

Bản án số: 128/2024/DS-PT
Ngày 14-3-2024
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Thẩm phán thành viên: Ông Huỳnh Văn Luật;
Ông Phan Trí Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 541/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 188/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Tu Chih C, sinh năm 1955 (quốc tịch Đài Loan); địa chỉ: Công ty TNHH B1, đường Đ, ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: số C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - là đại diện theo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/5/2021, có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Tiên H1 – Luật sư Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông **Hồ Văn T1**, sinh năm 1968 và bà **Hồ Thị B**, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: **xóm A, xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông **Lê Thành T2**, sinh năm 1985; địa chỉ: **tổ I, ấp B, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà **Đỗ Phan Huỳnh Y**, sinh năm 1995; địa chỉ: **tổ D, ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1992; địa chỉ: **tổ I, ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Tu Chih C1**.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện ngày 04/01/2022; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **T3 Chih Chan** là ông **Ngô Văn T4** trình bày:*

Ông **Tu Chih C** (sau đây gọi tắt là ông **C**) và bà **Phạm Thị Kim H** (sau đây gọi tắt là bà **H**) có mối quan hệ bạn bè. Năm 2020, bà **H** đã giới thiệu cho ông **C** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 120m² thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** của ông **Hồ Văn T1** và bà **Hồ Thị B** (sau đây gọi tắt là ông **T1**, bà **B**); cùng địa chỉ: **xã Q, huyện Q, tỉnh Nghệ An**). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 (01 trệt, 01 lầu), giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Do ông **C** là người nước ngoài, không được đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên ông **C** có nhờ bà **H** đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông **T1**.

Ngày 20/11/2020, tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương**, ông **T1** và bà **H** có lập “Giấy đặt cọc sang nhượng nhà đất” để thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Sau khi hai bên ký giấy đặt cọc thì ông **C** trực tiếp giao số tiền đặt cọc cho ông **T1** là 200.000.000 đồng và ông nhận giữ bản chính “Giấy đặt cọc sang nhượng nhà đất” đến nay.

Sau thỏa thuận tại Giấy đặt cọc thì ngày 20/12/2020, hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bên mua sẽ giao tiền đợt 2. Tuy nhiên, vào ngày 09/12/2020, ông **C** và vợ chồng ông **T1** đã thỏa thuận sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại **Văn phòng C2** (địa chỉ: **Số A Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương**). Do đó, ông **C** đã mang theo 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền mặt và ra **Ngân hàng TMCP P, Chi nhánh B2** rút thêm số tiền 761.368.000 đồng từ tài khoản cá nhân của ông **C** rồi cùng bà **H** đến Văn phòng công chứng gặp vợ chồng ông **T1**. Tại đây, khi bà **H** và vợ chồng ông **T1** thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đầy đủ theo quy định thì ông **C** đã trực tiếp giao số tiền 1.700.000.000 đ (một tỷ bảy

trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông **T1**. Việc giao nhận tiền này không làm giấy tờ. Sau đó, do có việc ở Công ty cần giải quyết nên ông **C** đi về trước, ông **C** có đưa cho bà **H** số tiền 5.000.000 đ (năm triệu đồng) để bà **H** dẫn vợ chồng ông **T1** đi ăn chúc mừng giao dịch giữa hai bên thành công. Ngày 18/01/2021, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11595 đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** cho bà **H** đứng tên. Sau khi nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng đất thì bà **H** có chụp hình và gửi qua tin nhắn báo cho ông **C** biết, bản chính bà **H** giữ. Do tin tưởng nên ông **C** không yêu cầu đưa bản chính để ông **C** giữ.

Khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông **T1** có để lại một số vật dụng như giường ngủ, nệm...cho ông **C** sử dụng. Sau đó, ông **C** còn sửa sang lại phòng ngủ ở lầu trên và mua sắm thêm các vật dụng cần thiết.

Do bà **H** chưa có nhà riêng, đang ở trọ nên ông **C** tạm thời cho bà **H** dọn đến ở trong nhà đất ông **C** đã mua và yêu cầu bà **H** không được tự ý sửa chữa nhà và cho người khác đến ở cùng nếu không được sự cho phép của ông **C**, khi nào ông **C** có nhu cầu sử dụng thì bà **H** phải trả lại. Ông **C** cũng thỏa thuận miệng với bà **H** rằng trong trường hợp nếu sau này ông **C** chuyển nhượng nhà đất này cho người khác thì sẽ chia cho bà **H** 20% có lợi nhuận (nếu có). Công ty nơi ông **C** làm việc gắn với nhà đất đã mua nên thi thoảng ông **C** có đến để kiểm tra. Thời gian đầu, bà **H** sinh sống bình thường, không có biểu hiện gì. Sau đó bà **H** tự ý thay chìa khóa khác với ý định chiếm luôn căn nhà để bán hoặc cho thuê. Khi phát hiện sự việc bà **H** đang có ý định cho người khác thuê toàn bộ nhà đất, ông **C** đã đến gặp bà **H** và nói chuyện, tìm cách thương lượng, giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông **C** buộc phải gửi đơn nhờ **Ủy ban nhân dân xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** giải quyết nhưng không thành.

Ông **C** xác định, nhà đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11595 ngày 18/01/2021 cho bà **Phạm Thị Kim H** đứng tên là tài sản riêng của ông **C**. Do đó, ông **C** yêu cầu:

Công nhận căn nhà và đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43 tại tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 15839, số vào sổ cấp GCN CS 11595 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị Kim H** ngày 18/01/2021 thuộc quyền sở hữu của ông **Tu Chih C1**.

Trường hợp ông **Tu Chih C1** không đủ điều kiện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với tư cách người sử dụng đất thì ông **T3** Chih Chan yêu cầu Tòa án buộc bà **Phạm Thị Kim H** có nghĩa vụ trả cho ông **T3** Chih Chan giá trị căn nhà và đất nêu trên theo giá trị thị trường căn cứ theo kết quả định giá của cơ quan có thẩm quyền; hoặc yêu cầu bà **Phạm Thị Kim H** trả lại cho ông **C1** số tiền đã thanh toán cho ông **T1** (chủ đất cũ) số tiền 1.900.000.000 đồng và lãi tính từ ngày làm đơn khởi

kiện (04/01/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 19 tháng x 0.83%/tháng = 299.630.000 đồng. Tổng cộng là 2.199.630.000 đồng. Trường hợp bà **Phạm Thị Kim H** không tự nguyện trả, ông **Tu Chih C1** có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản là căn nhà và đất nêu trên để thanh toán.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nhà đất đang tranh chấp là tài sản của bà **H** nhận chuyển nhượng của ông **Hồ Văn T1** và bà **Hồ Thị B**. Giá trị chuyển nhượng là 1.900.000.000 đ (một tỷ chín trăm triệu đồng). Số tiền chuyển nhượng tài sản nêu trên là tiền của cá nhân bà **H**, hiện nay bà **H** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà **H** không vay mượn, không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông **C1** cũng không có chuyện ông **C1** mua nhà đất và nhờ bà **H** đứng tên dùm. Do đó, bà **H** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **C1**. Bà **H** đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 158539, số vào sổ cấp GCN: CS11595 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị Kim H** ngày 18/01/2021.

** Lời khai trong quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:*

1. Ông **Lê Thành T2**: Ông **T2** và ông **Tu Chih C1** là bạn bè làm chung Công ty TNHH **B1**. Còn bà **H** là bạn của ông **C1**, do bà **H** thường xuyên đến Công ty TNHH **B1** chơi nên ông **T2** cũng quen biết bà **H**. Ông **C1** sinh sống tại địa bàn **thị xã B** đã lâu muốn có một căn nhà để sinh sống và làm việc nên có nhờ bà **H** tìm kiếm đất để nhận chuyển nhượng. Sau đó bà **H** dẫn ông **C1** đến xem căn nhà và đất thuộc thửa đất số 506, Tờ bản đồ số 43, tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** của ông **Hồ Văn T1**. Sau khi xem hiện trạng đất và tài sản trên đất cùng với các giấy tờ pháp lý thửa đất, ông **C1** đồng ý mua nhà đất trên. Ông **C1** là người nước ngoài không thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên ông **C1** nhờ bà **H** đứng tên dùm. Ngày 20/11/2020, giữa ông **T1** và bà **H** có ký giấy đặt cọc sang nhượng đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng. Ngay ngày ký giấy đặt cọc ông **C1** đưa cho ông **T1** số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Tại ngày ký giấy đặt cọc này có ông **T1**, bà **H**, ông **C1**, bà **Nguyễn Thị Thúy A** (bạn bà **H**) ký tên, trong đó ông **T2** và bà **A** ký với tư cách người làm chứng. Ông **C1** không ký tên vì đã nhờ bà **H** đứng ra thực hiện thủ tục chuyên nhượng. Sau đó, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **H**. Bà **H** là người trực tiếp sinh sống, quản lý căn nhà và đất nêu trên. Ông **T2** thấy ông **C1** cũng thường xuyên ra vào căn nhà này. Vị trí Công ty ông **C1** làm việc và căn nhà này cách nhau khoảng 01 km. Nhưng gần đây, bà **H** thay đổi toàn bộ các ổ khóa

cửa nên ông **C1** không tiếp tục sinh sống, quản lý tại căn nhà nêu trên nữa. Hai bên cũng từ đó phát sinh tranh chấp. Sau khi phát sinh tranh chấp, ông **C1** và bà **H** đã gặp mặt hòa giải tại nhà bà **H**, ông **T2** cũng có mặt. Nội dung các bên hòa giải: Ông **C1** nói với bà **H**, chuyển nhượng căn nhà và đất nêu trên sẽ chia cho bà **Hoa lợi** n 20% hoặc ông **C1** sẽ đưa cho bà **H** 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), bà **H** sẽ chuyển nhượng đất nêu trên cho người mà ông **C1** chỉ định.

Ông **C1** thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông **T1** thành 02 lần: Lần 1, ông **T2** có chứng kiến ông **C1** đưa số tiền 200.000.000 đồng cho ông **T1**. Lần 02, ông **T2** thấy ông **C1** đi cùng kế toán **Công ty TNHH B1** bà **Đỗ Huỳnh Y** nói là đến gặp ông **T1** để thanh toán số tiền 1.680.000.000 đồng tại **Văn phòng C2**, tỉnh Bình Dương. Lần 03 thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn lại như thế nào, ông **T2** không rõ.

Ngày 21/9/2023, ông **T2** có nộp cho Tòa án Đơn xin đính chính tên kế toán Công ty đi cùng với ông **C1** hôm giao tiền lần 02 là bà **Đỗ Phan Huỳnh Y** chứ không phải là **Đỗ Huỳnh Y**. Các nội dung trình bày khác, ông **T2** vẫn giữ nguyên.

2. Ông **Hồ Văn T1** trình bày: thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu của ông **T1** và vợ là bà **Hồ Thị B**, ông **T1** và bà **B** đã chuyển nhượng phần đất này cho ông **T3** Chih Chan với giá 1.900.000.000 đồng. Bà **H** có đi chung và ký tên vào hợp đồng nhưng bà **H** không đưa cho vợ chồng ông **T1** số tiền nào cả. Ông **T1** nghe ông **T2** (thông dịch của ông **C1**) nói là do ông **C1** là người Đài Loan không được mua nhà đất ở Việt Nam được nên nhờ bà **H** đứng tên giùm. Ông **C1** trả tiền cho vợ chồng ông **T1** 2 lần, cụ thể:

Lần thứ 1: Nhận 200.000.000 đồng vào ngày 20/11/2020, nhận tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

Lần thứ 2: Nhận 1.700.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao, ngày 09/12/2020, sau khi ông **T1**, bà **B** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng với bà **H**. Do vợ chồng ông **T1** yêu cầu nhận tiền mặt nên sau khi nhận đủ tiền và ký hợp đồng xong thì giữa hai bên không làm giấy biên nhận tiền. Sau khi giao nhận tiền xong ông **C1** ra về, ông **C1** còn đưa tiền cho bà **H** để bà **H** dẫn vợ chồng ông **T1** đi ăn để chúc mừng việc mua bán thành công. Ông **T1** cho rằng tiền do ông **C1** bỏ ra thì tài sản là của ông **C1**, việc ông **C1** và bà **H** có quan hệ thế nào và thỏa thuận thế nào thì vợ chồng ông **T1** không biết. Hiện nay việc mua bán đã hoàn tất, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền, không còn quyền lợi gì.

3. Bà **Hồ Thị B** trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông **T1**.

4. Bà **Đỗ Phan Huỳnh Y** trình bày: Bà **Y** là kế toán **Công ty TNHH B1** và là cấp dưới của ông **Tu Chih C1**. **Công ty TNHH B1** không có kế toán nào tên **Đỗ Huỳnh Y**. **Công ty TNHH B1** có 02 kế toán là bà **Thâu Xay D** (Kế toán trưởng) và bà **Đỗ Phan Huỳnh Y**. Ngoài ra, **Công ty TNHH B1** không còn kế toán nào khác tên **Y**. Ông **Lê Thành T2** là Xưởng trưởng, là cấp dưới ông **Tu**

Chih C1. Đối với bà Phạm Thị Kim H, bà Y có thấy bà H đến Công ty TNHH B1 chơi vài lần. Còn việc bà H và ông C1 có quan hệ như thế nào, bà Y không rõ.

Ngày 09/12/2020, ông C1 có mang 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), ông C1 có nhờ bà Y đếm lại số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) xem có đủ không. Sau khi bà Y kiểm tra đủ số tiền, ông C1 có nhờ bà Y cùng ra Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh B2 để rút thêm một khoản tiền. Cùng ngày, bà H tự điều khiển xe mô tô đến Công ty TNHH B1 và để xe lại Công ty. Sau đó, ông C1, bà H, bà Y và tài xế đi đến Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh B2. Ông C1 và bà H đi 01 xe, bà Y và tài xế đi 01 xe. Sau khi đến ngân hàng, bà Y làm thủ tục rút số tiền 761.368.000 đồng từ tài khoản cá nhân của ông C1 cho ông C1 xong thì ông C1 có nói với bà Y là ông C1, bà H đi ra Văn phòng công chứng nhưng không nói là đi ra Văn phòng công chứng nào, cũng không nói đi đến Văn phòng công chứng để làm gì và nói bà Y, tài xế đi về công ty làm việc tiếp. Ông C1 có nói cho bà Y biết việc rút số tiền nêu trên để mua nhà, mua đất, sau này bán kiếm lời. Nhưng không nói rõ mua nhà hay mua đất ở đâu. Lý do ông C1 nhờ bà Y đếm tiền và ra ngân hàng vì bà Y thông thạo tiếng T5 và tiếng Việt nên có thể giúp ông C1 làm thủ tục rút tiền tại ngân hàng.

5. Ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông H2 là nhân viên phụ trách mảng thiết kế của Công ty TNHH B1 (Do ông Tu Chih C1 là người đại diện theo pháp luật). Vào ngày 19/10/2021, ông C1 có nhờ ông H2 sao chép file ghi âm có thời lượng "19:06", tức 19 phút và 6 giây được lưu trong điện thoại cá nhân hiệu Iphone của ông C1 vào trong máy tính để bàn của Công ty TNHH B1 do ông H2 được Công ty giao quản lý và sử dụng để tránh bị mất dữ liệu. File ghi âm được lưu có tên đầy đủ là: "FILE_20211019_101732_Xã A". Vào ngày 26/02/2024 vừa qua, ông C1 có yêu cầu ông H2 di chuyển toàn bộ thiết bị máy tính để bàn do ông H2 đang quản lý, sử dụng đặt tại phòng làm việc tập thể của Công ty vào phòng họp riêng của Công ty ở sát bên đề Thừa phát lại mở file ghi âm ra nghe và tiến hành lập Vi bằng để tránh gây tiếng ồn, ảnh hưởng đến những nhân viên khác đang làm việc xung quanh. Ông H2 cam kết không can thiệp vào bất cứ vấn đề gì của F ghi âm nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DSST ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T3 Chih Chan đối với bị đơn bà Phạm Thị Kim H về việc: "Tranh chấp đòi tài sản" là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-APBBKCTT ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về việc: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 158539, số vào sổ cấp GCN: CS11595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị Kim H ngày 18/01/2021 trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ; ông C1 được nhận lại số tiền 200.000.000 đồng là tài sản bảo đảm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (O) – Chi nhánh B2; địa chỉ: Số B Đ Bình Dương, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2022/QĐ-BPBD ngày 29/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn ông Tu Chih C1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 11/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là file ghi âm cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn. Mặc dù chứng cứ này đã được nguyên đơn lập Vi bằng tại Văn phòng T6 nhưng việc lập Vi bằng này không hợp pháp. Việc ghi âm được thực hiện vào tháng 4/2021 (không có ngày giờ cụ thể) nhưng đến ngày 02/3/2024 mới lập Vi bằng là không đúng trình tự quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận chứng cứ này. Ngày 18/01/2021, bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 158539, số vào sổ cấp GCN: CS11595 mang tên Phạm Thị Kim H. Do đó, bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn căn cứ vào lời xác nhận của ông Hồ Văn T1 để cho rằng nguyên đơn là người bỏ tiền mua tài sản nên tài sản đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là không đúng, giữa nguyên đơn và ông T1 không có biên bản giao nhận tiền. Xét toàn bộ chứng cứ có tại hồ sơ đều có cơ sở xác định toàn bộ tài sản tranh chấp là của bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm: bà Phạm Thị Kim H đã thừa nhận giọng nói và nội dung file ghi âm do nguyên đơn cung cấp là đúng. Tại đơn phản tố có nội dung trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 18/12/2023, bà H xác định tài sản là do bà H tự bỏ tiền mua, bà H không vay mượn hay nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông C1. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H lại thừa nhận ông C1 có đưa cho bà H số tiền 900.000.000 đồng để cùng với bà H mua nhà đất. Bà H không có chứng cứ về việc đã giao tiền cho chủ đất trong khi chủ sử dụng đất xác định ông C1 là người trả toàn bộ tiền mua đất. Từ những căn cứ nêu trên có căn cứ xác định tài sản tranh chấp là của nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ đồng ý trả cho bà H 10% giá trị nhà đất (tính giá trị tại thời điểm chuyển nhượng), tương đương 200.000.000

đồng coi như công đứng tên giùm tài sản.

Tại phiên tòa ngày 07/3/2024, bị đơn bà **Phạm Thị Kim H** thừa nhận ông **C1** có đưa cho bà 900.000.000 đồng để mua tài sản trên, việc ông **C1** đưa tiền cho bà là tự nguyện nên bà không đồng ý trả lại số tiền này. Bà có thời gian dài chung sống với ông **C1** như vợ chồng nên xem đây như là số tiền để bù lại tuổi thanh xuân cho bà. Tuy nhiên, tại đơn trình bày đề ngày 14/3/2024, bà **H** xác định mặc dù quan hệ giữa bà **H** và ông **C1** không được xem là hôn nhân hợp pháp nhưng tài sản được tạo trong quá trình chung sống giữa bà **H** và ông **C1** được xem là tài sản chung. Bà **H** đề nghị sử dụng kết quả định giá do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định giá trị tài sản tranh chấp là 1.633.200.000 đồng (trong đó: Quyền sử dụng đất: 980.000.000 đồng; tài sản gắn liền trên đất: 633.200.000 đồng) để làm căn cứ giải quyết, theo đó tài sản tranh chấp được chia như sau:

+ Chia giá trị đất (980.000.000 đồng) thành 03 phần, trong đó bà **H** là người có công bảo quản, tôn tạo và sinh sống trên đất nên được hưởng 02 phần, tương đương: 654.000.000 đồng, ông **C1** hưởng 01 phần, tương đương 327.000.000 đồng;

+ Chia giá trị nhà và tài sản gắn liền với đất (653.200.000 đồng) thành 04 phần, trong đó bà **H** là người có công bảo quản, tôn tạo và hiện đang sinh sống trong căn nhà nêu trên nên được hưởng 03 phần, tương đương: 489.900.000 đồng, ông **C1** hưởng 01 phần, tương đương 163.300.000 đồng.

Tổng giá trị nhà đất bà **H** được hưởng là 1.143.900.000 đồng; ông **C1** được hưởng là 490.300.000 đồng. Bà **H** sẽ nhận nhà đất và hoàn trả giá trị tài sản được hưởng cho ông **C1**.

Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bị đơn, xác định nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị số 22/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án không đưa bà **Hồ Thị B** tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, chưa làm rõ mối quan hệ giữa bà **H** và ông **C1**, số tiền bà **H** chuyển nhượng đất, số tiền 20.000.000 đồng được thanh toán cho ông **T1** và bà **B** thanh toán khi nào, khi chuyển nhượng xong thì có sửa chữa xây dựng thêm công trình gì. Tuy nhiên, sau khi thụ lý Tòa án phúc thẩm đã thực hiện ủy thác đối với Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An để tiến hành lấy lời khai của bà **Hồ Thị B** và đã làm rõ vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp, do đó những thiếu sót của cấp sơ thẩm đã được khắc phục nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

Về nội dung: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn không cung cấp được

chứng cứ về việc trả tiền mua đất, trong khi đó người bán đất là vợ chồng ông **T1** xác định nguyên đơn là người đã trả toàn bộ tiền mua đất, vì vậy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng để trả công bị đơn đứng tên nhà đất cho nguyên đơn. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông **Tu Chih C1** thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người làm chứng gồm: ông **Hồ Văn T1**, bà **Hồ Thị B**, ông **Lê Thành T2**, bà **Đỗ Phan Huỳnh Y** và ông **Nguyễn Văn H2** có đơn xin giải quyết vắng mặt. Xét thấy, những người làm chứng đã có lời khai đầy đủ trong quá trình tham gia tố tụng, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng có tên nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là file ghi âm có nội dung trao đổi giữa ông **Tu Chih C1**, bà **Phạm Thị Kim H** và ông **Lê Thành T2** có liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng Tòa án sơ thẩm không tạm ngừng phiên tòa để kiểm tra, xác minh và không xem xét. Ngày 26/02/2024, nguyên đơn đã tiến hành lập Vi bằng tại **Văn phòng T6**. Đến ngày 02/3/2024, nguyên đơn cung cấp Vi bằng nêu trên kèm theo bản giải trình đoạn ghi âm được thể hiện tại Vi bằng số 101/2024/VB-TPL nên Hội đồng xét xử sẽ xem xét chứng cứ này theo quy định tại Điều 287 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông **Tu Chih C1** nhận thấy:

[2.1] Xác định mối quan hệ giữa ông **C1** và bà **H**:

Căn cứ lời khai bà **Phạm Thị Kim H** và nội dung file ghi âm theo Vi bằng số 101/2024/VB-TPL do **Văn phòng T6** lập ngày 02/3/2024 do ông **Tu Chih C1** cung cấp có căn cứ xác định: Bà **H** và ông **C1** và bà **H** có quan hệ tình cảm với nhau trong thời gian dài, do ông **C1** đã có gia đình nên hai người không đăng ký kết hôn. Do đó, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định giữa ông **C1** và bà **H** chỉ có mối quan hệ bạn bè bình thường là chưa phù hợp.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, ông C1 tranh chấp quyền sở hữu đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, yêu cầu bà H phải trả cho lại cho ông C1 số tiền đã bỏ ra để chuyển nhượng nhà đất là 1.900.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày làm đơn khởi kiện (04/01/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 19 tháng x 0.83%/tháng = 299.630.000 đồng. Tổng cộng là 2.199.630.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông C1 đã căn cứ vào lời khai của ông Hồ Văn T1 là người đã chuyển nhượng nhà đất cho ông C1, lời khai của ông T2, bà Y là nhân viên của ông C1 và nội dung của file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông C1, bà H và ông T2 diễn ra vào ngày 19/10/2021. Quá trình tố tụng, ông T1 xác định vợ chồng ông có chuyển nhượng nhà đất cho ông C1. Mặc dù bà H là người đứng tên trên hợp đồng nhưng người giao tiền trực tiếp là ông C1. Việc giao nhận tiền giữa các bên đều không lập biên bản. Còn ông T2 và bà Y đều xác định tiền mua nhà đất là của ông C1, do ông C1 là người nước ngoài nên nhờ bà H đứng tên và hứa nếu sau này bán nhà đất có lời sẽ trích cho bà H 20% giá trị chênh lệch. Tuy nhiên, lời trình bày của ông C1, ông T1, ông T2 và bà Y không được bà H thừa nhận.

[3] Lời khai trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị Kim H xác định bà và ông C1 cùng góp tiền để mua nhà đất hiện đang tranh chấp để cùng sống chung nhưng do tính ông C1 hay ghen nên hai người thường xuyên xảy ra mâu thuẫn. Giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng số 011154, Quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương ngày 09/12/2020 là 150.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.900.000.000 đồng, bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Lời thừa nhận của bà H về giá trị chuyển nhượng thực tế nhà đất phù hợp với lời khai của ông C1, vợ chồng ông T1 nên có căn cứ giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng là 1.900.000.000 đồng, trong đó bà H xác định bà H bỏ số tiền 1.000.000.000 đồng, tương đương 52,63%, ông C1 bỏ số tiền 900.000.000 đồng, tương đương 47,37%.

[4] Xét nội dung file ghi âm cuộc nói chuyện ngày 19/10/2021 giữa ông C1, bà H và ông T2 tại căn nhà hiện các bên đang tranh chấp thể hiện: Trước khi tiến hành khởi kiện, ông C1 cùng với ông T2 đã đến thương lượng với bà H. Theo đó ông C1 yêu cầu bà H trả lại nhà đất và ông C1 sẽ trả cho bà H 1.000.000.000 đ (một tỷ đồng), cụ thể “*tôi mời xưởng trưởng qua đây để chúng ta cùng thương lượng với cô, cô lấy 1 tỷ rồi tìm người khác, tôi cũng không quan tâm, sau này tôi không xem cô là bạn nữa*”. Mặc dù, tại buổi nói chuyện ông T2 có đề cập nội dung ông C1 là người bỏ tiền mua nhà và cho bà H đứng tên, hứa khi nào bán nhà sẽ chia cho bà H 20% lợi nhuận, nhưng nội dung trên bà H không thừa nhận. Nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc đứng tên nhà đất giùm. Nguyên đơn căn cứ lời thừa nhận của người chủ đất cũ về việc có nhận tiền trực tiếp từ nguyên đơn để xác định toàn bộ nhà đất là của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bị đơn thừa nhận nguyên đơn có bỏ số tiền 900.000.000 đồng để cùng mua nhà đất, điều này phù hợp với lời đề nghị

của nguyên đơn tại buổi nói chuyện ngày 19/10/2021 nên có căn cứ xác định nguyên đơn cùng bỏ tiền để chuyển nhượng nhà đất với bị đơn.

[5] Theo Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2006 và được công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2006 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “*Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức đóng góp của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu*”. Bà H thừa nhận ông C1 có bỏ tiền để cùng bà chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông T1 nhưng không đồng ý trả lại tiền cho ông C1 vì cho rằng ông C1 tự nguyện đưa cho bà số tiền này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu tính công sức đóng góp bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng nhà, đất tranh chấp mà cho rằng số tiền ông C1 đưa cho bà xem như là số tiền để bù đắp tuổi thanh xuân cho khoảng thời gian bà và ông C1 quen nhau. Xét thấy, lời trình bày của bà H không được ông C1 thừa nhận, bà H cũng không có căn cứ chứng minh đã được ông C1 tặng cho số tiền trên. Hiện nay pháp luật chưa có quy định về bồi thường tuổi thanh xuân^y kiến của bà H là không phù hợp.

[6] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận nhà, đất thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43 tại tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 15839, số vào sổ cấp CGN CS 11595 do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị Kim H** ngày 18/01/2021 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Trong trường hợp bà **H** nhận nhà đất thì phải hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ giá trị căn nhà và đất theo giá trị của thị trường. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013 về người sử dụng đất thì “*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:..6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.....*”. Như vậy, người nước ngoài ở trong nước hoặc ở nước ngoài đều không thuộc các đối tượng được quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nên chỉ có căn cứ buộc bị đơn hoàn trả giá trị nhà đất tại thời điểm tranh chấp cho nguyên đơn theo tỷ lệ đóng góp. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại. Do đó, giá trị nhà đất được xác định theo kết quả định giá ngày 11/5/2023 của Hội đồng định giá là 1.633.002.000 đồng, trong đó: quyền sử dụng đất: 980.000.000 đồng; tài sản gắn liền với đất: 653.002.000 đồng). Như đã phân tích tại mục [3] thì đó phần ông **C1** được hưởng: 773.553.047 đồng; bà **H** được hưởng: 859.448.953 đồng.

[7] Tại cấp sơ thẩm bị đơn đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 158539, số vào sổ cấp GCN: CS11595 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị Kim H** ngày 18/01/2021 nhưng chưa được Tòa án chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Quyết định nêu trên sẽ được xử lý theo quy định tại Chương VIII Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 4.775.470 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu tương ứng với số tiền tạm ứng chi phí các bên đã nộp tại cấp sơ thẩm, trong đó: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản lần 01 là 2.775.470 đồng, do nguyên đơn ông **C1** nộp; Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lần 02 là 2.000.000 đồng, do bị đơn bà **H** nộp.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Tu Chih C1**; quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả cho bị đơn

200.000.000 đồng là chưa phù hợp. Kháng nghị của Viện kiểm sát về việc sửa bản án là có căn cứ.

[10] Về án phí:

[10.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Người kháng cáo ông **Tu Chih C1** không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Tu Chih C1**.

2. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 22/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **T3** Chih Chan đối với bị đơn bà **Phạm Thị Kim H** về việc: “Tranh chấp đòi tài sản” là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

+ Buộc bà **Phạm Thị Kim H** có trách nhiệm trả lại cho ông **T3** Chih Chan số tiền là 773.553.047 đ (bảy trăm bảy mươi ba triệu năm trăm năm mươi ba nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

+ Bà **Phạm Thị Kim H** được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 506, tờ bản đồ số 43, diện tích 120m², tọa lạc tại **xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 158539, số vào sổ cấp GCN: CS11595 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phạm Thị Kim H** ngày 18/01/2021.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá, phí trích lục hồ sơ: Số tiền

4.775.470 đồng. Trong đó nguyên đơn ông **C1** chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản lần 01 là 2.775.470 đồng; bà **H** chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lần 02 là 2.000.000 đồng. Ông **C1**, bà **H** đã thực hiện xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Phạm Thị Kim H** phải chịu số tiền 34.942.122 đồng (ba mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn một trăm hai hai đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Tu Chih C** được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm.

Trường hợp Bản án 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

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

Trần Thị Thắm