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: 298/2023/DS-PT
Ngày: 20/11/2023
V/v: "Tranh chấp đòi 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: ông **Trần Đức Kiên**

Các thẩm phán: ông **Đặng Kim Nhân**

bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- Thư ký phiên tòa: ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

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

Ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại Trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 về "*Tranh chấp đòi tài sản*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2023/QĐPT ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Stephen G, sinh năm 1962;

Địa chỉ tạm trú: tổ B, thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ liên hệ: nhà số F đường N, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông Đồng Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: nhà số F Đ, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên hệ: nhà số F đường N, Phường A, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* bà Đỗ Thị Phương N, sinh năm 1962;

Địa chỉ cư trú: nhà số A đường H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ tạm trú: tổ B, thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: bà Đinh Thụy Bích N1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: nhà số A đường P, phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (*theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2022*); có mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An.**

Địa chỉ trụ sở: số A đường T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam;

Người đại diện theo pháp luật: ông Mai K, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: nhà số C, đường B, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Quán bờ sông T); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết thân tình với ông Stephen G (là người nước ngoài) nên ông Stephen G có nhờ bà Đỗ Thị Phương N đứng tên hộ trên giấy tờ pháp lý đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy cam kết ngày 21/11/2016. Toàn bộ tiền mua nhà, đất trên (1.250.000.000 đồng) đều là tiền do ông Stephen G đưa bằng tiền mặt cho bà N đại diện ông Stephen G mua. Bà N không có đóng góp bất cứ khoản tiền nào vào công việc hình thành tài sản trên.

Tháng 12/2016, bà N thông báo cho ông Stephen G là bà N đã hoàn thành thủ tục mua bán chuyển nhượng nhà, đất trên và bà N đã được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật thông tin chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận ngày 07/12/2016. Ông Stephen G để bà N trực tiếp giữ bản chính giấy tờ sở hữu và quản lý sử dụng nhà, đất từ năm 2016 đến nay. Ông Stephen G thỉnh thoảng về Việt Nam và sinh sống tại nhà, đất này. Tuy nhiên, hiện ông Stephen G biết thông tin bà Đỗ Thị Phương N giao các tài sản nhà, đất của ông Stephen G để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An xử lý để trả các khoản nợ riêng của cá nhân bà N. Việc làm này của bà N làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của ông Stephen G.

Do đó, ông Stephen G yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết: buộc bà Đỗ Thị Phương N trả lại cho ông Stephen G toàn bộ nhà, đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/12/2016 hoặc sang tên cho người doông Stephen Grant chỉ định, ông sẽ

cung cấp thông tin sau. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Stephen G tự nguyện hỗ trợ cho bà Đỗ Thị Phương N số tiền 150.000.000 đồng.

2. Bị đơn trình bày:

Đất và nhà tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam là do bà Đỗ Thị Phương N nhận tiền của ông Stephen G để mua đất và xây nhà sinh sống từ đó đến giờ. Trong thời gian sinh sống có sửa sang lại để làm quán cà phê để kinh doanh. Nay, ông Stephen G khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị Phương N trả lại cho ông Stephen G toàn bộ nhà, đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, Thành phố H, tỉnh Quảng Nam và Giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/12/2016, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Phương N bà yêu cầu xét xử theo pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016 hiện nay Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hội An giữ bản chính.

Bên bị đơn đề nghị nguyên đơn hỗ trợ công sức giữ gìn tài sản với số tiền là 500.000.000 đồng, bị đơn sẽ trả tài sản cho nguyên đơn. Còn việc bà Đỗ Thị Phương N, phải thi hành các khoản: 46.857.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm và trả cho bà Hồ Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: số B đường M, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh số tiền 1.187.700.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An trình bày:

Để tổ chức thi hành Bản án số 322/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An đã ban hành 03 Quyết định thi hành án: số 471 và 472/QĐ-CCTHADS cùng ngày 15/7/2021 và số 176/QĐ- CCTHADS ngày 27/12/2021 (trên cơ sở 03 Quyết định ủy thác thi hành án số: 286 và 287/QĐ-CCTHADS cùng ngày 05/7/2021 và số 111/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) cho thi hành các khoản: bà Đỗ Thị Phương N, sinh năm 1962; địa chỉ: 1 đường H, khu phố F, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay tạm trú tại: tổ B thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam) phải thi hành các khoản: 46.857.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm; trả cho bà Hồ Thị P, sinh năm 1969; địa chỉ: số B đường M, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh 1.187.700.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án. Sau khi nhận hồ sơ thi hành án, Chấp hành viên đã tống đạt Quyết định thi hành án cho các bên đương sự. Hết thời hạn tự nguyện thi hành án nhưng bà Đỗ Thị Phương N vẫn không thi hành số tiền nêu trên. Hồ sơ ủy thác thi hành án của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức có thể hiện Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 37/QĐ-CCTHADS ngày 07/4/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển

quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với tài sản của bà Đỗ Thị Phương N là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 122877 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016 cho ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H. Ngày 07/12/2016, ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Phương N theo hồ sơ số 1581.CNquyền số 01/2016.

Trên cơ sở đó, ngày 26/8/2021 Chấp hành viên ban hành Văn bản số 268/CCTHADS gửi đến Chi nhánh văn phòng Đ đề nghị cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Đỗ Thị Phương N. Ngày 24/9/2021, Chi nhánh văn phòng Đ có Văn bản số 236/CV- CNVPĐK cung cấp thông tin như sau: ngày 07/12/2016, bà Đỗ Thị Phương N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11, diện tích 528m^2 (trong đó: đất ở 473m^2, đất trồng cây lâu năm 55m^2) tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp ngày 16/11/2016. Sau khi xác minh đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sở hữu, sử dụng tài sản của bà Đỗ Thị Phương N, đồng thời bà N tự giao tài sản và Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản chính) để kê biên đảm bảo thi hành án. Chính vì vậy, ngày 18/4/2022 Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHADS kê biên tài sản của bà Đỗ Thị Phương N bao gồm: quyền sử dụng 528m^2 đất (trong đó: 473m^2 đất ở; 55m^2 đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến tháng 6/2057) thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016 mang tên Đỗ Thị Phương N và tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà có diện tích xây dựng 140,7m^2, diện tích sàn 140,7m^2, bể bơi và các vật kiến trúc khác. Sau đó, Chi cục ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với Trung tâm D, đưa tài sản ra bán đấu giá lần 2 vào ngày 28/7/2022.

Sau đó, Chi cục nhận Đơn kiến nghị của ông Đồng Anh T, là người đại diện theo ủy quyền của ông Stephen G – nguyên đơn trong vụ án, Chi cục đã ban hành văn bản đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam cung cấp thông tin về tài sản đang tranh chấp và được biết tài sản này Chi cục Thi hành án đã kê biên để đảm bảo thi hành án như đã nêu trên. Chính vì vậy, Chi cục Thi hành án căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự ban hành Quyết định hoãn thi hành án, thời hạn hoãn kể từ ngày 28/7/2022 đến khi có Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Bà* Hồ Thị P *trình bày:*

Theo Bản án số 322/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của TAND quận Thủ Đức (nay là thành phố T) thì tôi là người được thi hành án với tổng số tiền là

1.187.700.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án. Qua xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố T) phát hiện bà Đỗ Thị Phương N có tài sản là: thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016 cho ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H. Ngày 07/12/2016, ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Phương N theo hồ sơ số 1581.CNquyền số 01/2016. Nay tôi được biết ông Stephen G, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Phương N phải trả lại nhà, đất nêu trên. Tài sản này Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An đã kê biên đảm bảo thi hành khoản nợ trên cho tôi. Việc khởi kiện này sẻ ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện trên theo đúng quy định pháp luật.

Với các nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Áp dụng Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, các Điều 147, 157,158,165,166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và 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;

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Stephen G về việc "*Đòi lại tài sản*" đối với bà Đỗ Thị Phương N.

Công nhận diện tích 528m^2 đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11, diện tích 528 m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/12/2016 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (*có sơ đồ kèm theo bản án*) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: 05 khu nhà và 01 hồ bơi thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Phương N.

Buộc bà Đỗ Thị Phương N phải trả cho ông S Grant số tiền 10.673.099.900 đồng (*Mười tỷ sáu trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi chín ngàn chín trăm đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đồng Anh T kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm để công nhận toàn bộ thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11, tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn ông

Stephen G (bằng giá trị); ông Stephen G chỉ đồng ý trả cho bà Đỗ Thị Phương N số tiền 150 triệu đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 04/5/2023, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đồng Anh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, Đơn kháng cáo của ông T là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên toà, ông Đồng Anh T giữ nguyên các nội dung kháng cáo; giữa đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đưa ra nội dung thoả thuận: nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 200.000.000đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận toàn bộ giá trị nhà đất tranh chấp trong vụ án là của nguyên đơn, không tính công sức của bị đơn là 15% giá trị nhà đất như Toà sơ thẩm quyết định, đồng thời bị đơn giao trả lại toàn bộ giấy tờ sở hữu nhà đất cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của đại diện nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; không chấp nhận nội dung tự nguyện thoả thuận của đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn tại phiên toà hôm nay vì nội dung thoả thuận của các đương sự nếu được chấp nhận sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị P; việc tính án phí dân sự sơ thẩm của Toà án cấp sơ thẩm không đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị HĐXX xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đồng Anh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp:

Theo Giấy cam kết lập ngày 21/11/2016 (bút lục 04-05) thể hiện ông Stephen G có đưa cho bà Đỗ Thị Phương N số tiền 1.250.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, do ông Stephen G là người nước ngoài nên không thể trực tiếp nhận chuyển nhượng đất và đứng tên chủ sở hữu nên đã nhờ bà N làm thủ tục và đứng tên khi được cấp giấy CNQSDĐ, đúng như nội dung các bên đã thoả thuận, ngày 07/12/2016, bà Đỗ Thị Phương N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H thửa đất nêu trên theo hồ sơ số 1581.CNquyển số 01/2016; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận nội dung trên, do đó đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi đứng tên trên giấy CNQSDĐ, bà N cùng với bà Lương Phi A cùng quản lý tài sản nêu trên đến khi có tranh chấp.

Trong vụ án này, ông Stephen G là người nước ngoài nên theo quy định tại Điều 169 của Luật Đất đai 2013, ông Stephen G không thuộc đối tượng được nhận chuyển quyền sử dụng đất, vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị Phương N trả lại cho ông Stephen G trị giá nhà, đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Biên bản định giá ngày 21/10/2022; đồng thời, giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Đỗ Viết T1 và bà Thái Thị Diệu H với bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Phương N không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết vào ngày 07/12/2016 nên Toà án cấp sơ thẩm công nhận nhà, đất nêu trên cho bà Đỗ Thị Phương N được quyền sở hữu, sử dụng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Đối với nội dung kháng cáo của ngườiđại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cho rằng bà N chỉ đứng tên hộ ôngStephen Grant trên giấy CNQSDĐ mà không có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất, nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng; về nội dung này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 06/4/2016 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"*.

Vận dụng theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL nêu trên, nên việc Toà án cấp sơ thẩm xác định bà N là người có công sức khi đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng, đứng tên hộ trên giấy CNQSDĐ,trực tiếp tổ chức xây dựng nhà, quản lý (*khi ông* Stephen G *không có ở Việt Nam*), tu bổ và là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ năm 2016 cho đến khi nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An; bà N cùng với bà Lương Phi A quản lý tài sản đến khi có tranh chấp, để từ đó chia cho bà N một phần trị giá tài sản tương ứng với phần công sức đóng góp là đúng, phù hợp với lẽ công bằng.

Theo Biên bản định giá ngày 21/10/2022, khối tài sản nhà và đất nêu trên trị giá 12.335.999.900 đồng, so với trị giá đất ban đầu 1.250.000.000 đồng thì phần trị giá tăng thêm của tài sản là (12.335.999.900 đồng - 1.250.000.000 đồng) 11.085.999.900 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng, tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị được hỗ trợ 500.000.000 đồng và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật; do các đương sự không tự thoả thuận được nên sau khi đánh giá toàn diện vụ án Toà án cấp sơ thẩm chia cho bà N mức 15% phần trị giá tăng thêm của tài sản tương ứng số tiền 1.662.900.000 đồng là có cơ sở.

[2.3]. Theo Bản án số 322/2020/DS-ST ngày 24/9/2020 của TAND quận Thủ Đức (nay là thành phố T), hiện bà Đỗ Thị Phương N có nghĩa vụ thi hành các khoản: 46.857.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trả cho bà Hồ Thị P số tiền 1.187.700.000 đồng và lãi phát sinh do chậm thi hành án; như đã nhận định ở mục [2.2], Toà án cấp sơ thẩm công nhận cho bà N được quyền sử dụng các tài sản có tranh chấp, bà N có nghĩa vụ trả cho ông S Grant tài sản được quy đổi trị giá bằng tiền, sau khi cấn trừ khoản tiền công sức đóng góp bà N được chia, số tiền bà N có nghĩa vụ trả cho ông Stephen G là 10.673.099.900 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, giữa đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đưa ra nội dung thoả thuận: nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận toàn bộ giá trị nhà đất tranh chấp trong vụ án là của nguyên đơn, không tính công sức của bị đơn là 15% giá trị nhà đất tăng thêm như Toà sơ thẩm quyết định, đồng thời bị đơn giao trả lại toàn bộ giấy tờ sở hữu nhà đất cho nguyên đơn. Nội dung thoả thuận này của đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn ảnh hưởng đến quyền lợi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị P nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Từ các nhận định và phân tích ở mục [2] nêu trên của bản án, Hội đồng xét xử thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã xét xử đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Đồng Anh T; quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về phần án phí:

[4.1]. Về phần án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ tài sản có giá trị 11.085.999.900đ, Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 10.6733.099.900đ, đồng thời tính công sức của bị đơn tương ứng với số tiền 1.662.900.000đ. Do đó, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền không được chấp nhận là 36.000.000đ + 3% x (1.662.900.000đ - 800.000.000đ) = **61.887.000đ**.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải trả cho nguyên đơn, cụ thể là: 112.000.000đ + 0.1% x (10.673.099.900đ – 4.000.000.000đ) = **118.673.099đ**.

Khoản 4 Điều 26 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 quy định*: " 4. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận"*.

Việc Toà án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Toà án chấp nhận; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 61.887.000đ trên số tiền được hưởng là tính không đúng án phí dân sự sơ thẩm, gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước nên Hội đồng xét xử sửa phần án phí sơ thẩm của bản án sơ thẩm cho phù hợp quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Stephen G phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[5]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Stephen G là ông Đồng Anh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

2. Áp dụng Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, các Điều 147, 157,158,165,166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Stephen G về việc "*Đòi lại tài sản*" đối với bà Đỗ Thị Phương N.

2.1. Công nhận diện tích 528m^2 đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 11,diện tích 528 m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 16/11/2016, cập nhật thay đổi ngày 07/12/2016 tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (*có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm*) và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: gồm 05 khu nhà và 01 hồ bơi thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đỗ Thị Phương N.

2.2. Buộc bà Đỗ Thị Phương N phải trả cho ông S Grant số tiền 10.673.099.900 đồng (*Mười tỷ sáu trăm bảy mươi ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn chín trăm đồng*).

3. Về án phí: căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 26; khoản 1 Điều 29 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.

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Stephen G phải chịu 61.887.000 đồng *(Sáu mươi mốt triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.000.000 đồng *(Ba mươi sáu triệu đồng)* theo Biên

lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000187 ngày 01/7/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam, ông Stephen G còn phải tiếp tục nộp số tiền 25.887.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị Phương N phải chịu 118.673.099 đồng *(Một trăm mười tám triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn không trăm chín mươi chín đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Stephen G phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000422 ngày 16/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam. Ông Stephen G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án được thực hiện theo Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Trần Đức Kiên