

**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: 236/2022/DSPT
Ngày: 14-11-2022
V/v: Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền;
tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**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 **Phạm Việt Cường.**

Các Thẩm phán: Ông **Mai Xuân Thành.**

Ông **Lê Tự.**

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

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

Ngày 14-11-2022, 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 115/2022/TLPT-DS ngày 13-7-2022 về “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền; tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27-5-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2022/QĐ-PT ngày 24-10-2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Thành L**, sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Nhà số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền (Quyết định về việc cử người trực tiếp tham gia đại diện theo ủy quyền số: 1111/21/QĐ/ĐPL-ĐN ngày 11-11-2021 của Công ty Luật TNHH Đ): Ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm 1971; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông **Hồ Linh C**, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: tỉnh Đồng Nai, có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 01-12-2020 tại

Văn phòng Công chứng N, thành phố Đà Nẵng):

Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1993, địa chỉ: thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Bà B (tên trước khi xuất ngoại là Hàng Tiểu B), sinh năm 1975; địa chỉ: Hoa Kỳ - AR 72762, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B tại giai đoạn sơ thẩm (Văn bản ủy quyền ngày 12-4-2021 tại Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Houston, Hoa Kỳ): Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1993, địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B tại giai đoạn phúc thẩm (Giấy ủy quyền ngày 31-10-2022 tại Văn phòng Công chứng N, quận L, thành phố Đà Nẵng): Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

4.1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1969, địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4.2. Ông Hàng Phú M, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

4.3. Bà Bùi Thị X, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: quận T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

4.4. Cháu Lê Hàng H, sinh năm 2008 và cháu Lê Hàng N, sinh năm 2012; cùng địa chỉ cư trú: phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Thành L**, sinh năm 1970; địa chỉ cư trú: phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Lê Thành L trình bày:

Ông Lê Thành L là chủ sử dụng hợp pháp Lô đất có số thửa B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là số K01/11 Trần Tông, tổ 4, phường T, quận T), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Hồ Thị N Q, được Văn phòng Đăng ký đất đai quận T, chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Thành L ngày 07-7-2006, theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16-6-2006.

Nguồn gốc của lô đất và nhà xây trên đất là do cha ông Lê Thành L (ông Hàng Tri Q, sinh năm 1926, chết năm 2018) mua cho ông L, với lý do ông L và cha bị thất lạc nhiều năm nên khi tìm lại được cha, ông Hàng Tri Q muốn mua cho ông L để bù đắp cho thời gian hơn 30 năm thất lạc. Nguồn tiền để mua đất phần lớn là do cha ông L cho ông L. Sau đó, cha ông L về Mỹ và tiếp tục gửi tiền về cho ông Hàng Phú M, còn cụ thể chính xác tiền của ai thì ông L không rõ. Ông L nhận tiền từ ông

M rồi giao tiền cho người bán nhà là ông Nguyễn Hữu T. Sau khi giao đủ tiền, ông L và ông T ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi ông Lê Thành L lấy vợ, để tránh việc tranh chấp về tài sản, cha ông L yêu cầu ông L làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Hồ Linh C (là em rể của cha ông L) tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng vào ngày 18-02-2008, với nội dung: “... Ông Hồ Linh C được quyền dùng lô đất trên để thế chấp, bảo lãnh vay vốn Ngân hàng, được quyền tặng cho lô đất trên. Thời hạn ủy quyền 10 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ...”.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Lê Thành L đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho ông Hồ Linh C, nhưng thực tế ông L vẫn trực tiếp quản lý, sử dụng lô đất và xây dựng nhà ở từ đó đến nay, không có ai tranh chấp.

Thực chất việc ủy quyền là để ông Hồ Linh C thay mặt ông L thực hiện theo nội dung hợp đồng ủy quyền, nhưng trong thời gian từ đó đến nay, ông C chưa thực hiện hay giao dịch bất cứ nội dung ủy quyền nào. Nay, ông L không cần tiếp tục ủy quyền nữa, đã yêu cầu ông C hủy hợp đồng ủy quyền, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C không hợp tác và cho rằng hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực, nên không chịu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho ông L. Vì vậy, ông Lê Thành L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 12-02-2008, giữa ông Lê Thành L và ông Hồ Linh C được Công chứng tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng.

2. Buộc ông Hồ Linh C giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056, sổ vào sổ cấp GCN 0092.94 QSDĐ ngày 23-6-2003 cho ông Lê Thành L.

3. Trong trường hợp ông Hồ Linh C không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án tuyên cho Lê Thành L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô đất có số thửa B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà B (Hàng Tiểu B) là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà B (Hàng Tiểu B).

- Bị đơn trình bày, ông Hồ Linh C:

Bà B (Hàng Tiểu B) là cháu gái, gọi ông là cậu ruột. Bà Hàng Tiểu B cư trú tại Mỹ. Năm 2006, bà B về Việt Nam và mua nhà đất của ông Nguyễn Hữu T, tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, giá do hai bên thỏa thuận là 700.000.000 đồng.

Sau khi đặt cọc mua nhà, đất thì bà Hàng Tiểu B về lại Mỹ, nên việc thanh toán cho người bán chưa thực hiện xong. Khi qua lại Mỹ, bà B gửi tiền về Việt Nam cho anh trai (ông Hàng Phú M) và nhờ ông M mang qua cho ông Lê Thành L để ông L thay mặt bà trả hoàn tất số tiền còn lại của căn nhà như đã thỏa thuận cho người bán để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà B có nhờ ông Lê Thành L

đứng tên giúp trên giấy tờ nhà đất, vì tại thời điểm này pháp luật Việt Nam không quy định Việt kiều Mỹ được đứng tên nhà đất ở Việt Nam. Lô đất có số thửa B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho bà Hồ N Q, sau đó được Văn phòng Đăng ký đất đai quận T, chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Thành L ngày 07-7-2006.

Tháng 3-2007, ông Lê Thành L đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nêu trên) thế chấp Ngân hàng lấy tiền tiêu xài cho việc cá nhân. Năm 2008, khi biết sự việc, bà B đã tự bỏ tiền ra để trả nợ vay, xóa thế chấp và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, để chủ động thực hiện các giao dịch và nhằm tránh việc ông L mang tài sản là nhà đất của mình đi chuyển nhượng, thế chấp, bà B đã buộc ông Lê Thành L thực hiện việc lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Hồ Linh C tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng vào ngày 18-02-2008.

Đầu năm 2009, bà Hàng Tiểu B về Việt Nam để trao đổi, thỏa thuận với ông Lê Thành L việc trả lại nhà, đất nhưng ông L không đồng ý. Ông Hồ Linh C cũng đã nhiều lần khuyên bảo để ông L trả lại nhà cho em gái, nhưng ông L không thực hiện.

Hiện nay, ông Lê Thành L đang sinh sống trong ngôi nhà này, nhưng các bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thành L và ông Hồ Linh C hiện đang do bà B giữ để ngăn chặn và tránh việc ông L mang tài sản đi giao dịch thế chấp, mua bán.

Vì vậy, ông Hồ Linh C không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L. Mặc dù, đã hết thời hạn ủy quyền giữa ông Hồ Linh C và ông Lê Thành L, nhưng ông C không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền, vì ông C chỉ là người đại diện cho bà B nên không có quyền quyết định. Hiện tại ông Hồ Linh C không nhận bất kỳ giấy tờ tài liệu nào liên quan đến nhà đất từ ông Lê Thành L, nên ông C không có nghĩa vụ hoàn trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập:

- Bà B (Hàng Tiểu B) trình bày:

Năm 1990, bà sang định cư tại tiểu bang Arkansas, Hoa Kỳ. Năm 2006, bà về Việt Nam thăm gia đình tại Đà Nẵng và có mua thửa đất cùng căn nhà đang xây dựng của ông Nguyễn Hữu T, tại địa chỉ K01/11 đường Trần Tông, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Giá mua bán căn nhà và thửa đất là 700.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc mua căn nhà này, nhưng vì công trình xây dựng chưa hoàn tất, trong khi bà phải về lại Mỹ, vì hết ngày nghỉ phép, nên việc thanh toán cho người bán chưa được thực hiện xong. Khi về Mỹ, bà có gửi tiền về Việt Nam cho người nhận là ông Hàng Phú M và nhờ ông M mang qua cho ông Lê Thành L để ông L thay mặt bà trả hoàn tất số tiền còn lại của căn nhà như đã thỏa thuận cho người bán để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời, bà nhờ ông L đứng tên giúp trên giấy tờ nhà đất, vì bà là Việt kiều Mỹ nên không thể đứng tên nhà đất ở Việt Nam tại thời điểm đó.

Tháng 3-2007, ông Lê Thành L đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà thế chấp cho Ngân hàng lấy tiền tiêu xài cá nhân. Năm 2008, khi biết sự

việc, bà đã tự bỏ tiền ra để trả nợ vay, xóa thế chấp và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà bắt buộc ông Lê Thành L phải ủy quyền cho ông Hồ Linh C (cậu ruột của bà).

Trong thời gian ủy quyền cho ông Hồ Linh C, thì sức khỏe của cha bà quá yếu, cần phải chăm sóc, nên bà không có thời gian về lại Việt Nam để chỉnh lý biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Thành L sang ông Hồ Linh C. Cuối năm 2008, đầu năm 2009, bà về Việt Nam để trao đổi thỏa thuận với ông L trả lại nhà, đất cho bà, nhưng ông L không đồng ý và hiện nay ông L đang sinh sống tại ngôi nhà này. Tuy nhiên, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thành L và ông Hồ Linh C hiện bà đang lưu giữ để ngăn chặn và tránh việc ông L mang tài sản đi giao dịch thế chấp hoặc mua bán. Đồng thời, để ngăn chặn việc ông L khai báo mất và làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã gửi đơn trình báo sự việc lên UBND các cấp đề nghị ngăn chặn.

Xét thấy, các yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền được làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nội dung trình bày khác của ông Lê Thành L là không trung thực, không đúng sự thật. Đây là những việc làm nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà là nhà và đất tại K01/11 Trần Tổng, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Vì vậy, bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L; đồng thời, có yêu cầu độc lập như sau:

1. Xác định các tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà và giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng. Thông tin về tài sản như sau:

- Quyền sử dụng thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m², tại địa chỉ tại K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; thửa đất được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, sổ vào sổ cấp GCN: 009294 QSDĐ.

- Căn nhà ở 03 tầng trên thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01 được xây dựng năm 2006, theo Giấy phép xây dựng số 33/GPXD được UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21-02-2003 tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

2. Buộc ông Lê Thành L và những người đang sinh sống trong căn nhà tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng phải di dời ra khỏi nhà và trả lại tài sản cho bà.

3. Giao cho bà được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên theo quy định của pháp luật, cụ thể các tài sản gồm:

3.1. Quyền sử dụng thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m² tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; thửa đất được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, sổ vào sổ cấp GCN: 009294 QSDĐ.

3.2. Căn nhà 03 tầng trên thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01 được xây dựng năm 2006 theo Giấy phép xây dựng số 33/GPXD được UBND quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21-02-2006 tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày:

Bà B (Hàng Tiểu B) không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L, đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông L.

Bà B (Hàng Tiểu B) vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Yêu cầu Tòa án giao cho bà B (Hàng Tiểu B) được quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng và quyền sở hữu tài sản trên đất là căn nhà ở 03 tầng tại thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m², tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; thửa đất được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, số vào sổ cấp GCN 009294; đồng thời, buộc ông Lê Thành L và những người đang sinh sống trong nhà giao lại nhà đất cho bà Hàng Tiểu B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông (Nguyễn Hữu T và Võ Thị G) có mua căn nhà và thửa đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T quận T, thành phố Đà Nẵng từ người khác.

Năm 2006, qua người thân giới thiệu, vợ chồng ông bán nhà và đất nêu trên cho bà Hàng Tiểu B với giá 700.000.000 đồng. Ông nhận cọc lần đầu là 1.900 USD. Sau đó bà B trở về Mỹ, số tiền bán nhà còn lại ông sẽ được nhận thông qua ông Lê Thành L. Khi thực hiện việc mua bán, thì nhà đã xây gần hoàn thiện (khoảng 98%). Việc giao dịch mua bán nhà đất do ông làm việc trực tiếp với bà Hàng Tiểu B, vợ ông chỉ làm nội trợ nên không rõ việc giao dịch, mua bán, mà chỉ đi cùng ông ra công chứng để sang tên giấy tờ. Khi làm thủ tục ký hợp đồng sang tên, theo tâm sự của bà B, thì do bà là Việt Kiều Mỹ nên nhờ người thân ở Việt Nam đứng tên giấy tờ nhà đất là ông Lê Thành L.

- Ông Hàng Phú M và bà Bùi Thị X trình bày:

Ông Hàng Phú M là anh em chú bác với bà Hàng Tiểu B. Khi bà B có nguyện vọng mua nhà của ông Nguyễn Hữu T, thì trên đất đã có nhà hoàn thiện gần xong. Khi đi xem để mua nhà có ông (M), ông Hàng Tri Q và bà Hồ Thị Kim T (là cha, mẹ ruột của bà B) và ông Lê Thành L. Lý do mua căn nhà này là do ông Hàng Tri Q và bà Hồ Thị Kim T thường xuyên về Việt Nam, nhưng chưa có nhà, nên ông bà phải ở Khách sạn tại B (đường B), do đó khi con cháu qua chơi không thoải mái nên bà B mới muốn mua một căn nhà cho cha, mẹ ở. Ông Lê Thành L (là anh cùng cha khác mẹ với bà Hàng Tiểu B), ông Q và bà T đã nhận ông L, nhưng theo ông được biết là chưa có giấy tờ chính xác. Nguyên vọng của ông Hàng Tri Q là khi nào về Việt Nam thì ở nhà này, ông L ở chung với ông Q. Khi vợ chồng ông Q và bà T qua Mỹ, thì ông Q giao nhà lại cho ông L quản lý.

Đối với việc giao nhận tiền mua nhà: Khi về lại Mỹ, bà Hàng Tiểu B gửi tiền về Việt Nam cho ông và ông đem xuống cho ông Lê Thành L để giao đủ cho ông Nguyễn Hữu T. Sau khi giao dịch nhà, đất được thực hiện, thì thừa đất mang tên ông Lê Thành L và ông L đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp tại Ngân hàng. Việc thế chấp này xảy ra trước khi ông L lấy vợ, ông Hàng Tri Q một mực yêu cầu ông L phải chuộc sổ về, thì ông Q mới dự đám cưới. Vì vậy, khi bà Hàng Tiểu B biết sự việc đã bỏ tiền ra để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp từ Ngân hàng. Ông khẳng định nhà đất này là do bà Hàng Tiểu B bỏ tiền ra mua. Còn việc có giao lại hay cho ai thì ông không rõ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27-5-2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng:

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 562, 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L về việc “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền” đối với ông Hồ Linh C.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L về việc buộc ông Hồ Linh C giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho Lê Thành L. Trong trường hợp ông C không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án tuyên cho ông L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô đất có số thửa B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà B (Hàng Tiểu B) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đối với ông Lê Thành L, xử:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Thành L và ông Hồ Linh C lập ngày 18-02-2008 tại Phòng Công chứng số 2 thành phố Đà Nẵng đối với thửa số B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng).

2. Giao cho bà B (Hàng Tiểu B) được quyền sử dụng đất tại thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Hồ Thị N Q, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị G ngày 27-9-2005 và chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Thành L ngày 07-7-2006) và quyền sở hữu tài sản trên đất là Nhà có kết cấu: Móng, trụ, dầm, sàn bê tông cốt thép; tường xây gạch, bả sơn vôi Mactic, nền lót gạch men 40 x 40; cửa Pano gỗ; lan can cầu thang thép, mái tôn; số tầng: 03 tầng; diện tích xây dựng 48,55 m²; diện tích sử dụng 153,27 m². Nhà và đất có giá trị 4.397.447.000 đồng; trong đó, quyền sử dụng đất có giá trị

4.036.956.000 đồng và tài sản gắn liền trên đất có giá trị 360.491.040 đồng. Nhà và đất tại K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Bà B (Hàng Tiểu B) có quyền liên hệ với các cấp có thẩm quyền, thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Lê Thành L và hai con của ông L là cháu Lê Hàng H và cháu Lê Hàng N phải giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà B (Hàng Tiểu B) trọn quyền sử dụng và sở hữu.

4. Về nghĩa vụ trích trả công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản:

Buộc bà B (Hàng Tiểu B) phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Lê Thành L số tiền là 1.478.978.800 đồng.

5. Án phí yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền:

- Ông Hồ Linh C phải chịu là 300.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Lê Thành L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002300 ngày 16-10-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

6. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Thành L phải chịu 56.369.364 đồng.

- Bà B (Hàng Tiểu B) phải chịu 90.369.364 đồng, do bà B đã nộp 21.000.000 đồng án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0008975 ngày 19-01-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng, nên bà B (Hàng Tiểu B) còn phải tiếp tục nộp án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm là 69.369.364 đồng.

7. Chi phí định giá tài sản: Buộc ông Lê Thành L phải hoàn trả chi phí định giá tài sản cho bà B (Hàng Tiểu B) là 4.250.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

- Ngày 07-6-2022, nguyên đơn là ông Lê Thành L kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: (1) Buộc ông Hồ Linh C, bà B (Hàng Tiểu B) phải giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho Lê Thành L. Trong trường hợp ông C, bà B không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì Tòa án tuyên cho ông L được thực hiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (2) Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hàng Tiểu B.

- Ngày 08-6-2022, người đại diện theo ủy quyền và bà B (Hàng Tiểu B) cùng kháng cáo, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà B (Hàng Tiểu B) phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Lê Thành L phần công sức bảo

quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản với giá trị bằng 40% của phần tăng lên của ngôi nhà và thửa đất, với giá trị thành tiền là 1.478.978.800 đồng.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 24-6-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà B (Hàng Tiểu B) phải trích trả cho ông Lê Thành L 50% giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm so với số tiền gốc nhận chuyển nhượng ban đầu và xác định lại phần án phí.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, sau khi thảo luận và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn (ông Lê Thành L) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Hàng Tiểu B) kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án. Đơn kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của viện trưởng viện kiểm sát là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 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 tòa, các đương sự đều giữ nguyên kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giữ nguyên kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà B (Hàng Tiểu B) phải trích trả cho ông Lê Thành L 50% giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm so với số tiền gốc nhận chuyển nhượng ban đầu và xác định lại phần án phí.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn là ông Lê Thành L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với ông Hồ Linh C; buộc ông Hồ Linh C giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho nguyên đơn; trong trường hợp ông C không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án tuyên cho nguyên đơn được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Lô đất có số thửa B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B (Hàng Tiểu B) có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án xác định các tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà và giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng tài sản này. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý và xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền; tranh chấp quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là đúng quy định tại khoản 2, 9 và 14 Điều 26; Điều 37 và điểm b khoản 1 Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà B (Hàng Tiểu B) kháng cáo, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, bà B có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt bà B (Hàng Tiểu B).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Thành L yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Hồ Linh C phải giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho ông. Tuy nhiên, tại Đơn kháng cáo ngày 07-6-2022, ông Lê Thành L yêu cầu bị đơn (ông Hồ Linh C) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bà Hàng Tiểu B) phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho ông. Xét thấy, nội dung kháng cáo này là yêu cầu trả lại tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người khác cất giữ và tài liệu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét; do đó, nội dung kháng cáo này của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết nội dung kháng cáo này.

[2.2]. Về nội dung:

Các đương sự kháng cáo, đều bảo vệ quan điểm khởi kiện cũng như yêu cầu độc lập của mình; nguyên đơn, ông Lê Thành L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm (1) buộc ông Hồ Linh C, bà B (Hàng Tiểu B) phải giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho Lê Thành L; trường hợp ông C, bà B không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì cho ông L được thực hiện các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (2) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Hàng Tiểu B. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà B (Hàng Tiểu B) và người đại diện theo ủy quyền của bà Hàng Tiểu B đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không buộc bà Hàng Tiểu B phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Lê Thành L phần công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản với giá trị bằng 40% của phần tăng lên của ngôi nhà và thửa đất, với giá trị là 1.478.978.800 đồng. Như vậy, đối tượng tranh chấp là nhà và thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m² tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo của các đương sự cùng nội dung:

[2.2.1]. Nguồn gốc tài sản tranh chấp:

Tài sản tranh chấp là Lô đất và nhà xây 03 tầng trên đất tại K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Lô đất này là của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị N Q (theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số X040056 ngày 23-6-2003, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Hồ Thị N Q; chỉnh lý, biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G ngày 27-9-2005). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, năm 2006, ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G xây dựng ngôi nhà 03 tầng rồi chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho ông Lê Thành L (chỉnh lý, biến động sang tên ông L ngày 07-7-2006).

[2.2.2]. Nguồn tiền mua nhà, đất:

Ông Lê Thành L thừa nhận nguồn tiền mua nhà đất nêu trên là do cha ông (Hàng Tri Q) cho. Sau này ông L tiếp tục nhận tiền mua nhà đất từ nguồn tiền bên Mỹ gửi về thông qua ông Hàng Phú M giao lại, nhưng ông không biết đây là tiền của cha ông hay của anh, chị bên Mỹ gửi về. Còn bà Hàng Tiểu B cho rằng nguồn tiền mua nhà đất của bà bỏ tiền ra mua, nhưng do bà định cư tại Mỹ nên nhờ ông Lê Thành L đứng tên trên giấy tờ.

Ông Nguyễn Hữu T (là người chuyển nhượng nhà, đất) khẳng định: Năm 2006, vợ chồng ông bán nhà và đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng cho bà Hàng Tiểu B, với giá thỏa thuận là 700.000.000 đồng, bà B đã đặt cọc cho ông 1.900 USD. Sau đó, bà B trở về Mỹ, số tiền bán nhà còn lại ông sẽ được nhận thông qua ông Lê Thành L. Toàn bộ quá trình thương lượng, mua bán ông hoàn toàn làm việc riêng với bà Hàng Tiểu B. Ông nghe bà Hàng Tiểu B tâm sự, do bà B là Việt kiều, không được đứng tên sở hữu nhà đất tại Việt Nam, nên bà B nhờ ông Lê Thành L đứng tên hộ.

Ông Hàng Phú M khẳng định: Nhà và đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là do bà Hàng Tiểu B bỏ tiền ra mua. Khi anh em của bà Hàng Tiểu B về Việt Nam, thì bà B có gửi tiền cho ông và ông đem xuống giao cho ông Lê Thành L, để ông L giao tiền mua nhà cho ông Nguyễn Hữu T.

Nội dung ghi âm (do bà Hàng Tiểu B cung cấp) thể hiện: Ông Lê Thành L cho rằng tháng 3-2018, ông Hàng Tri Q chết, em Hàng Tiểu B về nước. Do trước đó chữa bệnh cho ba nên cần phải vay mượn tiền, nếu cần tiền để trả nợ thì ông sẵn sàng bán nhà để có tiền trả nợ. Bà Hàng Tiểu B cho rằng do bà B khó khăn về kinh tế nên muốn bán nhà, đề nghị ông L trả nhà, làm thủ tục sang tên, nhưng ông L không đồng ý bán, ông L muốn tiếp tục ở lại ngôi nhà và cam kết sau khi ông L chết thì bà Hàng Tiểu B là người sở hữu và tài sản không chia thừa kế cho những người thừa kế của ông L.

Tại Biên bản đối chất do Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng lập ngày 26-11-2021 thể hiện: Ông Lê Thành L và đại diện theo ủy quyền của bà Hàng Tiểu B xác định thời gian ghi âm vào buổi chiều trong tháng 01-2019 tại nhà ông Lê Thành L, giọng nam (của ông L), giọng nữ (của bà B). Nội dung ghi âm có đoạn: Giọng nam “ ... *Em cho anh 1 tỷ anh xin...vấn đề pháp lý, chuyển tên qua tên em, tài sản này là của em, tài sản này nếu em ngại về con Nguyệt... thì trong đó em ghi là không mua bán, tặng cho gì đó, ... tài sản thuộc về em, toàn quyền quyết định và không liên quan đến người thứ ba nữa...* ”.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Thành L thừa nhận giọng nói trong bản ghi âm là của ông, nhưng cho rằng cuộc nói chuyện dài, với nhiều nội dung, bà Hàng Tiểu B đã cắt, gọt phần nội dung có lợi cho ý đồ của bà B, nên bản ghi âm đó không đúng, không đủ, không toàn vẹn. Ngoài ra, khi bà B cung cấp bản ghi âm cho Tòa án, bà B là người trực tiếp ghi âm nhưng bà không gửi kèm văn bản trình bày của mình mà là người đại diện theo ủy quyền lập văn bản trình bày gửi Tòa án; còn theo người đại diện theo ủy quyền của bà Hàng Tiểu B thì nội dung ghi âm là toàn vẹn, không có sự cắt ghép.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích nếu ông Lê Thành L cho rằng có sự cắt ghép nội dung ghi âm, ông phải yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành giám định. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông L và người đại diện theo ủy quyền của ông L không yêu cầu Tòa án giám định, mà chỉ đề nghị xem xét đến nguồn gốc ghi âm. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung ghi âm giữa ông Lê Thành L và bà Hàng Tiểu B là một trong những chứng cứ để đánh giá và xem xét trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định tại các Điều 93, 94 và 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, tại văn bản cung cấp thông tin (do các anh chị em ruột của bà B gửi từ Hoa Kỳ về) có nội dung: Chúng tôi xác nhận rằng ngôi nhà K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là do bà Hàng Tiểu B bỏ tiền ra mua. Thời điểm mua nhà là năm 2006, cha chúng tôi là ông Hàng Tri Q đã 80 tuổi, đã hết tuổi lao động, sống hoàn toàn phụ thuộc vào trợ cấp và chăm sóc từ các con, nên không thể có tiền để mua nhà đất với giá trị lớn tại Đà Nẵng. Lúc mua nhà do bà B là Việt kiều, nên không thể đứng tên nhà đất tại Việt Nam, do đó nhờ ông Lê Thành L đứng tên thay trên giấy tờ nhà đất.

Như vậy, tổng hợp các chứng cứ là các lời khai nêu trên, nội dung ghi âm, biên bản đối chất và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ căn cứ để xác định nhà và đất tại K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là do bà Hàng Tiểu B bỏ tiền ra mua và nhờ ông Lê Thành L đứng tên sở hữu. Việc ông Lê Thành L cho rằng tiền mua nhà đất là của ông Hàng Tri Q và ông Q đã cho ông và tại phiên tòa phúc thẩm ông L thay đổi lời khai, cho rằng nguồn tiền mua nhà hoàn toàn là của ông, vì thời điểm đó ông có Công ty xây dựng, có đủ điều kiện kinh tế, nhưng ông L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, không có người làm chứng và không được những người có liên quan trực tiếp đến việc mua bán nhà xác nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hàng Tiểu B là có căn cứ; đồng thời, xác định hiện nay bà Hàng Tiểu B vẫn mang quốc tịch Việt Nam, từ đó giao cho Hàng Tiểu B được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.3]. Về giá trị nhà và đất tranh chấp:

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29-12-2021, nhà và đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng hiện trạng như sau:

Thửa đất có diện tích đất 52,36 m²; trên đất có tài sản gắn liền là nhà xây 03 tầng, có kết cấu móng, trụ, dầm, sàn bê tông cốt thép; tường xây gạch, bả sơn vôi Mactic, nền lát gạch men 40 x 40 cm; cửa Pano gỗ; lan can cầu thang thép, mái tôn; diện tích xây dựng 48,55 m²; diện tích sử dụng 153,27 m². Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23-02-2022 của Công ty TNHH thẩm định giá D, thì nhà và đất có giá trị 4.397.447.000 đồng.

[2.2.4]. Về công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất:

Từ năm 2006 cho đến nay (hơn 16 năm), ông Lê Thành L là người trực tiếp quản lý và sử dụng ngôi nhà này, do đó Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06-4-2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để xem xét công sức của ông Lê Thành L trong việc bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất từ năm 2006 đến nay, từ đó quyết định giao cho bà Hàng Tiểu B nhận nhà và đất và xác định ông Lê Thành L được hưởng 40% giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng ban đầu, cụ thể: “Nhà và đất hiện tại có giá trị 4.397.447.000 đồng - 700.000.000 đồng (tiền bà Hàng Tiểu B bỏ ra mua nhà đất ban đầu) = (3.697.447.000 đồng x 40%) = 1.478.978.800 đồng” là có căn cứ.

[2.2.5]. Về yêu cầu buộc giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ông Lê Thành L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Hồ Linh C, bà Hàng Tiểu B giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho Lê Thành L. Trong trường hợp ông C, bà B không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để kết luận nhà và đất nêu trên là do bà Hàng Tiểu B bỏ tiền ra mua của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G, sau đó nhờ ông Lê Thành L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho ông L ở nhờ tại ngôi nhà này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Lê Thành L là đúng pháp luật.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Thành L; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà B (Hàng Tiểu B) và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Hàng Tiểu B là ông Nguyễn Văn H đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát:

[3.1]. Đối với nội dung tăng phần trích trả công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo nhà đất cho ông Lê Thành L:

Nhà và đất tại số K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng là do bà Hàng Tiểu B nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G, toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất này là của bà B. Sau khi mua nhà đất, bà B nhờ ông Lê Thành L đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho ông L ở nhờ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thì ngôi nhà mới

được xây dựng và trong hơn 16 năm sinh sống tại ngôi nhà này, ông Lê Thành L không tôn tạo làm mới căn nhà, mà chỉ có công sức giữ gìn, bảo quản và làm tăng giá trị nhà và đất, do đó Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Thành L được hưởng 40% giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng ban đầu là có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở để tăng thêm giá trị chênh lệch cho ông Lê Thành L.

[3.2]. Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với án phí sơ thẩm không có giá ngạch:

Nguyên đơn là ông Lê Thành L yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền và yêu cầu bị đơn là ông Hồ Linh C trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu về trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Thành L không được chấp nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là không thực hiện đúng quy định tại khoản 1 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.

- Đối với án phí sơ thẩm có giá ngạch:

Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Lê Thành L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền được nhận: $1.478.978.800 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 678.978.800 \text{ đồng}) = \mathbf{56.369.364 \text{ đồng}}$. Bà Hàng Tiểu B phải chịu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị tài sản được nhận: $2.918.468.200 \text{ đồng} = 72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 918.468.200 \text{ đồng}) = \mathbf{90.369.364 \text{ đồng}}$ là không đúng quy định của pháp luật về án phí và lệ phí Tòa án.

Tại 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: “*Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận...*” và khoản 6 quy định: “*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận*”. Trong vụ án này, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B (Hàng Tiểu B) có yêu cầu Tòa án xác định các tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà và giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng tài sản này và yêu cầu của bà Hàng Tiểu B chỉ được Tòa án chấp nhận một phần; do đó, theo quy định tại khoản 4, 6 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, thì bà Hàng Tiểu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần không được Tòa án chấp nhận là $1.478.978.800 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + (3\% \times 678.978.800 \text{ đồng}) = \mathbf{56.369.364 \text{ đồng}}$; ông Lê Thành L phải chịu phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp

nhận là 2.918.468.200 đồng = 72.000.000 đồng + (2% x 918.468.200 đồng) = **90.369.364** đồng.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có căn cứ để chấp nhận một phần.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị và không có liên quan đến việc xem xét nội dung đã kháng cáo kháng, kháng nghị, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5]. Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 nguyên đơn là ông Lê Thành L.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà B (Hàng Tiểu B) và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà Hàng Tiểu B là ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 24-6-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng về phần Án phí dân sự sơ thẩm.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27-5-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng về phần Án phí dân sự sơ thẩm.

2. Áp dụng khoản 2 Điều 6, các Điều 158, 161, 163, 164, 166, 169, 235 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, điểm k khoản 1 Điều 169, Điều 170, khoản 1 và 2 Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014, xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành L về việc buộc ông Hồ Linh C, bà B (Hàng Tiểu B) giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003 cho Lê Thành L. Trong trường hợp ông C, bà B không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án tuyên cho ông L được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B (Hàng Tiểu B).

2.1. Giao cho bà B (Hàng Tiểu B) được quyền sử dụng đất tại thửa đất số B10-122, tờ bản đồ số KT01, diện tích 52,36 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 040056 ngày 23-6-2003, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho bà Hồ Thị N Q, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị G ngày 27-9-2005 và chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Thành L ngày 07-7-2006) và quyền sở hữu tài sản trên đất là nhà xây 03 tầng, có kết cấu: Móng, trụ, dầm, sàn bê tông cốt thép;

tường xây gạch, bả sơn vôi Mactic, nền lót gạch men 40 x 40; cửa Pano gỗ; lan can cầu thang thép, mái tôn; diện tích xây dựng 48,55 m²; diện tích sử dụng 153,27 m². Nhà và đất có giá trị 4.397.447.000 đồng; trong đó, quyền sử dụng đất có giá trị 4.036.956.000 đồng và tài sản gắn liền trên đất có giá trị 360.491.040 đồng. Nhà và đất tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Bà B (Hàng Tiểu B) có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc ông Lê Thành L và hai con của ông L là cháu Lê Hàng H và cháu Lê Hàng N phải giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà B (Hàng Tiểu B) quản lý, sử dụng.

2.3. Buộc bà B (Hàng Tiểu B) phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Lê Thành L số tiền là 1.478.978.800 đồng (một tỷ bốn trăm bảy tám triệu chín trăm bảy tám nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

3. Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 1, 4 và 6 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27, 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 Lê Thành L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 90.369.364 đồng (chín mươi triệu ba trăm sáu chín nghìn ba trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002300 ngày 16-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T; ông Lê Thành L còn phải chịu 90.369.364 đồng (chín mươi triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà B (Hàng Tiểu B) phải chịu 56.369.364 đồng (năm sáu triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008975 ngày 19-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T; bà B (Hàng Tiểu B) tiếp tục phải nộp

35.369.364 đồng (ba lăm triệu ba trăm sáu chín nghìn ba trăm sáu tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Thành L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004969 ngày 10-6-2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nay được chuyển thành án phí; ông Lê Thành L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà B (Hàng Tiểu B) và ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004973 ngày 16-6-2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng nay được chuyển thành án phí; bà B (Hàng Tiểu B) và ông Nguyễn Văn H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Đà Nẵng;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường