

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **220/2023/DS- PT**  
Ngày: 30-11-2023  
V/v Tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ

**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 Dũ.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

**- 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:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và ngày 30 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp đòi lại nhà cho ở nhờ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 123/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nhan Kim T, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số E đường P, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020). (có mặt)

**2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Nhan Thanh N, sinh năm: 1977. (có mặt)**

2.2. Bà Mạch Thị Kiều T2, sinh năm: 1978. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số G đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Ông Nhan Văn L. Địa chỉ: Số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2. Ông Nhan Văn T3. Địa chỉ: Số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.3. Bà Nhan Kim C. Địa chỉ: Số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.4. Bà Nhan Thị Kim P. Địa chỉ: Số E, ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Nhan Thanh N là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2020 của nguyên đơn bà Nhan Kim T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Khánh T1 trình bày:*

Vào năm 2015, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Cỏ Tấn L1 và bà Nguyễn Thị T4 một nền đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> là một phần thửa đất số 392, tờ bản đồ 52, đất tại khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 54.000.000 đồng, việc hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong từ năm 2015. Đến ngày 22/11/2019 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27/3/2015 bà T thuê ông Cao Minh G sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tiến hành xây dựng căn nhà trệt, vách tường 10, mái lợp tol, nền lát gạch men, cột bê tông cốt thép với mục đích là để ở hoặc cho thuê, căn nhà này đã được Ủy ban nhân dân Phường C1 cấp số nhà 74/24 (nay là 74/36/13) đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi bà T xây dựng nhà thì bà T cho ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 mượn ở nhờ thời hạn 02 năm kể từ ngày 01/5/2015 đến ngày 01/07/2017 việc cho ở nhờ chỉ nói miệng. Đến tháng 06/2017 bà T có yêu cầu ông N, bà T2 trả nhà lại cho bà T thì ông N và bà T2 xin ở lại thêm 02 năm để ổn định cuộc sống, bà T cũng đồng ý. Đến hạn trả nhà đất nhưng ông N và bà T2 không đồng ý trả nhà đất lại cho bà T. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N và bà T2 trả lại cho bà T căn nhà số G (nay là 74/36/13) đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất

gắn liền có diện tích 92,5m<sup>2</sup> thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà Nhan Kim T, nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản của Công ty Cổ phần T5.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà T không đồng ý. Ông N, bà T2 không có bỏ tiền ra xây dựng nhà tranh chấp, toàn bộ tiền công thợ xây dựng nhà, mua các vật liệu xây dựng cho đến hoàn tất căn nhà đưa vào sử dụng đều do bà T bỏ ra. Hiện nay bà T cũng chưa có nhà để ở, căn nhà tại số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng hiện đang tranh chấp chưa giải quyết xong, bà T hiện đang ở nhà thuê nên bà T muốn lấy lại căn nhà này để cho gia đình bà có chỗ ở ổn định.

*\* Tại đơn phản tố đề ngày 18/12/2020; ngày 21/01/2021, lời khai của ông Nhan Thanh N, bà Mạch Thị Kiều T2 trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa thì:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do mẹ ruột của ông N là bà Võ Thị L2 đưa tiền cho bà T đi mua đất vào năm 2008 đến năm 2009, đất gốc là của ông Cổ Tấn L1, mua bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực, nhưng có ông Trần Văn Ú – Trưởng ban N2, Phường C, thành phố S xác nhận. Giá chuyển nhượng là 54.000.000 đồng, giấy tay hiện nay bà T đang giữ. Vào năm 2015 ông và bà T hùn tiền để xây dựng nhà, ông là người trực tiếp trong coi, thời gian đầu thì ông có nhờ bà T mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng V (nay là M), sau khi xây nhà được 20 ngày thì Đội Quản lý đô thị thành phố S xuống lập biên bản không cho xây dựng vì xây dựng trái phép, bà T có bỏ ra số tiền 125.000.000 đồng để hùn xây dựng nhà. Từ đó về sau bà T không có hùn số tiền nào nữa và nói với ông nếu muốn ở thì tự bỏ tiền ra tiếp tục xây dựng và nếu ông N muốn ở thì bà T cho ông luôn. Sau đó ông N, bà T2 bỏ ra 200.000.000 đồng nữa để xây dựng căn nhà hoàn chỉnh như hiện nay. Nay ông chỉ có căn nhà này là chỗ ở duy nhất, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu được tiếp tục ở trong căn nhà tranh chấp và đồng ý trả lại bà T số tiền 125.000.000 đồng bà T đã đưa ông để hùn xây dựng nhà. Yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông được quyền sử dụng phần đất tranh chấp.

Tại tòa ông N thống nhất với kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần T5. Ông N thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là do bà T chuyển nhượng của gia đình ông Cổ Tấn L1, về nguồn gốc căn nhà ông N cho rằng năm 2015 khi vợ chồng bà T về sinh sống chung với ông tại số C đường L, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được một thời gian thì giữa ông N và chồng bà T phát sinh mâu thuẫn, nên bà T có thỏa thuận bà T sẽ xây dựng nhà tại thửa đất tranh chấp và cho ông N ở, ông N tin tưởng lời bà T nên mới đồng ý, người thầu xây dựng căn nhà tranh chấp là Cao Minh G, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Sóc

Trắng là anh, em bà con bạn dì ruột với ông và bà T. Hiện nay, ông chỉ có căn nhà tranh chấp là chỗ ở duy nhất nên ông không đồng ý trả nhà đất cho bà T, ông không có ở nhờ nhà bà T, mà bà T hứa xây dựng căn nhà này cho ông ở, nguồn tiền xây dựng căn nhà cũng của bà T bỏ ra. Nay ông yêu cầu được tiếp tục ở ổn định trên phần đất gắn liền căn nhà tranh chấp và đồng ý trả giá trị đất lại cho bà T bằng với giá bà T đã chuyển nhượng trước đây là 54.000.000 đồng, ngoài ra đối với phần căn nhà ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền bà T đưa ông 125.000.000 đồng vì gia đình ông không có chỗ ở nào khác.

*\* Bị đơn bà Mạch Thị Kiều T2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông N.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định: Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhan Kim T.

2. Buộc ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 có trách nhiệm di dời, vật dụng tài sản trong nhà để giao trả lại cho nguyên đơn bà Nhan Kim T căn nhà số G đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và phần đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> (ODT: 60m<sup>2</sup>; CLN 32,5m<sup>2</sup>) thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà N1 Kim Tiên phần đất có số đo và vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 391 có số đo: 15,45m;
- Hướng Tây giáp thửa 393 có số đo: 15,44m;
- Hướng Nam giáp hẻm G có số đo: 6m;
- Hướng Bắc giáp thửa 375, thửa 376 có số đo: 6m.

Căn nhà gắn liền với đất: Nhà trệt diện tích: 64,5m<sup>2</sup>, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong, mái tol, cửa sắt.

Sân xi măng phía trước và bên hông: diện tích: 28m<sup>2</sup>. Kết cấu bê tông xi măng.

Mái che phía trước: 13m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung sắt, mái tol.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới. Hết thời hạn lưu cư ông N và bà T2 có trách nhiệm bàn giao nhà để đảm bảo thi hành án.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư 06 tháng, nguyên đơn bà Nhan Kim T có đơn yêu cầu thi hành án thì các bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 phải di dời toàn bộ vật dụng, tài sản trong nhà chính để giao trả lại căn nhà và đất nêu trên cho bà Nhan Kim T.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 về việc đồng ý trả lại bà Nhan Kim T số tiền 125.000.000 đồng (bà T hùn xây dựng nhà). Yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> (ODT: 60m<sup>2</sup>; CLN 32,5m<sup>2</sup>) thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà Nhan Kim T cho vợ chồng ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2.

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

Ngày 12/5/2023, bị đơn ông Nhan Thanh N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Khánh T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nhan Kim T không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 không rút đơn phản tố; bị đơn ông Nhan Thanh N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 bị đơn và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên 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] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bị đơn ông Nhan Thanh 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.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nhan Kim T vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người làm chứng ông Nhan Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

## **[2] Về nội dung:**

[2.1] Nguyên đơn bà Nhan Kim T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N và bà T2 trả lại cho bà T căn nhà số G (nay là 74/36/13) đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và thửa đất gắn liền có diện tích 92,5m<sup>2</sup> thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà Nhan Kim T. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà T không đồng ý, vì hiện nay bà T cũng chưa có nhà để ở và đang ở nhà thuê nên bà T muốn lấy lại căn nhà này để cho gia đình bà có chỗ ở ổn định.

[2.2] Phía bị đơn ông N và bà T2 yêu cầu được tiếp tục ở ổn định trên phần đất gắn liền căn nhà tranh chấp và đồng ý trả giá trị đất lại cho bà T bằng với giá bà T đã chuyển nhượng trước đây là 54.000.000 đồng, ngoài ra đối với phần căn nhà ông đồng ý trả lại cho bà T số tiền bà T đưa ông 125.000.000 đồng, vì gia đình ông không có chỗ ở nào khác.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nhan Thanh N về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà Nhan Kim T là của ông Cổ Tấn L1 và bà Nguyễn Thị T4, vào ngày 11/03/2015 ông L1, bà T4 chuyển nhượng lại cho bà Nhan Kim T, việc chuyển nhượng có lập “hợp đồng dân sự sang nhượng quyền sử dụng đất” nhưng chưa công chứng chứng thực. Đến ngày 06/8/2019, hai bên tiến hành lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thanh D và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 02/12/2022 ông Cổ Tấn L1 khai “Tôi biết, nguồn gốc phần đất đó trước là của gia đình tôi được thừa kế, vào khoảng năm 2015 nhưng phần đất đó là thửa đất lớn,

thửa số 43, diện tích gần 4.000m<sup>2</sup>, nhưng thời điểm đó tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi có tiến hành phân lô ra để bán, thì bà Nhan Kim T có mua của gia đình tôi 03 lô, trong đó có một lô hiện nay đang tranh chấp với ông N, giá là 54.000.000 đồng, bà T là người giao tiền cho tôi, tôi nhận tiền của bà T ở nhà của bà T ở ngoài đường Q, việc mua bán chỉ làm giấy tay có ông Trần Văn Ú là trưởng ban N2, Phường C, thành phố S chứng kiến lúc bà T hỏi mua thì chỉ nói mua dùm bạn. Sau khi mua đất của tôi khoảng 03 tháng thì bà Tiên tiến hành xây dựng nhà, tôi có hỏi thăm thì bà T nói xây nhà cho ông N ở để ông N không thừa kiện chia thừa kế phần nhà ở đường L. Do xây dựng nhà trái phép nên Phường 3 có mời bà T và tôi lên khóm để yêu cầu cam kết ngừng xây dựng, nhưng sau đó bà T cũng tiếp tục xây dựng hoàn thành căn nhà số G hiện nay ông N đang ở. Năm 2016 tôi có xin nhà nước để tiến hành hợp thức hóa các phần đất đã phân lô bán nền trước đây thì ông N, bà T2 đến gặp tôi yêu cầu tôi lập hợp đồng và sang tên cho họ, tôi không đồng ý, vì tôi bán đất cho bà T, tôi nói nếu bà T làm văn bản ủy quyền cho ông N đứng tên và cam kết không tranh chấp thì tôi mới đồng ý. Tuy nhiên, lúc đó thì người muốn xin được cấp giấy phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất, phần của bà T là 03 lô đất, tiền thuế là 30.000.000 đồng, bà T đã đưa cho tôi để làm thủ tục lên thổ cư. Thời điểm đó bà T và ông N còn thuận thảo nên bà T cũng yêu cầu ông N đưa tiền chuyển mục đích sử dụng đất nhưng ông N không có đưa. Sau đó, thì bà T làm thủ tục và được cấp giấy đất như hiện nay”. Bị đơn ông N, bà T2 cũng thừa nhận bà T là người trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp. Tuy nhiên, ông N, bà T2 cho rằng nguồn tiền chuyển nhượng là của bà Võ Thị L2 (chết năm 2014) là mẹ ruột của ông N và bà T đưa cho bà T để mua đất, nhưng ông N, bà T2 không có đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ, trong khi đó chủ đất gốc là ông Cổ Tấn L1 xác định bà T là người giao tiền cho ông L1. Do đó, cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn Nhan K là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất và trả tiền cho ông L1, bà T4 và hiện nay bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với lời khai người làm chứng Cổ Tấn L1.

[3.2] Xét nguồn gốc căn nhà số G đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn bà Nhan Kim T cho rằng sau khi nhận đất thì bà tiến hành xây dựng nhà có giao cho ông N là người trực tiếp trông coi việc xây dựng nhà và tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng ông Cao Minh G là người trực tiếp xây dựng nhà tranh chấp khai: Bà T là người trực tiếp gặp ông để thỏa thuận nhờ ông xây dựng căn nhà tranh chấp, thỏa thuận giá 500.000 đồng/m<sup>2</sup>, bà T là người trực tiếp trả tiền xây dựng nhà cho ông, tổng cộng ông đã nhận của bà T là 34.750.000 đồng. Trong quá trình xây dựng nhà thì sau khi thi công được vài ngày thì bị đội trật tự đô thị thành phố S kiểm tra và lập biên bản vi phạm yêu cầu ngừng thi công, nên đã nghỉ xây dựng khoản 01 tuần. Sau đó, bà T trực tiếp điện thoại kêu

ông tiếp tục xây dựng cho đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng. Quá trình xây dựng, ông là người trực tiếp yêu cầu bà T mua cát, đá, xi măng, gạch, tol .... để phục vụ xây dựng nhà. Giữa bà T và ông N thỏa thuận thế nào thì ông không biết, nhưng ông N, bà T2, bà T đều là người trực tiếp trong coi việc xây dựng nhà. Hơn nữa, tại biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công công trình xây dựng vi phạm của đội trật tự đô thị thành phố S lập ngày 21/4/2015 thì người vi phạm là bà Nhan Kim T có hành vi xây nhà không có giấy phép. Tại phiên tòa ông N thừa nhận nguồn tiền xây dựng nhà là của bà T, thừa nhận lời trình bày của ông Cao Minh G là đúng. Tuy nhiên, ông N cho rằng bản thân ông và bà T2 có bỏ ra số tiền 200.000.000 đồng để tiếp tục xây dựng hoàn thành căn nhà và sử dụng từ đó cho đến nay. Ngoài lời trình bày này ông N đã cung cấp cho Tòa án các hóa đơn và giấy theo dõi tiền chi phí cát nhà (từ bút lục số 71 đến 81) nhưng không có người ký bán hàng và người mua hàng, riêng (bút lục số 81 ghi ngày 14/4/2020, bút lục số 79 là ngày 13/4/2020), sau thời gian xây dựng nhà rất nhiều năm. Ông N cho rằng ông còn có các hóa đơn chứng từ khác nữa về xây dựng nhà tranh chấp nhưng do không nghĩ sẽ phát sinh tranh chấp nên ông không còn lưu giữ. Xét thấy, việc ông N trình bày có bỏ ra số tiền xây dựng nhà là 200.000.000 đồng, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh và tại phiên tòa phúc thẩm thì ông N ông yêu cầu bà T trả số tiền 200.000.000 đồng.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/7/2023 thì ông N và bà T2 có cung cấp cho Hội đồng xét xử tờ tường trình xin được cứu xét (v/v miễn giảm tiền phạt) của bà N1 Kim Tiền đề ngày 06/4/2016 (bản photo) và yêu cầu Hội đồng xét xử thu thập chứng cứ bản gốc đối với tờ tường trình trên, nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa và đến ngày 01/8/2023 thì Tòa án có làm việc với Đội Trưởng Trật tự đô thị- Phòng Quản lý đô thị thành phố S thì họ cho rằng không có lưu bản gốc tờ tường trình trên; đến ngày 11/8/2023 Tòa án có gửi Công văn số 1174/TA-TDS yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố S cung cấp bản chính tờ tường trình trên thì đến ngày 19/9/2023 Ủy ban nhân dân thành phố S có Văn bản trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tờ tường trình trên nhưng cũng là bản photo, ngày 09/10/2023 Tòa án có Thông báo cho ông N, bà T2 và những khác trong vụ án biết là Tòa án không tiến hành việc trưng cầu giám định được chữ viết và chữ ký của bà Nhan Kim T tại tờ trình xin được cứu xét (v/v miễn giảm tiền phạt) đề ngày 06/4/2016, vì không có bản chính tờ tường trình của bà T, nhưng phía ông N và bà T2 cũng không cung cấp được bản chính tờ tường trình xin được cứu xét (v/v miễn giảm tiền phạt) của bà N1 Kim Tiền đề ngày 06/4/2016 để Tòa giám định chữ viết và chữ ký của bà T.

[4] Từ những phân tích tại mục [3] nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T là người bỏ tiền xây dựng căn nhà tranh chấp, sau khi xây dựng xong thì bà T cho ông N, bà T2 ở nhờ cho đến nay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và cho ông Nhan Thanh N, bà Mạch Thị

Kiểm T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới. Hết thời hạn lưu cư ông N và bà T2 có trách nhiệm bàn giao nhà để đảm bảo thi hành án là phù hợp theo quy định của pháp luật và tại tòa cấp phúc thẩm ông N không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, kháng cáo của ông Nhan Thanh N là không có căn cứ để chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, như đã phân tích tại các mục [3] và [4] thì ông N và bà T2 không chứng minh được việc hùn tiền xây dựng nhà với bà T. Đối với yêu cầu xin được ổn định đất và trả giá trị đất lại cho bà T, yêu cầu này không được nguyên đơn đồng ý. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bị đơn ông Nhan Thanh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 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.

***Vì các lý do trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nhan Thanh N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013; Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2014; Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhan Kim T.

2. Buộc ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 có trách nhiệm di dời, vật dụng tài sản trong nhà để giao trả lại cho nguyên đơn bà Nhan Kim T căn nhà số G đường Đ, khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và phần đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> (ODT: 60m<sup>2</sup>; CLN 32,5m<sup>2</sup>) thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà N1 Kim Tiên phần đất có số đo và vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 391 có số đo: 15,45m;
- Hướng Tây giáp thửa 393 có số đo: 15,44m;
- Hướng Nam giáp hẻm G có số đo: 6m;
- Hướng Bắc giáp thửa 375, thửa 376 có số đo: 6m.

Căn nhà gắn liền với đất: Nhà trệt diện tích: 64,5m<sup>2</sup>, kết cấu nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, trần la phong, mái tol, cửa sắt.

Sân xi măng phía trước và bên hông: diện tích: 28m<sup>2</sup>. Kết cấu bê tông xi măng.

Mái che phía trước: 13m<sup>2</sup>. Kết cấu: Khung sắt, mái tol.

(có sơ đồ kèm theo)

3. Ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để tìm chỗ ở mới. Hết thời hạn lưu cư ông N và bà T2 có trách nhiệm bàn giao nhà để đảm bảo thi hành án.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và hết thời hạn lưu cư 06 tháng, nguyên đơn bà Nhan Kim T có đơn yêu cầu thi hành án thì các bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 phải di dời toàn bộ vật dụng, tài sản trong nhà chính để giao trả lại căn nhà và đất nêu trên cho bà Nhan Kim T.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 về việc đồng ý trả lại bà Nhan Kim T số tiền 125.000.000 đồng (bà T hùn xây dựng nhà). Yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 92,5m<sup>2</sup> (ODT: 60m<sup>2</sup>; CLN 32,5m<sup>2</sup>) thửa đất số 392, tờ bản đồ 52 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 733542 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 22/11/2019 cho bà Nhan Kim T cho vợ chồng ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn bà Nhan Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà N1 Kim Tiên số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004846 ngày 23/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

6.2. Bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận số tiền 300.000 đồng. Bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 còn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận số tiền: 300.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.125.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005080 ngày 01/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả lại cho ông N và bà T2 số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 7.525.000 đồng.

7. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền là 12.100.000 đồng, ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 cùng liên đới chịu. Số tiền này nguyên đơn bà Nhan Kim T đã tạm ứng trước, nên bị đơn ông Nhan Thanh N và bà Mạch Thị Kiều T2 có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền 12.100.000 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nhan Thanh N 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 biên lai thu số 0008689, ngày 22/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Ông Nhan Thanh 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 nguyện 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 thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Hồ Văn Phụng**