

Bản án số: 388/2019/DS-PT

Ngày: 06 - 9 - 2019

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Vũ Ngọc Huynh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, 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: 462/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc: “Tranh chấp đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 953/2019/QĐPT ngày 04 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh V, Sinh năm: 1935 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 75 Mitchell St Carramar nsw 2163 Australia

Địa chỉ tạm trú: số 69B N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Quốc V, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp An H, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Văn bản uỷ quyền ngày 23/5/2017). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H (có mặt)

**2. Bị đơn:** Anh Hoàng Việt H, Sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 69B N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nhâm Lương D, sinh năm 1964 (có mặt)

3.2. Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 316, Quốc lộ 60, khu phố 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà T ủy quyền cho ông D.

3.3. Bà Hoàng Thị Mai D, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 76A, khu phố 4, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Ngô Thị N, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 64, ấp T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hoàng Thị Mai D, bà Ngô Thị N: anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre (văn bản uỷ quyền ngày 28/11/2017) (có mặt)

3.5. Ủy ban nhân dân huyện M ( Xin vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: đường Công Lý, khu phố 1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hoàng Việt H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2018 bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như phiên Tòa anh Phạm Quốc V là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2010 vợ chồng ông Nhâm Lương D và bà Hoàng Thị Thanh T có nợ bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền 59.825.000 đồng; nợ bà Hoàng Thị Mai D số tiền 18.600 đôla Úc, quy ước thành tiền Việt Nam là 300.000.000 đồng; nợ bà Ngô Thị N số tiền 89.350.000 đồng. Năm 2010 bà V và bà D uỷ quyền cho anh Hoàng Việt H khởi kiện yêu cầu ông D, bà T trả số nợ trên và được Tòa án nhân dân huyện M công nhận theo quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 17/2010/QĐST-CN ngày 02/3/2010 và 18/2010/QĐST-CN ngày 02/3/2010. Trong quá trình thi hành án, vợ chồng ông D, bà T thoả thuận giao thừa đất số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cản trừ số nợ phải thi hành án cho bà V, bà D và bà N. Sau đó, bà V uỷ quyền cho anh H thay bà V nhận tài sản thi hành án của ông D, bà T. Bà V đã giao cho bà N số tiền 89.350.000 đồng là số tiền mà ông D, bà T phải có nghĩa vụ thi hành án cho bà N để bà V và bà D cùng sở hữu căn nhà và thửa đất trên. Ngày 13/9/2010 anh H tự ý thoả thuận với vợ chồng ông D, bà T về việc vợ chồng ông D, bà T chuyển nhượng thửa đất số 74, tờ bản đồ số

25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho anh H.

Sau khi nhận được tài sản thi hành án của bà V là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre, anh H đã tự đăng ký kê khai và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Việc này bà V không hề hay biết. Năm 2016, sau khi biết anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 74 và căn nhà trên đất từ việc đại diện bà V nhận tài sản thi hành án của ông D, bà T, bà V đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản hoà giải ngày 18/10/2016 tại UBND thị trấn M, ông Nhâm Lương D thừa nhận có nợ bà V, bà D và ông Nguyễn Văn B (chồng bà N) số tiền 570.000.000 đồng, sau đó dùng nhà và đất là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre trả nợ cho bà V, bà D và bà N. Đồng thời anh H thừa nhận căn nhà và thửa đất trên ông chỉ đứng tên dùm và đồng ý trả lại căn nhà, thửa đất 74 cho bà V, bà N, bà D. Tuy nhiên tại buổi hoà giải ngày 21/10/2016 tại UBND thị trấn M, anh H không đồng ý trả lại đất và nhà cho bà V, bà D và bà N với lý do anh H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Nay bà V yêu cầu:

Yêu cầu Toà án tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO-0308 ngày 05/10/2010 do UBND huyện M cấp cho anh Hoàng Việt H đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích 62,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Yêu cầu Toà án buộc anh Hoàng Việt H trả lại cho bà V thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25 diện tích qua đo đạc thực tế là 64,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà V đồng ý bồi hoàn số tiền sửa chữa căn nhà của anh H.

Bà V thống nhất với kết quả đo đạc, định giá ngày 27/3/2018 và đồng ý lấy kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bị đơn anh Hoàng Việt H trình bày:*

Anh Hoàng Việt H là cháu nội của bà Nguyễn Thị Thanh V. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà V. Ông Nhâm Lương D và bà Hoàng Thị Thanh T đã thế chấp căn nhà số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Anh H đã đứng ra ứng tiền để chuộc lại nhà và đất. Vào thời điểm năm 2010 anh H đại diện cho bà V và bà D giải quyết tranh chấp với vợ chồng ông D, bà T. Sau đó vụ án được Tòa án nhân dân huyện M hòa giải thành. Sau

khi vụ án được giải quyết thì bà V đang định cư ở nước ngoài, anh H có điện thoại báo với bà V và bà V đã đồng ý cho anh H thỏa thuận với vợ chồng ông D, bà T để anh H được sang tên căn nhà. Vì thời gian đã quá lâu nên anh H không còn nhớ giữa anh H và bà V có làm biên bản hay giấy tờ gì hay không. Khoảng năm 2014, do căn nhà bị hư hỏng toàn bộ nên anh H có gọi điện báo cho bà V thì bà V có nói miệng qua điện thoại là cho dứt anh H thừa đất và căn nhà hiện nay đang tranh chấp. Vì bà V đã cho anh H nhà và đất nên anh H đã bỏ tiền ra để xây dựng lại căn nhà cấp 4 kiên cố trị giá khoảng 250.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 18/10/2016 anh H đồng ý trả lại nhà đất nhưng tại biên bản ngày 21/10/2016 anh không đồng ý trả là vì nhà đất này bà V đã cho anh.

*Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhâm Lương D và bà Hoàng Thị Thanh T trình bày:*

Năm 2010 vợ chồng ông bà có vay của bà V số tiền 59.825.000 đồng, vay của bà N số tiền 89.350.000 đồng và vay của bà D số tiền 18.600 đôla Úc, suy đổi thành tiền Việt Nam là 300.000.000 đồng. Cũng vào năm 2010 bà D, bà V ủy quyền cho anh H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà trả số nợ trên. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện M hòa giải thành. Vợ chồng ông D đồng ý giao thừa đất số 74 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà V, bà D để cản trừ số nợ trên. Trước đó ông bà có thể chấp thừa đất và căn nhà cho Quý tín dụng Định Thủy, tại thị trấn M để vay số tiền 120.000.000 đồng. Sau đó bà D tiếp tục gửi về cho anh H số tiền 120.000.000 đồng để trả nợ và chuộc sổ đỏ về. Như vậy tổng số tiền mà vợ chồng ông bà vay của bà D là 420.000.000 đồng. Do số nợ với bà D là nhiều nhất, nên vợ chồng ông bà muốn ưu tiên trả nợ cho bà D trước rồi mới trả nợ cho bà V, bà N. Do nghĩ anh H là người được bà V, bà D bà N ủy quyền nhận thi hành án nên ông D, bà T đã đồng ý chuyển nhượng thừa đất số 74 và nhà trên đất cho anh H để cản trừ nợ của bà D, bà V, bà N. Nhưng anh H lợi dụng việc được bà V, bà D ủy quyền khi giải quyết vụ kiện rồi đứng sang tên thừa đất khi làm thủ tục thi hành án và quản lý sử dụng cho đến nay. Trong vụ án này, vợ chồng ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà V.

*Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án anh Nguyễn Thanh H là đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Mai D, bà Ngô Thị N trình bày:*

Năm 2010 bà Hoàng Thị Mai D cho vợ chồng ông D, bà T vay tổng cộng số tiền số tiền 18.600 đôla Úc, quy đổi thành tiền Việt Nam là 300.000.000 đồng. Sau đó bà D tiếp tục gửi cho anh H số tiền 120.000.000 đồng để chuộc sổ đỏ của ông D, bà T ra làm thủ tục sang nhượng đất và nhà để cản trừ nợ. Thời điểm đó, pháp luật Việt Nam quy định không cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, trong khi bà D mang quốc tịch Úc và cũng đang bận làm ăn ở nước ngoài nên bà D chưa làm thủ tục sang tên thừa đất và căn nhà để cản trừ nợ với vợ chồng ông D. Đến tháng 6/2016 thì bà D mới biết việc thừa đất đã được sang tên cho anh H, bà D có gặp thì anh H nói không đứng tên và sau đó thì không

chịu sang tên lại cho bà D. Tại buổi hoà giải ở UBND thị trấn M lần thứ nhất thì anh H đồng ý trả nhà cho bà D, nhưng đến lần hòa giải thứ hai thì anh H không đồng ý trả lại nhà và đất cho bà D. Hiện nay bà V đã khởi kiện vụ án. Trong vụ án này, bà D thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà V. Hiện nay, số tiền mà ông D, bà T nợ bà D bà đã cho tặng bà V nên bà không có ý kiến gì thêm. Tranh chấp nhà và đất giữa bà V và anh H thì bà V được toàn quyền quyết định.

Năm 2010 bà Ngô Thị N có cho vợ chồng ông D, bà T vay số tiền 89.350.000 đồng. Năm 2010 bà có ủy quyền cho anh H khởi kiện yêu cầu ông D, bà T trả số tiền nêu trên và đã được Tòa án nhân dân huyện M giải quyết xong. Năm 2016 bà N đã thỏa thuận với bà V là bà V sẽ thanh toán cho bà số tiền 89.350.000 đồng nên nay bà để bà V được toàn quyền sở hữu đất và nhà của ông D, bà T từ việc cần trừ nợ.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 18/12/2017 Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thể hiện: Ngày 15/9/2010 ông Nhâm Lương D và bà Hoàng Thị Thanh T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Việt H thửa đất số 74, diện tích 62,3m<sup>2</sup> tờ bản đồ 25 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M. Sau đó ông D, bà T có đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Ngày 05/10/2010 anh Hoàng Việt Hào được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00308 đối với thửa đất 74 là đúng với quy định tại khoản 4, Điều 49 Luật đất đai 2003. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. UBND huyện M yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DS-ST ngày 19/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với anh Hoàng Việt H về việc yêu cầu đòi tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc anh Hoàng Việt H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V thửa đất số 74, tờ bản đồ 25 diện tích 64,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Thanh V có nghĩa vụ hoàn lại số tiền sửa chữa nhà cho anh Hoàng Việt Hào là 119.691.200 đồng.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Thanh V đồng ý hoàn lại cho anh Hoàng Việt H số tiền 120.000.000 đồng anh Hoàng Việt H đã giao cho ông Nhâm Lương Dũng và bà Hoàng Thị Thanh T theo giấy thỏa thuận ngày 13/9/2010.

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

Ngày 31/7/2018 bị đơn ông Hoàng Việt H kháng cáo một phần bản án yêu cầu tòa phúc thẩm giải quyết cho nhận được số tiền tương xứng với giá đất hiện nay.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Anh Hoàng Việt H trình bày bà V có cho nhà thì anh mới được đứng tên và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, anh không đồng ý trả lại nhà đất cho bà V. Đối với số tiền 120 triệu để anh bỏ ra để lấy nhà cho bà V. Đến nay đề nghị tòa án tuyên buộc bà V trả cho thêm 150 triệu do giá đất tăng. Tổng cộng bà V phải trả cho anh 270 triệu đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Quốc V trình bày: Thực tế anh H nhận tài sản thi hành án của bà V. Anh H tự ý kê khai, bà V, bà D không biết. Tại sơ thẩm anh H đồng ý trả đất cho bà V. Anh H thừa nhận đứng tên giùm. Tại phúc thẩm anh trình bày căn nhà bà V cho anh là không đúng sự thật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Trong đơn kháng cáo anh H yêu cầu anh nhận số tiền tương xứng với giá đất hiện nay, tại phúc thẩm ông Hòa thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị bà V trả lại đất. Như vậy là vượt quá phạm vi kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của bà V đòi lại tài sản là có căn cứ, tại hồ sơ vụ án đã thể hiện rõ ràng. Tại biên bản hòa giải anh H cũng thừa nhận đứng tên giùm cho bà V, đồng ý trả nhà cho bà V nhưng không chấp nhận tiền trượt giá số tiền 120 triệu đồng. Vì vậy, đề nghị hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Việc tiến hành tố tụng của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại đơn kháng cáo bị đơn yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu trả lại nhà là vượt quá phạm vi kháng cáo nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là đúng quy định. Anh H không có đơn phản tố yêu cầu trả số tiền 120 triệu nên không có cơ sở xem xét. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Việt H nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp tòa sơ thẩm xác định là “Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu đòi lại thửa đất số 74 tờ bản đồ số 25 với diện tích đo đạc thực tế là 64,2m<sup>2</sup> và căn nhà số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M. Các bên thừa nhận ông Nhâm Lương D và bà Hoàng Thị Thanh T có chuyển nhượng thửa đất 74 và căn nhà trên đất để cản trừ số tiền còn nợ với bà V, bà D và bà N theo các quyết định công nhận sự thỏa thuận số 17/2010/QĐST-CN ngày 02/3/2010 và 18/2010/QĐST-CN ngày 02/3/2010 của Tòa án Mỏ Cày Nam. Anh H là người đại diện nhận tài sản thi hành án. Tại biên bản hòa giải ngày 18/10/2016 anh H trình bày ông nhận ủy quyền của bà V, bà D, bà N đứng ra khởi kiện yêu cầu ông D, bà T trả số tiền nêu trên. Ông D, bà T trả nợ bằng cách giao căn nhà và đất để cản trừ nhưng không có ai đứng tên nên bà V mới để anh H đứng tên dùm. Anh H đồng ý trả lại đất và nhà cho bà V, yêu cầu bà V hoàn lại chi phí sửa chữa nhà. Như vậy, anh H đã thừa nhận anh chỉ đứng tên dùm nhà và đất được thi hành án điều này phù hợp với trình bày của ông D, bà T. Anh H cho rằng bà V đã đồng ý cho anh căn nhà trên đất nhưng chỉ là cho miệng không có lập thành văn bản. Tại phiên tòa sơ thẩm anh H trình bày hiện nay anh không có chứng cứ chứng minh việc bà V cho đất và nhà nên anh cũng đồng ý trả lại nhà, đất cho bà V và anh yêu cầu bà V hoàn lại số tiền mà anh đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà số 270A đường Bùi Quang Chiêu.

Tại thời điểm khởi kiện bà V là người nước ngoài, nhưng hiện nay bà V có quốc tịch Việt Nam, đang sinh sống tại Việt Nam và có nhu cầu về nhà ở nên cần giao cho bà V được nhận lại tài sản là nhà và đất là hiện vật theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013 và Điều 7 Luật nhà ở 2014. Các bên thừa nhận khi anh H quản lý căn nhà có sửa chữa lại căn nhà với là 250.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm anh H đồng ý để bà V bồi hoàn số tiền sửa chữa nhà theo kết quả định giá ngày 27/3/2018 nên được ghi nhận. Sau khi nhận tài sản từ ông D, bà T thì anh H quản lý nhà, đất đến nay nên phải tính đến công sức gìn giữ của anh H. Tuy nhiên, anh H đã sửa chữa nhà và sử dụng nhà để kinh doanh xem như đã được lợi từ căn nhà nên không xem xét đến phần công sức gìn giữ này.

Theo kết quả định giá ngày 27/3/2018 thì phần nhà có diện tích là 54,3m<sup>2</sup>, giá trị còn lại là 80%, đơn giá là 2.420.000 đồng/m<sup>2</sup> giá trị nhà còn lại là: (54,3m<sup>2</sup> x 2.420.000 đồng) x 80% = 105.124.800 đồng. Gác lửng diện tích 21,9m<sup>2</sup>, đơn giá 740.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị gác lửng là: (21,9m<sup>2</sup> x 740.000 đồng) x 80% = 12.946.800 đồng. Mái che giá trị còn lại là 80%, diện tích 7,7m<sup>2</sup>, đơn giá là 260.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị mái che là: (7,7m<sup>2</sup> x 260.000 đồng) x 80% = 1.601.600 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 119.691.200 đồng.

Giá trị đất là : 64,2m<sup>2</sup> x 16.000.000 đồng = 1.027.200.000 đồng.

Anh H căn cứ vào giấy thỏa thuận ngày 13/9/2010 giữa anh với ông D, bà T để yêu cầu bà V có nghĩa vụ hoàn lại cho anh số tiền 120.000.000 đồng anh đã đưa cho ông D, bà T để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để làm thủ tục sang nhượng

Tại phiên tòa sơ thẩm bà V đã đồng ý hoàn trả lại cho anh H số tiền 120.000.000 đồng mà anh đã giao cho ông D, bà T nên được ghi nhận trong bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh H yêu cầu trả thêm 150 triệu đồng do giá nhà tăng. Đây là yêu cầu chưa được đặt ra ở sơ thẩm, anh H không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Như vậy, anh H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V thửa đất số 74, tờ bản đồ 25 và căn nhà trên đất số 270A đường Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà V có nghĩa vụ hoàn lại chi phí sửa chữa nhà cho anh H số tiền 119.691.200 đồng và số tiền 120.000.000 đồng anh H đã giao cho ông D, bà T.

Anh Nguyễn Việt H kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Việt H. Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 34, Khoản 3, Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 49 Luật đất đai 2003; Điều 55; Điều 100; Điều 105; Điều 106 Luật đất đai 2013; Điều 7 Luật nhà ở 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với anh Hoàng Việt H về việc yêu cầu đòi tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc anh Hoàng Việt H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh V thửa đất số 74, tờ bản đồ 25 diện tích 64,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.



(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Thanh V có nghĩa vụ hoàn lại số tiền sửa chữa nhà cho anh Hoàng Việt H là 119.691.200 đồng.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị Thanh V đồng ý hoàn lại cho anh Hoàng Việt H số tiền 120.000.000 đồng anh Hoàng Việt H đã giao cho ông Nhâm Lương Dũng và bà Hoàng Thị Thanh T theo giấy thỏa thuận ngày 13/9/2010.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00308 đã cấp cho anh Hoàng Việt H ngày 05/10/2010 đối với thửa đất số số 74, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh V.

Bà Nguyễn Thị Thanh V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số số 74, tờ bản đồ 25, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà số 207A Bùi Quang Chiêu, khu phố 2, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Hoàng Việt H phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thanh V không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh V số tiền tạm ứng án phí 7.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008013 ngày 06/11/2017, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008014 ngày 06/11/2017 và số tiền 760.000 đồng theo biên lai thu số 0008081 ngày 11/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre.

*Án phí phúc thẩm:* Ông Hoàng Việt H phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018446 ngày 31/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre, xác nhận ông Hào đã nộp đủ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bến Tre; (1)
- VKSND tỉnh Bến Tre; (1)
- Cục THADS tỉnh Bến Tre; (1)
- Đương sự (7)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 20b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Huyền Vân**