

**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: 393/2021/DS-PT

Ngày 07 – 12 – 2021

V/v tranh chấp về 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:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Văn Công

Ông Võ Văn Khoa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Duẩn – 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 Đặng Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021 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: 58/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2491/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Duy N, sinh năm 1952; Hộ chiếu C7NJKG2J, cấp tại thành phố Bochum, Cộng hòa liên bang Đức ngày 05/01/2015, có hiệu lực đến ngày 04/01/2025);

Địa chỉ liên hệ: Số 32, đường Nguyễn Văn T, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 19/7/2017): Ông Thái Quang Thượng Ng, sinh năm 1979;

Địa chỉ: L3, đường T Đ Th, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà B, đường L Q Đ, Phường 11, quận B Th, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ N (theo Giấy ủy quyền ngày 18/12/2020): Bà Ngô Thị Huệ M, sinh năm 1975;*

*Địa chỉ: Phòng tầng , tòa nhà Kh Th, Ng Th M Kh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).*

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ N :*

*Ông Lê Thành K và bà Lê Thị Hoài Gi - Luật sư Công ty Luật TNHH Lê Ng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, (Luật sư Kính vắng mặt, Luật sư Giang có mặt).*

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

*1. Bà Nguyễn Thị Mỹ H , sinh năm 1949;*

*Địa chỉ: Đường Breitestr 14 thành phố 58452 Witten D – Germany, (xin vắng mặt).*

*2. Bà Huỳnh Thị Lan, sinh năm 1969;*

*Địa chỉ: Số 51, đường Lê Hồng Phong, Khu phố 6, phường Phú Trinh, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, (vắng mặt).*

*- Người làm chứng:*

*1. Bà Thủy Thị Th, sinh năm 1962;*

*Địa chỉ:, đường Ph H, phường Ph Th, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, (xin vắng mặt).*

*2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960;*

*Địa chỉ: Số, đường Ngu Sắc K, Khu phố 8, phường Ph Th, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, (xin vắng mặt).*

*- Người kháng cáo:*

*Nguyên đơn ông Lê Duy N; bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H .*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 18/7/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Duy N người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

*Ông Lê Duy N là chồng bà Nguyễn Thị Mỹ H , tình trạng hôn nhân hiện nay đang tranh chấp ly hôn tại Đức. Năm 2007, ông N và bà H thống nhất gửi tiền cho bà Thủy Thị Th (ông N là người trực tiếp đưa tiền cho bà Th nhiều lần tại Đức và tại Việt Nam không nhớ cụ thể, không chuyển tiền bằng dịch vụ cho bà Th) mua 04 lô đất hiện nay ông N đang tranh chấp. Bà H nói để cho em ruột là bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên đối với 04 lô đất. Đến năm 2015, ông N đặt vấn đề chuyển tên cho vợ chồng ông N (do Tòa án bên Đức yêu cầu khai báo) nhưng bà H nói rằng đất đó là của em ruột (bà N ) mua và đứng tên nên không*

thực hiện được dẫn đến tranh chấp. Bà H xác định đất tranh chấp không phải là của bà H và ông nên bà không tranh chấp gì và xác định tại Tòa án nhân dân thành phố Ph Th và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận 04 lô đất nêu trên là của bà N, sau đó bà H bổ sung nếu đất đó là của ông N thì đề nghị Tòa án giải quyết phần của bà trong tài sản chung của vợ chồng.

Tại thời điểm mua đất năm 2007, pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N đưa tiền cho bà Th mua đất và nhờ bà N đứng tên giữ; do bà N là em ruột của vợ ông N nên tin tưởng và không làm giấy tờ thỏa thuận gì khác. Sau đó, có nhờ ông Nam làm thủ tục xây nhà để đứng tên quyền sở hữu nhà ở trên đất tranh chấp.

Ông Lê Duy N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả lại cho ông N 04 thửa đất tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, phường Phú Thủy, thành phố Ph Th, gồm:

- Thửa đất số 160, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626483 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

- Thửa đất số 169, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626492 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009. Nay là thửa đất số 596 tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Lan;

- Thửa đất số 164, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626487 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

- Thửa đất số 163, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626418 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bị đơn giao trả cho nguyên đơn số tiền 26.425.000.000 đồng là giá trị 04 lô đất thổ cư nêu trên (sau đây gọi tắt là 04 lô đất tranh chấp) theo Chứng thư thẩm định giá số VC 059/2019/BĐS-GCVC-BTh ngày 21/8/2019 của Công ty cổ phần tư

vấn và thẩm định giá Toàn Cầu, thẩm định giá theo yêu cầu của ông Thái Quang Thượng Nguyên, cụ thể giá đất như sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 08: 4.669.200.000 đồng.
  - Quyền sử dụng thửa đất số 169, tờ bản đồ số 08 (thửa mới là thửa số 596 tờ bản đồ số 9): 8.543.300.000 đồng.
  - Quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 08: 4.669.200.000 đồng.
  - Quyền sử dụng thửa đất số 163, tờ bản đồ số 08: 8.543.300.000 đồng.
- Tổng cộng: 26.425.000.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

*Bị đơn Nguyễn Thị Mỹ N, người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà N xác định ông N là chồng của chị ruột bà là bà Nguyễn Thị Mỹ H. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do đất thuộc quyền sở hữu của bà N, bà N mua, nên không trả cho ai hết, không trả giá trị quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Nhấn. Lời khai của ông N là không đúng, lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn Nam, Thủy Thị Th là quyền của họ. Bà N đã bán 01 lô đất cho bà Huỳnh Thị Lan theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014 cho bà Huỳnh Thị Lan với giá 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Bị đơn không có ý kiến gì về giá theo Chứng thư thẩm định giá số VC 059/2019/BDS-GCVC-BTh ngày 21/8/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu do nguyên đơn cung cấp và không yêu cầu thẩm định giá lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Lan trình bày:* Bà mua đất của bà N với giá 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng), việc mua đất là hợp pháp, trả tiền sòng phẳng, bà mua đất qua môi giới không quen biết gì bà N, bà được quyền sử dụng đất đối với lô đất của bà mua theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014. Bà không phải trả lại đất cho ai hết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:* Bà H xác định 04 lô đất tranh chấp là của em ruột Nguyễn Thị Mỹ N mua. Bà H xác định đất tranh chấp không phải là của bà H và chồng bà là ông N nên bà không tranh chấp gì, không yêu cầu gì. Bà H nêu nếu đất đó là của ông N thì đề nghị Tòa án giải quyết phần của bà trong tài sản chung của vợ chồng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

*Người làm chứng bà Thủy Thị Th (Thủy Thị Th) khai:* Bà không quan hệ họ hàng gì với ông Lê Duy N, bà Nguyễn Thị Mỹ N. Bà có quen biết vợ chồng ông Lê Duy N và bà Nguyễn Thị Mỹ H. Bà qua nước Đức chơi có đến nhà của vợ

chồng Lê Duy N và bà Nguyễn Thị Mỹ H một lần khoảng 30 phút. Bà không biết bà Nguyễn Thị Mỹ N là ai, không gặp bà Nguyễn Thị Mỹ N bao giờ cho đến khi nhận giấy chứng minh nhân dân để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy tên của bà Nguyễn Thị Mỹ N mới hỏi ra và biết bà N là em ruột của bà Nguyễn Thị Mỹ H.

Bà có nhận tiền mặt, nay không nhớ tiền nước ngoài hay tiền Việt Nam của ông Lê Duy N gửi cho bà tại Việt Nam khoảng vài lần (không nhớ cụ thể mấy lần và ngày, tháng nào trong năm 2007, nhận trước khi nộp tiền mua đất) để nộp tiền mua giúp cho ông N 04 lô đất tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, thành phố Ph Th do Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận bán. Bà trả cho bên bán 03 lần: Lần 1 vào ngày 14/8/2007 nộp tiền đặt cọc 100.000.000đồng; Lần 2 vào ngày 05/9/2007 chuyển tiền 763.544.000đồng; Lần 3 vào ngày 06/9/2007 nộp tiền 656.456.000đồng. Bà là người đứng ra liên hệ về giấy tờ, giao dịch và nộp tiền cho bên bán, không thấy bà Nguyễn Thị Mỹ N đâu. Ông N là người đưa giấy chứng minh của bà N cho bà, bà không nhớ có bà H ký tên trong giấy tờ thay cho bà N không nhưng ông N và bà H về Việt Nam lúc nào cũng có hai người.

Sau khi trả đủ tiền, (không nhớ chính xác ngày, tháng) năm 2007 thì Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận kêu bà đến thực địa nhận đất, bà thông báo cho hai vợ chồng ông Nhẫn, bà H về nhận đất.

*Người làm chứng Nguyễn Văn Nam khai:* Thời điểm năm 2010, ông được vợ chồng ông Lê Duy N, bà Nguyễn Thị Mỹ H cho biết vợ chồng ông Nhẫn, bà H là người nước ngoài không được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đã mua 04 lô đất (hiện nay đang tranh chấp) và nhờ em bà H là bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên giùm. Vợ chồng ông Nhẫn, bà H nóng lòng muốn xin giấy phép xây dựng để đủ điều kiện trực tiếp sở hữu nhà và đất nên vợ chồng ông Nhẫn, bà H nhờ ông trực tiếp liên hệ và làm việc với đơn vị kiến trúc để hoàn tất thiết kế nhà ở trên 04 lô đất trên (hiện trạng là 02 lô đất trên đường Hùng Vương đối diện xéo về hướng Tây Bắc của Chùa Vạn Thiện, 02 lô đất đối lưng với 02 lô đường Hùng Vương). Ông là người soạn giấy ủy quyền dưới danh nghĩa bà Nguyễn Thị Mỹ N ủy quyền cho ông và gửi email sang Đức cho ông Nhẫn, sau khi về nước ông N mới trực tiếp mang giấy ủy quyền đã được bà N ký và công chứng giao cho ông để ông đi thực hiện công việc tại Sở Xây dựng, ông hoàn toàn không gặp và không biết bà Nguyễn Thị Mỹ N. Nội dung ủy quyền là nộp và nhận các giấy tờ cho Sở Xây dựng để xin giấy phép xây dựng. Các giấy biên nhận hồ sơ ngày 04/11/2010 và giấy gia hạn biên nhận ngày 31/01/2012 do bộ phận tiếp nhận hồ sơ Sở Xây dựng trực tiếp giao cho ông;

giấy phép xây dựng số 391/GPXD, 392/GPXD ngày 24/11/2010 và gia hạn giấy phép xây dựng 163/SXD-QHKT ngày 04/02/2012 là do ông nhận trực tiếp tại Sở Xây dựng. Tiền nộp phí cấp giấy phép xây dựng là do ông N đưa cho ông. Ông đã giao toàn bộ các giấy tờ nhận từ Sở Xây dựng cho ông Nhẫn, hiện nay ông vẫn còn giữ các bản scan gửi cho ông Nhẫn. Ông là người trực tiếp thuê nhân công làm hàng rào quanh 04 lô đất (không có hợp đồng thuê), tiền công và vật liệu hết khoảng 10 - 11 triệu đồng, ông N trả khoản tiền này. Lúc đó ông có hợp đồng làm việc ngoài giờ cho Công ty cổ phần phát triển nhân lực du lịch và thương mại Việt Nam (Vinamcom JSC) do ông N làm Tổng Giám đốc và bà H là Chủ tịch Hội đồng quản trị, nên việc ủy quyền này là không có thù lao. Đối với việc mua bán 04 lô đất nêu trên ông không biết.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 21/10/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Duy N, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ N giao trả lại cho ông Lê Duy N số tiền 26.425.000.000 đồng là giá trị 04 lô đất thổ cư diện tích mỗi lô là 100m<sup>2</sup> tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, phường Phú Thủy, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả cho ông Lê Duy N số tiền 13.972.500.000 đồng.

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

Bà Nguyễn Thị Mỹ N được quyền tiếp tục sử dụng:

- Thửa đất số 160, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626483 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

- Thửa đất số 169, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626492 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009. Nay là thửa đất số 596 tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS

869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Lan;

- Thửa đất số 164, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626487 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

- Thửa đất số 163, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626418 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03/11/2020, nguyên đơn ông Lê Duy N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định công sức của bà Nguyễn Thị Mỹ N trong việc đứng tên giùm cho nguyên đơn 04 lô đất là 2.840.000.000 đồng với lý do: Công sức của bà N trong việc đứng tên giùm chỉ được tính trong khoảng thời gian từ khi bắt đầu đứng tên giùm cho đến thời điểm bà N đã tự ý sang nhượng cho bà Huỳnh Thị Lan thửa đất số 169 (mặt tiền đường Hùng Vương) với giá 1.800.000.000 đồng vào ngày 11/7/2014. Giá trị thực tế 01 lô đất mặt tiền đường Hùng Vương vào thời điểm năm 2014 là 1,8 tỷ đồng nên giá trị 04 lô đất mà bà N đứng tên giùm có giá là 7.200.000.000 đồng. Vì vậy, ông N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận công sức của bà Nguyễn Thị Mỹ N trong việc đứng tên giùm cho nguyên đơn 04 lô đất là 2.840.000.000 đồng  $[(7.200.000.000 \text{ đồng} - 1.520.000.000 \text{ đồng}) : 2 = 2.840.000.000 \text{ đồng}]$ ; buộc bà N trả lại cho ông N số tiền là 23.585.000.000 đồng  $(26.425.000.000 \text{ đồng} - 2.840.000.000 \text{ đồng} = 23.585.000.000 \text{ đồng})$ ,

Ngày 02/11/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Duy N, hủy bỏ việc bà N phải giao 13.972.000.000 đồng cho ông Lê Duy N.

Ngày 27/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Duy N; bà N tiếp tục sử dụng 04 lô đất đã được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo ông Lê Duy N, có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Quang Thượng Nguyên tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Mỹ N, có người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thị Huệ My tham gia phiên tòa và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên tòa trình bày, bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N; đồng thời, việc thu thập chứng cứ vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ và không khách quan mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được.

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Mỹ H có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

*Luật sư Lê Thị Hoài Giang bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp, về xin phép xây dựng, thanh lý hợp đồng nên bà N là người sở hữu hợp pháp 04 lô đất tranh chấp. Trong khi đó, ông Lê Duy N khởi kiện yêu cầu bà N phải giao trả lại 04 lô đất này nhưng ông N chỉ có chứng cứ gián tiếp là lời khai của có 02 người làm chứng ông Nguyễn Văn Nam và bà Thủy Thị Th, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là không đủ căn cứ.

Hơn nữa, ông Nam là nhân viên Công ty cổ phần phát triển nhân lực phát triển nhân lực du lịch và thương mại Việt Nam do ông N làm Giám đốc nên việc ông Nam làm chứng là không khách quan. Trong các lời khai của ông Nam có nhiều tình tiết, nội dung không thống nhất, mâu thuẫn với lời khai của ông Nhẫn, ông Nam không chứng kiến việc ông N nhờ bà N đứng tên giùm 04 lô đất nên ông Nam không đảm bảo tư cách người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người làm chứng bà Thủy Thị Th thì bà Th có con du học và ở nhờ tại nhà của ông N tại nước Đức nên lời khai cũng không đảm bảo tính khách quan. Lời khai của bà Th ngày 20/9/2018 mâu thuẫn với nội dung Giấy xác nhận do bà Th ký ngày 11/4/2017 về việc bà Th nhận tiền EURO hay tiền Việt Nam để mua đất cho ông Nhẫn. Mặt khác, bà Th còn xác nhận rằng Giấy xác nhận do ông N làm sẵn bà Th đọc thấy đúng nội dung nên ký tên ngày 11/4/2017 nhưng lại Công chứng viên chứng thực ngày 12/4/2017 là không hợp pháp. Đồng thời, lời khai của bà Th còn mâu thuẫn với lời khai của ông N về những chi tiết, nội



dung của việc bà Th nhận tiền của ông N nhờ mua 04 lô đất tại thành phố Ph Th, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất nên lời khai của bà Th là không đủ căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H và bà N đã cung cấp tài liệu do bà Th viết và ký tên là tờ giấy “Tiền chị Hgởi mua đất”, trong đó có ghi rõ số tiền nhận là 1.571.558.000đ, trả tiền đất là 1.520.000.000đ, ... còn thừa lại chị H 50.360.000đ. Qua đó thấy rằng, bà Th đã nhận tiền từ bà H chứ không phải nhận tiền từ ông N nhờ mua 04 lô đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền bà Th nhận từ bà H là tài sản riêng của bà H hay là tài sản chung vợ chồng bà H, ông N nhưng lại chấp nhận tư cách nguyên đơn đối với ông N trong vụ án này là không có cơ sở.

Thêm nữa, tại Chứng thư thẩm định giá số VC 059/2019/BDS-GCVC-BTh ngày 21/8/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu, thẩm định giá 04 lô đất tranh chấp đã nêu rõ giá trị thẩm định trong 6 tháng đối với bất động sản. Trong khi đó, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì Chứng thư thẩm định giá đối với 04 lô đất tranh chấp đã được thực hiện hơn 01 năm nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm lấy làm căn cứ để giải quyết vụ án là quá thời hạn quy định, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và các đương sự có liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, là bên bán 04 lô đất cho bà N, vào tham gia tố tụng giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N.

Với những vi phạm và thiếu sót như trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn ông Lê Duy N có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa tranh luận với nội dung cho rằng, ý kiến quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N như trên là không có cơ sở; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bà N, chấp nhận kháng cáo của ông Nhấn.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát 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 Lê Duy N, kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H.*

Bà Nguyễn Thị Mỹ N không chứng minh được bà N là người đã trả tiền Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận trong việc nhận chuyển nhượng 04 lô đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Duy N đã đưa số tiền 1.520.000.000 đồng cho bà Th mua đất và nhờ bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên quyền sử dụng đất, cũng như đưa tiền cho ông Nam trả chi phí xây dựng và nhờ bà N đứng tên trên giấy phép xây dựng nhà ở giúp ông Nhẫn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhẫn, buộc bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả cho ông Lê Duy N số tiền 13.972.500.000 đồng để bà N được quyền tiếp tục sử dụng 4 lô đất tranh chấp là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với Án lệ 02/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy N, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nhẫn, bà N và bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy N nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bà Nguyễn Thị Mỹ N, có người đại diện theo ủy quyền là bà Ngô Thị Huệ My tham gia phiên tòa và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên tòa trình bày, bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Xét việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của bà N như trên không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H nộp trong thời hạn và đã được sửa đổi, bổ sung theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, đơn kháng cáo của bà H là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Huỳnh Thị Lan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Người làm chứng bà Thủy Thị Th và ông Nguyễn Văn Nam có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N với lý do vắng mặt người làm chứng.

*- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày và tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở nhận định:*

[6] *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.

[7] *Về nội dung:*

[7.1] Đối với khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Duy N yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả cho nguyên đơn số tiền 26.425.000.000 đồng là giá trị 04 lô đất thổ cư diện tích mỗi lô là 100m<sup>2</sup> tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, phường Phú Thủy, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[7.1.1] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đối với 04 lô đất nêu trên có nội dung thể hiện:

Thửa đất số 160, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626483 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

Thửa đất số 169, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626492 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009. Nay là thửa đất số 596 tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Lan;

Thửa đất số 164, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626487 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

Thửa đất số 163, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626418 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009.

[7.1.2] Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Mỹ N không chứng minh được việc bà N là người đã trả tiền Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận trong việc nhận chuyển nhượng 04 lô đất nêu trên.

[7.1.3] Trong khi đó, chứng cứ mà nguyên đơn ông Lê Duy N đưa ra là các giấy tờ liên quan đến nộp tiền của 04 lô đất tổng cộng là 1.520.000.000 đồng mà người làm chứng cho ông N là bà Thủy Thị Th nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng là Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, cụ thể: Phiếu thu tiền mặt ngày 14/8/2007 số tiền 100.000.000đ; Giấy nộp tiền đặt cọc ngày 14/8/2017 số tiền 100.000.000đ; Lệnh chuyển có ngày 05/9/2007 chuyển tiền từ Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương - Chi nhánh Bình Thuận đến Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Bình Thuận số tiền 763.544.000đ; Giấy nộp tiền mặt ngày 06/9/2007 số tiền nộp là 656.456.000đ. Bà Th thừa nhận mình được vợ chồng ông N ủy thác để mua đất và ông N là người đã giao tiền cho bà Th mà không biết bà N là ai.

Đồng thời, ông N còn có ông Nguyễn Văn Nam làm chứng là người xin phép xây dựng nhà, nộp tiền chi phí cấp phép xây dựng và thuê người làm hàng rào trên 04 lô đất tranh chấp, tất cả chi phí đó ông Nam xác định là do ông N đưa tiền cho ông Nam.

Trong khi đó, bà N không có chứng cứ để chứng minh là bà đã đưa tiền cho ông Nam để ông Nam trả chi phí xin phép xây dựng nhà ở trên 04 lô đất tranh chấp.

[7.1.4] Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Duy N đã đưa số tiền 1.520.000.000 đồng cho bà Th mua đất và nhờ bà Nguyễn Thị Mỹ N đứng tên quyền sử dụng đất, cũng như đưa tiền cho ông Nam trả chi phí xây dựng và nhờ bà N đứng tên trên giấy phép xây dựng nhà ở giúp ông Nhẫn, là có cơ sở.

[7.1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, là bên bán 04 lô đất cho

bà N , vào tham gia tố tụng giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng giải quyết vụ án, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N ; cùng với việc cho rằng, lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn Nam và bà Thủy Thị Th không đảm bảo tính khách quan, là không có cơ sở.

[7.2] Trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, ông Lê Duy N thừa nhận, tại thời điểm mua đất năm 2007, pháp luật Việt Nam chưa cho phép người nước ngoài đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N đưa tiền cho bà Th mua đất và nhờ bà N đứng tên giùm, do bà N là em ruột của vợ ông N nên tin tưởng và không làm giấy tờ thỏa thuận gì khác. Theo Chứng thư thẩm định giá số VC 059/2019/BDS-GCVC-BTh ngày 21/8/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu, thẩm định giá theo yêu cầu của ông Thái Quang Thượng Nguyên, 04 lô đất nêu trên có giá là 26.425.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã kết luận bà N có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất và xác định số tiền trên (sau khi trừ tiền gốc 1.520.000.000 đồng của ông Nhẫn) là lợi nhuận chung của ông N và bà N . Trong trường hợp này, do không xác định được chính xác công sức của bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Nhẫn, bà N có công sức ngang nhau để chia, cụ thể như sau:  $26.425.000.000 \text{ đồng} - 1.520.000.000 \text{ đồng} = 24.905.000.000 \text{ đồng} : 2 = 12.452.500.000 \text{ đồng}$ . Theo đó, bà N được nhận 12.452.500.000 đồng tiền công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo tài sản, là phù hợp với nội dung Án lệ 02/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao.

Đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ N và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số VC 059/2019/BDS-GCVC-BTh ngày 21/8/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Toàn Cầu, thẩm định giá 04 lô đất tranh chấp, để giải quyết vụ án là quá thời hạn quy định, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và các đương sự có liên quan; nhận thấy: Sau khi 04 lô đất tranh chấp được thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá nêu trên, không có đương sự nào có yêu cầu thẩm định, định giá lại đối với những lô đất này. Trong giai đoạn giải quyết phúc thẩm vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N cũng đã có Văn bản trình bày ý kiến ngày 02/7/2021 (do bà Ngô Thị Huệ My là người đại diện theo ủy quyền của bà N thực hiện) nêu rõ: Bà Nguyễn Thị Mỹ N không có yêu cầu thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp. Qua đó xét thấy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ N và ý

kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày về nội dung, vấn đề này là không có cơ sở.

[7.3] Hiện nay, theo quy định tại khoản 2 Điều 7, Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch thì ông N cũng không thuộc trường hợp người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tại điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua việc mua, thuê, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở. Trong khi đó, giấy tờ chuyển nhượng 04 lô đất đứng tên bà N và sau khi nhận chuyển nhượng bà N quản lý đất, sau đó chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Lan 01 lô. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định bà N được quyền tiếp tục sử dụng 4 lô đất và phải trả cho ông N 13.972.500.000 đồng là có căn cứ.

[7.4] Tại thời điểm bà Nguyễn Thị Mỹ N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và ông N là vợ chồng nhưng bà H không có yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập, cũng như không có tranh chấp với bà N. Bà H tranh chấp tài sản chung với ông N thì giải quyết bằng vụ án khác.

[7.5] Từ phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Duy N, buộc bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả cho ông Lê Duy N số tiền 13.972.500.000 đồng (mười ba tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) và Nguyễn Thị Mỹ N được quyền tiếp tục sử dụng 04 lô đất thổ cư diện tích mỗi lô là 100m<sup>2</sup> tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, phường Phú Thủy, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[8] Kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy N, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H, là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến, quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, bác toàn bộ kháng cáo của ông Nhân, bà N và bà H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư trình bày tại phiên tòa phúc thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[10] Người kháng cáo ông Lê Duy N, bà Nguyễn Thị Mỹ N và bà Nguyễn Thị Mỹ H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1-** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Duy N, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ N và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 21/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 169, 170, 174, 175, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 7, Điều 8 của Luật Nhà ở; khoản 4 Điều 3 của Luật Quốc tịch;

Án lệ 02/2016/AL theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Duy N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ N giao trả lại cho ông Lê Duy N số tiền 26.425.000.000 đồng là giá trị 04 lô đất thổ cư diện tích mỗi lô là 100m<sup>2</sup> tại Khu Dân cư Hùng Vương 1, phường Phú Thủy, thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ N phải giao trả cho ông Lê Duy N số tiền 13.972.500.000 đồng (mười ba tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Mỹ N được quyền tiếp tục sử dụng:

+ Thửa đất số 160, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626483 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

+ Thửa đất số 169, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626492 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009. Nay là thửa đất số 596 tờ bản đồ số 9 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS

869699 do Ủy ban nhân dân thành phố Ph Th cấp ngày 11/7/2014 đứng tên bà Huỳnh Thị Lan;

+ Thửa đất số 164, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626487 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009;

+ Thửa đất số 163, diện tích đất 100m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 626418 ngày 28/5/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Bình Thuận, được cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị Mỹ N ngày 10/01/2009.

### 3. Về chi phí tố tụng:

+ Ông Lê Duy N phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Thái Quang Thượng Nguyên là người được ủy quyền của ông Lê Duy N đã nộp 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, còn lại 750.000 đồng do bà Nguyễn Thị Mỹ N nộp hoàn trả.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để hoàn trả cho ông Lê Duy N.

### 4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Duy N phải chịu 121.972.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013674 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ph Th, tỉnh Bình Thuận, còn lại 121.672.500 đồng ông Lê Duy N phải nộp.

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ N phải chịu 120.452.500 đồng.

### 2- Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Lê Duy N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Thái Quang Thượng Nguyên nộp thay) theo Biên lai thu số 0008980 ngày 11/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ N phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008975 ngày 02/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.3. Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng); nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do



ông Nguyễn Văn Quý nộp thay) theo Biên lai thu số 0008992 ngày 27/11/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận; bà Hã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 07 tháng 12 năm 2021./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

**Đỗ Đình Thanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Văn Công**

**Võ Văn Khoa**

**Đỗ Đình Thanh**