TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2025/DS-PT
Ngày: 07/5/2025.
V/v tranh chấp đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**
Các Thẩm phán: ông **Trương Công Thi**
ông **Phùng Anh Dũng**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Trần Xuân Lộc**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông **Trần Viết Tuấn**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam. Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2025/TLPT-DS ngày 10/3/2025 về tranh chấp đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1091/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Lê Thị Hồng L - sinh năm 1968.
Địa chỉ: Schutzen S, 668449, L, G (Đức).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
- Ông Vũ Minh T - sinh năm 1977; địa chỉ: số A đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.
- Ông Chu Đ - sinh năm 1960; trú tại: P, tập thể K, phường K, Đ, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Lê Trọng H - sinh năm 1966 và bà Huỳnh Thị Ngân H1 - sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: số A - A đường C, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Ông H có mặt, bà H1 vắng mặt.

3. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 10 năm 2006, bà Lê Thị Hồng L có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 23-24 khu dân cư phố chợ H2, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là nhà số A đường C, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam). Tuy nhiên, do thời điểm này bà L sinh sống tại Đức nên có nhờ vợ chồng anh ruột là ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tháng 9/2007, từ nguồn tiền của bà L, ông H đã xây dựng nhà ở cấp 3 theo Giấy phép xây dựng số 145/GPXD ngày 25/9/2007 trên thửa đất số 23 khu dân cư phố chợ H2. Giấy phép xây dựng nhà ở bà L vẫn nhờ anh ruột là ông Lê Trọng H đứng tên xin phép.

Khối tài sản nêu trên sau khi nhận chuyển nhượng đã giao cho vợ chồng ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 quản lý, sử dụng cho đến nay, các bên lập văn bản cam kết tài sản đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 20/7/2010. Văn bản này thể hiện vợ chồng ông H, bà H1 được quyền quản lý, sử dụng, không có quyền định đoạt. Sau này nếu pháp luật Việt Nam cho phép thì vợ chồng ông H, bà H1 sẽ hoàn tất thủ tục để sang tên lại cho vợ chồng bà L. Hiện nay, vợ chồng bà L đã ly hôn, chồng bà L cũng đã có văn bản cam kết thể hiện khối tài sản này là của riêng bà L trong thời kỳ hôn nhân. Bà L về lại Việt Nam sinh sống và có nhu cầu về nhà ở nhưng vợ chồng ông H, bà H1 không thống nhất trả lại khối tài sản trên cho bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 phải trả lại cho bà L toàn bộ tài sản gồm: nhà và đất tại thửa đất số 23 và thửa đất số 24, tờ bản đồ số 00; địa chỉ tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là nhà số A đường C, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam).

- Nguyên đơn thống nhất hỗ trợ cho ông H, bà H1 số tiền quản lý tài sản là 600.000.000đồng.

** Tại các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 trình bày:*

Ông H, bà H1 thừa nhận có ký Văn bản cam kết tài sản ngày 20/7/2010 với bà Lê Thị Hồng L và thống nhất toàn bộ nội dung của Văn bản cam kết này. Tuy nhiên, bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L vì nguồn gốc khối tài sản này ông H, bà H1 và bà L cùng góp vốn mua chung 02 thửa đất số 23, 24, xây dựng nhà ở gắn liền với 02 thửa đất ở khu dân cư phố chợ H2 chứ

không phải tiền của bà L, nhưng ông H, bà H1 không có văn bản góp vốn vì chỗ anh em ruột trong nhà nên tin tưởng mua chung đất và thỏa thuận bằng miệng với nhau.

Tuy vợ chồng ông H, bà H1 đã ký vào văn bản cam kết ngày 20/7/2010, nhưng là tài sản chung nên ông H, bà H1 sẽ lập thủ tục sang tên lại tài sản là ngôi nhà 02 tầng gắn với diện tích đất tại lô đất số 23, tờ bản đồ số 00 khu dân cư phố chợ H2 cho bà L. Vợ chồng ông H, bà H1 được nhận đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 00 khu dân cư phố chợ H2, bà L hỗ trợ cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 600.000.000đồng tiền chênh lệch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 168, Điều 187, Điều 265, Điều 266, Điều 275 của Bộ luật Dân sự; Điều 13 của Luật Quốc tịch Việt Nam; Điều 5, Điều 169 của Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2023; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng L về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

- Buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 giao trả cho bà Lê Thị Hồng L quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 00, địa chỉ tài sản tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, giá trị: 4.743.910.800đồng (bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm đồng).

- Ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 có quyền sử dụng đất, có quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 00, địa chỉ tài sản tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giá trị: 3.766.946.825đồng (ba tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng).

- Buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 có trách nhiệm thối trả giá trị chênh lệch cho bà Lê Thị Hồng L số tiền: 372.736.825đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Chu Đ là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Ông Chu Đ đề nghị huỷ bản án sơ thẩm để xét xử lại vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng hoặc buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 phải trả lại cho bà Lê Thị Hồng L hai căn nhà theo Văn bản cam kết tài sản ngày 20/7/2010, bà L đồng ý hỗ trợ cho vợ chồng ông H số tiền 600.000đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Vũ Minh T và bị đơn bà Huỳnh Thị Ngân H1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: tháng 10 năm 2006, bà Lê Thị Hồng L nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 23 và số 24 tại khu dân cư phố chợ H2, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (nay là nhà số A đường C, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam). Do thời điểm này bà L sinh sống tại Cộng hòa Liên bang Đ nên có nhờ vợ chồng anh ruột là ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 957617 ngày 26/10/2006 và số AG 957616 ngày 25/9/2007. Tháng 9/2007, cũng từ nguồn tiền của bà L, ông H đã xây dựng nhà ở cấp 3 theo Giấy phép xây dựng số 145/GPXD ngày 25/9/2007 trên thửa đất số 23 khu dân cư phố chợ H2. Ngày 20/7/2010, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông H cùng với bà L đã ký "Văn bản cam kết tài sản" với nội dung: tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 23 và số 24 được tạo lập, đầu tư từ nguồn tiền của vợ chồng ông Phạm Lê C, bà Lê Thị Hồng L. Đồng thời giữa hai bên còn cam kết: vợ chồng ông H tiếp tục đứng tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; được quản lý, sử dụng đối với các thửa đất nêu trên; không có quyền định đoạt (mua bán, tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng...); sau này, nếu pháp luật Việt Nam cho phép vợ chồng bà L được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì vợ chồng ông H sẽ hoàn tất mọi thủ tục pháp lý sang tên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 23 và số 24 cho vợ chồng bà L. Mặc dù ông H, bà H1

cho rằng cùng góp vốn mua chung với bà L 02 thửa đất này và xây dựng nhà trên thửa đất số 23 nhưng ông H, bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc góp vốn tạo lập khối tài sản trên với bà L. Vì vậy, Hội đồng xét xử khẳng định: án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 23 và số 24 chủ sở hữu là bà L, là có căn cứ, đúng pháp luật, còn vợ chồng ông H chỉ là người đứng tên hộ mà thôi.

[2.2] Xét công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của bị đơn ông Lê Trọng H, bà Huỳnh Thị Ngân H1 đối với 02 thửa đất số 23 và số 24, Hội đồng xét xử thấy: theo kết quả định giá thì thửa đất số 23 có giá trị đất 3.663.460.000đồng và giá trị công trình xây dựng trên đất 1.080.450.800đồng; thửa đất số 24 có giá trị đất 3.663.460.000đồng và công trình xây dựng trên đất giá trị 103.486.825đồng; tổng cộng: 8.510.857.625đồng. Như vậy, so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 lô đất ban đầu (538.500.000đồng) thì giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tăng thêm là 6.788.420.000đồng. Do hai bên không xác định được chính xác công sức của vợ chồng ông H, bà H1 trong việc quản lý, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất nên Toà án cấp sơ thẩm xác định bà L và vợ chồng ông H có công sức ngang nhau để chia phần giá trị tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là phù hợp với nội dung Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

[3] Bà L là người có quốc tịch Việt Nam định cư tại nước ngoài theo Điều 13 của Luật Quốc tịch Việt Nam. Ông Phạm Lê C (là chồng cũ của bà L) có văn bản xác nhận tài sản các thửa đất số 23 và thửa đất số 24, địa chỉ tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam là tài sản riêng của bà L (văn bản được T1 tại Cộng hòa Liên bang Đ xác nhận ngày 24/5/2023). Bà L được cấp Hộ chiếu nhập cảnh vào Việt Nam nên đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2023 và đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Điều 5, Điều 169 của Luật Đất đai 2013.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L. Buộc ông H, bà H1 phải trả lại giá trị gốc của hai thửa đất số 23, số 24 cùng giá trị tài sản trên hai thửa đất tổng cộng 1.722.437.625đồng và ½ giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu 3.394.210.000đồng, tổng cộng bà L được nhận 5.116.647.625đồng; ông H, bà H1 được nhận số tiền 3.394.210.000đồng là hợp tình, hợp lý. Xét ông H, bà H1 không có nơi ở nào khác, có nguyện vọng nhận thửa đất số 24 để ở và kinh doanh nên án sơ thẩm tuyên tiếp tục giao nhà, đất tại thửa đất số 24 cho vợ chồng ông H, bà H1; đồng thời vợ chồng ông H có trách nhiệm thối trả chênh

lệch cho bà L là thoả đáng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà L về việc yêu cầu được nhận toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 23 và số 24. Ông Chu Đ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được lý do yêu cầu huỷ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Hồng L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Hồng L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng Điều 168, Điều 187, Điều 265, Điều 266, Điều 275 của Bộ luật Dân sự; Điều 13 của Luật Quốc tịch Việt Nam; Điều 5, Điều 169 của Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2023; Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hồng L về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ 00, địa chỉ tài sản tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị Hồng L. Buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 giao trả cho bà Lê Thị Hồng L quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 00, địa chỉ tài sản tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, giá trị: 4.743.910.800đồng (bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm mười nghìn, tám trăm đồng).

1.2. Ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 có quyền sử dụng đất, có quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 00, địa chỉ tài sản tại: khu dân cư P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam giá trị: 3.766.946.825đồng (ba tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng).

1.3. Buộc ông Lê Trọng H và bà Huỳnh Thị Ngân H1 có trách nhiệm thối trả giá trị chênh lệch cho bà Lê Thị Hồng L số tiền: 372.736.825đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí phúc thẩm: bà Lê Thị Hồng L phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000233 ngày 25/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (do ông Vũ Minh T nộp thay).

3. Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**** Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

Đã ký

Trần Thị Kim Liên