

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 347/2019/DS-PT
Ngày 15 - 8 - 2019
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;
Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1435/2019/QĐ - PT ngày 12 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L), sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: M AVE S F NJ 07081, USA.

Tạm trú: đường Th (H), Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: đường Tr, tổ 7, khu phố 7, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1/. Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: đường 30/4, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Văn Đình T - Phó giám đốc văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

2/. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: đường H, Phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang: Ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch. (vắng mặt)

3/. Ông Nguyễn Bá Nh, sinh năm 1966. (vắng mặt)

4/. Ông Nguyễn Nhựt T, sinh năm 1993. (vắng mặt)

5/. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2/. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường 10C, phường B, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5/. Ông Trương Công T, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6/. Bà Trương Ánh Ng, sinh năm 1966. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7/. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8/. Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Th, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9/. Nguyễn Kim A, sinh năm 1969.

Địa chỉ: đường Ng, Phường 2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

10/. Phạm Ngọc U, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, Th, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyen D, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) có người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Bé N trình bày:

Vào thời gian từ năm 1990 đến năm 1995, ông Nguyễn Văn Đ có cung cấp thông tin cho bà Nguyen D biết việc Nhà nước đang có tiến hành bán hóa giá căn nhà và đất tọa lạc tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có tổng diện tích là 97m². Bà Nguyen D tiến hành mua nhà và đất trên, tuy nhiên do bà là người nước ngoài, quy định pháp luật hiện tại không cho phép việc bà đứng tên chủ sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên bà Nguyen D đã nhờ em ruột của bà là Nguyễn Thị Ngọc D mua và đứng tên. Đến khi nộp tiền thì bà Nguyen D là người trực tiếp mang đến kho bạc thành phố M, tỉnh Tiền Giang để nộp dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ngọc A.

Sau đó, do nhà đã xuống cấp nên bà Nguyen D có trực tiếp bỏ tiền ra sửa chữa. Khoảng vài năm sau, bà Nguyen D tiếp tục mua thêm phần đất có diện tích 380.1m² (sau khi đo đạc cấp giấy thì diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số vào sổ 31572 ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D đất tọa lạc tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là 348.5m²), tọa lạc tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và nhờ bà D đứng tên hộ.

Đến nay, pháp luật Việt Nam đã cho phép người nước ngoài đứng tên quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nên bà Nguyen D có yêu cầu bà D trả lại nhà và đất nhưng bà D không Đ ý và trả lời rằng “Nhà của chị Sáu (bà Nguyen D) thì D và tôi giải quyết” phần này bà Nguyen D có ghi âm và đã nộp tệp ghi âm cho Tòa án ngày 22/8/2017 đồng thời bà D có yêu cầu bà Nguyen D phải mua cho bà D căn nhà khác thì mới trả lại căn nhà và đất đang tranh chấp.

Nay, bà Nguyen D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 giao đất và nhà tại địa chỉ số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (qua đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/6/2017 của công ty đo đạc Đ là 94.6m²) và đất vườn tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (qua đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/6/2017 của công ty đo đạc Đ là 260.4m²).

Thứ hai, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số

vào sổ 31572 ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D đất tọa lạc tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 12296 ngày 19/12/2012 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Bá Nh, nhà và đất tọa lạc tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Thứ ba, yêu cầu bà D có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí đo đạc, định giá cho bà Nguyen D là 26.900.000 đồng (gồm 1.900.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 25.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản tranh chấp).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Ngọc D trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc D không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyen D. Nhà và đất tranh chấp là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà và ông Nh, ông T, ông T1. Các tài sản gồm: đất và nhà tại địa chỉ số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (qua đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/6/2017 của Công ty đo đạc Đ là 94.6m²) và đất vườn tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (qua đo đạc thực tế theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/6/2017 của Công ty đo đạc Đ là 260.4m²) hiện gia đình bà D đang quản lý, sử dụng ổn định lâu dài và thực hiện các nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước nên bà không Đ ý trả lại nhà và đất cho bà Nguyen D. Do không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên về yêu cầu hoàn trả chi phí đo đạc, định giá cho bà Nguyen D là 26.900.000 đồng (gồm 1.900.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 25.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản tranh chấp) bà D cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Nh trình bày:

Ông Nh là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc D. Đối với các tài sản sản đang tranh chấp trong vụ án thì đây đều là tài sản chung của gia đình ông Nh bao gồm: ông Nh, bà D, ông T, ông T1. Các tài sản này đều có được thông qua mua bán hợp pháp, không có việc bà Nguyen D nhờ mua, đứng tên hộ như bà trình bày. Nhà và đất đều do gia đình ông Nh quản lý, sử dụng và đóng thuế ổn định từ trước đến nay. Nên việc bà Nguyen D cho rằng đã nhờ vợ ông Nh là bà D đứng tên thay là không đúng. Đối với yêu cầu đòi lại các tài sản gồm: đất và nhà tại địa chỉ số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và đất vườn tại tổ 14, ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của bà Nguyen D ông Nh không Đ ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhựt T trình bày:

Ông T là con ruột của ông Nh và bà D, ông thống nhất với trình bày của ông Nh. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T1 trình bày:

Ông T1 là con ruột của ông Nh và bà D, ông thống nhất với trình bày của ông Nh. Ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 168/UBND-TN&MT ngày 24/01/2017 và Công văn số 729/UBND-VP ngày 15/02/2017 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang trình bày:

- Qua đối chiếu, rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích tọa lạc tại tổ 14, ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (Nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số vào sổ 31572 ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc D. Nhận thấy, phần đất này trước đây có chủ sở hữu là bà Nguyễn Ngọc E (Bà E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 31080QSDĐ/230/QĐ.UBH vào ngày 06/3/2000, diện tích 348.5m²), đến ngày 14/01/2002 bà Nguyễn Ngọc E đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà D, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng địa chính huyện Châu Thành thẩm tra và Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành chứng thực ngày 25/01/2002 đến ngày 05/02/2002 thì hộ bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà D là đúng theo trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà Em đều do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành chứng thực nên Ủy ban nhân dân thành phố M sẽ cung cấp hồ sơ nếu Tòa án có yêu cầu.

Theo Công văn số 4039/UBND-TD ngày 25/8/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang đã cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án tại Công văn số 1155/TL-VPĐK ngày 25/7/2017 và hồ sơ kèm theo công văn.

Đối với tài sản tranh chấp là nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, về nhà ở bà D được mua nhà ở hợp pháp của UBND thành phố M thông qua hợp đồng mua bán nhà số 28/HĐ.N ngày 21/10/1992 giữa Phòng xây dựng cơ bản thành phố M (đại diện cho Ủy ban nhân dân thành phố M) và bà Nguyễn Thị Ngọc D. Việc mua bán là phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị. Về đất ở thì bà D đã sử dụng nhà ở gắn liền với đất ở ổn định, liên tục từ năm 1992 và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận, theo quy định tại khoản 1, Điều 2 Luật Đất đai năm 1993. Do đó Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang không có cơ sở để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà

Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Bá Nh.

Người làm chứng ông Trần Ngọc M và bà Phạm Ngọc U trình bày:

Ông M và bà U là cháu của bà L và bà D, khi đã mua căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L là người trực tiếp thuê ông M, bà U, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Trương Công T, bà Trương Ánh Ng đến để dọn dẹp nhà, tiền công cũng do bà L trả, trong quá trình dọn dẹp không có sự tham gia của bà D. Qua sự việc trên ông M và bà U biết được bà L là người trực tiếp mua nhà và nhờ bà D đứng tên giữ căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Th trình bày:

Ông là em một của bà L và bà D, về tài sản tranh chấp trong vụ án do là người thân trong gia đình nên ông biết sự việc, về căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L là người trực tiếp bỏ tiền ra mua qua sự giới thiệu của anh Nguyễn Văn Đ là người làm trong cơ quan nhà nước nên biết việc Nhà nước bán hóa giá căn nhà này. Sở dĩ bà L không để ông Th hay bà H cũng là em trong nhà đứng tên là vì bà D chưa đứng tên phần đất nào nên bà L đồng ý để bà D đứng tên.

Về phần đất tại tổ 14, ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang), thì do bạn của bà H giới thiệu cho bà L mua. Bà L đã gửi tiền từ nước ngoài về cho mẹ là bà Tr giao tiền mua đất và nhờ bà D đứng tên giữ.

Người làm chứng bà Nguyễn Kim A trình bày:

Bà Kim A là em bà con của bà L và bà D, khi đã mua căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L là người trực tiếp thuê bà Kim A, ông M, bà U, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Trương Công T, bà Trương Ánh Ng đến để dọn dẹp nhà, tiền công cũng do bà L trả, trong quá trình dọn dẹp không có sự tham gia của bà D. Qua sự việc trên bà Kim A biết được sự việc bà L là người trực tiếp mua nhà và nhờ bà D đứng tên giữ căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông là con nuôi của bà Tr (mẹ ruột của bà L) và bà D, vào năm 1992 ông làm Giám đốc xí nghiệp thuốc lá tỉnh Tiền Giang và được giao quản lý 6 căn nhà trong đó có căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ông chính là người giới thiệu cho bà L mua nhà và đất này khi Nhà nước tiến hành bán hóa giá. Lúc đó, bà L là Việt kiều nên có đủ khả năng tài chính để mua nhà. Ngoài ra, ông Đ không trình bày gì thêm và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Bà là em ruột của bà L và bà D, về tài sản tranh chấp trong vụ án do là

người thân trong gia đình nên bà biết sự việc. Về căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L là người trực tiếp bỏ tiền ra mua qua sự giới thiệu của anh Nguyễn Văn Đ là người làm trong cơ quan nhà nước nên biết việc Nhà nước bán hóa giá căn nhà này. Sở dĩ bà L không để ông Th hay bà H cũng là em trong nhà đứng tên là vì bà D chưa có đứng tên phần đất nào nên bà L đồng ý để bà D đứng tên.

Về phần đất tại tổ 14, ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang) là do bạn của bà giới thiệu cho bà L mua. Bà L đã gửi tiền từ nước ngoài về cho mẹ là bà Tr giao tiền mua đất và nhờ bà D đứng tên giùm bà L.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Trương Công T, bà Trương Ánh Ng, ông Nguyễn Văn M trình bày:

Bà S, ông T1, bà Ng, ông M là em bà con của bà L và bà D, khi đã mua căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thì bà L là người trực tiếp thuê bà Kim A, ông M, bà U, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Trương Công T, bà Trương Ánh Ng đến để dọn dẹp nhà, tiền công cũng do bà L trả, trong quá trình dọn dẹp không có sự tham gia của bà D. Qua sự việc trên các ông bà biết được sự việc bà L là người trực tiếp mua nhà và nhờ bà D đứng tên giùm căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:

Bà là em ruột của bà L và bà D. Vào năm 1993, do ông Nguyễn Văn Đ giới thiệu nên bà L có mua căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Lúc nộp tiền tại kho bạc thì bà D chở bà A1 và bà L cùng đi đến kho bạc thành phố M để nộp tiền nhưng bà D là người ký tên vào biên lai. Sau khi mua nhà xong, bà L có nhờ bà A1 và một số người cùng đến dọn dẹp nhà, bà L trực tiếp trả tiền cho người làm. Từ việc chứng kiến và phụ dọn nhà, bà A1 xác định bà L là người trực tiếp mua nhà và nhờ bà D đứng tên giùm căn nhà và đất tại số 25 đường Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 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”.

Áp dụng án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) về việc đòi lại tài sản.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D và các thành viên trong hộ gia đình là Nguyễn Bá Nh, Nguyễn Nhựt T, Nguyễn Hữu T1 trả cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) ngôi nhà tọa lạc trên diện tích đất 90.18m² tại số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang nhà có kết cấu bê tông, vách tường, mái bê tông, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12296 ngày 19/12/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Bá Nh đứng tên.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12296 ngày 19/12/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Bá Nh ngôi nhà số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) được quyền kê khai đăng ký để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 được quyền lưu cư trong hạn 06 (sáu) tháng, tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn trên, phải trả nhà, đất nêu trên cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L).

+ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 trả cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) giá trị diện tích đất 380.1m² (đo đạc thực tế 260.4m²) tại ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là thành phố M), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31572/QSĐĐ/PT ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D - chủ hộ đứng tên số tiền 626.262.000 đồng (sáu trăm hai mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn đồng), theo chứng thư thẩm định giá ngày 01/8/2017 của Công ty cổ phần giám định, thẩm định Sài Gòn.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 hoàn trả chi phí đo đạc, định giá số tiền 26.900.000 đồng (hai mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng) cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L).

Thực hiện việc trả tiền, trả giá trị đất, chi phí đo đạc, định giá sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Nguyen D (Nguyễn Thị

Ngọc L) có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 chậm thi hành trả số tiền nói trên cho bà Nguyen D thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 11/9/2017, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Hữu T1, ông Nguyễn Nhựt T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/9/2017, bà Nguyen D có đơn kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu bị đơn phải hoàn trả cho bà quyền sử dụng diện tích đất 260,4m², thửa 2471, tọa lạc tại ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyen D rút lại yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng diện tích đất 260,4m², thửa 2471, tọa lạc tại ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; đồng thời trình bày: Với thu nhập của bà D là thợ may và ông Nh là cán bộ phường thì không đủ khả năng có số tiền chi trả 95 cây vàng. Do bà L là người nước ngoài, không được đứng tên nhà đất nên mới nhờ bà D đứng tên giùm. Thực tế nguồn tiền chi trả cho việc mua nhà đất là của bà L.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T và ông Nguyễn Hữu T1 trình bày: Từ năm 1992 cho đến nay nguyên đơn không có tài liệu gì chứng minh cho việc bà L nhờ bà D đứng tên giùm. Tất cả các giấy tờ nhà đất đều thể hiện bà D đứng tên, xây dựng nhà cũng không có ai tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyen D rút lại yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Đối với căn nhà số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ lời khai của các nhân chứng có trong vụ án như ông Trần Ngọc M, bà Phạm Ngọc U (cháu của bà L (tức Nguyen D) và bà D), ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị Ngọc A (em ruột bà L, bà D), ông Nguyễn Kim A, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ngọc S, ông Trương Công T, bà Trương Ánh Ng... (là bà con chung của bà L, bà D) thì nhà đất nêu trên do bà L bỏ tiền ra mua thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn Đ và nhờ bà D đứng tên giữ.

Đối với thửa đất số 2471, diện tích 260,4m², tọa lạc tại ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, ông Th, bà H là em ruột của bà L, bà D xác nhận do bà L gửi tiền từ nước ngoài về cho mẹ là bà Tr để mua và nhờ bà D đứng tên giữ.

Lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn về việc nguyên đơn là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng các tài sản nêu trên. Do nguyên đơn là người Việt Nam định cư tại nước ngoài, do không đủ điều kiện đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên nhờ bị đơn đứng tên giữ nhà đất. Bị đơn trình bày các tài sản nêu trên do bị đơn trực tiếp giao dịch mua bán nhưng không có chứng cứ chứng minh về nguồn tiền thanh toán.

Do đó, có cơ sở kết luận lời trình bày của nguyên đơn là đúng thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc nguyên đơn bỏ tiền ra để mua nhà đất tại số 25 Ng và thửa đất số 2471 tại ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

[2.2] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà Nguyen D được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 25 Ng, công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D được tiếp tục sử dụng thửa đất số 2471 tại ấp P và hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 626.262.000 đồng là không đúng quy định pháp luật.

[2.2.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức “...mua, thuê mua, nhận tặng cho, thừa kế nhà ở thương mại gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở”. Khoản 1 Điều 75 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở quy định “tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại”. Căn nhà số 25 Ng không thuộc dự án xây dựng nhà ở thương mại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà Nguyen D được quyền sở hữu nhà và sử dụng đất đối với căn nhà nêu trên và hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D là không đúng quy định pháp luật.

Bà Nguyen D chỉ được nhận lại giá trị quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng nhà đất tại số 25 Ng và thửa đất số 2471 tại ấp P.

[2.2.2] Mặc dù bà Nguyễn Thị Ngọc D không bỏ tiền ra để mua nhà số 25 Ng và thửa đất số 2471, song từ thời điểm mua bán đến nay, bà D và những người trong gia đình bà D là người quản lý các tài sản này. Do đó, cần phải áp dụng Ấn lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tính công sức giữ gìn, tôn tạo tài sản cho bị đơn.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 21/10/1992 thì giá trị nhà số 25 Ng là 438.900.000 đồng (tương đương 95 lượng vàng); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10.01.2002 thì thửa đất số 2471 tại ấp P có giá mua 30.000.000 đồng. Giá trị 02 tài sản nêu trên theo Chứng thư thẩm định giá số 391/18/CT-CN-VALUINCO ngày 07/01/2019 của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế Miền nam là 9.717.100.000 đồng.

Nguyên đơn được hưởng: Số tiền gốc 468.900.000 đồng + $\frac{1}{2}$ chênh lệch (giá trị tài sản hiện tại 9.717.100.000 đồng – số tiền gốc 468.900.000 đồng) = 5.093.000.000 đồng.

Bị đơn được hưởng: $\frac{1}{2}$ chênh lệch giá trị tài sản hiện tại 9.717.100.000 đồng – số tiền gốc 468.900.000 đồng = 4.624.100.000 đồng.

Như vậy, bị đơn được quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất tại số 25 Ng và được quyền sử dụng thửa đất số 2471 tại ấp P và phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 5.093.000.000 đồng. Trường hợp, bị đơn không thanh toán được số tiền nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản là nhà số 25 Ng và thửa đất số 2471 tại ấp P để thanh toán.

[2.3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Nguyên đơn bà Nguyen D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản bị đơn được hưởng (4.624.100.000 đồng) là 118.241.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T và ông Nguyễn Hữu T1 phải chịu án phí đối với phần phải thanh toán lại cho nguyên đơn 5.093.000.000 đồng: 122.930.000 đồng.

[4] Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 284, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng Điều 256 Bộ luật Dân sự 2005; điểm a khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng 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.

I/. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L).

II/. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) về việc đòi lại tài sản.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D và các thành viên trong gia đình gồm ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T và ông Nguyễn Hữu T1 thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà diện tích 90,18m² tại số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và giá trị quyền sử dụng đất diện tích 260,4m², thửa 2471, tọa lạc tại ấp P, xã P1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, tổng cộng số tiền 5.093.000.000 đồng (năm tỷ không trăm chín mươi ba triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T, ông Nguyễn Hữu T1 hoàn trả chi phí đo đạc, định giá số tiền 26.900.000 đồng (hai mươi sáu triệu chín trăm ngàn đồng) cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan thi hành có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) và 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 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 377; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) về việc yêu cầu hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12296 ngày 19/12/2002 do UBND tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông

Nguyễn Bá Nh đối với ngôi nhà số 25 Ng, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31572/QSD Đ/PT ngày 05/2/2002 do UBND huyện Châu Thành cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc D đối với diện tích đất 380,1m² (đo đạc thực tế 260,4m²) tại ấp P, xã P1, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3/. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyen D phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 118.241.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch. Khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyen D đã nộp theo biên lai thu số 001785 ngày 16/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Bà Nguyen D còn phải nộp tiếp 118.241.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T và ông Nguyễn Hữu T1 phải liên đới chịu 122.930.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

4/. Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyen D (Nguyễn Thị Ngọc L) 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 002135 ngày 12/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Nguyễn Bá Nh, ông Nguyễn Nhựt T và ông Nguyễn Hữu T1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm lần lượt theo biên lai thu số 002134 ngày 11/9/2017, số 002191, 002192, 001190 cùng ngày 12/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Công Mười

Lê Thành Văn

Trần Thị Thu Thủy