

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **46/2021/DS- PT**  
Ngày: 24-5-2021  
V/v Tranh chấp đòi lại tài  
sản (nhà ở và quyền sử dụng  
đất)

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Hồ Văn Phụng**

*Các Thẩm phán:* Ông **Nguyễn Văn Toàn.**

Bà **Trương Tố Hương.**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Huỳnh Tấn Thành** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Ông **Sơn Cươl** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản (nhà ở và quyền sử dụng đất)*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số H, ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Sơn Thị P – Luật sư cộng tác viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Số H, Quốc lộ 1A, Khóm P, Phường M, thành phố T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Cùng địa chỉ: Số H, ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (ông M có mặt, bà N vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N: Ông Trương L, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 45 Đường Lý Thái Tôn, Khóm 1, Phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, văn bản ủy quyền chứng thực ngày 21 tháng 01 năm 2020 và ngày 14 tháng 02 năm 2020 (có mặt).*

- *Người kháng cáo: Ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N cùng là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện lập ngày 16 tháng 9 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 22 tháng 6 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị C trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, diện tích 40,6m<sup>2</sup>, năm 2005 bà C đăng ký đại trà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2005, phần đất tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đến tháng 02 năm 2017, bà C mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã bị vợ chồng ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N đã làm thủ tục sang tên cho ông M, bà N đứng tên theo hợp đồng tặng cho ngày 24/10/2011 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/11/2011, phần đất tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 13/6/2017, bà C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho ngày 24/10/2011 giữa bà Huỳnh Thị C với ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, số BB 926690 số vào sổ CH 00369 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18 diện tích 40,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2011 cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Tại bản án sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và bản án phúc thẩm số: 295/2018/DS-PT ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập ngày 24/10/2011 giữa bà Huỳnh Thị C tặng, cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 926690 số vào sổ CH 00369 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18

diện tích 40,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/11/2011 cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N. Bà C được đến cơ quan có thẩm quyền xin đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sau đó bà C được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CQ 658917, sổ vào sổ cấp GCN: CS03332, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, diện tích 41,5m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị 40,6m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 0,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/7/2019 cho bà Huỳnh Thị C đứng tên.

Ngày 10/7/2019, bà C có gửi thông báo cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N biết thời hạn 30 ngày ông M, bà N phải thu xếp đồ đạc giao trả lại căn nhà số 281, được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà C, kể từ ngày ông M, bà N nhận được thông báo mà không thu xếp đồ đạc để giao trả lại căn nhà số 281 cho bà, thì bà làm đơn khởi kiện ông M, bà N ra Tòa án giải quyết. Sau đó, bà C có làm đơn gửi đến chính quyền địa phương giải quyết buộc ông M, bà N thu xếp đồ đạc giao trả căn nhà số 281 cho bà C nhưng ông M, bà N không chấp hành.

Bà Huỳnh Thị C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T giải quyết:

Buộc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N phải có trách nhiệm thu xếp đồ đạc giao trả lại căn nhà số 281, được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho bà C.

Đến ngày 25 tháng 6 năm 2020, bà Huỳnh Thị C nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N phải có trách nhiệm thu xếp đồ đạc không có kết cấu gắn liền với căn nhà số 281 được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để giao trả lại căn nhà và toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CQ 658917 sổ vào sổ cấp GCN: CS03332 ngày 05/7/2019 cho bà C đứng tên.

\* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số 515/TB-TLVA ngày 20 tháng 12 năm 2019 và thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 274/TB-TLVA ngày 01 tháng 7 năm 2020, tổng đạt hợp lệ cho các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn, nhưng ông M, bà N và người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Trương L và ông Trương Minh Liêu để tham gia phiên

hợp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông L, ông Liêu vắng mặt không có lý do và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mai có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nên Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đã tổng đạt hợp lệ thông báo về kết quả mở phiên họp cho người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn và quyết định đưa vụ án ra xét xử.

*\* Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Trương L trình bày:*

Các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì căn nhà số 281, tọa lạc ấp N, Thị trấn N là tài sản chung của nguyên đơn và các bị đơn. Căn nhà có kết cấu mái lợp tôn (tole), vách tôn, cột gỗ tạp, nền xi măng, có la phong nhựa là do nguyên đơn góp 8.000.000 đồng mua tôn và tại mục [8] trang 6 của bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2018 xác định “Về nguồn gốc căn nhà là của bà C xây dựng trước đây nhưng ông M về chung sống với bà C thì cả hai người cùng nâng cấp, sửa chữa nhà mới căn nhà như hiện nay”. Các bị đơn có chỗ ở duy nhất là căn nhà số 281 nêu trên, nguyên đơn có chỗ ở ổn định tại phòng trọ số 9, nhà trọ Mía Ba ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn M ở trong căn nhà này từ năm 1999, không xuất phát từ thuê mà là từ quan hệ mẹ nuôi, con nuôi. Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn không xuất phát về cấp bách nhà ở của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải giao trả quyền sử dụng đất, các bị đơn không đồng ý vì Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung khi quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Các bị đơn có quyền sở hữu tài sản trên đất, các bị đơn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với giá 100.000.000 đồng bao gồm cả số tiền 8.000.000 đồng nguyên đơn đã góp mua tôn. Trường hợp nếu bà C không đồng ý với ý kiến của các bị đơn, thì bà C phải trả cho ông M 2,5 cây (25 chỉ) vàng 24K tương đương với số tiền 150.000.000 đồng vì khi sửa nhà, ông M đã bán 2,5 cây vàng 24K để lấy tiền sửa chữa nhà.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 đã quyết định: Căn cứ khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

## **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C.

2. Buộc các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ phải giao trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị C toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Sơ đồ phân đất tranh chấp lập ngày 10/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

3. Buộc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N giao trả toàn bộ căn nhà số 281, có kết cấu cột gỗ tạp, vách tôn, mái lợp tôn, trần nhựa và các kết cấu xây dựng gắn liền căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị C. Ông M, bà N có nghĩa vụ thu xếp di chuyển các thành viên trong gia đình và các đồ đạc là tài sản của ông, bà không có kết cấu gắn liền với căn nhà số 281 ra khỏi căn nhà số 281 nêu trên.

4. Buộc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ giao trả cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), đây là số tiền do bà C tự N trả cho ông M và bà N về một phần giá trị căn nhà số 281 và di dời các tài sản của ông, bà ra khỏi căn nhà số 281 được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/12/2020, các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N cùng kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện T và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị C không rút đơn khởi kiện; các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N do ông Trương L đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và đồng ý trả giá trị sửa chữa và tôn tạo căn nhà cho các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N với số tiền  $(32.686.000 \text{ đồng} - 4.000.000 \text{ đồng tiền tôn}) = 28.686.321 \text{ đồng}$  là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người

tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện Kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Đồng thời, buộc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ giao hoàn trả lại giá trị sửa chữa và tôn tạo căn nhà cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 28.686.321 đồng và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn M có mặt, bà Nguyễn Thị Ngọc N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; những người làm chứng như bà Nguyễn Thị Tư và ông Châu Hoàng Cuộc vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và việc vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cháu Lê Trung P, sinh ngày 14/12/2009 và cháu Lê Trung H, sinh ngày 19/3/2008 vào tham gia tố tụng là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của các cháu. Hội đồng xét xử nhận thấy rằng, cháu H, cháu P tuổi còn nhỏ, hiện nay là người chưa thành niên, như vậy ông M, bà N sẽ là người đại diện theo pháp luật và là người giám hộ đương nhiên để thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của hai cháu theo quy định tại Điều 47, Điều 52, Điều 58, Điều 134, Điều 136 của Bộ Luật Dân sự 2015.

[2.2] Về vấn đề ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc Nguyên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, thấy rằng, theo thông báo thụ lý số 145/2020/TLST-DS, thì Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án từ ngày 20/12/2019. Căn cứ Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thì thời hạn chuẩn bị xét xử đối với vụ án nêu trên là 04 tháng, tức đến hết ngày 20/4/2020, đối với vụ án tính chất phức tạp thì Chánh án Tòa án quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không quá 02 tháng. Như vậy, theo quy định tại Điều 183 của Bộ luật Tố

dụng dân sự năm 2015 quy định “*Cách tính thời hạn tố tụng, quy định về thời hạn tố tụng, thời điểm bắt đầu, kết thúc thời hạn tố tụng trong Bộ luật này được áp dụng theo các quy định tương ứng của Bộ luật dân sự.*”. Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Khi thời hạn được xác định bằng phút, giờ thì thời hạn được bắt đầu từ thời điểm đã xác định. Khi thời hạn được xác định bằng ngày, tuần, tháng, năm thì ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề ngày được xác định. Khi thời hạn bắt đầu bằng một sự kiện thì ngày xảy ra sự kiện không được tính mà tính từ ngày tiếp theo liền kề của ngày xảy ra sự kiện đó.*”. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 05/2020/QĐST-DS ngày 16/4/2020 về việc gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử thêm 02 tháng, kể từ ngày 20/4/2020 là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của của các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện, khách quan tài liệu, chứng cứ hoặc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 8.000.000 đồng tiền mua tôn và giá trị quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 281 đường Lê Thánh Tông, ấp N, thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo như bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, bản án phúc thẩm số 295/2018/DS-PT ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CQ 658917 số vào sổ cấp GCN: CS03332 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/7/2019 cho bà Huỳnh Thị C đã xác định nguồn gốc thửa nguồn gốc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C là có căn cứ.

[2.4] Về căn nhà số 281, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10 tháng 8 năm 2020, thì căn nhà số 281 được xây dựng trên toàn bộ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có kết cấu mái lợp tôn, vách tôn, cột gỗ tạp, nền xi măng, có trần nhựa, nguồn gốc là của bà C xây dựng trước đây. Năm 1999, ông M về chung sống với bà C ở trong căn nhà này. Sau đó, ông M kết hôn cùng với bà N, thì bà C, ông M và bà N cùng ở trong căn nhà này. Đến năm 2009, bà C và ông M, bà N cùng nâng cấp sửa chữa căn nhà như hiện nay, bà C đưa cho ông M số tiền 8.000.000 đồng để mua tôn, còn ông M thì mua cột cây, lán nền xi măng và đóng trần nhựa (la phong) để cùng ở. Như vậy, có căn cứ xác định đây là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất không phân chia được giữa bà C với ông M, bà N.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn khẳng định là không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông M đã bỏ ra 2,5 cây vàng 24K để sửa chữa căn nhà số 281 và trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì các bị đơn không hợp tác, cố tình trốn tránh, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án, các bị đơn khóa cửa căn nhà số 281 nên không tiến hành định giá được tài sản tranh chấp là căn nhà số 281 nêu trên nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông M và đại diện các nguyên đơn là ông Trương L đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu Tòa án trưng cầu Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam định thẩm định giá tài sản đang tranh chấp là căn nhà số 281 được xây dựng trên toàn bộ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Theo như biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, các đương sự thống nhất nền trát xi măng có diện tích  $38\text{m}^2 \times 17,1\text{m}^3$  (trong đó cát  $8,55\text{m}^3$ , có đơn giá  $200.000 \text{ đồng}/\text{m}^3 = 1.710.000 \text{ đồng}$ ; bit ton  $8,55\text{m}^3$ , có đơn giá  $300.000/\text{m}^3 = 2.565.000 \text{ đồng}$ ). Theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 21/05/62/BDS-ST ngày 18/5/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam xác định giá trị như sau: Phần nhà ở số 281, tọa lạc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có kết cấu nền lán xi măng, vách tôn, mái lợp tôn, trần bằng tấm thạch cao hoa văn (50 x 50) cm, cột gỗ, vì kèo + xà gỗ gỗ, cửa đi sắt kéo 02 cánh (01 bộ). Chất lượng còn lại 55%, có giá trị 22.670.363 đồng; Phần nhà vệ sinh có kết cấu nền lát gạch Ceramic nhám (20 x 20) cm, tường xây gạch dày 10 cm, tường ốp gạch men (20 x 25) cm cao 1,5m, có hầm cầu bằng ống bê tông đúc sẵn, cửa đi bằng nhựa 01 cánh (01 bộ), xi bết. Chất lượng còn lại 55%, có giá trị 5.740.958 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị C cũng đồng ý tự N trả giá trị căn nhà cho ông M, bà N có công sửa chữa, tôn tạo với số tiền 28.686.321 đồng (32.686.321 đồng – 4.000.000 đồng tiền tôn), nên Hội đồng xét phúc thẩm xem xét ghi nhận.

[2.6] Như đã phân tích ở mục [2.4], [2.5] và [2.6], có căn cứ xác định rằng căn nhà số 281 được xây dựng trên toàn bộ thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là tài sản hợp nhất không thể phân chia, có sự đóng góp các bị đơn. Do đó, để buộc các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N, cùng gia đình có nghĩa vụ phải giao trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị C toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và tài sản gắn liền với đất, thì bà C phải có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị mà ông M, bà N đã sửa chữa và tôn tạo căn nhà nêu trên với số tiền 32.686.321 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử bị đơn cũng thừa nhận khi sửa chữa căn nhà, thì bà C có bỏ số tiền mua tôn 8.000.000 đồng, tỷ lệ còn lại hiện nay của tôn là 4.000.000 đồng. Như vậy, bà C phải trả các bị đơn ông M, bà N số tiền (32.686.000 đồng – 4.000.000 đồng tiền tôn) = 28.686.321



đồng. Đối với các chi phí khác, bị đơn M và đại diện bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.7] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của các bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[2.8] Về chi phí thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm là 5.990.000 đồng, số tiền này bị đơn đã nộp tạm ứng trước. Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[2.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 92, Điều 183, Điều 203 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 47, Điều 52, Điều 58, Điều 134, Điều 136 và Điều 147 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

#### **Tuyên xử:**

- Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 2 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị C.

2. Buộc các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N, cùng các thành viên trong gia đình có nghĩa vụ phải giao trả cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị C toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tại ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí, hình thể và số đo tứ cận của phần đất này được thể hiện cụ thể trong Sơ đồ phần đất tranh chấp lập ngày 10/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T được đính kèm bản án.

3. Buộc ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N, cùng các thành viên trong gia đình giao trả toàn bộ căn nhà số 281, có kết cấu nền lán xi măng, vách tôn, mái lợp tôn, trần bằng tấm thạch cao hoa văn (50 x 50) cm, cột gỗ, vì kèo + xà gồ gỗ, cửa đi sắt kéo 02 cánh (01 bộ) và các kết cấu xây dựng gắn liền căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp N, Thị trấn N, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị C. Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N có nghĩa vụ thu xếp di chuyển các thành viên trong gia đình và các đồ đạc là tài sản của ông, bà không có kết cấu gắn liền với căn nhà số 281 ra khỏi căn nhà số 281 nêu trên.

4. Buộc bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ giao hoàn trả lại giá trị sửa chữa và tôn tạo căn nhà cho ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 28.686.321 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N phải nộp 2.000.000 đồng (mỗi người phải nộp 1.000.000 đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả lại cho nguyên đơn Huỳnh Thị C vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

6. Về án phí:

6.1. Các bị đơn ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) (mỗi người phải chịu 300.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 6.830.000 đồng. Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N mỗi người phải chịu số tiền là 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0006239, 0006240, cùng ngày 07/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự N

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Đã ký**

**Hồ Văn Phụng**