| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 406/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 6 - 2023
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Minh Thịnh

Bà Lê Thúy Cầu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Thế Mạnh - 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 Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản và tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2710/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 314 Bellanca Ave, Yellowknife. NT. Canada; Nơi cư trú tại Việt Nam: Số 443, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*2. Bị đơn:*

2.1. Ông Huỳnh Ngọc Q, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 86/1A, đường CD, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

2.2. Ông Huỳnh Bảo E, sinh năm 1987; nơi cư trú: Số 443, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của các bị đơn:* Ông Lý Bình R, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Số 60/29/2B, đường KN, khóm 4, phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (theo Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2019, có mặt).

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

3.1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Số 314 Bellanca Ave, Yellowknife. NT. Canada (vắng mặt)

3.2. Bà Huỳnh Thị Loan Y, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Số 104, đường Dương Minh Quan, khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.3. Bà Hồ Ngọc U, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.4. Ông Trần Văn O, sinh năm 1963 (vắng mặt)

3.5. Bà Hồ U Anh, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị Tú P, sinh năm 1985 (vắng mặt)

3.7. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1967 (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông O, bà Anh, bà P, ông L:* Bà Hồ Ngọc U, sinh năm 1958 (theo Văn bản ủy quyền ngày 19/8/2020 và ngày 20/8/2020)

Cùng nơi cư trú: Số 437, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

3.8. Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1953; Nơi cư trú: Số 166, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.9. Bà Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.10. Bà Huỳnh Ngọc G, sinh năm 1961; Nơi cư trú: Số 240, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.11. Bà Huỳnh Ngọc D, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Số 238, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.12. Bà Huỳnh Ngọc S, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Số 445, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.13. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Ấp Bưng Tróp B, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.14. Ông Nguyễn Tài V, sinh năm 1989; Nơi cư trú: Số 526/8 Quốc Lộ 1, khóm 5, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3.15. Ông Nguyễn Huỳnh Trí B, sinh năm 1996; Nơi cư trú: Ấp Bưng Tróp B, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

*4. Người kháng cáo:* Các bị đơn là ông Huỳnh Ngọc Q, ông Huỳnh Bảo E.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 23/9/2019 và Tờ tường trình ngày 20/5/2020 nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A trình bày:*

Vào năm 1988, ông có gửi tiền về cho mẹ ông là bà Kiên Thị Quyên nhận chuyển nhượng một phần đất tọa lạc tại số nhà 443, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; Đến tháng 9/1989 ông về Việt Nam xây dựng căn nhà 02 tầng trên phần đất này. Tuy nhiên, thời điểm này ông là người Việt Nam đang định cư tại Canada nên không thể đứng tên tài sản tại Việt Nam nên có nhờ em trai của ông tên Huỳnh Ngọc Q đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Đến năm 2010, ông về Việt Nam bỏ tiền ra sửa chữa và xây dựng lại căn nhà thành căn nhà 02 tầng; kết cấu vách tường, mái lợp ngói, đỗ sàn bê tông cốt thép, diện tích xây dựng khoảng 240m$^2$ (ngang 10m, dài 24m) để mẹ ông và các cháu ở cũng như khi ông về Việt Nam có chỗ ở.

Đến năm 2017, ông phát hiện ông Ngọc Q lấy phần đất và nhà này đem cầm cố cho người khác; lúc đó cháu trai của Ông là Huỳnh Bảo E (con ruột ông Ngọc Q) cho ông biết nên ông về Việt Nam và có bỏ ra số tiền 540.000.000 đồng để chuộc lại nhà đất mà ông Ngọc Q đem đi cầm cố.

Từ sự việc này, Ông không còn tin tưởng ông Ngọc Q nữa nên Ông đã yêu cầu ông Ngọc Q sang tên tài sản này cho cháu E tiếp tục đứng tên giùm Ông để ông yên tâm, nên ông Ngọc Q đã chuyển tài sản nêu trên cho ông E đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 718455, số vào sổ CS 04639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 24/3/2017, phần đất thuộc thửa số 1697, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 883,8m$^2$, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn 200m$^2$, đất trồng cây lâu năm 683,8m$^2$.

Đến ngày 29/5/2017, giữa ông và cháu E có làm văn bản thỏa thuận về việc đứng tên giùm Ông tài sản là nhà đất nêu trên, văn bản có người làm chứng là Luật sư Huỳnh Diệu Oanh, trong giấy thỏa thuận này cháu E đã xác nhận phần đất thuộc thửa số 1697, tờ bản đồ số 06 nêu trên cùng căn nhà 02 tầng trên phần đất này là tài sản thuộc quyền sở hữu của Ông và E cam kết không làm thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ cho bất kỳ người nào khác và đồng thời Ông thỏa thuận cho cháu E được ở trong căn nhà này, khi nào Ông có nhu cầu sử dụng và có đủ điều kiện để đứng tên sở hữu nhà đất trên thì E làm thủ tục chuyển giao QSDĐ, quyền sỡ hữu nhà cho ông; khi đó, ông giữ bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sỡ hữu nhà do ông E đứng tên.

Hiện tại, Ông đã về Việt Nam định cư và đủ điều kiện đứng tên bất động sản tại Việt Nam (Quốc tịch Việt Nam, có Giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu Việt Nam), nên yêu cầu cháu E sang tên lại tài sản nêu trên thì cháu E không đồng ý và lúc này Ông mới phát hiện E đã cố tình đi làm lại Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở mới số CQ 668800, số vào sổ CS 05879 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông E ngày 09/8/2019 nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của Ông (trong khi giấy chủ quyền bản chính cấp cho E năm 2017 do Ông đang giữ). Do đó, nay Ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Buộc E phải trả lại cho ông tài sản là phần đất có diện tích 883,8m$^2$ và căn nhà 02 tầng trên phần đất này; kết cấu vách tường, mái lợp ngói, đỗ sàn bê tông cốt thép, diện tích xây dựng khoảng 240m$^2$ (ngang 10m, dài 24m) thuộc thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, vì E chỉ là người đứng tên giùm theo giấy thỏa thuận ngày 29/5/2017.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/5/2020 (BL số 187), nguyên đơn ông Ngọc A trình bày: Trong quá trình ông Ngọc Q đứng tên giùm Giấy chứng nhận QSDĐ, đã nhiều lần ông Ngọc Q đem thế chấp để vay tiền và ông phải bỏ tiền ra chuộc lại Giấy chứng nhận QSDĐ, cụ thể:

- Lần 1: Ông Ngọc Q đem Giấy chứng nhận thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng để vay tiền từ năm 2009 nhưng không trả, đến năm 2014 Ngân hàng thông báo phát mãi tài sản, lúc này ông đã gửi tiền về 330.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông Ngọc Q.

- Lần 2: Năm 2016, ông Ngọc Q cố tình lừa gạt ông xin báo mất Giấy chứng nhận và xin cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó đem cầm cố hay chuyển nhượng gì đó cho bà Trần Thị Tư với số tiền 540.000.000 đồng, ông đã gửi tiền về cho ông E cùng với Luật sư Oanh thay mặt ông trả cho bà Tư số tiền này.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Ngọc Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông tổng số tiền 870.000.000 đồng cùng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 28/11/2016 đến khi xét xử xong vụ kiện, tạm tính đến thời điểm khởi kiện là 42 tháng = 304.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Ngọc A và bà Dương Thị T cho rằng ông Ngọc A gửi tiền về Việt Nam cho mẹ ông Ngọc A nhận chuyển nhượng đất với số vàng là 02 cây vàng 24k, từ khi nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và xây tường rào giáp với nhà của chủ đất trước sau này chuyển nhượng lại cho bà U hiện trạng vẫn không thay đổi, việc bà U được cấp Giấy chứng nhận là do cấp trồng lấn qua đất của ông Ngọc A, nên đề nghị bác yêu cầu độc lập của bà U. Bà thống nhất với kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.002,6m$^2$ và kết quả định giá tài sản,

không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Nay yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Ngọc Q, ông E cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Ngọc A phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 1.002,6m$^2$ và căn nhà 02 tầng số 443 cùng tài sản khác gắn liền trên thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06, tọa lạc như đã nêu trên, yêu cầu ông Ngọc Q trả số tiền 540.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 330.000.000 đồng và tiền lãi, vì ông Ngọc A cho mẹ ông số tiền này để trả nợ Ngân hàng.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021, bị đơn ông Huỳnh Ngọc Q trình bày:*

Thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06 là do ông là người đứng ra nhận chuyển nhượng của ông Đinh Như Linh, địa chỉ: Ấp Giồng Chùa, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng với giá 3.000.000 đồng (hiện nay ông Linh đã chết). Sau đó, ông đi làm thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận QSDĐ thì mới biết là đất gốc của ông Võ Văn L, nên ông với ông L có thỏa thuận là ông bồi thường cho ông L số tiền 1.000.000 đồng, hai bên đã thực hiện xong (hiện nay ông L đã chết), tổng cộng chuyển nhượng số tiền 4.000.000 đồng, số tiền này là của ông; ông đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1991, ông đăng ký cấp đổi lại vào ngày 08/8/2006.

Năm 1990, ông có nhờ chú Tư Sái (hiện nay già lẫn không còn biết gì) và con trai tên Trang Kim Chinh xây dựng căn nhà số 617 (số mới 443) một trệt, một lầu, với tiền công là 25.000.000 đồng và tiền vật tư là 105.000.000 đồng; tiền của ông ra cất và mẹ ông tên Kiên Thị Quyên phụ tiền vô cất (mẹ ông đã chết năm 2018), không xác định được mỗi người ra bao nhiêu tiền, không còn giấy tờ để cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, trên thửa đất này ông có xây dựng các công trình như sau:

Vào năm 2006, ông có xây dựng 10 phòng nhà trọ, tiền xây dựng là 150.000.000 đồng, tiền công 30.000.000 đồng, thầu xây dựng là ông Trung (tên đầy đủ là Lâm Sơn Vũ).

Vào năm 2008, ông có xây dựng 06 phòng nhà trọ, tiền xây dựng là 150.000.000 đồng, tiền công 50.000.000 đồng, thầu xây dựng là ông Quách Huỳnh Thành.

Vào tháng 02/2015, ông có nhờ ông Văn Hiệp Hoàng lăn bê căn nhà số 443 và làm mái hiên tole căn nhà với số tiền 100.000.000 đồng.

Tờ ủy quyền ngày 10/3/2006 là do ông ký, nội dung là ông đồng ý ủy quyền cho ông Ngọc A thửa đất và căn nhà cũ số 617, vì ông Ngọc A cho rằng ông Ngọc A là anh nên có quyền quyết định bất cứ chuyện lớn, chuyện nhỏ trong gia đình để ông dàn xếp. Sau khi làm Giấy ủy quyền này thì ông Ngọc A

tự ý lấy Giấy chứng nhận QSDĐ do ông đứng tên đi nước ngoài; nên năm 2015 ông làm thủ tục mất Giấy chứng nhận QSDĐ và đăng ký lại, được cấp lại Giấy chứng nhận vào ngày 09/10/2015 và tách cho bà Huỳnh Ngọc S diện tích 148m$^2$ (tặng cho, nhưng làm thủ tục chuyển nhượng). Đến năm 2016, ông làm thủ tục tặng cho con là ông Huỳnh Bảo E toàn bộ thửa đất số 1697 nêu trên và ông E được cấp Giấy chứng nhận vào ngày 24/3/2017. Đến năm 2019, do mất Giấy chứng nhận nên ông E làm thủ tục và được cấp lại vào ngày 09/8/2019.

Trước đây ông có thế chấp Giấy chứng nhận thửa đất số 1697 để vay vốn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng, vay số tiền 500.000.000 đồng, năm 2006 ông đã chuyển nhượng 10 công ruộng để trả nợ Ngân hàng, chuyển nhượng mỗi công hơn 40.000.000 đồng (chuyển nhượng ruộng cho ai ông không nhớ tên, chỉ biết ở ấp Trà Canh, xã Thuận Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng).

Vào năm 2014, ông Liêu Pô Thi, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đứng ra trả Ngân hàng thay ông số tiền vốn 220.000.000 đồng và tiền lãi 112.057.000 đồng, trả lúc này vẫn chưa hết nợ, còn 80.000.000 đồng vốn. Số tiền sau là do mẹ ông đứng ra trả khoảng năm 2014 - 2015, còn Giấy chứng nhận là do ông đi lấy về.

Vào năm 2015, ông có vay tiền của bà Tư 200.000.000 đồng, nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1697 và tài sản gắn liền với giá 200.000.000 đồng, mục đích là để thế chấp vay tiền và có vay thêm nên thành số tiền 540.000.000 đồng (bao gồm tiền lãi). Đến ngày 28/11/2016, ông E đứng ra trả tiền cho bà Tư, trước đó ông có điện thoại cho ông Ngọc A để nói ông quá khó khăn, nếu anh thương anh giúp tôi để lấy Giấy chứng nhận về, ông không có trả lời là cho ông hay không, nhưng có gởi tiền về cho ông E để ông E trả tiền cho bà Tư, sau đó mới làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền nêu trên.

Vào ngày 29/5/2017, ông E làm giấy thỏa thuận với ông Ngọc A là thửa đất số 1697 và tài sản gắn liền là của ông Ngọc A nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà là vì ông Ngọc A có đưa số tiền 540.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông, nên bắt ông E phải ký giấy thỏa thuận là không được chuyển nhượng hoặc thế chấp căn nhà và thửa đất này.

Nay ông không đồng ý trả lại nhà và đất nêu trên cho ông Ngọc A, ông chỉ đồng ý trả số tiền 540.000.000 đồng và tiền lãi, còn 330.000.000 đồng để ông xem lại nguồn tiền từ đâu để trả, nếu là tiền của ông Ngọc A thì ông đồng ý trả cùng tiền lãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ngọc Q cho rằng ông về sống tại số 86/1A, đường CD, phường 2, thành phố Sóc Trăng từ năm 2014 đến nay, ông nhận chuyển nhượng đất với số tiền tổng cộng là 4.000.000 đồng, tương đương 02 cây

vàng 24k, ông đồng ý trả cho ông Ngọc A 540.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021 và ngày 25/6/2021 (BL số 351, 352), bị đơn ông Huỳnh Bảo E trình bày:*

Năm 2016, ông Ngọc Q làm thủ tục tặng cho ông thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06 và anh được cấp Giấy chứng nhận vào ngày 24/3/2017. Đến năm 2019, do mất Giấy chứng nhận nên anh làm thủ tục và được cấp lại Giấy chứng nhận vào ngày 09/8/2019.

Vào năm 2015, ông Ngọc Q có vay tiền của bà Tư số tiền là 200.000.000 đồng, nhưng làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1697 và tài sản gắn liền với giá 200.000.000 đồng, mục đích là để thế chấp vay tiền và có vay thêm và tiền lãi nên thành số tiền 540.000.000 đồng. Đến ngày 28/11/2016, ông đứng ra trả tiền cho bà Tư, tiền là do ông Ngọc A gởi về cho ông để trả, sau đó mới làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền nêu trên.

Vào ngày 29/5/2017, ông làm giấy thỏa thuận với ông Ngọc A là thửa đất số 1697 và tài sản gắn liền là của ông Ngọc A nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà là vì ông Ngọc A có đưa số tiền 540.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông Ngọc Q, nên bắt ông phải ký giấy thỏa thuận là không được chuyển nhượng hoặc thế chấp căn nhà và thửa đất này, vì Giấy chứng nhận là do ông đứng tên. Giấy thỏa thuận nêu trên là do ông ký tên và lăn tay, việc ông Ngọc A hành hung, ép ký thỏa thuận có bà Huỳnh Ngọc S và ông Trần Thêne biết.

Theo 02 chứng từ giao dịch ngày 21/7/2014 là do ông Liêu Pô Thi đưa cho ông sau khi đi trả tiền về, ông xem và sau đó ông đưa lại cho bà nội tên Kiên Thị Quyên, vì tiền bà Quyên đưa ông Thi trả, còn vì sao ông Ngọc A có giấy tờ này thì ông không biết, ông không có đưa cho ông Ngọc A giấy tờ này, nhưng trước đây khi về Việt Nam thì ông Ngọc A ở chung nhà với ông và bà nội ông. Ông Ngọc A thường xuyên về Việt Nam, lần về Việt Nam gần đây nhất là năm 2019, về thì sinh sống trong căn nhà số 443 đang tranh chấp.

Hiện nay ông Ngọc Q sống ở hẽm 86, đường CD, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, sống bên nhà vợ, ông Ngọc Q về địa chỉ này sống từ đầu năm 2015 đến nay. Hiện nay ông sống một mình trong nhà số 443 đang tranh chấp. Nay ông không đồng ý trả lại nhà và đất nêu trên cho ông Ngọc A.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Ngọc Q và ông E cho rằng đất tranh chấp là do ông Ngọc Q là người đứng ra nhận chuyển nhượng, sau đó ông Ngọc Q cùng mẹ ông Ngọc Q bỏ tiền ra xây dựng nhà ở, kể cả nhà trọ cũng do ông Ngọc Q bỏ tiền ra xây dựng. Ông thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Ông không đồng ý trả nhà, đất cho ông Ngọc A, đồng ý trả số tiền

540.000.000 đồng cho ông Ngọc A, không đồng ý trả tiền lãi và không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà U.

** Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 17/8/2020 (BL số 82), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Ngọc U trình bày:*

Nguyên vào năm 2001, bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Trương Ngọc Đông, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà đã làm thủ tục sang tên QSDĐ, đến ngày 09/4/2001 thì bà được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú (nay là huyện Châu Thành), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 01689, thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06, với diện tích 390m$^2$, loại đất thổ cư. Khi gia đình bà biết phần đất bị ông E lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 114,1m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06, mà phần đất này bà được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2001.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/10/2020 (BL số 84) và ngày 15/10/2020 (BL số 87), bà U cho rằng thửa đất số 1444 bà đã chuyển nhượng cho bà Lý Thị Hoàng Oanh, bà Oanh đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 26/8/2020, với diện tích 216,9m$^2$ (tính từ mí tường nhà bà trở về phía trước, không có chuyển nhượng cho bà Oanh phần đất đang tranh chấp) và phần đất do Nhà nước thu hồi thi công mở rộng Quốc lộ 1A với diện tích 116m$^2$, thì diện tích còn lại của thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06, có diện tích 57,1m$^2$.

Phần đất tranh chấp do bà nội ông E lấn chiếm của chủ đất trước tên Đông (hiện nay ông Đông không có ở địa phương và không biết đi đâu); đến năm 2001 ông Đông mới chuyển nhượng lại cho bà với diện tích 390m$^2$ (trong đó, có phần đất tranh chấp), ranh đất giáp với đất của bà nội ông E là hàng me keo bà nhận chuyển nhượng. Đến năm 2002, bà nội ông E mua lại hàng me keo của bà (khoảng 05 - 06 cây), với giá 20.000 đồng. Sau đó, bà nội ông E đốn hàng me keo bỏ và tráng xi măng làm nhà trọ, nhà vệ sinh sát tường nhà của bà, khi đó bà phải chạy xe đò, đi làm ăn ít có ở nhà, nên bà không hay không có ngăn cản.

Nay bà yêu cầu ông E trả lại phần đất có diện tích 57,1m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà U cho rằng từ khi bà nhận chuyển nhượng đất đến nay bà không có quản lý, sử dụng đất tranh chấp mà do phía ông E quản lý, sử dụng. Bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

** Tại Tờ tường trình ngày 02/5/2020 (BL số 80), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Loan Y trình bày:*

Bà sinh ra và lớn lên tại căn nhà số 443, Quốc lộ 1A, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. Khi đó, bản thân bà được biết căn nhà nêu trên được xây dựng hai tầng là do cha ruột của bà là ông Ngọc Q đứng ra xây dựng một lần.

Theo thông báo thụ lý số 721/2020/TB-TA thể hiện do ông Ngọc A xây dựng căn nhà thành căn nhà hai tầng vào năm 2010 là không đúng sự thật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Loan Y cho rằng bà có chồng và về sống tại số 104, đường Dương Minh Quan, khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng từ năm 2012 đến nay, bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngọc A.

** Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 28/5/2021 (BL số 396), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc S trình bày:*

Năm 1990, mẹ bà là bà Kiên Thị Quyên (chết năm 2018) và ông Ngọc Q có bỏ tiền ra để xây dựng căn nhà hiện tọa lạc tại số 443, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất gắn liền với căn nhà này là do ông Ngọc Q nhận chuyển nhượng và đứng tên Giấy chứng nhận năm 1991. Sau khi căn nhà xây dựng xong, vợ chồng bà có sống chung tại căn nhà đó cùng với mẹ bà, ông Ngọc Q và con ông Ngọc Q là ông E, bà Loan Y.

Năm 2014, được sự đồng ý của ông Ngọc Q bà đã xây dựng căn nhà trên phần đất này, hiện tọa lạc tại số 445, ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng và gia đình bà ra ở riêng từ thời điểm đó. Năm 2010, bà Loan Y lập gia đình và về sống tại ấp Bưng Tróp B, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Đến năm 2017, ông Ngọc Q có làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng QSDĐ cho bà phần đất đã cho và bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 24/3/2017, thuộc thửa đất số 2723, tờ bản đồ số 06, diện tích 148m$^2$. Căn nhà và phần đất còn lại ông Ngọc Q cũng làm thủ tục tặng cho con là ông E trong cùng thời điểm năm 2017.

Vào năm 2006 và năm 2008, ông Ngọc Q có bỏ tiền ra để xây dựng nhà trọ cũng trên phần đất tranh chấp trên. Số tiền 330.000.000 đồng trả nợ vay, tiền lãi Ngân hàng Agribank - Chi nhánh thành phố Sóc Trăng vào năm 2014 là của bà Quyên tích góp từ tiền thuê trọ, tiền chuyển nhượng 10 công ruộng và nhờ con rể là ông Thi đứng ra trả giùm cho ông Ngọc Q.

Năm 2015, ông Ngọc Q có sửa chữa lại căn nhà, sơn mới, làm mái hiên. Năm 2016, ông Ngọc Q có xin ông Ngọc A số tiền 540.000.000 đồng để trang trải nợ nần. Năm 2017, ông Ngọc A có về Việt Nam và sinh sống trong căn nhà

số 443, ông Ngọc A có hành vi dùng vũ lực đánh đập khiến ông Ngọc Q không thể ở tại nhà cùng ông Ngọc A; nhiều lần ông Ngọc A chửi bới, dùng vũ lực đe dọa với ông E ép buộc phải ký giấy thỏa thuận phần đất và căn nhà là do ông E đứng tên giùm.

Việc bà Hồ Ngọc U yêu cầu ông E trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 57,1m$^2$, thuộc thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06 là không hợp lý, vì bà U chỉ nhận chuyển nhượng lại căn nhà từ năm 2001, căn nhà của chủ trước đã xây dựng hết ranh đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

** Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 28/5/2021 (BL số 406, 407, 409, 410, 412, 413) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc G, ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Ngọc D cùng trình bày:*

Bà G, ông Văn C và bà Ngọc D cùng có lời trình bày giống như lời trình bày của Bà Ngọc S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà G và bà Ngọc D thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:*

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 166; Điều 357; khoản 2 Điều 468; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ khoản 1, 2 Điều 21; Điều 126 Luật Nhà ở năm 2014; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 13; Điều 24; điểm b khoản 2 Điều 27 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; áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A.

Buộc ông Huỳnh Ngọc Q và ông Huỳnh Bảo E cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Ngọc A thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06 và một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06 (do sai số trong cách tính diện tích và cal vẽ hình thể thửa đất trước đây nên đã vẽ chùm qua một phần thửa đất số 1697), có tổng diện tích là 1.002,6m$^2$, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông bắc giáp với đất giải phóng mặt bằng, có số đo 14,8m. Hướng Tây nam giáp với ông Huỳnh Quang Triệu, có số đo 13,63m + 7,43m + 12,62m. Hướng Đông Nam giáp với ông Huỳnh Quang Triệu và bà Huỳnh Ngọc S, có số đo 20,07m + 5,84m + 14,53m + 11,31m. Hướng Tây Bắc giáp với ông Dương Kiến Phong, giáp thửa đất số 1442 của bà Lâm Thị Kha Mau và giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 1444, có số đo 8,99m + 7,33m + 3,46m + 6,31m + 0,97m + 4,27m + 1,93m + 3,74m + 5,41m + 11,15m *(Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất BL số 252).*

Cùng các tài sản trên đất gồm: (1) Nhà chính bao gồm tầng trệt (07 x 15m = 105m$^2$), tầng lửng (07m x 09m = 63m$^2$) và lầu 1 (07m x 15m = 105m$^2$), có kết cấu chung nền lót gạch bông (Tầng lửng lót gạch Ceramic), tường 10, mái ngói có trần, khung cột bê tông cốt thép; (2) Hành lang cặp hông nhà chính (3,2m x 15m = 48m$^2$), có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, không vách, mái bằng bê tông cốt thép, nền lót gạch Ceramic; (3) Mái che (1,7m x 20m = 34m$^2$), có kết cấu khung thép, mái tole; (4) Nhà sau (5,2m x 10,2m = 53.4m$^2$), có kết cấu vách xây tường 10, khung cột bê tông cốt thép, nền lót gạch tàu, mái ngói; (5) Mái che hồ nước âm dưới đất (4,5m x 5,9m = 26,5m$^2$), có kết cấu xà gỗ mái tole; (6) Khu vệ sinh (1,6m x 3,4m = 5,44m$^2$), có kết cấu vách xây tường 10, mái tole, cột bê tông đúc sẵn; (7) Hồ nước âm dưới đất (3,5m x 03m x 1,8m = 18,9m$^3$), kết cấu bản đáy bê tông cốt thép, tường thành + nắp bê tông cốt thép; (8) Hồ nước xây trên mặt đất (2,3m x 1,5m x 1,1m = 3,795m$^3$), kết cấu như số 11; (9) Tường rào phía sau (dài 35,2m, cao 02m), có kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch 10; (10) Tường rào phía trước (dài 14,8m, cao 1,7m), có kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch lửng có gắn lam; (11) 01 Giếng khoan bơm tay (cây nước); (12) Khu nhà trọ 1 có 04 phòng (4,1m x 12,2 = 50m$^2$), có kết cấu xây tường 10, cột bê tông đúc sẵn, nền gạch men, mái tole; (13) Khu nhà trọ 2 có 06 phòng (4,2m x 20,9m = 87,78m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1; (14) Khu nhà trọ 3 có 04 phòng (4,2m x 12m = 50,4m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1; (15) Khu nhà trọ 4 có 02 phòng (4,2m x 06m = 25,2m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1 và cây trồng trên thửa đất gồm: 02 cây dừa thường loại A, 10 cây xoài loại C, 01 cây mít loại B, 01 cây mận loại B, 02 cây me loại B, 01 cây bàng loại D.

2. Buộc ông Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm trả tiền công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất; giá trị các nhà trọ và giá trị cây trồng trên đất cho ông Huỳnh Ngọc Q số tiền là 556.760.995 đồng (năm trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu

mươi nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng) và trả tiền công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Huỳnh Bảo E số tiền là 154.232.500 đồng (một trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

3. Buộc ông Huỳnh Ngọc Q có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Ngọc A tiền vốn là 540.000.000 đồng và tiền lãi là 304.327.800 đồng; tổng cộng số tiền phải trả là 844.327.800 đồng (tám trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A đã rút đối với số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Ngọc U về việc yêu cầu ông Huỳnh Bảo E trả cho bà phần đất có diện tích 57,1m$^2$, thuộc một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông Bắc giáp với thửa đất số 1444, có số đo 3,46m + 6,31. Hướng Tây Nam giáp với thửa đất số 1697, có số đo 9,47m. Hướng Đông Nam giáp với thửa đất số 1697, có số đo 5,86m. Hướng Tây Bắc giáp với thửa đất số 1442 của bà Lâm Thị Kha Mau, có số đo 6,03m *(Đính kèm Bản án sơ thẩm là sơ đồ hiện trạng thửa đất BL số 252).*

*Ngoài ra, Án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.*

Ngày 03/8/2022, bị đơn ông Huỳnh Ngọc Q, ông Huỳnh Bảo E có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo bị đơn ông Huỳnh Ngọc Q, anh Huỳnh Bảo E rút lại 01 phần kháng cáo liên quan đến yêu cầu độc lập của bà Hồ Ngọc U và đề nghị hủy án 01 phần bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Thấy rằng các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần; Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.1]. Phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 1.002,6m$^2$ và căn nhà 02 tầng số 443 cùng tài sản khác gắn liền trên thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp AT, xã AH, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

Phía nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A cho rằng đây là tài sản mà ông gửi tiền về mua đất, xây nhà và nhờ bị đơn ông Huỳnh Ngọc Q, cháu Huỳnh Bảo E đứng tên dùm; Còn phía bị đơn cho rằng phần đất chính ông Ngọc Q là người đứng ra nhận chuyển nhượng, rồi cùng mẹ bỏ tiền ra xây dựng nhà ở, sau đó cho lại con là anh E.

[2.2]. Về chứng cứ, hồ sơ thể hiện:

- Tại Giấy thỏa thuận ngày 29/5/2017 (BL số 31) thể hiện: *ông Ngọc A nhờ ông E đứng tên giùm Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên, trong Giấy thỏa thuận nêu rõ về nguồn gốc phần đất và căn nhà nêu trên là của ông Ngọc A, ông Ngọc A nhận chuyển nhượng năm 1988, đến tháng 9/1989 thì cất nhà*; được người làm chứng là Luật sư Huỳnh Thị Diệu Oanh ký xác nhận.

- Tại Biên bản lấy khai ngày 05/3/2021 (BL số 130) luật sư Oanh xác định: Ông Ngọc A và ông E đến nhờ bà soạn thảo Giấy thỏa thuận ngày 29/5/2017, sau khi đọc lại thì có chỉnh sửa theo yêu cầu của ông Ngọc A và ông E; lúc đó tinh thần và sức khỏe của ông Ngọc A và ông E hoàn toàn bình thường, không ai ép buộc hay đe dọa khi ông Ngọc A và ông E ký tên vào Giấy thỏa thuận trên, hai bên ký tên và điểm chỉ trước mặt bà.

- Theo lời khai của những người làm chứng ông Kiêm Tuấn Kiệt và ông Lưu Yên, nguyên Trưởng ban Tài chính xã AH từ 1983 - 1989 và nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AH từ năm 1991 - 1996 (BL số 450 - 451) xác định: Ông Ngọc A là người gửi tiền về mua đất và xây dựng nhà để cho mẹ ông Ngọc A là bà Quyên ở.

[2.3]. Từ những chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở chứng minh phần đất và nhà nêu trên là do ông Ngọc A gửi tiền về cho mẹ là bà Quyên nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà và nhờ ông Ngọc Q, anh E đứng tên giùm.

Do đó, việc Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngọc A, buộc bị đơn ông Ngọc Q và anh E trả lại nhà và đất cùng tài sản gắn liền trên thửa đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đồng thời, buộc nguyên

đơn ông Ngọc A hoàn trả cho ông Ngọc Q, anh E tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất bằng 50% với tổng số tiền 710.993.495 đồng là phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Việc phía bị đơn cho rằng bị ép buộc viết Giấy thỏa thuận ngày 29/5/2017 thừa nhận đứng tên nhà, đất dùm ông Ngọc A nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét.

[2.4]. Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy án do năm 2021, anh E có thế chấp nhà đất này cho anh Nguyễn Văn Lâm để vay số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 03 năm, đến 05/01/2024 mới đến hạn thanh toán nợ vay. Tuy nhiên, án sơ thẩm không đưa anh Lâm vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thấy rằng, quá trình giải quyết sơ thẩm anh E không đặt ra vấn đề này, hơn nửa việc vay mượn giữa anh và anh Lâm là quan hệ pháp luật khác và chưa đến hạn trả nợ. Do đó, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

[2.5]. Đối với số tiền 540.000.000 đồng do ông Ngọc A gửi tiền về trả cho bà Trần Thị Tư vào ngày 28/11/2016 thay cho ông Ngọc Q, thấy rằng:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021 (BL số 346 - 347), ông Ngọc Q thừa nhận và đồng ý trả tiền vốn và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện này của ông Ngọc A; Do đó, Tòa sơ thẩm ghi nhận và tuyên buộc ông Ngọc Q có nghĩa vụ trả cho ông Ngọc A tổng cộng tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm bằng 844.327.800 đồng là có căn cứ.

[3]. Quan điểm của Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Huỳnh Ngọc Q, anh Huỳnh Bảo E mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

[5]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc Q, anh Huỳnh Bảo E. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2022; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 185/QĐ-SCBSBA ngày

04/8/2022; Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 330/QĐ-SCBSBA ngày 01/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. *Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc A:

- Buộc ông Huỳnh Ngọc Q và ông Huỳnh Bảo E cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Huỳnh Ngọc A thửa đất số 1697, tờ bản đồ số 06 và một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 06 (do sai số trong cách tính diện tích và cal vẽ hình thể thửa đất trước đây nên đã vẽ chùm qua một phần thửa đất số 1697), có tổng diện tích là 1.002,6m$^2$, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông Bắc giáp với đất giải phóng mặt bằng, có số đo 14,8m. Hướng Tây Nam giáp với ông Huỳnh Quang Triệu, có số đo 13,63m + 7,43m + 12,62m. Hướng Đông Nam giáp với ông Huỳnh Quang Triệu và bà Huỳnh Ngọc S, có số đo 20,07m + 5,84m + 14,53m + 11,31m. Hướng Tây Bắc giáp với ông Dương Kiến Phong, giáp thửa đất số 1442 của bà Lâm Thị Kha Mau và giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 1444, có số đo 8,99m + 7,33m + 3,46m + 6,31m + 0,97m + 4,27m + 1,93m + 3,74m + 5,41m + 11,15m *(Đính kèm Bản án sơ thẩm là sơ đồ hiện trạng thửa đất).*

- Cùng các tài sản trên đất gồm: (1) Nhà chính bao gồm tầng trệt (07 x 15m = 105m$^2$), tầng lửng (07m x 09m = 63m$^2$) và lầu 1 (07m x 15m = 105m$^2$), có kết cấu chung nền lót gạch bông (Tầng lửng lót gạch Ceramic), tường 10, mái ngói có trần, khung cột bê tông cốt thép; (2) Hành lang cặp hông nhà chính (3,2m x 15m = 48m$^2$), có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, không vách, mái bằng bê tông cốt thép, nền lót gạch Ceramic; (3) Mái che (1,7m x 20m = 34m$^2$), có kết cấu khung thép, mái tole; (4) Nhà sau (5,2m x 10,2m = 53.4m$^2$), có kết cấu vách xây tường 10, khung cột bê tông cốt thép, nền lót gạch tàu, mái ngói; (5) Mái che hồ nước âm dưới đất (4,5m x 5,9m = 26,5m$^2$), có kết cấu xà gỗ mái tole; (6) Khu vệ sinh (1,6m x 3,4m = 5,44m$^2$), có kết cấu vách xây tường 10, mái tole, cột bê tông đúc sẵn; (7) Hồ nước âm dưới đất (3,5m x 03m x 1,8m = 18,9m$^3$), kết cấu bản đáy bê tông cốt thép, tường thành + nắp bê tông cốt thép; (8) Hồ nước xây trên mặt đất (2,3m x 1,5m x 1,1m = 3,795m$^3$), kết cấu như số 11; (9) Tường rào phía sau (dài 35,2m, cao 02m), có kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch 10; (10) Tường rào phía trước (dài 14,8m, cao 1,7m), có kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch lửng có gắn lam; (11) 01 Giếng khoan bơm tay (cây nước); (12) Khu nhà trọ 1 có 04 phòng (4,1m x 12,2 = 50m$^2$), có kết cấu xây tường 10, cột bê tông đúc sẵn, nền gạch men, mái tole; (13) Khu nhà trọ 2 có 06 phòng (4,2m x 20,9m = 87,78m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1; (14) Khu nhà trọ 3 có 04 phòng (4,2m x 12m = 50,4m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1; (15) Khu nhà trọ 4 có 02 phòng (4,2m x 06m = 25,2m$^2$), có kết cấu như nhà trọ 1 và

cây trồng trên thửa đất gồm: 02 cây dừa thường loại A, 10 cây xoài loại C, 01 cây mít loại B, 01 cây mận loại B, 02 cây me loại B, 01 cây bàng loại D.

- Buộc ông Huỳnh Ngọc A có trách nhiệm trả tiền công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất; giá trị các nhà trọ và giá trị cây trồng trên đất cho ông Huỳnh Ngọc Q số tiền là 556.760.995 đồng (năm trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng) và trả tiền công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Huỳnh Bảo E số tiền là 154.232.500 đồng (một trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

- Buộc ông Huỳnh Ngọc Q có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Ngọc A tiền vốn là 540.000.000 đồng và tiền lãi là 304.327.800 đồng; tổng cộng số tiền phải trả là 844.327.800 đồng (tám trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Huỳnh Ngọc Q, anh Huỳnh Bảo E mỗi người phải chịu 300.000 đồng; nhưng được đối trừ vào số tiền đã tạm ứng tại các biên lai thu tiền số 0002452, 0002453 ngày 29/8/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng, các đương sự đã nộp đủ tiền.

4. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- NĐ;
- BĐ;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 21bTNB.

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

**Chung Văn Kết**