

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 164/2022/DS-PT

Ngày: 15-7-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và quyền sở hữu nhà.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 đến 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Vũ Thanh T**, sinh năm 1991.

Địa chỉ: A, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ;

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: ông **Trịnh Hữu B**, sinh năm 1977; (Có mặt).

Địa chỉ: F, phường L, quận N, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2018.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị Thu N**, sinh năm 1970. (Có mặt).

Địa chỉ: A, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Kỳ Việt C**, sinh năm 1973. Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ – Văn phòng Luật sư Việt C. Địa chỉ: H, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

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

NLQ1

Địa chỉ: T, 35 B, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện ủy quyền là ông **NLQ1**, sinh năm 1979. Theo văn bản ủy quyền số 033/UQ-P.QLRR ngày 22/02/2019 của Ngân hàng NLQ1. (Có mặt).

4. Người làm chứng:

1/ Ông **NLC1**, sinh năm 1962. Địa chỉ: đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

2/ Bà **NLC2**, sinh năm 1968. Địa chỉ: G, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

3/ Bà **NLC3**, sinh năm 1966. Địa chỉ: G, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

4/ Ông **NLC4**. Địa chỉ: 45/11L đường Mậu Thân, phường An Hòa, quận N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

5/ Ông **NLC5**, sinh năm 1968. Địa chỉ: 10/6 đường Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

6/ Bà **NLC6**, sinh năm 1982. Địa chỉ: số T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

7/ Ông **NLC7**, sinh năm 1970. Địa chỉ: 36/18 đường Võ Thị Sáu, phường An Hội, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

8/ Bà **NLC8**, sinh năm 1944. Địa chỉ: G, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

9/. Ông **NLC9**, sinh năm 1949. Địa chỉ: f, khu vực T, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

10/ Bà **NLC10**, sinh năm 1952. Địa chỉ f, khu vực T, phường P, quận M, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Vũ Thanh T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Nguyễn Hoa T trình bày:

Nguyên vào tháng 9/2013 nguyên đơn là bà Vũ Thanh T (là con ruột của bà Trần Thị Thu N) có dành dụm được số tiền khoảng 600.000.000 đồng và nguyên đơn có đưa cho bị đơn là bà Trần Thị Thu N (mẹ ruột bà Vũ Thanh T) mua 01 miếng đất tại A , phường A, quận B, thành phố Cần Thơ của ông NLC9 với giá 450.000.000 đồng, thời điểm mua đất có bà NLQ2 (chị ruột bà

Trần Thị Thu N) và bà NLC10 (vợ ông NLQ9) chứng kiến. Vì nghĩ là mẹ con với nhau nên nguyên đơn để cho bị đơn ký giấy mua bán, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông NLQ9 và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Chính tay nguyên đơn đã giao tiền cho ông NLQ9, có làm hợp đồng mua bán đất ngày 07/10/2013, rồi nguyên đơn giao cho bị đơn giữ giấy tờ này. Trong ngày hôm đó, nguyên đơn, bị đơn và ông NLQ9 đến Văn phòng công chứng đường C tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì tiến hành xây dựng nhà, do ông Nguyễn Quốc T là người nhận thầu xây dựng hoàn thiện phần thô căn nhà với giá 230.000.000 đồng (trong đó có 92.000.000 đồng tiền nhân công). Toàn bộ số tiền xây dựng nhà là tiền của nguyên đơn. Sau khi hoàn thành xong thủ tục xây nhà nguyên đơn có nói với bị đơn cầm giấy thế chấp Ngân hàng Đông Á để vay số tiền 270.000.000 đồng cho nguyên đơn, còn việc trả nợ thì nguyên đơn sẽ đưa tiền cho bị đơn trả nợ.

Tháng 9/2014 nguyên đơn làm thêm hàng rào với giá 60.000.000 đồng. Đến tháng 12/2014 nguyên đơn nói với bị đơn chuyển sang Ngân hàng NLQ1 vay vì lãi suất thấp hơn. Số tiền trả hàng tháng do nguyên đơn đưa tiền cho bị đơn trả góp, hiện nay còn nợ khoảng 200.000.000 đồng tiền gốc. Việc đưa tiền cho bị đơn do mẹ con với nhau nên tin tưởng không có làm biên nhận và giấy tờ gì cả. Việc xây dựng hàng rào do một người khác làm chủ thầu, nguyên đơn không biết rõ thầu xây dựng là ai và ở đâu nên không cung cấp địa chỉ cho Tòa án được, nguyên đơn chỉ giao số tiền 60.000.000 đồng cho bị đơn để bị đơn trả cho họ.

Ngày 14/8/2017, bị đơn có làm tờ cam kết để nguyên đơn đứng đồng sở hữu nhà đất nói trên. Đến tháng 7/2017 nguyên đơn nói với bị đơn về việc đứng tên cùng sở hữu nhà đất trên nhưng nguyên đơn không đồng ý.

Vì cho rằng đây là tài sản do nguyên đơn tạo dựng nhờ bị đơn đứng tên dùm nên nay yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và nhà gắn liền trên đất để nguyên đơn đứng tên, đồng thời nguyên đơn sẽ tự trả tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Để chứng minh tài sản nêu trên, nguyên đơn cung cấp chứng cứ (USB ghi âm), có kèm theo văn bản liên quan đến việc thu âm, gồm có các cuộc thu âm: Tại buổi hòa giải tại nhà Thông tin G, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ giữa bị đơn và nguyên đơn trên điện thoại Phone 7 plus vào ngày 13/4/2018. Bị đơn có nói: “....cái thời điểm đó, của nó bỏ ra 400 mấy, em bỏ 100 mấy....”, chứng tỏ phần đất này mua số tiền 450.000.000 đồng, trong đó bị đơn thừa nhận bị đơn chỉ có chỉ hùn có 150.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng là tiền của nguyên đơn. Đoạn hội thoại này bị đơn thừa nhận không có tiền mua đất, tiền mua đất là của

nguyên đơn, bị đơn không chiếm nhà nguyên đơn, nhưng nguyên đơn phải trả lại tiền công sức đóng góp cho bị đơn. Và cuộc nói chuyện giữa bà NLC3 (chị ruột của bị đơn) và phía ông NLC4 trên điện thoại Iphone 7 plus vào ngày 20/3/2018, ông Trung có nói: “Em nói với con N luôn, nhà của con là của con, chứ đừng có lấy gì hết tron á”. Nội dung cuộc nói chuyện về việc ông Trung thừa nhận nhà là của nguyên đơn và đồng thời đã khuyên bị đơn không lấy nhà của nguyên đơn.

Phần trình bày bị đơn bà Trần Thị Thu N:

Bị đơn cho rằng phần đất và nhà nguyên đơn tranh chấp tại thửa 197, tờ bản đồ 62 diện tích 84m² (ODT) tọa lạc tại A, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ727459 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2013 là thuộc sở hữu của bị đơn.

Ngày 20/3/2018 con gái bị đơn là bà Vũ Thanh T và cháu ngoại là Vũ Tú Thanh Ngân (con ruột bà T) nhập hộ khẩu chung với bị đơn tại địa chỉ 05/50 Lê Quang Chiêu, phường An Thới, quận Bình Thủy, TP.Cần Thơ.

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên nhưng bị đơn không đồng ý, vì đây là tài sản riêng của cá nhân bị đơn đã tự mua bằng tiền dành dụm của mình, còn nguyên đơn vào thời điểm còn nhỏ thì làm sao có số tiền lớn để mua đất.

Việc bị đơn lập tờ cam kết ngày 14/8/2017 để cho nguyên đơn đồng sở hữu đứng trên trên phần đất và nhà nêu trên là do thời điểm đó bị đơn sợ nguyên đơn lên con co giạt, đập đầu vào tường, có án mạng xảy ra nên bị đơn đã viết tờ cam kết đó. Do nay, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phần đất và nhà này nên bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn đồng sở hữu nữa.

Còn đoạn ghi âm tại buổi hòa giải tại nhà Thông tin G, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ giữa bị đơn và nguyên đơn trên điện thoại Phone 7 plus vào ngày 13/4/2018 bị đơn có nói: “...cái thời điểm đó, của nó bỏ ra 400 mấy, em bỏ 100 mấy...” là thời điểm đó đang lúc tức giận nên nói thế, chứ tiền mua đất và xây nhà là tiền riêng của bị đơn dành dụm và vay Ngân hàng. Mặc khác, bị đơn cho rằng đoạn ghi âm có cắt xén nên bị đơn không đồng ý đoạn ghi âm nguyên đơn cung cấp là chứng cứ để giải quyết vụ án vì nó không có cơ sở.

Do vậy đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và yêu cầu nguyên đơn không được cản trở việc sử dụng tài sản là nhà và đất nêu trên đối với bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Việt Nam có đại diện ủy quyền là ông NLQ1 trình bày:

Ngày 22/12/2014 Ngân hàng NLQ1 có ký hợp đồng tín dụng với bị đơn là bà Trần Thị Thu N vay số tiền 270.000.000 đồng, thời hạn vay đến 22/12/2019, mục đích vay sửa chữa nhà ở. Bị đơn có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ727459 (số vào sổ: CH04193) thửa 197, tờ bản đồ 62 diện tích 84m² (ODT) tọa lạc tại A, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Đến nay bị đơn còn nợ tổng cộng nợ gốc là 190.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Phía đại diện Ngân hàng không yêu cầu độc lập đối với khoản vay của bị đơn. Nếu bị đơn thanh toán dứt số nợ trên thì Ngân hàng sẽ xóa thế chấp trả tài sản thế chấp cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán đúng hạn số tiền đã vay theo hợp đồng mà các bên đã ký kết thì Ngân hàng sẽ có yêu cầu khởi kiện bị đơn thành vụ kiện khác.

Tại văn bản ý kiến của ông NLC1, bà NLC2 ngày 11/3/2020 cho rằng: Vào tháng 9/2013 ông Tuấn, bà Hằng, nguyên đơn, bị đơn cùng nhau đến nhà ông NLC9 mua đất. Bà NLC10, bà Hằng chứng kiến nguyên đơn đưa trực tiếp số tiền 450.000.000 đồng cho ông NLQ9. Ông NLQ9 có làm biên nhận tiền giao cho nguyên đơn, ông NLQ9 ký xong thì nguyên đơn giao biên nhận đó cho bị đơn cất giữ. Sau khi nhận đủ tiền, ông NLQ9, nguyên đơn và bị đơn đến phòng công chứng đường Nguyễn Văn Cừ làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì nguyên đơn giao cho ông Tuấn nhận thầu xây thô căn nhà với giá là 230.000.000 đồng, nguyên đơn là người đứng ra chi trả các khoản tiền cho ông Tuấn cho đến khi hoàn tất việc xây dựng nhà.

Tại văn bản ý kiến của bà NLC3 ngày 11/3/2020 và lời trình bày tại Tòa, bà cho rằng vào tháng 7/2013 bà có nghe nguyên đơn bàn bạc với bị đơn về việc mua đất để xây nhà. Đến tháng 9/2013 nguyên đơn mua đất của ông NLC9 với giá 450.000.000 đồng. Khi hoàn tất thủ tục sang tên thì nguyên đơn giao cho ông Tuấn nhận thầu xây dựng thô căn nhà với giá khoảng 230.000.000 đồng. Do nguyên đơn bận công việc làm ăn xa nên không thường xuyên ở nhà vì thế khi nguyên đơn về nhà giao tiền cho bị đơn để bị đơn lo việc xây dựng nhà và mua sắm các vật dụng trong nhà. Suốt thời gian trên, bà cùng với nguyên đơn, bị đơn ở nhà thuê chung với nhau nên bà chứng kiến toàn bộ sự việc trao đổi mua đất và xây dựng căn nhà là tiền của ai. Và trong quá trình xây dựng nhà thì nguyên đơn và bị đơn có thuê nhà ở chung với bà nên toàn bộ việc mua đất và xây dựng nhà bà đều nghe và biết.

Tại văn bản ý kiến của ông NLC5 ngày 06/02/2013, ông NLC7 ngày 07/02/2020 cho rằng vào khoảng tháng 10/2013 ông Cui, ông Thanh có làm thợ xây dựng nhà cho bị đơn do ông Tuấn nhận thầu, vật tư do bị đơn mua và ông

Tuấn đã thuê lại chúng tôi làm công ngày với số tiền mỗi ngày là 220.000 đồng, thời gian làm thêm ngoài giờ do bị đơn chi trả, làm được hơn hai tháng thì hoàn tất căn nhà. Đến ngày 20/7/2020 ông Thanh và Còi có văn bản ý kiến nội dung đính chính lại là vào cuối năm 2013 ông Thanh và ông Còi là thợ xây dựng nhà cho nguyên đơn do ông NLC1 nhận thầu xây dựng căn nhà. Toàn bộ khoản tiền xây dựng nhà là do nguyên đơn trả cho ông Tuấn. Các ông được ông Tuấn trả tiền công hàng ngày, không phải bị đơn trả. Do bị đơn che giấu việc tranh chấp với nguyên đơn nên các ông mới ngộ nhận trong việc ký xác nhận vào văn bản ý kiến ngày 06/02/2013 của ông NLC5, ngày 07/02/2020 của ông NLC7.

Tại văn bản ý kiến của ông bà NLC6 ngày 06/02/2020 cho rằng bị đơn thuê nhà của bà từ năm 2011-2013 để mở tiệm điện thoại và bán sim card. Trong thời gian 02 năm này, bị đơn có tạm nghỉ 03 tháng để xây dựng lại nhà mới. Trong năm 2013 nhà thuê này chỉ có nguyên đơn và bị đơn thuê, chứ không còn ai khác. Thời điểm đó, nguyên đơn còn đang đi học tại trường Đại học tại chức, chứ chưa thấy có đi làm, chỉ đi học và bán tiệm cùng bị đơn.

Tại văn bản ý kiến của bà NLC8 ngày 05/02/2020 cho rằng vào tháng 9/2013 bị đơn (là con ruột của bà) có mua đất của ông NLQ9 và là người trực tiếp giao tiền cho ông NLQ9, vì số tiền quá lớn nên mới nhờ bà Hằng (chị ruột bị đơn, con ruột của bà) đi cùng cho an toàn và ký tên trên hợp đồng mua bán với vai trò là người làm chứng, còn nguyên đơn đi cùng để hỗ trợ cho bị đơn mua bán được nhanh chóng và tốt đẹp. Đối với xây dựng nhà thì bị đơn có thuê ông Tuấn (con rể cũ của bà, chồng trước đây của bà Hằng) nhận thầu xây dựng nhà, chỉ thuê nhân công xây dựng, còn vật tư bị đơn tự đi mua. Bà cho rằng bị đơn là mẹ ruột của nguyên đơn, chính bị đơn một mình chăm sóc và nuôi dưỡng nguyên đơn từ khi 5 tuổi cho đến khi nguyên đơn vào đại học, bị đơn lo kiếm tiền lo cho nguyên đơn ăn học.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ Thanh T.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu N phải hoàn trả lại số tiền giá trị đất và tiền nhân công xây dựng nhà cho nguyên đơn bà Vũ Thanh T là 392.000.000 đồng (ba trăm chín mươi hai triệu đồng).

Bà Trần Thị Thu N tiếp tục quản lý và toàn quyền sử dụng căn nhà và đất tại số 05/50 Lê Quang Chiêu, phường An Thới, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ727459 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2013.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thực hiện đo đạc, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn trình bày có căn cứ chứng minh đất là do phía nguyên đơn bỏ tiền ra mua, nhà do nguyên đơn xây dựng. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn thừa nhận việc này có file ghi âm chứng minh. Ngoài ra, theo Tờ cam kết ngày 18/4/2017, bị đơn công nhận nhà đất là của nguyên đơn và để nguyên đơn đồng sở hữu tài sản. Nguyên đơn chứng minh có đủ nguồn thu nhập để mua đất và xây nhà. Nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đề nghị bị đơn di dời tài sản và giao trả nhà đất cho nguyên đơn.

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

Việc nguyên đơn kháng cáo là chưa có cơ sở. File ghi âm là có cắt ghép. Văn bản cam kết ngày 18/4/2017, phía bị đơn không còn thừa nhận. Phía nguyên đơn không chứng minh được có nguồn thu nhập đủ để mua đất và xây nhà. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến :

- Về thủ tục: Nguyên đơn có kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ về mặt hình thức. Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng theo nội dung Tờ cam kết ngày 14/8/2017 có thể hiện việc bà N thừa nhận cho bà T sở hữu ½ nhà và đất. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ngày 13/4/2022, bà N thừa nhận có việc bà lập Tờ cam kết thỏa thuận mỗi người sở hữu ½ nhà và đất, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên có cơ sở xác định đây là tài sản chung của bà T và bà N. Nay các đương sự tranh chấp quyền sở hữu cần áp dụng Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2015 để chia tài sản chung. Căn cứ theo Biên bản định giá ngày 23/5/2022 và Biên bản định giá ngày 28/5/2019 thì tổng giá trị tài sản tranh chấp là 2.329.029.800 đồng. Bà T và bà N mỗi người được nhận tương đương số tiền là 1.164.514.900 đồng. Hiện tại, nhà và đất do bị đơn đứng tên, quản lý sử dụng và bị đơn cũng là người vay tiền, đứng tên thế chấp nhà đất nên cần thiết giao căn nhà và đất cho bà N được nhận, bà N phải hoàn trả ½ giá trị tài sản cho bà T.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm và điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có cơ sở để xác định quan hệ pháp luật trong vụ kiện là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà”. Tòa án nhân dân quận B thụ lý vụ án và xác định quan hệ pháp luật là đúng theo quy định tại các Điều 26, 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Phần đất các bên tranh chấp là thửa 197, tờ bản đồ 62, diện tích 84m² (ODT) tọa lạc tại 05/50 Lê Quang Chiêu, phường An Thới, quận B, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của ông NLC9 và bà NLC10. Ngày 07/10/2013, ông NLQ9 lập “Hợp đồng mua bán đất” (giấy viết tay) chuyển nhượng phần đất trên cho bị đơn với giá 450.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng cùng ngày 07/10/2013. Đến ngày 18/10/2013, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04193.

Nguyên đơn cho rằng đã trả toàn bộ tiền chuyển nhượng cho ông NLQ9, có một số người làm chứng chứng kiến, trong khi bị đơn không thừa nhận việc này. Tuy nhiên, theo Tờ cam kết ngày 14/8/2017 có nội dung: Bà N thừa nhận cho bà T sở hữu ½ nhà và đất. Qua các phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà N thừa nhận có việc bà lập Tờ cam kết thỏa thuận mỗi người sở hữu ½ nhà và đất nêu trên. Xét thấy, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở xác định tài sản tranh chấp là tài sản chung của cả nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, khi các bên phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu chung thì cần áp dụng Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2015 để chia tài sản chung, tức mỗi người sẽ được ½ tài sản tranh chấp.

[3] Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá để định giá lại tài sản tranh chấp theo biên bản định giá ngày 23/5/2022. Mặc dù, bị đơn không thống nhất về kết quả định giá nhưng lại không đưa ra được mức giá cụ thể để làm cơ sở giải quyết hoặc có yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ theo biên bản định giá nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ việc. Theo Biên bản định giá ngày 23/5/2022 xác định giá trị quyền sử dụng đất là 2.100.000.000 đồng và Biên bản định giá ngày 28/5/2019 xác định giá trị nhà và tài sản khác gắn liền với đất là 229.029.800 đồng. Như vậy, tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 2.329.029.800 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi người sẽ được ½ tài sản tranh chấp, tương đương với số tiền là 1.164.514.900 đồng.

[4] Nhà và đất đang tranh chấp hiện nay do bị đơn đứng tên và quản lý sử dụng từ thời điểm xây dựng nhà cho đến nay. Đồng thời, bị đơn cũng là người vay tiền và đứng tên thế chấp nhà và đất, theo sự thừa nhận của nguyên đơn thì bị đơn vay tiền để đưa cho nguyên đơn, số nợ gốc chưa thanh toán tính đến nay còn 135.000.000 đồng. Vì vậy, cần giao tài sản tranh chấp cho bị đơn được sở hữu và bị đơn phải có trách nhiệm trả $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho nguyên đơn.

[5] Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tài sản mà các bên được nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chưa có căn cứ để chấp nhận. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vĩ các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thanh T.
 - Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu N phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn bà Vũ Thanh T là 1.164.514.900 đồng (*một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm mười bốn nghìn chín trăm đồng*).

Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn, bị đơn được quyền sở hữu phần đất và tài sản gắn liền với đất tại số A, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ727459 do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố cần Thơ cấp ngày 18/10/2013.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 7.285.000 đồng (*bảy triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng*). Mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Nguyên đơn đã tạm ứng xong nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên

đơn số tiền là 3.642.500 đồng (*ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 46.935.447 đồng (*bốn mươi sáu triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng*), khấu trừ số tiền 16.000.000 đồng (*mười sáu triệu đồng*) nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009621 ngày 18/01/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự quận B đã thu. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền là 30.935.447 đồng (*ba mươi triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng*).

Bị đơn phải chịu số tiền là 46.935.447 đồng (*bốn mươi sáu triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng*).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 004627 ngày 04/8/2020 do Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ đã thu.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận B;
- TAND quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Bình