

Bản án số: 569/2022/DS-PT
Ngày 25 tháng 8 năm 2022
“V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi
lại tài sản nhà đất và thừa kế tài sản”.

**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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiên - 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: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 04 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đòi lại tài sản nhà đất và thừa kế tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1443/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Phương M, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 485 đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, vắng mặt;

Địa chỉ nước ngoài: Số 271 Shorewood Drive Apt Ga Glendale Heights, IL 601 - 3443, USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Minh C, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn C - Văn phòng luật Hà Vi C, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 485 đường T, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Viết C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 4/2, đường 30/4, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/4/2021), có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1989, vắng mặt;

3.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1995, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 271 Shorewood Drive Apt Ga Glendale Heights, IL 601 - 3443, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh Đ và ông Nguyễn Thanh T: Ông Trần Minh C, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (theo Thư ủy quyền ngày 16/6/2020), có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc T.

Địa chỉ: Số 485 đường T, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh C - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2019 của nguyên đơn Trần Thị Phương M và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh C trình bày:

Nguồn gốc căn nhà trệt gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 93,9m² (hiện trạng thực tế có diện tích 73,4m² do năm 2009 mở rộng đường T đã bị thu hồi 20,9m²) loại đất ODT, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1) đường T, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là của cụ Trần Thị H tạo lập và cụ Trần Thị H đã tặng cho lại bà Trần Thị Phương M vào ngày 04/10/1988, ngày 07/12/1988 cụ Trần Thị H và bà Trần Thị Phương M giao nhận nhà đất. Đến năm 2000, bà Trần Thị Phương M đã xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143354, sổ vào sổ 3453.QSDĐ ngày 15/3/2004 cho hộ bà Trần Thị Phương M.

Đến năm 2005, bà Trần Thị Phương M cùng gia đình được bảo lãnh sang định cư tại Hoa Kỳ nhưng do bà Trần Thị Phương M muốn các con của bà Trần Thị Phương M được lập nghiệp tại Hoa Kỳ, còn bà Trần Thị Phương M thì trở về Việt Nam sinh sống. Do đó, vào năm 2006 bà Trần Thị Phương M về Việt Nam sửa sang, xây dựng lại căn nhà cấp 4 kiên cố để hàng năm bà Trần Thị Phương M trở về Việt Nam có chỗ ở ổn định. Sau khi xây dựng xong căn nhà kiên cố thì vào ngày 16/5/2006 bà Trần Thị Phương M có đến Phòng Công chứng số 1, tỉnh Sóc Trăng lập “Hợp đồng ủy quyền” để ủy quyền nhà đất cho ông Nguyễn Thanh C (là con

riêng của chồng bà Trần Thị Phương M) quản lý, đồng thời được sử dụng căn nhà này để ở và làm nơi liên hệ kinh doanh. Mỗi năm bà Trần Thị Phương M về Việt Nam thăm gia đình và ở căn nhà này. Đến tháng 8 năm 2018, bà Trần Thị Phương M quyết định trở về Việt Nam sinh sống nên bà Trần Thị Phương M thông báo cho ông Nguyễn Thanh C biết đến đầu năm 2019 bà Trần Thị Phương M sẽ lấy lại căn nhà cùng diện tích đất để ở thì ông Nguyễn Thanh C không đồng ý giao trả nhà và đất lại cho bà Trần Thị Phương M và cũng không cho bà Trần Thị Phương M vào sinh sống trong căn nhà trên. Vì vậy, bà Trần Thị Phương M phải ở nhờ nhà chị ruột của bà Trần Thị Phương M từ đầu năm 2019 cho đến nay.

Nay bà Trần Thị Phương M yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/5/2006 giữa bà Trần Thị Phương M với ông Nguyễn Thanh C được Phòng công chứng Nhà nước số 1, tỉnh Sóc Trăng công chứng số 51, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 16/5/2006. Buộc ông Nguyễn Thanh C phải thu xếp, dọn đồ đạc đi nơi khác sinh sống để giao trả lại cho bà Trần Thị Phương M căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 73,4m² loại đất ODT) thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 15/3/2004.

- Theo đơn phản tố ngày 22/8/2019 của bị đơn Nguyễn Thanh C và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Minh C trình bày: Căn nhà trệt số 485 (số cũ 143/1) tọa lạc đường T, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là của cụ Trần Thị H (mẹ ruột của bà Trần Thị Phương M). Năm 1988 cụ Trần Thị H chuyển nhượng căn nhà này cho ông Nguyễn Thanh H (chết ngày 08/4/2018) và bà Trần Thị Phương M (cha mẹ ông Nguyễn Thanh C) với giá 03 lượng vàng 24k, nhưng khi chuyển nhượng không làm thủ tục sang tên mà cụ Trần Thị H chỉ lập hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Phương M quản lý, sử dụng.

Đến năm 2006, trước khi đi định cư ở Hoa Kỳ thì ông Nguyễn Thanh H để cho bà Trần Thị Phương M ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh C quản lý, sử dụng. Quá trình quản lý, sử dụng ông Nguyễn Thanh C đã sửa chữa, tu bổ từ căn nhà lá, nền xi măng và đất, cột cây và cột sắt, mái tole, vách lá trở thành căn nhà như hiện nay.

Căn nhà này lúc ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M nhận chuyển nhượng chưa có chủ quyền đất, năm 1999 ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M mới làm đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, năm 2004 được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị Phương M. Bà Trần Thị Phương M cho rằng ông Nguyễn Thanh C có hành vi ngăn cản không cho bà Trần Thị Phương M vào ở trong căn nhà này là không đúng sự thật. Ông Nguyễn Thanh H chết không có di chúc, ông Nguyễn Thanh H có 03 con là Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thanh Đ và Nguyễn Thanh T.

Nay ông Nguyễn Thanh C yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương M; Công nhận nhà đất tranh chấp tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là sở hữu, sử dụng chung của bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Thanh H. Ông Nguyễn

Thanh C yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật phần di sản của ông Nguyễn Thanh H để lại và xem xét công sức ông Nguyễn Thanh C đã tu bổ căn nhà, ông Nguyễn Thanh C yêu cầu được nhận hiện vật và đồng ý hoàn lại giá trị cho các đồng thừa kế vì hiện nay ông Nguyễn Thanh C đang thờ cúng cha trong căn nhà này, không có nơi ở khác.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 22/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3, 5, 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 và 3 Điều 228, Điều 229, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 166, Điều 422, Điều 562, Điều 563, Điều 568, Điều 569, Điều 649 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 7, Điều 8, Điều 159 và Điều 160 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 và 2 Điều 26, khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Phương M về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/5/2006 giữa nguyên đơn Trần Thị Phương M với bị đơn Nguyễn Thanh C và buộc bị đơn Nguyễn Thanh C giao trả lại cho nguyên đơn nhà đất tranh chấp.

1.1. Hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/5/2006 giữa nguyên đơn Trần Thị Phương Mai với bị đơn Nguyễn Thanh C (Công chứng số 51, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2006), tại Phòng công chứng Nhà nước số 1- tỉnh Sóc Trăng, chấm dứt thực hiện kể từ ngày tuyên án (ngày 22/01/2021).

1.2. Buộc bị đơn Nguyễn Thanh C giao trả lại cho nguyên đơn Trần Thị Phương M căn nhà (nhà trước diện tích xây dựng 33,37m², nhà sau diện tích xây dựng 69,1m² và sàn đã gỗ (1+2) diện tích 17,2m² 11,374m²) gắn liền với diện tích theo đo đạc thực tế 102,5m² (theo Giấy chứng nhận diện tích 73,4m², loại đất ODT), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143354 (số vào sổ 3453.QSDĐ) ngày 15/3/2004 cấp cho hộ bà Trần Thị Phương M. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp đất và nhà của Vũ Thanh H (Nhà số 483), có số đo 30,78m (7,13m + 1,27m + 22,38m);

- Hướng Tây Nam giáp nhà đất ông Trần Minh D, có số đo 29,48m (7,01m + 22,47m);

- Hướng Đông Nam giáp nhà đất Phạm Văn T, có số đo 2,78m;

- Hướng Tây Bắc giáp vỉa hè đường T, có số đo 4,75m. (có sơ đồ kèm theo)

1.3. Đồng ý cho bị đơn Nguyễn Thanh C tiếp tục lưu cư (tiếp tục ở) tại căn nhà và đất tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S thêm 06 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trong thời gian lưu cư bị đơn Nguyễn Thanh C phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng nhà ở, vật kiến trúc và tài sản trên đất, nếu ai làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường, nếu vi phạm thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế giao trả nhà đất ngay (không cần hết hạn lưu cư).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà (nhà trước diện tích xây dựng 33,37m², nhà sau diện tích xây dựng 69,1m² và sàn giả gỗ (1+2) diện tích 17,2m² + 11,374m²) gắn liền với diện tích theo đo đạc thực tế 102,5m² (theo Giấy chứng nhận diện tích 73,4m², loại đất ODT), thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, thuộc sở hữu, sử dụng chung của bà Trần Thị Phương M với ông Nguyễn Thanh H và yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Thanh H theo pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện cho nguyên đơn, nguyên đơn Trần Thị Phương M đồng ý hỗ trợ lại cho bị đơn Nguyễn Thanh C số tiền sửa chữa là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/02/2021 bị đơn Nguyễn Thanh C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Phương M; công nhận căn nhà số 485 đường T là tài sản chung của ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M; yêu cầu phân chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản của ông Nguyễn Thanh H để lại, xem xét công sức đóng góp của ông Nguyễn Thanh C và ông Nguyễn Thanh C xin nhận hiện vật và thời lại giá trị cho các đồng thừa kế.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Thanh C có ông Nguyễn Viết Chinh làm đại diện có ý kiến: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đồng thời chưa xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ mà bác yêu cầu của ông Nguyễn Thanh C yêu cầu phân chia di sản của ông Nguyễn Thanh H để lại là ½ căn nhà do ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M mua là chưa đủ căn cứ. Ngoài ra chưa xem xét công sức đóng góp của ông Nguyễn Thanh C trong việc quản lý căn nhà. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh C giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn bà Trần Thị Phương M tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông Nguyễn Thanh C số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng 100.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến: Bị đơn ông Nguyễn Thanh C cho rằng căn nhà số 485 là tài sản chung của ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M là chưa có căn cứ bởi vì căn nhà có nguồn gốc của cụ Trần Thị H đã lập hợp đồng tặng cho bà Trần Thị Phương M chứ không phải do ông Nguyễn Thanh H và bà Trần Thị Phương M nhận chuyển nhượng; đối

với phần phát sinh sửa chữa nhà do bà Trần Thị Phương M tiến hành sửa chữa; đối với diện tích đất tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng phù hợp với diện trạng sử dụng. Do đó đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho Cường thêm số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng chung là 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Phương M và bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh C là có căn cứ. Do đó đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, công nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Phương M hỗ trợ cho ông Nguyễn Thanh C tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo bị đơn Nguyễn Thanh C làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn khai rằng căn nhà và đất tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc do bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Thanh H đã nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị H vào năm 1988 với giá 03 lượng vàng 24K, nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng, mà cụ Trần Thị H lập hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Phương M quản lý, sử dụng. Vì vậy khi làm đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất bà Trần Thị Phương M có khai chồng là Nguyễn Thanh H và khi Ủy ban nhân dân thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trần Thị Phương M. Năm 2018 ông Nguyễn Thanh H chết không để lại di chúc, nên ông Nguyễn Thanh C yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Thanh H để lại trong khối tài sản chung là căn nhà số 485 (số cũ 143/1), đường T theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bị đơn ông Nguyễn Thanh C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông Nguyễn Thanh H cùng với bà Trần Thị Phương M chuyển nhượng nhà đất tại số 485 (số cũ 143/1), đường T của cụ Trần Thị H.

Trong khi chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã thể hiện: Căn nhà và đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của của cụ Trần Thị H. Năm 1988 cụ Trần Thị H xuất cảnh sang Hoa Kỳ nên cụ Trần Thị H lập văn bản “Đơn xin ủy quyền nhà cho con” là Trần Thị Phương M, được Ủy ban nhân dân Phường 3, thị xã S chứng nhận ngày 24/10/1988 (Bút lục số 21), đến ngày 07/12/1988 cụ Trần Thị H có “Đơn xin ủy quyền nhà” cho con Trần Thị Phương M và cùng ngày 07/12/1988 bà Trần Thị Phương M có “Đơn xin nhận nhà” với nội dung: Xin nhận căn nhà số 143/1 đường T; số nhân khẩu thường trú trong gia đình 01 người; lý do được mẹ ủy quyền cho căn nhà trọn quyền sử dụng, được Ủy ban nhân dân Phường 3 xác nhận ngày 14/12/1988 (Bút lục số 22-23).

Đồng thời tại Văn bản ngày 26/12/1988 của phòng quản lý nhà đất thị xã S (Bút lục số 88) xác định: Nguồn gốc căn nhà số 143/1 đường T, khóm 8, Phường 3, thị xã S do bà Trần Thị H đứng tên chủ sở hữu, tự cất vào năm 1972, nay bà Trần Thị H được phép xuất cảnh sang Hoa Kỳ, xin được ủy quyền căn nhà cho con gái là Trần Thị Phương M được trọn quyền làm chủ và sử dụng. Cả hai đều có hộ khẩu thường trú tại căn nhà nói trên, đề nghị xét duyệt chấp thuận cho ủy quyền và đóng thuế trước bạ sang tên.

Sau đó bà Trần Thị Phương M đã lập thủ tục xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143354 (số vào sổ 3453.QSĐĐ) ngày 15/3/2004 cho hộ bà Trần Thị Phương M.

Như vậy có căn cứ xác định căn nhà số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Phương M do cụ Trần Thị H tặng cho riêng bà Trần Thị Phương M vào năm 1988 và bà Trần Thị Phương M không đồng ý xác định là tài sản chung của bà với ông Nguyễn Thanh H. Do đó án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh C về yêu cầu công nhận căn nhà đất tranh chấp tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là sở hữu, sử dụng chung của bà Trần Thị Phương M và ông Nguyễn Thanh H và không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh C yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật phần di sản của ông Nguyễn Thanh H để lại tại là căn nhà số 485 (số cũ 143/1), đường T là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn bà Trần Thị Phương M khai: Vào năm 2006 bà Trần Thị Phương M có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh C quản lý, sử dụng căn nhà số 143/1 đường T. Năm 2018 bà Trần Thị Phương M có nhu cầu sử dụng nhà để ở nên yêu cầu ông Nguyễn Thanh C giao trả lại nhà nhưng ông Nguyễn Thanh C không đồng ý. Xét thấy: Hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2006 (Bút lục số 18-20) có nội dung: *“Bà Trần Thị Phương M là chủ sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 143/1 đường T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 15/3/2004, đồng ý ủy quyền cho Nguyễn Thanh C bảo quản, giữ gìn toàn bộ nhà và đất nêu trên, không làm giảm giá trị hay chuyển mục đích sử dụng khi chưa có sự đồng ý của bà Trần Thị Phương M; được khai thác công dụng và hưởng lợi từ việc sử dụng nhà và diện tích đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thời hạn ủy quyền từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận đến khi có văn bản khác hủy bỏ”,*

hợp đồng ủy quyền được Công chứng viên chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh C cũng thừa nhận bà Trần Thị Phương M có ủy quyền cho ông sử dụng nhà nêu trên. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương M, tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Phương M với ông Nguyễn Thanh C xác lập ngày 16/5/2006 và buộc ông Nguyễn Thanh C giao trả căn nhà số nhà số 143/1 đường T là phù hợp với quy định tại các Điều 166, 422, 569 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 158 Luật nhà ở năm 2014.

[4] Tại sơ đồ hiện trạng thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn Hưng Phú Thành đã xác định thửa đất số 08 tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S có diện tích 102,5m² đất. Xét thấy diện tích đất theo đo đạc thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp cho bà Trần Thị Phương M có chênh lệch tăng thêm. Nhưng các bên đương sự đều thừa nhận phần nhà và đất đúng hiện trạng sử dụng căn nhà trên đất. Trong quá trình sử dụng ông Nguyễn Thanh C cũng thừa nhận không có san lấp, coi nói thêm diện tích. Mặt khác, các thửa đất giáp ranh với thửa 08 đều có ranh giới ổn định, không có tranh chấp. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm để làm rõ diện tích tăng thêm.

Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 02/6/2020 (Bút lục số 189-191) ghi nhận thửa đất số 08 giáp tứ cận nhà và đất của các chủ giáp ranh ông Vũ Thanh H, ông Trần Minh D, ông Phạm Văn T và đường T. Tài sản trên đất là số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S gồm căn nhà trước độc lập, cột bê tông cốt thép diện tích 33,37m²; nhà sau khung cột bê tông cốt thép diện tích 69,1m²; sàn đã gỗ (1+2) diện tích 17,2m² + 11,374m². Tại biên bản định giá ngày 02/6/2020 đã định giá căn nhà nêu trên thành tiền là 251.464.233 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh C khai rằng trong quá trình sử dụng nhà, ông Nguyễn Thanh C đã đầu tư đã sửa chữa, tu bổ từ căn nhà lá, nền xi măng và nền đất, cột cây và cột sắt, mái tole, vách lá trở thành căn nhà như hiện nay và thuê ông Trần Ngọc H xây dựng, sửa chữa nhà. Tuy nhiên tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 19/11/2020 (Bút lục số 150), ông Nguyễn Văn T xác nhận *“bà Trần Thị Phương M thuê ông sửa chữa nhà theo yêu cầu của bà Trần Thị Phương M và vật tư do bà Trần Thị Phương M mua...; Bà Trần Thị Phương M đi nước ngoài một thời gian thì về nước mới thuê ông thầu sửa chữa nhà, ông sửa nhà cho bà Trần Thị Phương M vào khoảng năm 2006, khi sửa hiện trạng nhà cũ mặt tiền bằng ván, vách tol, cột cây và sắt chiến lược, nền lót gạch tàu, nói chung rất cũ kỹ. Hiện trạng nhà hiện nay nhìn bên ngoài thì vẫn như hiện trạng ông sửa chữa trước đây, không thay đổi, còn bên trong có sửa thêm không ông không biết. Theo ông Nguyễn Thanh C sửa chữa lại căn nhà là không đúng sự thật, sửa nhà là do bà Trần Thị Phương M thuê ông chứ không phải ông Nguyễn Thanh C thuê, thầu sửa nhà là ông sửa chứ không phải ông Trần Ngọc H”*. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ngày 19/11/2020 (Bút lục số 152), ông Trần Ngọc H xác nhận *“Hiện trạng nhà tường đã có sẵn như hiện tại, ông Nguyễn Thanh C chỉ thuê ông thay cửa cây thành cửa sắt; sơn lại nhà, đoạn nhà giữa nhà cũ xây dựng 02*

phòng ngủ nên ông Nguyễn Thanh C thuê đập bỏ tường làm chung 01 phòng, lợp tol lại nhà sau và sửa toilet, ông Nguyễn Thanh C thuê và trả tiền công, ...việc sửa chữa nhiều lần theo ông biết ông Nguyễn Văn T là thầu sửa chữa nhà cho bà Trần Thị Phương M (vì nghe ông Nguyễn Thanh C nói lại)". Do đó, có căn cứ xác định căn nhà số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S do bà Trần Thị Phương M xây dựng, sửa chữa lại. Trong thời gian sử dụng nhà, ông Nguyễn Thanh C có thay cửa cây thành cửa sắt; sơn lại nhà, lợp tol lại nhà sau và sửa toilet để sử dụng để ở. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 04/7/2022 của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá Sao Việt đã thẩm định giá tài sản (công trình xây dựng) gồm nhà trước, nhà sau, sàn gỗ 1, sàn gỗ 2, mái che nhà trước. Tổng trị giá căn nhà thành tiền là 295.647.559 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa sơ thẩm chưa xem xét công sức quản lý của ông Nguyễn Thanh C. Xét thấy, theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/5/2006 thì bà Trần Thị Phương M đồng ý ủy quyền cho Nguyễn Thanh C bảo quản, giữ gìn toàn bộ nhà và đất nêu trên, không làm giảm giá trị hay chuyển mục đích sử dụng khi chưa có sự đồng ý của bà Trần Thị Phương M; được khai thác công dụng và hưởng lợi từ việc sử dụng nhà và diện tích đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Hơn nữa ông Nguyễn Thanh C được hưởng lợi từ việc sử dụng căn nhà để ở ở kinh doanh từ năm 2006 đến nay. Trong quá trình sử dụng nhà để ở ông Nguyễn Thanh C chỉ sửa chữa nhỏ như thay cửa sắt, sơn nhà, sửa nhà vệ sinh để sử dụng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Thanh C chi phí sửa chữa và hỗ trợ chi phí di dời tổng cộng 100.000.000 đồng là có đảm bảo quyền lợi của ông Nguyễn Thanh C. Nên công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương M có ông Minh C làm đại diện tự nguyện hoàn trả chi phí sửa chữa nhà và hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn bằng tổng số tiền là 100.000.000 đồng.

[5] Xét thời gian lưu cư cho ông Nguyễn Thanh C: Để tạo điều kiện cho ông Nguyễn Thanh C tạo chỗ ở mới và di dời để giao trả nhà đất, Tòa án cấp sơ thẩm ấn định thời hạn lưu cư là 06 tháng là phù hợp. Thời hạn lưu cư được tính từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tại cấp phúc thẩm: Do bị đơn ông Nguyễn Thanh C có yêu cầu thẩm định giá tại cấp phúc thẩm. Nhưng kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh C phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 44.000.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng

cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh C có ông Nguyễn Việt C là người đại diện theo ủy quyền.

2. Áp dụng các điều 166, 422, 569 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8, Điều 158 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 157, 165 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.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 22-01-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

2.1. Chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 16/5/2006 giữa nguyên đơn bà Trần Thị Phương M với bị đơn Nguyễn Thanh C lập tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bị đơn Nguyễn Thanh C giao trả lại cho nguyên đơn Trần Thị Phương M Căn nhà tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng gồm: Nhà trước diện tích xây dựng 33,37m²; nhà sau diện tích xây dựng 69,1m² và sàn đà gỗ (1+2) diện tích 17,2m² + 11,374m². Căn nhà gắn trên diện tích đất theo đo đạc thực tế 102,5m² loại đất ODT thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 143354 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 15/3/2004 diện tích 93,9m² hiện trạng thực tế có diện tích 73,4m² do năm 2009 mở rộng đường T đã bị thu hồi 20,9m² được điều chỉnh tại trang 4 giấy chứng nhận).

(Phần đất có số đo và tứ cận theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất - Bút lục số 228).

2.2. Bị đơn Nguyễn Thanh C được lưu cư 06 tháng, kể từ ngày tuyên án phúc thẩm ngày 25/8/2022. Trong thời gian lưu cư bị đơn Nguyễn Thanh C phải gìn giữ, bảo quản và giữ nguyên hiện trạng nhà ở, vật kiến trúc và tài sản trên đất, nếu ai làm mất, hư hỏng hoặc gây thiệt hại phải bồi thường.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu công nhận căn nhà gắn liền với diện tích theo đo đạc thực tế 102,5m² loại đất ODT, thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại số 485 (số cũ 143/1), đường T, khóm 8, Phường 3, thành phố S, thuộc sở hữu, sử dụng chung của bà Trần Thị Phương M với ông Nguyễn Thanh H và yêu cầu chia thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Thanh H theo pháp luật.

2.4. Nguyên đơn Trần Thị Phương M tự nguyện hoàn trả cho cho ông Nguyễn Thanh C chi phí chi phí sửa chữa nhà và hỗ trợ chi phí di dời bằng tổng số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh C phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá 44.000.000 đồng. Do Bị đơn đã nộp tạm ứng nên được khấu trừ. Đương sự đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh C số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009123 ngày 22/02/2021 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án; về chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ' PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**