

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 189/2019/DSPT

Ngày 08 - 11 - 2019

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Lương

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Hoài Bình  
Ông Nguyễn Hoàng Quý

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DSST ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 266/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị A**; Trú tại: đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện cho bà Nguyễn Thị A: Ông **Trần Văn B**; Trú tại: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh Sóc Trăng- Địa chỉ liên hệ: khu T, Trung tâm thương mại huyện T, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017*).

Bi đơn: Ông **Nguyễn Văn C**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực H, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

**1. Ông Nguyễn Văn D**; Trú tại: đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện cho ông Nguyễn Văn D: Ông **Trần Văn B**; Trú tại: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh Sóc Trăng- Địa chỉ liên hệ: khu T, Trung tâm thương mại huyện T, ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017*).

**2. Bà Phan Thị H**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Khu vực H, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện cho bà Phan Thị H: Ông **Nguyễn Văn C** là bị đơn trong vụ án (*Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2015*).

Người làm chứng:

1. Ông **Huỳnh Tấn Ph**; Trú tại: Ấp T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
2. Ông **Nguyễn Văn H**; Trú tại: Ấp P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
3. Ông **Lê Văn H**; Trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.
4. Bà **Hà Mỹ H**; Trú tại: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
5. Ông **Trần Văn Q**; Trú tại: Ấp L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.
6. Ông **Trần Hữu Th**; Trú tại: Ấp 2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Văn C** là bị đơn.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D trình bày: Bà Nguyễn Thị A được Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy đất số CQ00067, ngày 26/3/2010, diện tích 946,6m<sup>2</sup> (đo thực tế: 855,3m<sup>2</sup>), loại đất trồng cây hàng năm, thửa 969, tờ bản đồ số 5, đất tại khu vực T, phường T, quận T.

Khoảng đầu năm 2009, bà A xây dựng trên đất 01 căn nhà diện tích 310m<sup>2</sup>, gồm 05 phòng bằng bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, gạch men. Do quen biết, nên vợ chồng bà A và ông Nguyễn Văn D thỏa thuận bằng miệng với ông Nguyễn Văn C hùn vốn mở quán kinh doanh ăn uống trên đất này. Theo đó, bà A hùn mặt bằng (như tiền thuê đất) còn ông C hùn tiền xây dựng cơ sở vật chất, lời lỗ sẽ phân chia sau. Đến ngày 22/5/2010 thì khai trương quán P. Trong 02 tháng đầu, làm ăn thuận lợi nhưng ông C không tính lời lãi bà A nên phát sinh mâu thuẫn, vợ chồng bà A đề nghị lấy lại đất nhưng ông C không đồng ý. Do ông C đã bỏ tiền đầu tư nên vợ chồng bà A cho ông C sử dụng thêm 02 năm để thu hồi vốn và kiếm lời. Đến hết năm 2012, ông C vẫn không trả đất nên tháng 6/2014, bà A gửi đơn tranh chấp, tại buổi hòa giải ở địa phương ông C yêu cầu vợ chồng ông D bồi thường giá trị cơ sở vật chất mà ông đã đầu tư thì ông mới trả lại đất.

Ngày 28/10/2014, bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ di dời các tài sản, vật kiến trúc mà ông đã xây dựng, để trả lại mặt bằng đất cho bà tại thửa đất 969 nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C thừa nhận, khoảng tháng 4/2009, ông và ông Nguyễn Văn D thỏa thuận hùn vốn kinh doanh mở quán ăn trên thửa đất 969 nói trên. Hai bên thống nhất mỗi bên góp 50% vốn đầu tư, có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với lợi nhuận hoặc thua lỗ, hai bên cử đại diện tham gia quản lý xuyên suốt quá trình xây dựng và hoạt động của quán. Khi xây dựng quán, vợ chồng ông D không góp vào 50% vốn như đã thỏa thuận. Khi ông C xây dựng quán từ tháng 9/2009, trên đất chỉ có sẵn 05 phòng ngủ thô sơ, lợp tole, tường không tô, chưa lát gạch và trang trí, không có nhà vệ sinh. Do vách tường đã hư nên ông C đập bỏ xây dựng lại toàn bộ đến tháng 7/2010 thì hoàn thành. Ông C phải bỏ ra mọi chi phí để xây dựng và tu sửa quán với số tiền khoảng 1.010.000.000 đồng. Nay ông C có đơn phản tố yêu cầu

bà A và ông D phải thanh toán giá trị tài sản, trang thiết bị mà ông đã đầu tư xây dựng quán ăn uống, theo giá trị đã định giá là 567.751.129 đồng, ông đồng ý giao trả toàn bộ diện tích đất 855,3m<sup>2</sup> nói trên cho bà A.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H trình bày: Bà H thống nhất theo lời trình bày của ông C và giao cho ông C toàn quyền quyết định trong vụ án này.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Huỳnh Tấn Ph: Vào khoảng tháng 9/2009 ông C có thuê ông xây dựng quán ăn P tọa lạc tại Khu vực T – phường T hiện nay. Lúc xây dựng, chính ông M (tức Nguyễn Văn D) và ông C cùng thống nhất phá dỡ toàn bộ căn nhà cũ để xây dựng lại. Quá trình làm, ông C là người thanh toán tiền công cho ông chứ ông D không có trả.

- Ông Nguyễn Thanh H: Ông là chủ cửa hàng vật liệu T (tại khu vực P - phường T). Khoảng tháng 9/2009, ông C có mua vật liệu xây dựng để xây quán ăn P tọa lạc tại khu vực T - phường T hiện nay, tiền mua vật liệu xây dựng là do ông C trực tiếp thanh toán.

- Bà Hà Mỹ H: Bà là chủ lò gạch V (tọa lạc khu vực P - phường T). Vào khoảng tháng 9/2009, ông C có đặt mua tổng số 16.000 viên gạch để xây dựng quán ăn P tọa lạc tại khu vực T - phường T hiện nay, toàn bộ tiền gạch là do ông C trực tiếp thanh toán.

- Ông Lê Văn H: Vào khoảng tháng 9/2009, ông C có thuê ông H bơm 05 ghe cát để xây dựng quán ăn P tọa lạc tại khu vực T - phường T, tiền bơm cát là do ông C trực tiếp thanh toán.

- Ông Trần Hữu Th: Vào khoảng tháng 03/2010, ông C có thuê ông Th xây dựng 01 căn nhà tiền chế ngang 9m, dài 20m, ông C trực tiếp thanh toán. Còn ông D là ai thì ông không biết.

- Ông Trần Văn Q: Vào khoảng tháng 8/2014, ông C có thuê ông Q xây dựng 01 căn nhà tiền chế phía trước ngang 14m, dài 9m; ông C trực tiếp thanh toán.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ yêu cầu phản tố. Phía nguyên đơn cho rằng nếu buộc bà A hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản đầu tư trên đất thì phía bà yêu cầu được khấu trừ giá trị các hạng mục do ông C xây dựng sau khi phát sinh tranh chấp đó là quầy nấu ăn 13.042.890đ và quán ăn phía trước (14m x 9m) là 111.576.620đ; và tiền thuê mặt bằng ông C phải trả từ ngày 25/7/2014 (ngày tranh chấp hòa giải ở cơ sở) đến ngày 25/7/2018 với giá thuê bình quân là 1.500.000đ/tháng, thành tiền là 1.500.000đ x 48 tháng = 72.000.000 đ.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Theo lời khai của những người làm chứng và chứng từ thanh toán vật liệu xây dựng do bị đơn cung cấp, đã đủ cơ sở chứng minh toàn bộ công trình trên đất là do bị đơn xây dựng. Đây là các tài sản gắn liền với đất và việc làm ăn, nếu di dời sẽ thiệt hại lớn. Do đó, ông C yêu cầu bà A thanh toán giá trị tài sản như trên là phù hợp. Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn không có đề cập đến tiền thuê mặt bằng mà vấn đề này mới phát sinh tại phiên tòa, nên không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2018/DSST ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ đã tuyên:*

- Buộc ông Nguyễn Văn C giao trả cho bà Nguyễn Thị A 855,3m<sup>2</sup> đất, loại đất trồng cây hàng năm, tại thửa 969, tờ bản đồ 5, tại khu vực T, phường T, quận T. (Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập ngày 22/7/2015).

- Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn C một phần giá trị tài sản đầu tư xây dựng trên đất là 371.131.619 đồng (*ba trăm bảy mươi một triệu, một trăm ba mươi một ngàn, sáu trăm mười chín đồng*).

Nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D được quyền sở hữu 05 căn phòng và nhà vệ sinh. Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm di dời các tài sản khác trên thửa đất 969 nói trên. Tài sản trên thửa 969 được xác định theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/8/2017 của Hội đồng định giá tài sản và hiện trạng thực tế khi thi hành án.

Ngày 17/10/2018, ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo yêu cầu bà A và ông D trả cho ông số tiền bằng với kết quả thẩm định, định giá là 567.751.129 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường giá trị tài sản theo kết quả định giá ban đầu vào năm 2015, nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra, phía bị đơn yêu cầu định giá lại phần quán ăn phía trước vì cho rằng theo kết quả định giá năm 2017 thì giá trị quán ăn này thấp hơn nhà kho là không chính xác và yêu cầu triệu tập ông Trần Văn Q để làm rõ về việc xây dựng quán ăn này. Phía đại diện cho nguyên đơn trình bày phía nguyên đơn không yêu cầu giá trị những căn phòng do trước đây bị đơn đã đập để xây dựng mới và chấp nhận trả thêm cho bị đơn 50.000.000 đồng để giải quyết xong tranh chấp, nhưng số tiền trả thêm này không được bị đơn chấp nhận.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo đó phía nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn giá trị căn nhà ăn, bị đơn không phải chịu tiền thuê đất, việc định giá lại và yêu cầu triệu tập ông Q là không cần thiết vì bị đơn đã chứng kiến định giá và ông Q đã có lời khai trong vụ án.

#### **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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản, vật kiến trúc xây dựng trên đất, để trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản bị đơn đã xây dựng trên đất. Tòa án giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, do bản án sơ thẩm có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại các Điều 26, Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Đề có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo và kháng nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận xét như sau:

Bản án sơ thẩm đã nhận định:

- *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Quyền sử dụng thửa đất số 969, diện tích đo đạc thực tế là 855,3m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực T - phường T - quận T - Tp. Cần Thơ, do bà Nguyễn Thị A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ00067 được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 26/3/2010. Trên thửa đất này hiện do ông Nguyễn Văn C sử dụng kinh doanh quán ăn hiệu P. Bởi trước đây, vào năm 2009, vợ chồng bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn C hùn vốn mở quán kinh doanh dịch vụ ăn uống.

Theo lời khai của các đương sự thì hai bên hợp tác làm ăn chung trong khoảng 02 tháng đầu (từ ngày 22/5/2010 khai trương quán đến tháng 7/2010) thì có lợi nhuận, nhưng sau đó việc buôn bán không có lãi, vợ chồng bà A bỏ về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, công việc kinh doanh quán còn lại do vợ chồng ông C thực hiện cho đến nay.

Xét thấy, khi thỏa thuận hùn vốn kinh doanh các bên không có lập hợp đồng bằng văn bản, không quy định về thời hạn hợp tác kinh doanh. Nhưng khi phía bà A, ông D đơn phương không hợp tác làm ăn với ông C nữa vẫn để cho ông C sử dụng mặt bằng để buôn bán thêm một thời gian cho đến tháng 6/2014 mới nộp đơn tranh chấp ra chính quyền địa phương để đòi lại đất, tức là có cho vợ chồng ông C một thời gian gần 04 năm để hoạt động kinh doanh nhằm thu hồi lại vốn và kiếm lời. Khi tranh chấp xảy ra, ông C vẫn không chịu di dời tài sản để giao trả lại đất mà ra điều kiện bà A và ông C phải trả lại toàn bộ giá trị tài sản mà ông đầu tư xây dựng trên đất thì ông mới chịu trả đất. Cho nên bà A khởi kiện yêu cầu ông C di dời các tài sản, vật kiến trúc để giao trả lại mặt bằng đất cho bà là có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự cũng thống nhất chấm dứt việc hùn vốn. Vậy nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả lại đất.

- *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn*: Bị đơn ông Nguyễn Văn C yêu cầu bà A và ông D phải thanh toán lại giá trị tài sản, trang thiết bị mà ông C bỏ tiền ra để đầu tư xây dựng quán ăn uống P, theo giá trị còn lại mà Hội đồng định giá xác định là 567.751.129 đồng, ông C đồng ý giao trả lại toàn bộ diện tích đất 855,3m<sup>2</sup> và công trình trên đất tại thửa 969 cho bà A.

Xét thấy, tranh chấp các bên xuất phát từ sự thỏa thuận hùn vốn làm ăn không được rõ ràng cụ thể. Các bên không có lập hợp đồng bằng văn bản, cho nên khi tranh chấp lời khai các bên không có sự thống nhất về phương thức hùn vốn, tỷ lệ hùn vốn, cách thức quản lý kinh doanh, phân chia lợi nhuận, thời gian hợp tác... mà không có gì để chứng minh, và trên thực tế các bên chỉ có làm ăn chung với nhau trong khoảng thời gian ngắn gần 02 tháng, công việc kinh doanh sau đó chỉ do vợ chồng ông C thực hiện, lời lỗ ông C tự chịu mà cũng không có phản đối gì. Vậy xem như việc hùn vốn kinh doanh chung đã chấm dứt kể từ tháng 7/2010. Bởi thế, không thể bám vào hợp đồng hùn vốn kinh doanh để giải quyết các vấn đề tranh chấp mà chỉ có thể xác định giá trị tài sản mỗi bên đã đầu tư vào đến thời điểm hiện tại để giải quyết hậu quả khi

các bên thống nhất chấm dứt quan hệ hùn vốn, phần ai đầu tư thì người đó được thu về, ai có lỗi phải gánh chịu hậu quả pháp lý.

- Về giá trị tài sản xây dựng trên đất: Bà A cho rằng khoảng đầu năm 2009, bà A có xây dựng trên đất 01 căn nhà có diện tích 310m<sup>2</sup>, gồm 05 căn phòng, kết cấu bê tông cốt thép, mái tole, vách tường, gạch men. Sau đó, ông C có đầu tư tu bổ, sửa chữa thêm để làm quán kinh doanh. Về phía ông C cho rằng khi ông đến xây dựng quán từ tháng 9/2009, quán chỉ có sẵn 05 phòng ngủ xây thô sơ, lợp tole, xây tường không tô, chưa lát gạch, chưa trang trí, không có nhà vệ sinh. Ông C thấy vách tường đã hư nên đập bỏ và xây dựng lại toàn bộ đến tháng 7/2010 thì hoàn thành. Xét thấy lời khai đơn phương của mỗi bên đương sự là mâu thuẫn nhau nên cần phải dựa vào những chứng cứ khác để đối chiếu chứng minh.

- Theo vật chứng là tài sản đang hiện hữu: Qua xem xét thẩm định và định giá, trừ quầy nấu ăn và quán ăn phía trước có tu bổ, các tài sản khác đều có giá trị sử dụng còn lại từ 55% đến 65%, nên không thể nào phân biệt được đâu là tài sản do bà A hoặc ông C xây dựng, bởi thời điểm bà A xây dựng cũng cách không xa thời điểm ông C xây dựng.

- Theo nhân chứng và các chứng cứ khác: Theo lời khai của những người làm chứng là những người bán vật liệu xây dựng, người làm công xây dựng, người lân cận cho rằng năm 2009 - 2010 ông C đã phá dỡ toàn bộ công trình cũ đã xuống cấp để xây lại quán mới và ông C cũng là người trực tiếp thanh toán đầu tư. Tại Quyết định xử phạt hành chính Số 1497/QĐ-XPHC ngày 05/5/2010 của Chủ tịch UBND quận T cũng ghi rõ “Tự ý san lấp diện tích đất 309,52 m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm để làm nền xây dựng nhà ở mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”. Ông C cũng cung cấp được các hóa đơn chứng từ mua vật liệu xây dựng vào thời điểm năm 2009 - 2010. Đó là những chứng cứ khách quan để chứng minh cho việc ông C đã đầu tư xây dựng trên đất, nhưng không có nghĩa là ông C không tái sử dụng lại những gì mà bà A đã xây dựng trước đó để lại. Cho nên không thể xác định được tỷ lệ đầu tư xây dựng mà ông C đã bỏ ra trong khối tài sản hiện còn, chỉ ước lượng là đa số mà thôi. Cho nên, ông C yêu cầu bà A phải trả lại toàn bộ giá trị tài sản hiện còn trên đất là chưa đủ cơ sở thuyết phục.

- Mặt khác, trong khối tài sản mà ông C đầu tư xây dựng trên đất, có những tài sản được xây dựng sau thời điểm bà A gửi đơn tranh chấp và được hòa giải ở địa phương (hòa giải ở Khu vực ngày 13/6/2014, hòa giải ở Phường ngày 25/7/2018), đó là: 01 căn nhà tiền chế ở phía trước ngang 14m x dài 09m (làm quán ăn) xây dựng vào tháng 8/2014 (theo lời khai của anh Trần Văn Q – BL 385) và Quầy nấu ăn 2,7m x 3,35m được xây dựng vào tháng 4/2017 (theo thừa nhận của ông C). Như vậy, lỗi do ông C cố ý xây dựng thêm khi vụ việc còn đang tranh chấp chưa được giải quyết. Do đó, ông C phải tự gánh chịu trách nhiệm di dời các tài sản này mà phía bà A không phải bồi thường gì.

- Đối với những tài sản khác được xây dựng trước thời điểm phát sinh tranh chấp, chủ yếu là xây dựng vào giai đoạn 2009 – 2010, thì do trước đó giữa ông C và phía bà A có thỏa thuận hùn vốn kinh doanh, được sự đồng ý của phía bà A nên ông C mới xây dựng; phía bà A cũng không có phản đối việc xây dựng. Nay bà A và ông C chấm

dứt việc hùn vốn, ông C phải di dời tài sản để trả lại mặt bằng đất. Lẽ ra, bà A không phải bồi thường toàn bộ giá trị các tài sản di dời, bởi khi di dời giá trị tài sản vẫn còn phần nào, ông C vẫn có thể tái sử dụng. Nhưng phía bà A đồng ý đền bù toàn bộ giá trị đối với các tài sản này, theo định giá là 443.131.619 đồng (đã trừ ra 02 hạng mục xây dựng sau thời điểm phát sinh tranh chấp). Vậy xem như bà A đã mua lại giá trị các tài sản đó, nhưng bà A chỉ có nhu cầu sử dụng 05 căn phòng và nhà vệ sinh, còn những tài sản khác để cho ông C di dời, cũng là phù hợp.

- *Về giá trị sử dụng mặt bằng*: Thấy rằng, dù có thỏa thuận hùn vốn kinh doanh nhưng trên thực tế hai bên chỉ làm ăn chung được khoảng 02 tháng từ ngày khai trương (22/5/2010), thì vợ chồng bà A đi về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, quán P chỉ do vợ chồng ông C quản lý, kinh doanh. Thấy rằng, dù không có bằng chứng gì thể hiện là phía bà A hùn giá trị tiền cho thuê mặt bằng để kinh doanh quán, nhưng một thực tế trong suốt quá trình ông C sử dụng mặt bằng thì phía bà A không có thu tiền cho thuê mặt bằng, nếu việc kinh doanh quán trên phần đất của người khác thì ông C cũng phải trả tiền thuê đất. Còn phía ông C cho rằng bà A cho sử dụng đất để mở quán kinh doanh là nhằm làm tăng giá trị đất chứ không tính là hùn vốn thì chỉ là lập luận đơn phương, không thể thuyết phục, bởi giá trị đất tăng lên còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác. Vì vậy, cần xem xét giá trị cho thuê mặt bằng như là vốn mà bà A hùn vào để ông C kinh doanh, và ông C có nghĩa vụ trả lại cho bà A số tiền thuê mặt bằng theo nguyên đơn tính toán như trên là phù hợp. Dù quá trình giải quyết trước đây, phía nguyên đơn không đề cập gì đến yêu cầu này, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị phải tính tiền thuê mặt bằng (thực tế nguyên đơn đã bị thiệt hại phần này) để cân trừ một phần nghĩa vụ tài sản mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn. Đơn thuần chỉ là việc xem xét giá trị phần hùn của mỗi bên, chứ đây không phải một yêu cầu bổ sung hay độc lập. Vấn đề này không nằm ngoài phạm vi điều chỉnh khi xem xét giải quyết hậu quả của quan hệ hùn vốn. Hơn nữa, nếu tách ra vụ án khác thì sẽ không giải quyết triệt để mâu thuẫn trong vụ án này, mà chỉ làm sự việc tranh chấp thêm kéo dài, phức tạp.

Tóm lại, sau khi tính toán khấu trừ, bà A và ông D phải giao trả lại cho ông C số tiền: 567.751.129đ - 13.042.890đ - 111.576.620đ - 72.000.000đ = 371.131.619 đồng. Bà A được sở hữu 05 căn phòng và nhà vệ sinh. Ông C có trách nhiệm di dời các tài sản khác.

[4]. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: Bản án sơ thẩm nhận định và quyết định như đã nêu trên là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, có căn cứ pháp luật. Đương sự trong vụ án có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là không có căn cứ nên không được chấp nhận nên lẽ ra cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, theo các biên bản thẩm định, định giá tài sản tranh chấp năm 2015 và 2017 thì căn nhà ăn phía trước đã được xây dựng trước khi có tranh chấp và theo nội dung các biên bản thẩm định, định giá này thì sau này bị đơn có sửa chữa tu bổ lại quán ăn này và giữa các bên không có thỏa thuận về tiền thuê đất, do các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh về giá trị tu bổ quán ăn và tiền thuê đất nên bản án sơ thẩm đã khấu trừ toàn bộ giá trị quán ăn này và buộc bị đơn phải chịu tiền thuê đất là không chính xác. Cần sửa án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm, theo đó buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn bao gồm cả giá trị quán ăn theo định giá năm 2017 và

bị đơn không phải chịu tiền thuê đất với tổng số tiền phải trả là 554.708.000 đồng (567.751.129 đồng - 13.042.890 đồng = 554.708.000 đồng - làm tròn số).

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và phải xác định lại án phí sơ thẩm cho phù hợp với số tiền trên theo quy định khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều, Điều 164, Điều 166, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

**Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Buộc ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị A diện tích đất 855,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, tại thửa số 969 (theo giấy chứng nhận là 946,6m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế là 855,3m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CQ00067 ngày 26/3/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị A.

Vị trí, diện tích đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 49-2015 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận T lập ngày 22/7/2015.

2. Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D cùng có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Văn C một phần giá trị tài sản đầu tư xây dựng trên đất với số tiền là 554.708.000 đồng (*Năm trăm năm mươi bốn triệu bảy trăm lẻ tám ngàn đồng*).

Trong quá trình thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nói trên thì còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D được quyền sở hữu 05 căn phòng và nhà vệ sinh. Ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm di dời các tài sản khác trên thửa đất 969 nói trên. Tài sản trên thửa đất 969 được xác định theo Biên bản định giá tài sản ngày 22/8/2017 của Hội đồng định giá tài sản (đính kèm bản án); và hiện trạng thực tế khi thi hành án.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn C mỗi người phải chịu số tiền 1.950.000 đồng. Bà A đã nộp trước số tiền 3.900.000 đồng, nên ông C có trách nhiệm nộp 1.950.000 đồng (*Một triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng*) để trả lại cho bà A.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và phải nộp 652.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 6.927.000 đồng theo biên lai số 002539 ngày 18/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận T. Ông C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.975.000 đồng (*Năm triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*).



Bà Nguyễn Thị A và ông Nguyễn Văn D cùng phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.188.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố được chấp nhận, nhưng được trừ 1.350.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 001843 ngày 11/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Bà A và ông D còn phải nộp thêm 24.838.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu tám trăm ba mươi tám ngàn đồng*) tiền án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu, ông Nguyễn Văn C được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai số 004305 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. T;
- THA.DS-Q. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

***(đã ký)***

**Nguyễn Duy Lương**