

**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: 220/2019/DS-PT

Ngày 12 – 6 – 2019

V/v tranh chấp đòi lại tài sản

là giá trị quyền sử dụng đất.

**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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:*

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Ông Đặng Văn Ý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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:** Bà Huỳnh Thị Ngọc Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số: 354/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2019/QĐ-PT ngày 21/3/2019; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trương Thái Ngh (Truong Nhi Thai), sinh năm 1964; cư trú tại: Số 303 Hedley, St Spring Ic 62703, USA; địa chỉ tạm trú: Số 346 TN, phường PH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận; (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/11/2017): Ông Lê Tấn H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 103 NGT, phường TS, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận; (*có mặt*).

**- Bị đơn:**

1. Ông Đặng Quang V, sinh năm 1951; cư trú tại: Khu phố 1, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận; (*xin vắng mặt*).

2. Bà Nguyễn Thị Như M, sinh năm 1959; cư trú tại: Khu phố 1, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận; (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M* (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2017): Ông Phan Hoàng Nh, sinh năm 1960; cư trú tại: Khu phố 2, phường PH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận; (có mặt).

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

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV), Chi nhánh Ninh Thuận; (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 138 đường 21/8, phường PM, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:*

+ Nguyên đơn ông Trương Thái Ngh.

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Như M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn là ông Trương Thái Ngh trình bày:*

Khoảng cuối năm 2001, ông Đặng Quang V có nhận 7.000 USD do ông gửi về để ông V mua thửa đất có diện tích khoảng hơn 3 sào đất trồng lúa tọa lạc tại Khu phố 1, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận (kế bên DNTN TM). Vì ông đang ở Hoa Kỳ nên ông đã giao toàn quyền cho ông V thỏa thuận giá, trả tiền mua đất, làm thủ tục sang tên và ông V cũng thay ông đứng tên trên giấy tờ mua đất đến khi nào ông về Việt Nam sẽ trả lại đất cho ông. Vì thửa đất sâu khoảng 04 m so với mặt đường nên ông V đã tự bỏ tiền ra đổ đất, san lấp mặt bằng; trên đất hiện nay có xây dựng quán cà phê LH. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2015 (BL 47), ông chỉ yêu cầu ông V và bà M trả lại diện tích quán cà phê LH và điều khắc TT (nay là tiệm rửa xe NM) có diện tích theo đo đạc là 1.448,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 25, tờ bản đồ địa chính số 02 phường MH, thành phố PR-TC. Đối với diện tích đất xây dựng trụ sở Công ty TM trị giá 3.000 USD tương đương 36.000.000 đồng có diện tích khoảng 209 m<sup>2</sup> ông đồng ý tặng cho ông V. Vào khoảng năm 2009-2010, ông gửi tiền về cho ông Đàm Văn K xây dựng quán cà phê LH, số tiền ông đã bỏ ra xây dựng quán cà phê LH là khoảng 600.000.000 đồng bao gồm các chi phí: Xây dựng các công trình kiến trúc trên đất, tiền công, tiền cây cối; chi phí này không bao gồm tiền mua sắm bàn ghế, ly tách.

Vào năm 2000, ông có mua diện tích đất khoảng 54.000 m<sup>2</sup> ở xứ đồng DD, nay gồm thửa số 06 và 53 có diện tích 50.005,6 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây với giá 22.000.000 đồng của vợ chồng ông Trần Văn Ch và bà Nguyễn Thị C trú tại thôn HD, xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận. Ông là người trực tiếp trả tiền và làm giấy biên nhận tiền; sự việc này có ông Nguyễn L chứng kiến và ký tên vào. Sau khi mua đất, ông đã mua thêm một số giống cây xoài của ông H ở đường NGT để trồng trên đất. Toàn bộ các giấy tờ liên quan đến thửa đất, ông đã giao cho ông V đi làm các thủ tục sang tên; vì ông là Việt kiều không thể đứng tên trong giấy tờ đất nên ông đã đồng ý để cho bà Nguyễn Thị Như M (mẹ vợ ông) đứng tên và bà M hứa khi nào ông về Việt Nam sẽ trả lại đất cho ông. Việc thỏa thuận này cũng chỉ bằng lời nói không làm văn bản.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Quang V và bà Nguyễn Thị Như M phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa số 25, tờ bản đồ địa chính số 02 phường MH, thành phố PR-TC và diện tích đất tại xứ đồng DD tọa lạc tại thôn HD, xã PH, huyện NP mà hiện nay bà Nguyễn Thị Như M đang đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu không được nhận đất ông yêu cầu được nhận tiền.

- Bị đơn là ông Đặng Quang V trình bày:

Khoảng năm 1999, ông có nhận của ông Trương Thái Ngh, là con rể của ông, 7.000 USD gửi từ Mỹ về. Ông đã nhận chuyển nhượng một số diện tích đất nông Nghiệp, nhưng không phải mua giùm cho ông Ngh, cụ thể:

Vào năm 1999-2000, ông có mua của ông Trần Hữu Thành diện tích đất 209 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, mua với giá bao nhiêu ông không nhớ. Ông là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng là người đã bỏ tiền ra để đổ đất, san lấp mặt bằng và xây dựng trụ sở DNTN TM. Nay ông Ngh đã thỏa thuận cho ông diện tích đất này ông đồng ý nhận.

Đối với diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> (nay theo đo đạc là 1.448,7 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại Khu phố 1, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận ông nhận chuyển nhượng của ông Trảo A vào năm 2003-2004 là loại đất trồng lúa, với giá khoảng 12.000.000 đồng. Ông là người trực tiếp trả tiền và làm các thủ tục sang tên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng do ông đứng tên. Ông là người đổ đất san lấp mặt bằng. Tiền đổ đất là do ông bỏ ra. Năm 2009, ông Ngh có xin ông cho mở quán cà phê. Ông là người đi xin giấy phép xây dựng và cũng là người đứng tên trong giấy phép xây dựng. Ông là người bỏ tiền xây dựng quán cà phê và mua sắm tài sản sau đó giao lại quán cho ông Ngh kinh doanh và ông Ngh trả

tiền mua sắm tài sản cho ông. Ông chỉ cho ông Ngh mượn diện tích đất này để mở quán cà phê. Vì vậy, diện tích đất này thuộc quyền sở hữu của ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Như M.

Đối với diện tích đất thuộc xứ đồng DĐ tọa lạc tại thôn HĐ, xã PH, huyện NP, nay gồm các thửa số 06 và 53 có diện tích 50.005,6 m<sup>2</sup>, là do vợ chồng ông mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, mua với giá bao nhiêu ông không nhớ rõ. Diện tích đất này do bà Nguyễn Thị Như M đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Trương Thái Ngh khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại diện tích đất 1.448,7 m<sup>2</sup> trên đất là quán cà phê LH tọa lạc tại Khu phố 1, phường Mỹ Hải, thành phố PR-TC, và diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn HĐ, xã PH, huyện NP ông không đồng ý. Vì sau khi ly hôn, giữa ông và bà Nguyễn Thị Như M đã thỏa thuận phân chia tài sản; đối với diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất là quán cà phê LH (kể cả số tiền mà ông đã bỏ ra san lấp mặt bằng) và diện tích đất 50.005,6m<sup>2</sup> thuộc xứ đồng DĐ, xã PH, huyện NP đã được giao cho bà Nguyễn Thị Như M sở hữu và hiện nay bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất này. Do đó, ông đề nghị ông Ngh tự giải quyết với bà M, ông không còn liên quan đến các tài sản này nữa và ông cũng không có tranh chấp gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong phiên hòa giải và xét xử (Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 23/8/2017-BL 94).

- Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị Như M trình bày:

Đối với diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> trên đất là quán cà phê LH và tiệm rửa xe NM, theo đo đạc lại là 1.448,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 25 tọa lạc tại Khu phố 1, phường MH, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, là tài sản của vợ chồng bà, diện tích đất này trước đây đứng tên ông Đặng Quang V. Sau khi bà và ông V ly hôn, theo thỏa thuận phân chia tài sản thuộc quyền sở hữu của bà. Hiện nay bà đã được UBND Thành phố PR-TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 247069 ngày 16/9/2014, đối với toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Khu phố 1, phường MH, thành phố PR-TC. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thái Ngh buộc bà phải trả lại diện tích nói trên vì bà là người sử dụng hợp pháp. Bà đồng ý trả cho ông Ngh 7000 USD mà ông V đã nhận của ông Ngh, nhưng yêu cầu ông Ngh tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất này cho bà.

Đối với diện tích đất 50.005,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại xứ đồng DĐ, xã PH, huyện NP; bà đồng ý ông Ngh là người trực tiếp thỏa thuận việc mua bán đất với vợ chồng bà Nguyễn Thị C, mua với giá bao nhiêu bà không biết. Ông Ngh cũng là người mua giống cây xoài về trồng trên đất, mua bao nhiêu tiền bà cũng không biết. Sau khi mua đất, ông Ngh cho rằng đã nhờ vợ chồng bà đứng tên là không đúng; thực tế ông Ngh đã cho hẳn vợ chồng bà và vợ chồng bà cũng là người trông nom, quản lý đất vì ông Ngh sống ở nước ngoài không thể canh tác đất. Hiện nay, bà cũng đã được UBND huyện NP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 174199 ngày 31/10/2014 nay theo trích lục bản đồ địa chính của văn phòng ngày 28/8/2017 có diện tích là 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6, 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận. Nay ông Ngh khởi kiện yêu cầu bà trả lại diện tích này bà không đồng ý vì ông Ngh đã cho hẳn vợ chồng bà và bà đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV), chi nhánh Ninh Thuận trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Như M có vay vốn Ngân hàng để kinh doanh với tổng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/8216808/HĐTD ngày 03/3/2017 là 2.000.000.000 đồng. Tính đến ngày 05/9/2017, nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 4.270.000 đồng. Bà M có thể chấp cho Ngân hàng các tài sản sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX247069 do UBND thành phố PR-TC cấp ngày 16/9/2014 chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Như M theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04/2016/8216808/HĐTC ngày 17/10/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU174199 do UBND huyện NP cấp ngày 31/10/2014 chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Như M theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2016/8216808/HĐTC ngày 27/01/2016.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV), Chi nhánh Ninh Thuận đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Như M duy trì 02 Hợp đồng thế chấp nói trên để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 20/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 332 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 100, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 159 Luật nhà ở 2014; các Điều 26, 37, khoản 4 Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, Chi nhánh Ninh Thuận.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của các bên đương sự như sau: Bà Nguyễn Thị Như M đồng ý trả cho ông Trương Thái Ngh: 159.320.000đ (*một trăm năm mươi chín triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng*) (trị giá 7.000 USD); 25.000.000đ (*hai mươi lăm triệu đồng*) tiền cây giống.

Công nhận sự tự nguyện của ông Trương Thái Ngh về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Như M toàn bộ tài sản trên diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc bà M trả cho ông Ngh lợi nhuận của diện tích đất 1.448,7 m<sup>2</sup> là 324.643.360đ (*ba trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn ba trăm sáu mươi đồng*).

Buộc bà M trả cho ông Ngh lợi nhuận của diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận như sau: 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) tiền chuyển nhượng đất ban đầu và 196.022.400đ (*một trăm chín mươi sáu triệu không trăm hai hai ngàn bốn trăm đồng*).

Tổng cộng buộc bà M phải trả cho ông Ngh: 724.985.760đ (*bảy trăm hai mươi bốn triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm sáu mươi đồng*).

Buộc ông Ngh phải tháo dỡ toàn bộ tài sản mà ông Ngh đã xây dựng trên diện tích 941,4 m<sup>2</sup> (quán Cà phê LH) thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC. Bao gồm: *Nhà cấp 3B diện tích 18,8m<sup>2</sup>; Phòng trà cấp 3A diện tích 92,9m<sup>2</sup>; Nhà cấp 3C 158,2m<sup>2</sup>; Nhà pha chế cấp 3B: 133,6m<sup>2</sup>; Nhà kho + WC cấp 3B: 17,2m<sup>2</sup>; Nhà rửa ly cấp 4C: 21,6m<sup>2</sup>, Nhà WC cấp 3 diện tích 40m<sup>2</sup>; Nhà ở cấp 3A diện tích 90m<sup>2</sup>; Bồn chứa nước 1.000l và các vật kiến trúc, công trình phụ trợ khác; Mái che lưới khung sắt diện tích 208m<sup>2</sup>; Nền gạch bát tràng diện tích 40,6m<sup>2</sup>; Sân xi măng 432,3m<sup>2</sup>; Mái che tôn khung sắt diện tích 163,6m<sup>2</sup>; Tường xây gạch cao 2,4m; 02 trụ cổng xây gạch ốp đá rỏi diện tích 2,2m<sup>2</sup>; Công sắt kéo có ray diện tích 14,6m<sup>2</sup>; Khối xây gạch ốp đá thể tích 6,9m<sup>3</sup>; Bồn hoa xây gạch thể tích 1,6m<sup>3</sup>; Cầu cảnh 0,6m<sup>3</sup>; 03 hòn non bộ.*

Tiếp tục duy trì 02 hợp đồng thế chấp số 04/2016/8216808/HĐTC ngày 17/10/2016 và số 02/2016/8216808/HĐTC ngày 27/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Như M và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, Chi nhánh Ninh Thuận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ của người phải thi hành án trong việc chậm thi hành án, tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 05/10/2017, nguyên đơn ông Trương Thái Ngh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa khách quan, áp dụng chưa phù hợp quy định của pháp luật dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì, ông là người Việt Nam định cư ở nước ngoài bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin giấy phép xây dựng quán cà phê LH. Trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền xây dựng 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 bỏ ra ban đầu. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xét xử bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngày 05/10/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Như M có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung cho rằng: Lô đất thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC là tài sản chung vợ chồng bà mua vào năm 2003-2004, không liên quan đến số tiền 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001. Còn đối với diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> tại xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận, thì ông Ngh đã cho vợ chồng bà. Do đó, bà chỉ đồng ý trả lại cho ông Ngh 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001 và trả cho ông Ngh 25.000.000 đồng tiền cây giống.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Thái Ngh, có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày cụ thể yêu cầu kháng cáo như sau: Vì, ông Ngh là người Việt Nam định cư ở nước ngoài là người đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người trong nước là ông V và bà M đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền xây dựng 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 bỏ ra ban đầu. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngh là buộc bà M phải trả lại cho ông Ngh tiền gốc ông Ngh đã bỏ ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 50% phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc bỏ ra ban đầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Như M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày cụ thể như sau: Trong trường hợp Tòa án công nhận thừa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC là tài sản chung vợ chồng bà mua vào năm 2003-2004, không liên quan đến số tiền 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001; đồng thời, công nhận việc ông Ngh đã cho vợ chồng bà diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> tại xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; thì bà mới đồng ý trả lại cho ông Ngh 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001 và trả cho ông Ngh 25.000.000 đồng tiền cây giống.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thái Ngh và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ngh là người đã bỏ tiền ra nhờ vợ chồng ông Đặng Quang V và bà Nguyễn Thị Như M đứng tên nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> (theo đo đạc lại là 1.448,7 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC và diện tích 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận. Khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của người đứng tên hộ để chia cho vợ chồng bà M được hưởng 8/10, còn ông Ngh được hưởng 2/10 phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là có cơ sở.

Do hiện nay ông V và bà M đã ly hôn; Sau khi thuận tình ly hôn, theo sự tự thỏa thuận giữa ông V và bà M thì ông V đã giao cho bà M toàn bộ diện tích đất nêu trên và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà M phải trả cho ông

Ngh toàn bộ số tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu và 2/10 phần giá trị chênh lệch tăng thêm là có căn cứ.

Nguyên đơn ông Trương Thái Ngh và bị đơn bà Nguyễn Thị Như M kháng cáo nhưng không đưa ra được tiết nào mới, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Ngh và bác kháng cáo của bà M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Thái Ngh và đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đặng Quang V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan BIDV Chi nhánh Ninh Thuận vắng mặt, nhưng có đơn xin vắng mặt, nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

[1] *Đối với diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> (theo đo đạc lại là 1.448,7 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận:*

[1.1] Mặc dù, ông Đặng Quang V là người trực tiếp trả tiền và làm các thủ tục nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> (theo đo đạc là 1.448,7 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC (diện tích đất 1.448,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC) của ông Trảo A vào năm 2003-2004; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng do ông V đứng tên. Ông V là người đổ đất san lấp mặt bằng. Tiền đổ đất là do ông V bỏ ra. Năm 2009, ông V cũng là người đi xin giấy phép xây dựng, đứng tên trong giấy phép xây dựng quán cà phê LH và là người bỏ tiền ra mua sắm tài sản cho quán cà phê trên thửa đất này.

[1.2] Thế nhưng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2015, bà Đặng Thị Như Ngọc (là con của ông Đặng Quang V) đã xác nhận: Bà Ngọc có nhận 10.000 USD của ông Trương Thái Ngh rồi đưa cho ông V (BL44). Hơn nữa, tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2014 (BL 83) và ngày 09/10/2014 (BL 81), ông V đã khai nhận với nội dung: Ông V có nhận của ông Ngh 10.000 USD để

mua đất có diện tích khoảng 1 sào (1.000 m<sup>2</sup>) là đất đang trồng lúa. Ông V đã san lấp bằng với mặt đường 16/4 để xây dựng quán cà phê LH. Ông V đồng ý trả lại cho ông Ngh 10.000 USD. Nếu ông Ngh lấy đất thì tính công san lấp trả lại cho ông. Thực tế, ngay sau khi ông V xin giấy phép xây dựng, đứng tên trong giấy phép xây dựng quán cà phê LH thì ông V đã giao lại toàn bộ quán này cho ông Ngh kinh doanh và ông thừa nhận ông Ngh đã trả tiền mua sắm tài sản cho ông.

[1.3] Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định, ông V đã nhận 10.000 USD của ông Ngh gửi về để nhờ ông V đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; số tiền này là tài sản riêng của ông Ngh, không liên quan đến bà Ngọc. Sau đó, ông V đã dùng tiền trong khoản tiền mà ông Ngh gửi về nêu trên để trả cho việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.448,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC. Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC không thuộc tài sản chung vợ chồng bà M và ông V, là có cơ sở.

[1.4] Tuy nhiên, do nguyên đơn ông Trương Thái Ngh khởi kiện cho rằng: Vì ông Ngh là Việt kiều nên có gửi 10.000 USD về nhờ ông Đặng Quang V đứng tên mua đất giùm cho ông. Vào năm 1999-2000, ông V đã chi 3.000 USD (tương đương 36.000.000 đồng), trong số 10.000 USD nêu trên, vào việc mua của ông Trần Hữu Thành diện tích đất 209 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, để xây dựng trụ sở Công ty TM; ông Ngh đồng ý tặng cho ông V phần diện tích đất đã xây dựng trụ sở Công ty TM. Sau đó, đến khoảng cuối năm 2001, ông V dùng số tiền 7.000 USD còn lại trong số tiền do ông gửi về nêu trên để mua diện tích đất 1.448,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC để xây dựng quán cà phê LH và điều khắc TT (nay là tiệm rửa xe NM). Theo đó, ông Ngh yêu cầu ông V và bà M trả lại diện tích đất của quán cà phê LH và điều khắc TT (nay là tiệm rửa xe NM) nêu trên. Nếu không được nhận đất thì ông yêu cầu được nhận tiền. Do đó, đã có đủ chứng cứ xác định lời trình bày của bà Nguyễn Thị Như M cho rằng số tiền 7000 USD nêu trên là tiền ông Ngh gửi về cho vợ chồng bà mượn là không có cơ sở.

[1.5] Về số tiền gốc ban đầu nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC:

Mặc dù, ông Ngh cho rằng ông V đã dùng số tiền 7.000 USD của ông gửi về để nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC; nhưng ông V lại cho rằng ông V nhận chuyển

nhượng diện tích đất này của ông Trảo A vào năm 2003-2004, là loại đất trồng lúa, với giá 12.000.000 đồng. Trong khi đó, ông Ngh không xác định được cụ thể số tiền nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất này là bao nhiêu, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận lời khai của ông V về việc nhận chuyển nhượng với giá 12.000.000 đồng là phù hợp, có cơ sở.

[1.6] Xét diện tích đất trên là đất nông Nghiệp, theo nội dung trả lời tại Công văn 488/UBND-NC ngày 20/02/2017 của UBND tỉnh Ninh Thuận (BL 269) và Công văn số 1906/SXD-QHKT ngày 27/6/2017 (BL 270 - 271) thì thửa số 25 thuộc quy hoạch Khu đô thị mới phía Nam đường 16/4 (trục D2-D7), phường MH, thành phố PR-TC. Trong khi đó, ông Ngh là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 186 Luật đất đai 2013.

[1.7] Theo Án lệ số 02/2016/AL được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS – GĐT ngày 08/7/2010 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”*. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng theo Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết là đúng.

[1.8] Do số tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu của ông Ngh đã được xác định là 12.000.000 đồng. Trong khi đó, theo Hội đồng định giá tại biên bản ngày 17/8/2017 thì diện tích đất này hiện có giá là 1.334.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nhưng do ông V bỏ tiền san ủi đất theo biên bản của Hội đồng định giá ngày 17/8/2017 là 150.029.000 đồng. Theo đó, phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là 1.932.565.800 đồng ( $1.448,7m^2 \times 1.334.000 \text{ đồng}/m^2$ ) – 12.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất ban đầu) - 150.029.000 đồng (giá trị đất đổ nền) = 1.770.536.800 đồng.

[1.9] Xét về công sức đóng góp: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền chuyển nhượng đất ban đầu rất nhỏ so với giá trị hiện tại của thửa đất, nên xác định ông Ngh được 02 phần, còn ông V, bà M 08 phần là không chính xác, không phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL. Theo Án lệ số 02/2016/AL thì *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.*

[1.10] Mặc dù, ông V là người được ông Ngh nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC; nhưng ông V đã tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất này cho bà M theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/6/2014 mà không được sự đồng ý của ông Ngh. Theo đó, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Do đó, bà M phải có nghĩa vụ trả cho ông Ngh tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 12.000.000 đồng và 50% của số tiền 1.770.536.800 đồng là phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu; tổng cộng bà M phải trả cho ông Ngh 897.268.400 đồng.

[2] *Đối với diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận:*

[2.1] Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Như M thừa nhận ông Trương Thái Ngh là người trực tiếp thỏa thuận và bỏ tiền mua diện tích đất nêu trên của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, mua với giá bao nhiêu bà không biết. Ông Ngh cũng là người mua giống cây xoài về trồng trên đất, mua bao nhiêu tiền bà cũng không biết. Sau khi mua đất, ông Ngh đã cho hẳn vợ chồng bà và vợ chồng bà cũng là người trông nom, quản lý đất vì ông Ngh sống ở nước ngoài không thể canh tác đất. Tuy nhiên, bà M không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông Ngh đã cho hẳn vợ, chồng bà diện tích đất này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Ngh cũng là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng diện tích 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận và nhờ bà M đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình là có cơ sở. Theo đó, Tòa án cấp sơ

thẩm đã áp dụng theo Án lệ số 02/2016/AL để giải quyết trong trường hợp này là đúng.

[2.2] Do ông Ngh nhận chuyển nhượng diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> nêu trên với giá 20.000.000 đồng và theo Hội đồng định giá thì diện tích đất này hiện có giá là 20.000 đồng/m<sup>2</sup>, nên phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu được xác định là 1.000.112.000 đồng ( $50.005,6 \text{ m}^2 \times 20.000 \text{ đồng/m}^2$ ) – 20.000.000 đồng (*tiền chuyển nhượng đất ban đầu*) = 980.112.000 đồng.

[2.3] Xét về công sức đóng góp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Ngh được 02 phần, còn ông V và bà M 08 phần là không chính xác, cần phải xác định lại cho phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL là 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.

[2.4] Theo đó, buộc bà M phải trả cho ông Ngh: 20.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất ban đầu và 50% của số tiền 980.112.000 đồng là phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu; tổng cộng bà M phải trả cho ông Ngh là 510.056.000 đồng.

[3] *Đối với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của bà Nguyễn Thị Như M đồng ý trả cho ông Trương Thái Ngh: 159.320.000đ (một trăm năm mươi chín triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) (trị giá 7.000 USD) và 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) tiền cây giống:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Như M trình bày: Trong trường hợp Tòa án công nhận thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC là tài sản chung của vợ chồng bà mua vào năm 2003-2004, không liên quan đến số tiền 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001; đồng thời, Tòa án phải công nhận việc ông Ngh đã cho vợ chồng bà diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> tại xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; thì bà mới đồng ý trả lại cho ông Ngh 7000 USD do vợ chồng bà đã mượn của ông Ngh vào năm 2001 và trả cho ông Ngh 25.000.000 đồng tiền cây giống. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không công nhận thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC là tài sản chung của vợ chồng bà M; đồng thời, cũng không công nhận việc ông Ngh đã cho vợ chồng bà M diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> tại xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận; nhưng lại công nhận sự thỏa thuận tự nguyện của bà M đồng ý trả cho ông Ngh: 159.320.000đ (một trăm năm mươi chín triệu ba trăm

hai mươi ngàn đồng) (trị giá 7.000 USD); 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) tiền cây giống, là không đúng với ý chí tự nguyện của bà M. Do đó, cần phải sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Như M phải trả cho ông Ngh tổng số tiền là 1.407.324.400 đồng (897.268.400 đồng + 510.056.000 đồng).

[4] Chính vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm TN chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trương Thái Ngh và một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận theo như phân tích và nhận định nêu trên.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp như sau:

[5.1] Ông Trương Thái Ngh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần bị bác yêu cầu 1.525.353.400 đồng nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Ngh phải chịu là 57.760.602 đồng. Cách tính: 36.000.000 đồng + (725.353.400 đồng x 3%)

[5.2] Bà Nguyễn Thị Như M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.407.324.400 đồng phải trả cho ông Ngh nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu là 54.219.732 đồng. Cách tính: 36.000.000 đồng + (607.324.400 x 3%).

Vì bà Nguyễn Thị Như M còn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, Chi nhánh Ninh Thuận được Tòa án chấp nhận.

Như vậy, tổng cộng bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.519.732 đồng.

[6] Ông Trương Thái Ngh và bà Nguyễn Thị Như M, theo quy định pháp luật, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Những ý kiến quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn Trương Thái Ngh và bác kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M; giữ nguyên bản án sơ thẩm, không phù hợp với phân tích và nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu trên nên không được chấp nhận.

[8] Các quyết định khác 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.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trương Thái Ngh và một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Như M; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Căn cứ vào: Điều 332 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 100, 203 Luật đất đai 2013; Điều 159 Luật nhà ở 2014; Các Điều 26, 37, khoản 4 Điều 147, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, Chi nhánh Ninh Thuận:

+ Công nhận sự tự nguyện của ông Trương Thái Ngh về việc tặng cho bà Nguyễn Thị Như M toàn bộ tài sản trên diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa Số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Như M phải trả cho ông Trương Thái Ngh tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 12.000.000đ đối với diện tích đất 1.439,7 m<sup>2</sup> (theo đo đạc lại là 1.448,7 m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC, tỉnh Ninh Thuận và 885.268.400 đồng là 50% phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu; tổng cộng bà M phải trả cho ông Ngh 897.268.400đ (Tám trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm đồng).

+ Buộc bà Nguyễn Thị Như M phải trả cho ông Trương Thái Ngh tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 20.000.000 đồng diện tích đất 50.005,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6 và 53 tờ bản đồ địa chính số 49 xã PH, huyện NP, tỉnh Ninh Thuận và 490.056.000 đồng là 50% phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu; tổng cộng bà M phải trả cho ông Ngh 510.056.000đ (năm trăm mười triệu, không trăm, năm mươi sáu ngàn đồng).

Tổng cộng các khoản, buộc bà Nguyễn Thị Như M phải trả cho ông Trương Thái Ngh 1.407.324.400đ (một tỷ, bốn trăm linh bảy triệu, ba trăm hai bốn ngàn, bốn trăm đồng).

+ Buộc ông Ngh phải tháo dỡ toàn bộ tài sản mà ông Ngh đã xây dựng trên diện tích 941,4 m<sup>2</sup> (quán Cà phê LH) thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 02, phường MH, thành phố PR-TC. Bao gồm: *Nhà cấp 3B diện tích 18,8m<sup>2</sup>; Phòng trà cấp 3A diện tích 92,9m<sup>2</sup>; Nhà cấp 3C 158,2m<sup>2</sup>; Nhà pha chế cấp 3B: 133,6m<sup>2</sup>; Nhà kho + WC cấp 3B: 17,2m<sup>2</sup>; Nhà rửa ly cấp 4C: 21,6m<sup>2</sup>, Nhà WC cấp 3 diện tích 40m<sup>2</sup>; Nhà ở cấp 3A diện tích 90m<sup>2</sup>; Bồn chứa nước 1.000l và các vật kiến trúc, công trình phụ trợ khác; Mái che lưới khung sắt diện tích 208m<sup>2</sup>; Nền gạch bát tràng diện tích 40,6m<sup>2</sup>; Sân xi măng 432,3m<sup>2</sup>; Mái che tôn khung sắt diện tích 163,6m<sup>2</sup>; Tường xây gạch cao 2,4m; 02 trụ cổng xây gạch ốp đá rôi diện tích 2,2m<sup>2</sup>; Công sắt kéo có ray diện tích 14,6m<sup>2</sup>; Khối xây gạch ốp đá thể tích 6,9m<sup>3</sup>; Bồn hoa xây gạch thể tích 1,6m<sup>3</sup>; Cầu cảnh 0,6m<sup>3</sup>; 03 hòn non bộ.*

+ Tiếp tục duy trì 02 hợp đồng thế chấp số 04/2016/8216808/HĐTC ngày 17/10/2016 và số 02/2016/8216808/HĐTC ngày 27/01/2016 giữa bà Nguyễn Thị Như M và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, Chi nhánh Ninh Thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Thái Ngh phải chịu 57.760.602 đồng; nhưng được trừ vào 50.000.000 (*năm mươi triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003439 ngày 30/6/2014 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (do ông Trần Ngọc Hải nộp thay); ông Ngh còn phải nộp 7.760.602 đồng (bảy triệu, bảy trăm sáu mươi ngàn, sáu trăm linh hai đồng).

Bà Nguyễn Thị Như M phải chịu 54.519.732 đồng (*năm mươi tư triệu, năm trăm mười chín ngàn, bảy trăm ba hai đồng*).

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV), Chi nhánh Ninh Thuận không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV), Chi nhánh Ninh Thuận 36.000.000đ (*ba mươi sáu triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013818 ngày 07/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (do ông Trần Khải Tịnh nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Thái Ngh không phải nộp; hoàn trả cho ông Ngh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0013843 ngày 05/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Như M không phải nộp; hoàn trả cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Phan Hoàng Nh nộp thay) theo biên lai thu số 0013846 ngày 10/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 12 tháng 6 năm 2019.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1)
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1)
- TAND tỉnh Ninh Thuận (1)
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1)
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận (1)
- Các đương sự (5)
- Lưu HS (1) VP (3) (PTHH-13)

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

**Đỗ Đình Thanh**