 và 32/9 (số cũ là 6/60A) đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ của bà Đào Thị Đ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/9/2015.

- Buộc bà Đào Thị H, ông Lục Bửu Ch, bà Lục Thị Thúy A, ông Phạm Bảo Ch, Phạm Nhật H phải giao trả nhà đất số 32/9 và 32/11 (số cũ 6/60A) đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ cho bà Đào Thị Đ theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/9/2015 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đào Thị Đ có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất số 32/11 và 32/9 (số cũ là 6/60A) đường số 2, tổ 13, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị H về việc được nhận nhà đất 32/9 đường số 2, tổ 13, khu phố S, phường HBP, quận Đ.

- Bà Đào Thị Đ phải thanh toán cho bà Đào Thị H chi phí xây dựng số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ là 37.605.000 (ba bảy triệu sáu trăm lẻ năm ngàn) đồng sau khi nhận nhà đất nói trên.

4. Về chi phí giám định, đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhà đất 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ do bà Đào Thị Đ chịu, bà Đ đã nộp đủ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhà đất 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ do bà Đào Thị H phải chịu, bà H đã nộp đủ.

Chi phí định giá nhà đất số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ là 4.000.000 đồng bà H phải chịu, bà H đã nộp đủ.

Chi phí đo vẽ 7.508.578 đồng (bao gồm hóa đơn số 0014606 ngày 31/7/2015 là 4.536.070 đồng + hóa đơn số 0015231 ngày 05/10/2015 là 2.972.508 đồng do bà H nộp) và chi phí định giá nhà và đất 1.000.000 đồng (theo phiếu thu ngày 12/10/2009 do bà H nộp) tại địa chỉ 414/12/16 quốc lộ 3, khu phố S, phường HBP, quận Đ do bà Đ phải chịu, bà H đã tạm ứng trước, bà Đ phải trả cho bà H là 8.508.578 đồng (1)

Chi phí giám định 10.000.000 đồng bà Đ phải chịu. Do bà H đã tạm ứng trước, bà Đ phải trả lại cho bà H 10.000.000 đồng. (2)

Chi phí đo vẽ nhà đất số 32/11 và 32/9 đường số 2, khu phố S, phường HBP, quận Đ là 6.394.542 đồng bà H phải chịu. Bà Đ đã tạm ứng trước, bà H phải trả cho bà Đ là 6.394.542 đồng. (3)

Bà Đ phải trả cho bà H $(1) + (2) = 8.508.578 \text{ đồng} + 10.000.000 \text{ đồng} = 18.508.578 \text{ đồng}$; Bà H phải trả cho bà Đ (3) là 6.394.542 đồng; sau khi đối trừ bà Đ phải trả cho bà H là $18.508.578 \text{ đồng} - 6.394.542 \text{ đồng} = 12.114.036 \text{ đồng}$ chi phí tố tụng đã nêu trên.

Kể từ ngày bà Đào Thị H có đơn xin thi hành án nếu bà Đào Thị Đ chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng bà Đ còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí:

- Bà Đào Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 19.028.100 đồng + 1.880.000 đồng + 200.000 đồng, tổng cộng: 21.108.100 đồng. Bà Đ đã nộp 23.500.000 đồng (2.500.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 005551 quyền số 0112 ngày 12/3/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ và 21.000.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AC/2010/08127 ngày 14/9/2011 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh), hoàn trả cho bà Đ số tiền chênh lệch là 2.391.900 đồng.

- Bà Đ được miễn án phí phúc thẩm.

- Bà Đào Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 75.750.000 đồng + 1.880.000 đồng, tổng cộng: 77.630.000 đồng nhưng được giảm 50% do có đơn yêu cầu thuộc hoàn cảnh khó khăn, còn phải chịu 38.815.000 đồng; Bà H đã nộp là 19.750.000 đồng (5.250.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí số 004493 quyền số 0090 ngày 19/5/2009 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ và 14.500.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2010/08138 ngày 21/9/2011 tại Cục thi hành án dân sự quận Đ), bà H còn phải nộp 19.065.000 đồng.

Bà H không phải chịu án phí phúc thẩm hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tạm nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0022211 ngày 17/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ.

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

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân quận Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí

