TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-ST
Ngày: 14-11-2019
V/v "Kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Long

Bà Phan Thị Sáu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Ông Ngô Đình Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp: *"Kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 146/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2019, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự số 889/TB-TA ngày 07/10/2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 150/2019/QĐST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Nguyễn A (Tran Nguyen A), sinh năm: 1949, cư trú tại F.10 6010, KS (TS), quốc tịch: TS, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê CT, sinh năm: 1972; cư trú tại: 54 (số mới 272), đường BTX, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; là người đại diện theo ủy quyền; (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2016), có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Triệu Sĩ V, sinh năm: 1969, bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1963; cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị LT, sinh năm: 1961; cư trú tại số 93, đường NTN, Phường B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam, là người đại diện theo ủy quyền; (Văn bản ủy quyền số 11096, quyển số 29 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng nhận ngày 26/12/2017), có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Cụ Lê T1 (sinh năm 1927 – chết ngày 25/10/2018).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1.1. Ông Triệu Sĩ V, sinh năm: 1969; cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam, vắng mặt.

1.2. Bà Triệu Huệ K, sinh năm: 1962; cư trú tại số 185, đường HVB, Phường G, Quận PN, Thành phố Y, Việt Nam, vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Hoàng A1, sinh năm: 2001;

3. Chị Nguyễn Hoàng Y1, sinh năm: 2001.

Cùng cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam, tất cả đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị ML, sinh năm: 1988; cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1963; cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 10463, quyển số 28 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trương Anh chứng nhận ngày 07/12/2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Anh Triệu Bất P, sinh năm: 1995;

6. Chị Triệu Bội H1, sinh năm: 1999;

7. Chị Vũ Thị L1, sinh năm: 1994.

Cùng cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1963; cư trú tại lô 1, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 10395, quyển số 28 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng TA chứng nhận ngày 06/12/2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/5/2017 của bà Trần Nguyễn Avà lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của bà A, thì: Bà Trần Nguyễn A là chị của bà Nguyễn Thị Kim C. Vào năm 1995 bà A có gửi cho vợ chồng ông V, bà C số tiền 355.460.000đ để bị đơn mua 70 lượng vàng 9999 để cùng với bị đơn mua chung căn nhà tọa lạc tại lô số 01, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; căn nhà này được mua với giá là 134 lượng vàng 9999; trong đó nguyên đơn góp là 70 lượng, bị đơn góp 64 lượng. Sau khi thực hiện việc mua bán thì bị đơn là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4201040110 do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Trịnh HK, bà Hoàng TT ngày 31/12/1996 (sang tên cho bị đơn vào ngày 18/01/2007). Do nguyên đơn là người mang quốc tịch TS nên không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất nói trên. Vào ngày 12/3/2008 nguyên đơn và bị đơn có lập giấy giao nhận góp tiền mua chung căn nhà tại lô số 01, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; văn bản này được Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố X xác nhận ngày 13/3/2008; theo nội dung của giấy giao nhận – góp tiền mua chung này thì nguyên đơn là người giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Căn nhà này hiện nay do vợ chồng ông V, bà C đang quản lý, sử dụng nhưng không cho nguyên đơn vào và bị đơn cho rằng căn nhà này do vợ chồng bị đơn đứng tên là của bị đơn nên bà A có đến Ủy ban nhân dân thành phố X yêu cầu được đứng tên chung trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng Ủy ban nhân dân thành phố X cho rằng trong trường hợp cụ thể này thì nguyên đơn không được đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Sau đó bị đơn còn có hành vi đánh đập nguyên đơn, sự việc này đã được Công an Phường Z, thành phố X đến làm việc. Nay bà A có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V, bà C phải trả cho bà 70 lượng vàng 9999 quy đổi thành tiền Việt Nam tại thời điểm xét xử mà bà đã góp chung mua căn nhà tọa lạc tại lô số 01, đường HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà theo như nội dung giấy giao nhận chung góp tiền mua căn nhà lô 1, HVT, Phường Z, thành phố X ngày 12/3/2008.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C và của bà Phan Thị LT, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông V, bà C, thì: Vào ngày 18/4/1995 giữa bà C với vợ chồng ông Trịnh HK, bà Hoàng TT có thỏa thuận mua căn nhà có diện tích xây dựng là 60m^2, tổng diện tích sử dụng là 140m^2 nằm trên diện tích đất 60m^2 tọa lạc tại Phường D (nay là Phường Z), thành phố X với giá chuyển nhượng là 134 lượng vàng 9999, tổng số vàng mua nhà này bà Trần Nguyễn A có góp vào 32.000 USD bằng các lần gửi về cho bà Nguyễn Thị Kim C cụ thể như sau:

Đưa tại Việt Nam là 2.000USD, gửi qua Ngân hàng 30.000USD chia làm 03 lần, mỗi lần là 10.000USD, tổng cộng số tiền trên đã trừ lệ phí và được quy đổi từ USD sang VND là 352.295.000đ. Sau khi mua bán, mặc dù chưa hoàn tất thủ tục nhưng bên bán đã giao nhà cho bà C sử dụng, bà C cũng đã thanh toán tiền, vàng cho vợ chồng ông HK, bà TT, khi quản lý tài sản bà C đã tự bỏ tiền ra để nâng cấp căn nhà, xây bờ taluy, thay tole, lắp đặt bồn nước và lót gạch từ tháng 11/1995 đến 30/01/1996 với tổng số tiền là 102.184.000đ, đến ngày 09/01/2007 hai bên mới tiến hành lập hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng và ngày 18/01/2007 thì vợ chồng ông V, bà C đã được sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích là 60m^2, diện tích sử dụng là 140,66m^2, kết cấu nhà là tường xây, khung sàn bê tông. Đến tháng 4/2007 vợ chồng ông V, bà C tiếp tục sửa chữa lại nhà với tổng chi phí là 156.000.000đ, các khoản sửa chữa nhà lần một và lần hai là theo đề nghị của bà A được thể hiện trong các thư do bà A gửi cho bà C.

Do bà A là người có quốc tịch nước ngoài, không được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên bà A yêu cầu vợ chồng ông V, bà C thanh toán giá trị nhà với tỉ lệ 52,24% trên cơ sở số tiền bà A gửi về quy ra vàng trước đây cùng với bà C mua nhà thì vợ chồng ông V, bà C không đồng ý vì bà C chỉ nhận USD mà bà A gửi về thông qua hệ thống Ngân hàng và đã được quy đổi bằng tiền Việt Nam chứ không nhận vàng. Mặt khác sau khi nhận nhà, bà C đã bỏ tiền của gia đình bà C ra để sửa chữa lại nhà và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước từ năm 1995 đến nay nên bà A cũng phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho vợ chồng ông V, bà C khoản tiền này.

Do tài sản nói trên hiện nay đã có sự thay đổi cơ bản, ngày 07/3/2013 Ủy ban nhân dân thành phố X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C đối với lô đất thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 52 (D93-II-A-a) tọa lạc tại Phường Z, thành phố X, việc cấp Giấy chứng nhận nói trên có sự thay đổi như sau: diện tích đất ở là 136,49m^2; diện tích xây dựng là 60m^2; diện tích sàn là 220m^2 và số tầng 1 trệt, 02 lầu.

Như vậy so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được mua bán trước đây thì diện tích đất tăng thêm là 76,49m^2, lý do là trong năm 2012 vợ chồng ông V, bà C đã làm đơn xin Ủy ban nhân dân thành phố X cho mua diện tích đất này, bởi đây là phần đất nằm sát cạnh nhà đất của vợ chồng ông HK, bà TT trước kia. Ngày 28/8/2012 Ủy ban nhân dân thành phố X đã có Quyết định số 2544/QĐ-UBND giao đất bổ sung cho vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C để làm nhà ở. Sau khi có Quyết định, ngày 12/11/2012 Chi cục thuế thành phố X thông báo cho vợ chồng ông

V, bà C nộp 1.942.968.000đ tiền sử dụng đất và 9.751.000đ thuế trước bạ. Vợ chồng ông V, bà C đã thực hiện xong nghĩa vụ này vào ngày 26/12/2012. Đến năm 2015 do nhà quá xuống cấp nên vợ chồng ông V, bà C đã xin phép xây dựng mới và đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp Giấy phép xây dựng số 220/GPXD ngày 01/4/2015. Như vậy, đây là phần tài sản của vợ chồng ông V, bà C, không liên quan đến phần tiền góp vào của bà A và việc bà A yêu cầu định giá toàn bộ nhà và đất như hiện nay để làm cơ sở giải quyết vụ án thì vợ chồng ông V, bà C không đồng ý mà ông V, bà C chỉ đồng ý định giá theo hiện trạng nhà, đất mua bán từ năm 1995 (trên diện tích nhà, đất 60m^2).

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời trình bày của vợ chồng ông V, bà C và của bà Phan Thị LT, người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

Ông Lê CT, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị bị đơn phải thanh toán lại cho bà A giá trị của căn nhà và quyền sử dụng đất đã mua của vợ chồng ông Kiệm, bà Thịnh (đất có diện tích 60m^2) tại thời điểm xét xử tương ứng với tỷ lệ của số tiền mà bà A đã bỏ ra mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Bà Phan Thị LT, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền tương ứng với 52,24% phần diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng là 60m^2 theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá ngày 04/4/2018 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Tiên Phong và trả lại số tiền tương ứng với 52,24% đối với giá trị nhà ở theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định – giám định Cửu Long tháng 3/2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc bà Trần Nguyễn Akhởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V, bà C phải trả lại 70 lượng vàng 9999 mà bà A đã góp chung mua căn nhà tọa lạc tại lô số 01, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà theo như nội dung giấy

giao nhận chung góp tiền mua căn nhà tại lô 1 HVT, Phường Z, thành phố X ngày 12/3/2008. Bị đơn cho rằng trong thực tế không có nhận 70 lượng vàng 9999 của nguyên đơn, chỉ đồng ý thanh toán lại cho bà A đúng giá trị mà bà A đóng góp vào việc mua, sang tên, sửa chữa căn nhà tại lô 1, HVT tổng cộng 352.295.000đ theo bức thư của chính nguyên đơn viết đề ngày 07 tháng 6 năm 1995 gửi cho bị đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Hiện nay bà A có quốc tịch TS và đang ở TS, không thường xuyên ở Việt Nam, khi thụ lý vụ án đã xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp tài sản thuộc sở hữu chung"* là chưa chính xác và chưa đầy đủ; cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"* theo quy định tại các Khoản 2, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn Điểm a Khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về tố tụng: chị Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Hoàng Y1, chị Nguyễn Thị ML, anh Triệu Bất P, chị Triệu Bội H1, chị Vũ Thị L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo thủ tục chung.

Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án, cụ Lê T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chết ngày 25/10/2018 nên cần đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Thê là ông Triệu Sĩ V và bà Triệu Huệ K tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[3] Qua xem xét thì thấy rằng: căn nhà có diện tích xây dựng là 60m^2, tổng diện tích sử dụng là 140m^2 trên lô đất có diện tích 60m^2 tọa lạc tại lô số 1, HVT, Phường D (nay là Phường Z), thành phố X có nguồn gốc do vợ chồng ông V, bà C nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông ông HK, bà TT vào năm 1995. Ngoài ra, vào năm 2012 vợ chồng ông V, bà C đã làm đơn xin Ủy ban nhân dân thành phố X cho mua thêm lô đất có diện tích là 76,49m^2 liền kề, nằm sát cạnh nhà đất của vợ chồng ông HK, bà TT trước kia, vợ chồng ông V, bà C đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước đầy đủ. Ngày 28/8/2012 Ủy ban nhân dân thành phố X đã có Quyết định số 2544/QĐ-UBND giao đất bổ sung cho vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C để làm nhà ở, hiện nay bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô đất thuộc thửa số 262, tờ bản đồ số 52 (D93-II-A-a) tọa lạc tại Phường Z, thành phố X với tổng diện tích đất ở là 136,49m^2.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của các bên đương sự thì:

[4.1] Trước khi mua căn nhà nói trên; giữa bà A và vợ chồng ông V, bà C có thỏa thuận về việc bà A có chuyển tiền về cho bà C để mua vàng 9999 để cùng mua nhà, điều này thể hiện qua các chứng cứ bao gồm bức thư của bà Trần Nguyễn A đề ngày 07/6/1995 gửi bà Kim Chi; bức thư của bà Trần Nguyễn A đề ngày 24. October.95 gửi ông Triệu ĐK; Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước bằng tiền mặt số 0003841 và 0003842 ngày 12/01/2007; Hợp đồng giao nhận thi công và quyết toán thực tế nâng cấp mini hotel; Hợp đồng xây bờ tali và sửa chữa căn nhà lô 1, HVT đề ngày 25/12/1995.

[4.2] Đến 12/3/2008 các bên tiến hành lập "Giấy giao nhận, góp tiền mua chung căn nhà lô 1 HVT, Phường Z, thành phố X" được Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố X chứng thực ngày 13/3/2008 thể hiện nội dung "*Tôi tên Nguyễn Thị Kim C. CMND số: 250244794 do Công an tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 21/2/2005 và chồng là: Triệu Sỹ V, CMND số: 250259270 do Công an tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/11/2005. Hiện cư ngụ tại số nhà lô 1 HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Nay chúng tôi làm giấy này xác nhận: Đã nhận tiền của chị tôi là bà: Họ và tên Trần Nguyễn A– Quốc tịch: TS – Pasport số: F1100862 cấp tại TS ngày 28/6/2004; Địa chỉ: Fenkernstrasse.10 6010 Kriens Swisse.*

Gởi qua Ngân hàng Incombank Lâm Đồng với số tiền: 355.460.000đ Việt Nam (Ba trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm sáu mươn ngàn đồng Việt Nam).

Với số tiền trên, vợ chồng tôi mua 70 lượng (Bản mươi lượng) vàng 9999, để trả tiền mua căn nhà Lô 1 HVT,, Phường Z, Đà Lạt, Lâm Đồng của ông Trịnh HK và vợ là Hoàng TT.....".

Theo biên bản xác minh ngày 06/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tại Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố Đà Lạt thì bà Trương Thị Thu Thủy, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố X, (người chứng nhận giấy giao, nhận chung góp tiền mua căn nhà lô 1, HVT, Phường Z, thành phố Đà Lạt ngày 13/3/2008) cho biết vào thời điểm Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố X chứng nhận thì có sự tham gia của bà Nguyễn Thị Kim C, bà Trần Nguyễn A. Trước khi chứng nhận thì bà Thủy đã đọc lại toàn bộ nội dung của giấy giao, nhận chung góp tiền mua căn nhà tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X cho bà C, bà A cùng nghe và thống nhất. Vào thời điểm chứng nhận thì bà C, bà A hoàn toàn minh mẫn vì vậy ngày 13/3/2008 Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố Đà X chứng nhận vào giấy giao – nhận chung góp tiền mua căn nhà tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X ghi ngày 12/3/2008 là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật.

[4.3] Hơn nữa, việc chuyển nhượng căn nhà lô 01 HVT, Phường Z, thành phố X giữa vợ chồng ông V, bà C và vợ chồng ông Trịnh HK, bà Hoàng TT được thanh toán bằng vàng 9999 và có giá trị là 134 lượng vàng

nên bà A gửi số tiền 355.460.000đ để bị đơn mua 70 lượng vàng 9999 để cùng với bị đơn thanh toán cho vợ chồng ông Trịnh HK, bà Hoàng TT là phù hợp với *"Giấy giao nhận, góp tiền mua chung căn nhà lô 1 HVT, Phường Z, Đà Lạt*" có chứng nhận của Ủy ban nhân dân Phường Z, thành phố X ngày 13/3/2008.

Như vậy có căn cứ khẳng định bà A đã chuyển cho vợ chồng ông V, bà C số tiền 32.000USD, quy thành tiền đồng Việt Nam tại thời điểm giao dịch là 352.295.000đ để bị đơn mua 70 lượng vàng nhằm thực hiện việc mua nhà nói trên, việc bà C cho rằng số tiền 32.000USD nói trên là tiền mà bà A cho bà để mua nhà, không phải là góp tiền để cùng mua nhà nên không đồng ý thanh toán giá trị trượt giá là không có căn cứ xem xét.

[5] Theo hồ sơ thể hiện thì tại thời điểm chuyển nhượng, giá trị của căn nhà là 134 lượng vàng 9999. Do đó, phần vốn góp của các bên được tính như sau: bà A góp 70 lượng vàng 9999 tương đương 52,23%, bị đơn góp 64 lượng vàng 9999 tương đương 47,77%; cần căn cứ vào tỷ lệ này để giải quyết.

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông V, bà A và vợ chồng ông Kiệm, bà Thịnh do Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng công chúng ngày 09/01/2007 (số công chứng 119, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD) thì diện tích lô đất nhận chuyển nhượng là 60m^2, căn nhà có tổng diện tích sử dụng là 140,66m^2, so với diện tích mà vợ chồng ông V, bà C được cấp là 136,49m^2 thì dư 76,49m^2.

[6.1] Theo Công văn số 1028/UBND ngày 13/02/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố X thì: việc dư ra diện tích nói trên là do vào ngày 13/7/2011 vợ chồng ông V, bà C có đơn xin giao đất làm nhà ở tại Phường Z, thành phố X; ngày 30/7/2012 Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng có văn bản số 3692/UBND-ĐC về việc giao đất bổ sung cho vợ chồng ông V, bà C với nội dung: "đồng ý chủ trương lập thủ tục giao đất bổ sung có thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm (không qua đấu giá) cho ông, bà V-C diện tích 76,46m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 52, Phường Z, Đà Lạt". Ngày 28/8/2012 Ủy ban nhân dân thành phố X đã có Quyết định số 2544/QĐ-UBND giao đất bổ sung để làm nhà ở cho ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C tại lô 1, HVT, Phường Z, thành phố X diện tích 76,46m^2 thuộc một phần thửa 43, tờ bản đồ số 52, Phường Z, thành phố X (để nhập vào thửa 262, tờ bản đồ số 52, Phường Z, thành phố X).

[6.2] Theo hồ sơ thể hiện thì diện tích đất vợ chồng ông V, bà C được giao thêm là một lô đất khác, không thuộc khuôn viên thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông HK, bà TT mà chưa được quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bị đơn thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước thì mới được hợp vào thửa 262, tờ bản đồ số 52 trước đó

để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy cần xác định đây là phần đất mà bị đơn được Ủy ban nhân dân thành phố X giao bổ sung chứ không phải là diện tích đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông HK, bà TT và thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay ông CT, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cũng chỉ yêu cầu tính trên giá trị của 60m^2 đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng vào năm 1995, xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên cần chấp nhận.

[6.3] Ngoài ra, quá trình sử dụng bị đơn đã làm lại nhà, có diện tích sàn là 220m^2 và số tầng 1 trệt, 02 lầu, so với thời điểm nhận chuyển nhượng từ năm 1995 thì diện tích xây dựng của căn nhà là 140,66m^2 thì tăng 79,34m^2; cần căn cứ vào đây để giải quyết.

[7] Giá trị căn nhà và quyền sử dụng đất mà các bên đóng góp để nhận chuyển nhượng được tính như sau:

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 04/4/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Tiên phong thì lô đất có diện tích 153,83m^2 có giá trị là 10.770.200.000đ tương đương với 70.000.000đ/m^2. Như vậy giá trị của 60m^2 đất là: 60m^2 x 70.000.000đ/m^2 = 4.200.000.000đ.

Đối với giá trị căn nhà trên đất thì theo chứng cứ do bị đơn cung cấp, trước khi bị đơn làm nhà mới thì giá trị căn nhà cũ theo kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá, giám định Cửu Long thực hiện ngày 16/3/2015 thì giá trị công trình xây dựng là 379.782.000đ nên lấy đây làm cơ sở để tính toán cho đương sự.

Tổng cộng giá trị tài sản là 4.579.782.000đ.

Theo lời trình bày của bị đơn thì số tiền bà A gửi về là 32.000USD, quy ra tiền đồng Việt Nam là 352.295.000đ để mua 70 lượng vàng 9999, như vậy tại thời điểm này vàng 9999 có giá là 5.032.785đ/lượng, như vậy giá trị của 134 lượng vàng tại thời điểm vợ chồng ông V, bà C mua nhà là 674.393.285đ.

Giá trị trượt giá của tài sản tranh chấp là 4.579.782.000đ – 674.393.285đ = 3.905.388.700đ (làm tròn).

[8] Theo Án lệ số 02/2016/AL về "Tranh chấp đòi lại tài sản" được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08/7/2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 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 nhờ 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 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". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, có đủ cơ sở để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu cho bà A với tỷ lệ 50% là phù hợp.

[8.1] Như vậy cần buộc vợ chồng ông V, bà C phải thanh toán cho bà A cụ thể như sau:

- Tiền bà A đóng góp mua nhà: 352.295.000đ.

- Công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất: 3.905.388.700đ/2 = 1.952.694.350đ.

Tổng cộng số tiền mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 2.304.989.350đ.

[8.2] Vợ chồng ông V, bà C được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 60m^2 đất đã nhận chuyển nhượng cùng với bà A. Ngoài ra; theo họa đồ đo vẽ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X thực hiện ngày 13/3/2018 thì hiện trạng lô đất có diện tích là 192,12m^2, trong đó phần nằm trong chỉ giới là 38,26m^2, phần còn lại là 153,86m^2; như vậy so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà vợ chồng ông V, bà C được cấp thì có sự biến động, ngoài phần diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận thì dư ra 17,37m^2 chưa được cấp, xét thấy phần đất này nằm trong khuôn viên nhà, quyền sử dụng đất của bị đơn, không có ai tranh chấp nên cần tạm giao cho bị đơn quản lý, sử dụng phần đất này. Vợ chồng ông V, bà C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai bổ sung để được điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với phần đất có diện tích 38,26m^2 nằm trong chỉ giới hẻm cần tạm giao cho vợ chồng ông V, bà C quản lý, sử dụng; khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

[9] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản theo như nội dung giấy giao nhận chung góp tiền mua căn nhà lô 1, HVT, Phường Z, thành phố X ngày 12/3/2008 của bà A thì thấy rằng; nội dung giấy giao nhận nói trên không thể hiện cụ thể khoản thiệt hại là như thế nào, bà A không xuất trình được căn cứ chứng minh thiệt hại thực tế ra sao, giá trị thiệt hại là bao nhiêu nên không có căn cứ xem xét.

[10] Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A để giải quyết vụ án theo hướng đã nhận định là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá toàn bộ tài sản tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X với tổng chi phí hết 90.674.610đ. Trong đó nguyên đơn nộp tạm ứng số tiền 60.000.000đ, bị đơn nộp tạm ứng số tiền 30.674.671đ, hiện nay đã được Tòa án quyết toán xong. Do chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chỉ tính trên giá trị của 60m^2 đất ban đầu nên cần buộc nguyên đơn phải chịu 2/3, bị đơn phải chịu 1/3 chi phí nói trên là có căn cứ. Cụ thể: buộc bà Aphải chịu 60.449.740đ, vợ chồng ông V, bà C phải chịu 30.224.870đ, sau khi đối trừ thì bà Aphải trả lại cho vợ chồng ông V, bà C số tiền 449.801đ.

[12] Về án phí:

Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền được nhận, cụ thể:

Bà Trần Nguyễn A (Tran Nguyen A) phải chịu 78.099.800đ (72.000.000đ + 304.989.350đ x 2%) (làm tròn);

Buộc vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị được nhận là 77.495.900đ (72.000.000đ + 274.792.635đ x 2%) (làm tròn).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Khoản 2, 6 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 172, 176 và 264 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Nguyễn A(Tran Nguyen A) về việc "Kiện đòi tài sản*"* đối với vợ chồng ông Triệu Sĩ V, bà Nguyễn Thị Kim C.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của bà Trần Nguyễn A(Tran Nguyen A) về việc "Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" đối với vợ chồng ông Triệu Sĩ V, bà Nguyễn Thị Kim C.

Tuyên xử:

1. Buộc vợ chồng ông Triệu Sĩ V, bà Nguyễn Thị Kim C phải thanh toán cho bà Trần Nguyễn A số tiền 2.304.989.350đ (hai tỷ ba trăm lẻ bốn triệu chín trăm tám mươi chín nghìn ba trăm năm mươi đồng).

2. Vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 60m^2 đất thuộc một phần thửa đất 262, tờ bản đồ địa chính số 52 tọa lạc tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã nhận chuyển nhượng cùng với bà Trần Nguyễn A.

Tạm giao cho vợ chồng ông Triệu Sĩ V, bà Nguyễn Thị Kim C quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 17,37m^2 (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc một phần thửa đất 262, tờ bản đồ địa chính số 52 tọa lạc tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông V, bà C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai bổ sung để được điều chỉnh, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tạm giao cho vợ chồng ông Triệu Sĩ V, bà Nguyễn Thị Kim C quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 38,26m^2 nằm trong chỉ giới hẻm thuộc một phần thửa đất 262, tờ bản đồ địa chính số 52 tọa lạc tại lô số 1, HVT, Phường Z, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng; khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

(Tất cả có họa đồ đo vẽ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X thực hiện ngày 13/3/2018, kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Nguyễn A(Tran Nguyen A) phải chịu 60.449.740đ; vợ chồng ông V, bà C phải chịu 30.224.870đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Bà Trần Nguyễn A(Tran Nguyen A) phải trả lại cho vợ chồng ông V, bà C số tiền 449.801đ (bốn trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm lẻ một đồng).

4. Về án phí:

Buộc bà Trần Nguyễn A (Tran Nguyen A) phải chịu 78.099.800đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 21.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm bà A đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004671 ngày 17/10/2017 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng (bà Phạm Thị HD nộp thay). Bà Trần Nguyễn A còn phải nộp 57.099.800đ.

Buộc vợ chồng ông Triệu Sỹ V, bà Nguyễn Thị Kim C phải chịu 77.495.900đ án phí Dân sự sơ thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

6. Quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, bà Acó quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được Bản án hoặc tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV &THA;
- Đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Huỳnh Châu Thạch