

Bản án số: 270/2024/DS-PT

Ngày: 03 - 12 - 2024

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu
công nhận quyền sử dụng đất, quyền
sở hữu nhà ở

**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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 11 và ngày 03 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 217/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1970; đăng ký thường trú: Số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số 13, đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Văn P, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 17, đường L, ấp N, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2020). (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 63, đường L, Khóm N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2024). (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Lý Thanh C, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Ngọc T là nguyên đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn P trình bày:

Vào năm 1992, ông Huỳnh Ngọc T có mua của ông Lâm Si L một căn nhà tại số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 1994, ông T và bà Nguyễn Thị Thanh H chung sống với nhau như vợ chồng tại căn nhà nêu trên, không có làm đám cưới và cũng không có đăng ký kết hôn. Quá trình chung sống, ông T và bà H không có con chung. Đến năm 2003, ông T bán căn nhà số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lý Hui K, sau đó ông T lấy tiền bán nhà để mua lại căn nhà của ông Lưu B (căn nhà số 19, đường T trên thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m²), với giá 50.000.000 đồng có lập Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) được Ủy ban nhân dân Phường 2 và Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) xác nhận ngày 28/5/2003 và cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 12/6/2003 cho hộ ông Huỳnh Ngọc T đứng tên. Ông T và bà H cùng sống tại căn nhà số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2013, ông T và bà H phát sinh mâu thuẫn nên không còn sống chung nữa, bà H chiếm giữ căn nhà số 19/14 và chiếm giữ luôn Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 13/6/2013, ông T và bà H có làm đơn thuận tình ly hôn gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết nhưng ông T và bà H không có giấy đăng ký kết hôn và không có con chung; không chứng minh được ông, bà là vợ chồng cho nên Tòa án không nhận đơn yêu cầu. Ông T có làm đơn gửi đến chính quyền địa phương giải quyết nhưng hòa giải không thành.

Vì vậy, nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết bao gồm:

+ Buộc bà H có trách nhiệm giao trả lại căn nhà gắn liền với phần đất có diện tích 87,4 m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại số 19, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, sổ vào sổ 3475/QSDĐ được Chủ tịch ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng cấp cho hộ ông T ngày 12/6/2003.

+ Buộc bà H giao trả bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, sổ vào sổ 3475/QSDĐ, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông T ngày 12/06/2003.

+ Tại phiên tòa, nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc bị đơn bà H giao trả ½ giá trị căn nhà, đất tranh chấp nêu trên cho ông T theo Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 28/6/2024 (giá trị nhà, đất tranh chấp được định giá số tiền là 1.314.641.000 đồng). Đồng thời, đồng ý giao nhà, đất và giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cho bà H quản lý, sử dụng và ông T đồng ý nhận ½ giá trị nhà, đất tranh chấp nêu trên bằng tiền.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 22/02/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu G trình bày:

Phần nhà và đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại số 19, hẻm 119, đường T, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là tài sản do mẹ bà H tên Nguyễn Thị M, sinh năm 1928 và bà H cùng chuyển nhượng của vợ chồng ông Lưu B, bà Trương Thị P vào tháng 12/2000 với giá 20 chỉ vàng 24k. Vào tháng 01/2001, bà M và bà H cùng cất căn nhà trên phần đất này, nguồn tiền mua đất và cất nhà là tiền của bà M, bà H được chia từ việc bán căn nhà số 41, đường Lê Lợi, Khóm 4, Phường 6, thành phố Sóc Trăng. Từ năm 2001 đến 2013, bà M, bà H, ông T và con riêng của bà H là bà Nguyễn Ngọc Y sinh sống ổn định trong căn nhà này. Đến tháng 3/2014 (âm lịch) bà M chết, phần đất và nhà này do bà H cùng với vợ chồng bà Y, ông Lý Thanh C quản lý, sử dụng cho đến nay. Do bà H tin tưởng ông T như là vợ chồng, nên nhờ ông T đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên và sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông T giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H giữ từ đó cho đến nay. Đến năm 2013, ông T bỏ đi để chung sống và kết hôn với người phụ nữ khác và đến nay nộp đơn khởi kiện bà H để đòi lại nhà, đất nêu trên, ông T cho rằng nhà, đất của ông T là không đúng sự thật, nên bà H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, cũng như yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện tại phiên tòa đòi bà H trả ½ giá trị nhà, đất tranh chấp.

Vì vậy, bà H có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, số vào sổ 3475/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp ngày 12/6/2003 cho hộ ông T đối với phần đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm 4 Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, công nhận QSDĐ ở, quyền sở hữu nhà ở cho bà H và bà Y đối với phần đất và căn nhà trên đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà H xin rút lại một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, số vào sổ 3475/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã Sóc Trăng (nay là thành phố Sóc Trăng) cấp ngày 12/6/2003 cho hộ ông T đối với QSDĐ tranh chấp nêu trên, vì bà H là người đang quản lý, sử dụng căn nhà, đất tranh chấp và giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Y trình bày:

Bà Nguyễn Ngọc Y thống nhất với lời trình bày của mẹ bà là bà Nguyễn Thị Thanh H. Căn nhà và đất đang tranh chấp nêu trên giữa bà H và ông T là của bà H, hiện nay vợ chồng bà Y đang sống chung với bà H trong căn nhà tranh chấp nêu

trên. Trong thời gian sống chung với bà H thì vợ chồng bà Y có bỏ ra số tiền 40.000.000 đồng để sửa chữa lại căn nhà. Tại phiên tòa, bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với số tiền vợ chồng bà đã bỏ ra sửa chữa nhà nêu trên, để Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc tranh chấp giữa mẹ bà với ông T theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh C trình bày:

Ông Ngọc thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc Y, không trình bày bổ sung gì thêm.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 và khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 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; căn cứ Điều 14, Điều 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; căn cứ Điều 158, 160, 165, 166, 168, 169 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 100, 166, 179 của Luật Đất đai năm 2013. **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh H về việc đòi lại $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số 195/14, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H đối với nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T.

2.1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,4m² (loại đất T), thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất trên (không tính phần diện tích đất hẻm giới), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp hẻm 195, có số đo 5,14m. Hướng Tây giáp mương nước, có số đo 5,11m. Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Thanh D, có số đo 17,10m. Hướng Bắc giáp phần đất bà Kim Thị I, có số đo 17,09m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003.

Tài sản gắn liền trên đất là: Căn nhà số 195/14 (nhà 02 tầng). Diện tích tầng trệt 72,8m², tổng diện tích sàn 149,2m². Kết cấu: Nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông không cốt thép, trần thạch cao, đỡ mái thép, lợp tole. Hàng rào kích thước: Dài 10,6m, cao 1,5m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, lưới B40. Sân xi măng phía trước diện tích 13,7m².

2.2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thanh H có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh biến động sang tên hoặc xin cấp lại mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003 theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003.

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H đối với việc yêu cầu công nhận căn nhà số 195/14, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu nhà, sử dụng đất hợp pháp của bà với bà Nguyễn Ngọc Y.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 14/8/2024, bị đơn ông T có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng nhận cùng ngày về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, chia ½ giá trị căn nhà số 195/14 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H, không công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16 nêu trên và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với đất.

Ngày 19/8/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 262/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng.

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông P không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Năm 2003, ông T bán căn nhà số 19, đường T cho bà Lý Hui K (đã chết), bán nhà không có làm giấy tờ, bán nhà để mua nhà đất đang tranh chấp. Tờ ủy quyền của cụ M lập ngày 18/01/2001 không phải chữ ký của ông T, kết luận giám định ông T không đồng ý, vì nhà đất là của ông T và bà H, bà H cũng đồng ý chia đôi với ông T khi làm thủ tục ly hôn, kể cả hòa giải ở cơ sở. Nay yêu cầu buộc bà H trả ½ giá trị nhà, đất nêu trên theo giá đã định với số tiền 657.320.500 đồng và đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H không rút đơn phản tố và cho

rằng: Việc bà H đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền 200.000.000 đồng là nhằm mục đích chấm dứt hôn nhân với ông T, không phải chia nhà đất, vì đất là của cụ M và nhà là của bà H. Tranh chấp này là tranh chấp QSDĐ của ai, không phải tranh chấp chia tài sản chung. Hợp đồng chuyển nhượng khi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ không phải do ông T ký mà do người khác ký thay, nên việc cấp giấy chứng nhận cho ông T là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh C, bà Nguyễn Ngọc Y vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, kháng nghị; nội dung, hình thức đơn kháng cáo, kháng nghị; thời hạn kháng cáo, kháng nghị của ông T và của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông T ngày 12/6/2003, nhưng được xác định hộ ông T vào thời điểm cấp giấy chứng nhận chỉ một mình ông T (BL số 176), nên không phải thành viên hộ gia đình.

[4] Xét kháng cáo của ông T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết buộc bà H trả $\frac{1}{2}$ giá trị nhà, đất nêu trên theo giá đã định với số tiền 657.320.500 đồng. Xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do cụ Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Lưu B và cụ Trương Thị Pía, tuy cụ Ba và cụ Pía đã chết nhưng được con là bà Lưu Thị Nga xác định (BL số 581) và những người làm chứng sinh sống gần nhà xác định gồm: Ông Lê Văn U và bà Trần Thị V (BL số 587 - 589). Ngoài ra, việc cụ M và bà H xây cất nhà được ông Lương Văn X và ông Trần Quốc U xác

định (BL số 583 - 585). Đặc biệt là theo “*Tờ ủy quyền ngày 18/01/2001*” (BL số 339) của cụ M lập có nội dung tóm tắt như sau: ... Cụ Nguyễn Thị M đồng ý bán căn nhà số 41, đường Lê Lợi, Phường 6, thành phố Sóc Trăng chia đều làm 05 phần cho các con (Là tài sản chung của vợ chồng cụ M và cụ Nguyễn Văn Nghĩa). Cụ M quyết định ở với con gái út là bà Nguyễn Thị Thanh H, lấy một phần của cụ M và một phần của bà H được chia phần để mua đất, xây nhà ở (căn nhà số 195/14 đang tranh chấp), bà H có trách nhiệm phải phụng dưỡng cụ M cho đến chết và lo chôn cất chu đáo cho cụ M khi chết thì bà H và con gái Nguyễn Thị Ngọc Y được quyền thừa hưởng căn nhà này, các người con khác còn lại của cụ M không ai được quyền tranh chấp căn nhà này với bà H... Có các con của cụ M và con rể là ông Huỳnh Ngọc T ký tên.

[4.2] Tại Kết luận giám định số 195/KLTL-KTHS ngày 19/12/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng (BL số 418), kết luận: “...*Chữ ký mang tên Huỳnh Ngọc T ở cuối dòng “Con Rể Huỳnh Ngọc T” trên Tờ ủy quyền ngày 18/01/2001 tài liệu cần giám định so với chữ ký của Huỳnh Ngọc T trên các mẫu so sánh do cùng một người ký ra...*”. Như vậy, có cơ sở để xác định căn nhà trước đây trên thửa đất tranh chấp nêu trên là của cụ M với bà H cùng tạo lập có được, nhận chuyển nhượng từ nguồn tiền mà cụ M với bà H được phân chia khi bán căn nhà của cụ M, cụ Nghĩa, nên ông T mới đồng ý ký tên người làm chứng vào “*Tờ ủy quyền ngày 18/01/2001*” của cụ M đã lập nêu trên.

[4.3] Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2021 (BL số 181) bà H xác định đến năm 2006 bà H và mẹ là cụ M ra tiền sửa chữa lại căn nhà thành một trệt, một lầu như hiện nay, chi phí sửa chữa bao nhiêu thì bà không nhớ và không có giấy tờ gì để chứng minh. Đồng thời, quá trình tham gia tố tụng bà H thừa nhận đúng là chữ ký của bà trong Đơn thuận tình ly hôn ngày 13/6/2013 (BL số 404), tại mục về tài sản ông T và bà H xác định “*Trong thời gian sống chung chúng tôi có được 01 căn nhà cấp 4 ở địa chỉ trên và 02 chiếc xe. Chúng tôi tự thỏa thuận chia đôi*”. Căn nhà nêu trên được các bên xác định là căn nhà 195/14, đường Trương Công Định, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ngoài ra, tại Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/6/2015 (BL 405), mặc dù bà H không ký tên vào văn bản này, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm (BL số 547 - 548) chủ tọa phiên tòa hỏi “*Nguyên đơn yêu cầu được nhận số tiền 650.000.000 đồng, ý kiến của bị đơn như thế nào*”, thì được bà H và người đại diện theo ủy quyền xác định “*Chúng tôi không đồng ý, chỉ đồng ý theo Tờ thỏa thuận phân chia tài sản với số tiền 200.000.000 đồng*”.

[4.4] Thấy rằng lời thừa nhận của phía bị đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, HĐXX xác định căn nhà số 19, đường T, thành phố Sóc Trăng là tài sản chung của ông T và bà H.

[4.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng, nên HĐXX căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá ngày 28/6/2024 (BL số 482 - 485) xác định: Căn nhà (công trình xây dựng) nêu trên có tổng giá trị còn lại là 398.077.450 đồng. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2022 (BL số 214) ông P thống nhất ông Ngọc và bà Y đóng góp sửa chữa căn nhà số tiền 35.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng. Do đó, giá trị căn nhà (công trình xây dựng) còn lại là 358.077.450 đồng.

[4.6 Từ những phân tích như đã nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông T là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX buộc bà H có nghĩa vụ trả cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà (công trình xây dựng) với số tiền 179.038.725 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và khoản 1 Điều 209 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Còn phần không được chấp nhận với số tiền 478.281.775 đồng.

[5] Xét kháng cáo của ông T về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, chia $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số 195/14 gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16. Xét thấy:

[5.1] Khi kháng cáo ông T cho rằng nguồn gốc thửa đất và nhà đang tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của cụ Lưu B vào năm 2003 với giá 50.000.000 đồng và ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, ngoài hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng đất như lời ông trình bày, cũng như việc trả tiền chuyển nhượng và nguồn tiền chuyển nhượng đất từ đâu có. Còn việc ông đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không đúng quy định của pháp luật như nhận định tại mục [2.9] của Bản án dân sự sơ thẩm.

[5.2] Khi kháng cáo ông T cho rằng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh căn nhà gắn liền với phần đất có diện tích 87,4m² là do cụ M và bà H cùng tạo lập và sau đó cụ M tặng cho bà H. Thấy rằng, như nhận định tại mục [4] nêu trên HĐXX buộc bà H có nghĩa vụ trả cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà (công trình xây dựng), nên cần công nhận cho bà H được quyền sử dụng, quyền sở hữu căn nhà và đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ những nhận định như vừa nêu trên, kháng cáo của ông T là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng như nhận định ở phần trên. Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số X 317430, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông T ngày 12/6/2003, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông T không có yêu cầu đòi lại và cũng không ai yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất này, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng. Xét thấy, như nhận định tại mục [4] nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông T, vì vậy kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại 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. Cụ thể như sau: Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận số tiền 478.281.775 đồng, nên phải chịu án phí số tiền 23.131.271 đồng (20.000.000 đồng + 4% của phần

giá trị tài sản có tranh chấp vượt 400.000.000 đồng). Do bà H có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 179.038.725 đồng, nên phải chịu án phí số tiền 8.951.936 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Chi phí lần 1, số tiền 5.000.000 đồng; chi phí lần 2, số tiền 11.550.000 đồng; tổng cộng chi phí số tiền 16.550.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận khoảng 2/3, ông T phải chịu số tiền 11.033.333 đồng, bà H phải chịu số tiền 5.516.667 đồng; do ông T nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên bà H có nghĩa vụ nộp số tiền 5.516.667 đồng để hoàn trả lại cho ông T theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Về chi phí giám định: Số tiền 2.040.000 đồng, do kết quả giám định chứng minh đúng là chữ ký của ông T, nên không có thay đổi so với án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông T, nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng và áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 209 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 16 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; căn cứ điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận đối với Quyết định kháng nghị số 262/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

3.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh H về việc đòi lại $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền là 478.281.775 đồng (Bốn trăm bảy mươi tám triệu hai trăm tám mươi một nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh H. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T số tiền 179.038.725 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng), là $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà số 19, đường T, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

3.3. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H đối với nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T.

3.4.1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 87,4m² (loại đất T), thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và quyền sở hữu căn nhà gắn liền với phần đất trên (không tính phần diện tích đất hẻm giới), có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp hẻm 195, có số đo 5,14m. Hướng Tây giáp mương nước, có số đo 5,11m. Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Thanh D, có số đo 17,10m. Hướng Bắc giáp phần đất bà Kim Thị I, có số đo 17,09m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003.

Tài sản gắn liền trên đất là: Căn nhà số 195/14 (nhà 02 tầng). Diện tích tầng trệt 72,8m², tổng diện tích sàn 149,2m². Kết cấu: Nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, sàn bê tông không cốt thép, trần thạch cao, đồ mái thép, lợp tole. Hàng rào kích thước: Dài 10,6m, cao 1,5m, kết cấu khung cột bê tông cốt thép, lưới B40. Sân xi măng phía trước diện tích 13,7m².

3.4.2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thanh H có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai nhà nước có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh biến động sang tên hoặc xin cấp lại mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003 theo quy định của Luật Đất đai.

3.4.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 317430, thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, diện tích 87,4m², tọa lạc tại Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Huỳnh Ngọc T ngày 12/6/2003.

3.4.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H đối với việc yêu cầu công nhận căn nhà số 195/14, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 87,4m², thuộc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại

Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu nhà, sử dụng đất hợp pháp của bà với bà Nguyễn Ngọc Y.

3.5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 16.550.000 đồng, ông Huỳnh Ngọc T phải chịu số tiền 11.033.333 đồng (Mười một triệu không trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng), bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu số tiền 5.516.667 đồng (Năm triệu năm trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng); do ông Huỳnh Ngọc T nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ nộp số tiền 5.516.667 đồng (Năm triệu năm trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) để hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T.

3.6. Về chi phí giám định: Tổng chi phí số tiền 2.040.000 đồng, ông Huỳnh Ngọc T phải chịu số tiền này, do bà Nguyễn Thị Thanh H đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông Huỳnh Ngọc T có nghĩa vụ nộp số tiền 2.040.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

3.7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.7.1. Ông Huỳnh Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 23.131.271 đồng (Hai mươi ba triệu một trăm ba mươi một nghìn hai trăm bảy mươi một đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 đồng (Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001902 ngày 20/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Huỳnh Ngọc T còn phải nộp thêm số tiền là 16.881.271 đồng (Mười sáu triệu tám trăm tám mươi một nghìn hai trăm bảy mươi một đồng).

3.7.2. Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 8.951.936 đồng (Tám triệu chín trăm năm mươi một nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009625 ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà Nguyễn Thị Thanh H còn phải nộp thêm số tiền là 8.651.936 đồng (Tám triệu sáu trăm năm mươi một nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001956 ngày 14/8/2024, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5. 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn