TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2024/DS -PT
Ngày: 12/4/2024
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 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký
Bà Nguyễn Thị Quyên

- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Lê Huy Hoàng– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa***: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2023/TLPT-DS ngày 01/12/2023 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2024/QĐ-PT ngày 22/3/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1), sinh năm 1959; Nơi thường trú: A9-427, khu DTA, tổ H, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1984. Thường trú: H, đường I, phường H, thành phố T, TP . (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Anthony Tân T: bà Lê Thị Phương Y – Công ty L - Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ liên hệ: 2/14, H, phường B, quận A, TP . (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T4, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 H, phường A, Q. T, TP . (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T4: Ông Phạm Minh S – Công ty L1 - Đoàn luật sư thành phố H (có mặt)

Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị Ánh T5. Địa chỉ: 2 T, K, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2. Ông Trần Anh V, sinh năm 1978. Địa chỉ: 9 X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 7/10/2020, các lời khai tiếp theo có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Anthony Tân T có đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Do quan hệ bạn bè quen biết, tin tưởng nên ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 có thỏa thuận thống nhất rằng: khi ông Anthony Tân T thực hiện thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 (hai) lô đất *(1. Lô* đất có diện tích: 120m^2, thừa đất số 724, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ; huyện N, tỉnh Đồng Nai; 2. Lô đất diện tích 1007m^2, thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 1, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai) thì bà Nguyễn Thị Hồng T4 sẽ đứng tên giùm ông Anthony Tân T 02 (hai) thửa đất này. Hai bên đã thực hiện đúng theo thỏa thuận, việc mua bán được hoàn thành với kết quả là bà Nguyễn Thị Hồng T4 đứng tên chủ sử dụng đất trên, cụ thể là:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03024/QSDĐ/3920/QĐ-CT.UBH do UBND huyện N cấp ngày 11/06/2004, cập nhật biến động ngày 05/01/2008;

2. Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN:06710 do UBND huyện N cấp ngày 23/05/2011.

Ngày 11/11/2010, ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 có ký (02) hai Giấy cam kết liên quan đến việc bà T4 đứng tên giùm thửa đất. Theo đó, bà T4 thay mặt ông Anthony Tân T tiến hành ký thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với (02) hai Giấy cam kết liên quan đến việc bà T4 đứng tên giùm thửa đất. Theo đó, bà T4 thay mặt ông Anthony Tân T tiến hành ký thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với (02) hai phần đất thuộc thửa đất 724 và thửa đất 78; đồng thời đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho ông Anthony Tân Trần .

Ngoài ra, trong Giấy cam kết, bà T4 còn cam kết rằng không đơn phương thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này nếu không có sự đồng ý của ông Anthony Tân T, sẽ hợp tác tạo thuận lợi cho ông Anthony Tân T khi có nhu cầu mua bán chuyển nhượng.

Tuy nhiên, khi ông Anthony Tân T có nhu cầu mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất trên và liên hệ với bà T4 thì bà T4 đã xua đuổi, dùng gạch đá ném ông A Tân Trần khi ông Anthony Tân T đến nhà nói chuyện. Ngoài ra, bà T4 còn tìm cách chặn mọi liên lạc với ông Anthony Tân T vì không muốn trả lại quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho ông Anthony Tân T .

Ông Anthony Tân T đã nộp đơn yêu cầu hòa giải giải quyết tranh chấp đối với 02 thửa đất trên đến UBND xã V và UBND xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ngày 24/05/2019, UBND xã V có tổ chức buổi họp giải quyết tranh chấp đối với thửa đất 78 nhưng bà T4 không tham dự. Ngày 10/09/2020, UBND xã Đ có tổ chức buổi họp giải quyết tranh chấp đối với thửa đất 724 và bà T4 không tham dự. Kết quả là hai buổi hòa giải không thành. Điều này dẫn đến ông Anthony Tân T và T4 không thể giải quyết vụ việc trên, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A Tân Trần khi ông Anthony Tân T có nhu cầu mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất số 78 và thửa số 724.

Nay ông Anthony Tân T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng T4 trao trả giá trị quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa 724, tờ bản đồ 11, có diện tích: 120m^2, tọa lạc tại xã Đ; huyện N, tỉnh Đồng Nai; và thửa 78, tờ bản đồ số 1, có diện tích 1007m^2, xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Anthony Tân T. Ông Anthony Tân T không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà T4.

Bị đơn bà* Nguyễn Thị Hồng T4 *trình bày:

Căn cứ 2 giấy chứng nhận QSD đất: Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261 do UBND huyện N cấp ngày 23/5/2011 đối với thửa đất 78 (số cũ) 51, tờ bản đồ 01, diện tích 1007m2 tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai và Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261Đ 983571 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/2014 đối với thửa 724, tờ bản đồ 11, diện tích 120m2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà là chủ sở hữu hợp pháp của 02 thửa đất trên. Việc nhận chuyển nhượng 2 thửa đất này là do bà tự sử dụng tiền của mình, tự đi đăng ký biến động và khai thác, quản lý sử dụng ổn định, lâu dài, phù hợp với quy hoạch, cụ thể:

- Đối với thửa 724, tờ bản đồ 11, diện tích 120m^2 tại xã Đ bà T4 đã giao (cho mượn đất) cho ông Trần Anh V từ đầu năm 2012 để quản lý sử dụng theo giấy xác lập ngày 17/8/2020 (ông Vũ t1 xác nhận)
- Đối với thửa 78 bà T4 đã khai thác, cắm cọc, trồng cây từ lúc nhận chuyển nhượng từ năm 2011 cho đến nay.

Bà và nguyên đơn ông Anthony Tân T có mối quan hệ tình cảm trong giai đoạn từ năm 2005 đến năm 2012, có tổ chức đám hỏi, đám cưới, nhưng chưa đăng ký kết hôn. Trong quá trình chung sống như vợ chồng ông Anthony Tân T có đưa tiền cho bà để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung nhưng đưa bao nhiêu lần, mỗi lần trị giá bao nhiêu thì bà không nhớ rõ. Việc ông Anthony Tân T xuất trình 02 giấy cam kết đề ngày 11/11/2010 thì đó là khoản tiền ông Anthony Tân T đưa cho bà để

trang trải cho cuộc sống vợ chồng và trả nợ cho việc tổ chức đám cưới, không liên quan đến việc mua bán đất. Lý do bà ký vào 2 tờ cam kết ngày 11/11/2010 là do trong quá trình chung sống với ông Anthony Tân Tthì cần phải có tiền trang trải cuộc sống, nên ông Anthony Tân T có đưa ra yêu sách là phải ký vào 2 tờ cam kết nêu trên. Do ông Anthony Tân T đánh máy sẵn, thì mới giao tiền cho bà. Trong khi 2 thửa đất trên bà đã tự bỏ tiền ra mua trước đó. Vì đang cần tiền nên bà mới ký vào 2 tờ cam kết ngày 11/11/2010

Ngoài ra, việc ông Anthony Tân T hiện đang giữ 2 giấy chứng nhận QSD đất của 2 thửa đất 724 và 78 là do đang trong quá trình chung sống từ năm 2005 đến 2012. Vì tin tưởng ông Anthony Tân T nên bà mới đưa cho ông Anthony Tân T giữ hộ. Tuy nhiên, sau khi ông Anthony Tân T xuất cảnh về Hoa Kỳ từ tháng 3/2012 đến nay, dù nhiều lần bà đề nghị trả 02 giấy chứng nhận trên nhưng ông Anthony Tân T phớt lờ.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3448/2021 ngày 26/11/2021 và 3450/2021 ngày 26/11/2021 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N, không có ý kiến thắc mắc bổ sung và đối với chứng thư thẩm định giá số 80/2022/TĐG-CT ngày 16/8/2022 của Công ty cổ phần T8 bà cũng thống nhất. Đề nghị Tòa án lấy các kết quả trên làm căn cứ giải quyết vụ án.

Nay ông Anthony Tân T yêu cầu bà giao trả cho ông giá trị QSD 02 thửa đất số 724 và 78 mà ông Anthony Tân T cho rằng bà chỉ là người đứng tên giùm ông là không có căn cứ, bởi vì bà là chủ sở hữu hợp pháp của 02 thửa đất này. Việc bà nhận chuyển nhượng, đứng tên, khai thác, quản lý, sử dụng 02 thửa đất 724 và 78 không liên quan đến ông Anthony Tân T. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Anthony Tân T. Đồng thời đề nghị Tòa án buộc ông Anthony Tân T trả lại cho bà 2 giấy chứng nhận QSD đất nêu trên.

**** Tại bản tự khai ngày 12/3/2021và đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 12/3/2021 người làm chứng* bà Trần Thị Ánh T5 *trình bày*:**

Được sự tín nhiệm của ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 ngày 11/11/2010 bà là người được ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 yêu cầu chứng kiến trực tiếp việc ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 thỏa thuận với nhau về việc bà T4 đồng ý đứng tên giùm quyền sử dụng đất cho ông Anthony Tân T, lý do ông Anthony Tân T là người nước ngoài, không đủ điều kiện đứng tên chủ sở hữu đất tại Việt Nam. Bà có chứng kiến trực tiếp việc ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 thỏa thuận và lập 2 giấy cam kết (có ký và lăn tay) để ghi nhận những nội dung như sau: Khi ông Anthony Tân T thực hiện thủ tục để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Biện Ngọc X (diện tích: 120m^2, thửa đất số 724, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ; huyện N, tỉnh Đồng Nai) và của ông Trần Văn H (diện tích 1007m^2, thuộc thửa đất số 78 (cũ 51), tờ bản đồ số 1, tọa lạc xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai) thì bà Nguyễn Thị Hồng T4 tự

nguyện thay ông Anthony Tân T đứng tên trên Hợp đồng mua bán đối với 2 thửa đất này. Bà Nguyễn Thị Hồng T4 tự nguyện đồng ý đứng tên giùm ông Anthony Tân T trên các giấy tờ chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời cam kết không nhận bất kỳ lợi ích kinh tế nào; việc giúp đứng tên này là bà T4 hoàn toàn chủ động tự nguyện, bà T4 còn cam kết sẽ không yêu cầu ông Anthony Tân T phải trả bất kỳ khoản phí thù lao nào. Bà Nguyễn Thị Hồng T4 xác nhận từ ông Anthony Tân T tổng số tiền 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng) để thay mặt ông A tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng và là người đứng tên thay cho ông A Tân Trần đối với các thửa đất: thửa đất số 724, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ; huyện N, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số 78 (cũ 51), tờ bản đồ số 1, tọa lạc xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà cam kết những lời khai trên là đúng sự thật, có gì sai trái bà hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do sức khỏe không tốt nên bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án các cấp

**** Tại bản tự khai ngày 26/4/2023 người làm chứng ông Trần Anh V trình bày:*** Nhà ông đối diện với diện tích đất 120m^2, thuộc thửa 724, tờ bản đồ 11, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Do có căn nhà trên đất bỏ hoang không người ở nên ông ở gần thường xuyên qua lại lượm ống chích và rác để đốt dùm, ông có thấy bà T4 tới lui đất và nói là mình là chủ đất thì ông tưởng bà T4 là chủ đất. Ngày 17/8/2020 sau nhiều lần bà T4 năn nỉ ông thì ông có ký và lăn tay vào tờ "Giấy xác nhận" cho bà T4 vì bà luôn nói với ông là bà là chủ đất. Ông không hề được một khoản hoa hồng nào từ việc ký xác nhận trên cho bà T4. Ông không hề ở nhờ tại diện tích đất trên một ngày nào hết nhưng bà T4 khai ông ở nhờ từ năm 2012 đến nay là không đúng sự thật. Ông chỉ để nhờ xe bán hàng rong cho học sinh, ông nuôi mấy con gà, mấy con chó ở đó.

Sự thật ông không biết chủ thật của diện tích đất trên là ai nên thấy bà T4 hay tới lui thửa đất nên ông mới nghĩ bà là chủ đất. Sau này ông mới biết chủ đất thật sự không phải là bà T4 mà là ông Anthony Tân T, ông nghe mấy người trong xóm là con cháu của người bán đất cũ nói. Nhiều lần bà T4 nhờ ông ra quán cà phê ký tên các giấy tờ và hứa sẽ cho ông mấy trăm ngàn uống cà phê nhưng ông không đồng ý ký và không đi.

Do bận công việc làm ăn nên ông xin Tòa án cho ông được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cũng như phiên tòa xét xử của Tòa án huyện Nhơn Trạch. Đề nghị xét xử vắng mặt ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã áp dụng các Điều 127, 128, 137, 163, 181, 169, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 121 Luật đất đai năm 2003; Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T4 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị QSD đất".

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T4 phải trả lại cho ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và thanh toán tiền giá trị chênh lệch tăng thêm là 2.929.530.000đ (Hai tỷ chín trăm hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng). Tổng số tiền bà T4 phải trả cho ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) là 4.529.530.000đ (Bốn tỷ năm trăm hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 được quyền quản lý sử dụng 2 diện tích đất gồm: Diện tích đất: 120,6m^2, thửa 26, tờ bản đồ 68, xã Đ, gồm các mốc: (1,2,3,4,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3448/2021 ngày 26/11/2021 của văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N và diện tích đất 1007m^2, thửa 78, tờ bản đồ 01, xã V gồm các mốc: (1,2,3,4,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3450/2021 ngày 26/11/2021 của Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai- chi nhánh N .

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng T4 về việc yêu cầu ông Anthony Tân T trả lại giấy chứng nhận QSD đất.

Buộc ông Anthony Tân T giao trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261 do UBND huyện N cấp ngày 23/5/2011 đối với thửa đất 78 (số cũ) 51, tờ bản đồ 01, diện tích 1007m^2 tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai và Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261Đ 983571 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/2004 đối với thửa 724, tờ bản đồ 11, diện tích 120m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/7/2023, bà Nguyễn Thị Hồng T4 có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa 1 phần án sơ thẩm theo hướng không buộc bà thanh toán giá trị tăng thêm cho ông Anthony Tân T và buộc ông Anthony Tân T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản.

Ngày 04/8/2023, ông Anthony Tân T có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa 1 phần án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: kháng cáo của ông Anthony Tân T và bà Nguyễn Thị Hồng T4 đều hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ông Anthony Tân T và bà T4 sống chung như vợ chồng với nhau từ năm 2005 đến năm 2012, mặc dù có tổ chức lễ cưới, nhưng không có đăng ký kết hôn nên theo quy định của Luật HNGĐ thì ông Anthony Tân T và bà T4 không phải là vợ chồng. Vì vậy, không phải tất cả những tài sản tạo lập trong thời gian 2 người sống chung đều được xem là tài sản chung. Căn cứ vào 02 giấy cam kết ghi ngày 11/11/2010 tại bút lục 01, 02 do ông Trần cung cấp, được bà T4 thừa nhận có ký tên, in dấu vân tay thì đủ cơ sở khẳng định bà T4 có nhận số tiền 01 tỉ đồng của ông Anthony Tân T để mua thửa đất số 51, bản đồ 02, ấp H, xã V, huyện N (thửa mới là thửa 78, tờ bản đồ 01) và bà T4 nhận 600 triệu đồng của ông Anthony Tân T để mua thửa đất số 724, bản đồ 11, xã Đ huyện N. Theo thỏa thuận thì bà T4 chỉ là người đại diện ông Anthony Tân T tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng và đứng tên trên giấy tờ sở hữu đất thay cho ông Anthony Tân T chứ bà T4 không phải chủ sở hữu thật sự. Bà T4 cho rằng bà ký vào 2 giấy cam kết vì cần tiền trang trải cuộc sống vợ chồng, cần tiền trả nợ đám cưới của bà và ông Anthony Tân T chứ không phải ký nhận tiền để mua đất đứng tên dùm ông Anthony Tân T. Tuy nhiên lời khai này của bà T4 không được ông Anthony Tân T thừa nhận và không phù hợp với nội dung trong 2 giấy cam kết mà bà T4 đã ký tên. Vì vậy bà T4 đã ký tên vào 2 giấy cam kết thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chữ ký và những nội dung đã cam kết.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc thỏa thuận của ông Anthony Tân T và bà T4 tại 2 giấy cam kết ngay ban đầu đã vô hiệu do ông Anthony Tân T có quốc tịch Hoa Kỳ, ông Anthony Tân T không được quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận với bà T4 để nhờ mua đất nhờ đứng tên là trái qui định của Luật đất đai. Nhận định như vậy là có căn cứ pháp luật.

Theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *"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".*

Xét thấy, trong vụ án này bà T4 đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất từ năm 2010 đến nay; tức là bà T4 cũng có công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên không xác định cụ thể công sức của bà T4 là bao nhiêu, nên cần xác định công sức của bà T4 và ông Anthony Tân T là ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm. Phần giá trị chênh lệch tăng thêm được tính trên giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá là 7.459.060.000đ – 1.600.000.000đ = 5.859.060.000đ. Do đó mỗi bên được hưởng ½ giá trị chênh lệch tăng thêm là 2.929.530.000đ. Vì vậy bà T4 phải có trách nhiệm trả cho ông Anthony Tân T số tiền 1.600.000.000đ và thanh toán tiền giá trị chênh lệch tăng thêm cho ông Anthony Tân Tlà 2.929.530.000đ, tổng cộng 4.529.530.000đ; bà T4 được quyền sở hữu, sử dụng hai thửa đất, ông Anthony Tân T phải trả lại bà T4 bản gốc 2 giấy CNQSDĐ. Vì vậy, ông Anthony Tân T khởi kiện yêu cầu bà T4 phải trả lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất hai thửa đất thì chỉ có cơ sở chấp nhận một phần (chấp nhận 4.529.530.000đ; bác 2.929.530.000đ). Còn yêu cầu phản tố của bà T4 về việc được quyền sở hữu, sử dụng hai thửa đất, và ông ANTHONY TÂN T phải trả lại bà T4 bản gốc 2 giấy CNQSDĐ là có căn cứ với điều kiện bà T4 phải trả cho ông Trần 4. Ngoài ra trên đất còn có cây trồng, công trình phụ nhưng các đương sự không tranh chấp nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là đúng với tinh thần Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Về chi phí tố tụng**:** tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T4 phải chịu 45.032.768 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá là chưa đúng quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS. Bởi lẽ: Ông ANTHONY TÂN T yêu cầu bà T4 trả giá trị 2 thửa đất là 7.459.060.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần là 4.529.530.000đ; còn lại không chấp nhận 2.929.530.000đ. Vì vậy ông ANTHONY TÂN T phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận. Cụ thể: ông Trần p chịu 17.693.000 đồng; bà T4 phải chịu 27.340.000đ.

* Vì vậy, kháng cáo của ông ANTHONY TÂN T không có cơ sở chấp nhận; và kháng cáo của bà T4 về chi phí đo đạc, thẩm định giá có cơ sở chấp nhận một phần.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Anthony Tân T, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T4 về chi phí đo đạc, thẩm định giá. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của TAND huyện Nhơn Trạch về chi phí đo đạc, thẩm định giá theo hướng: ông Anthony Tân T chịu 17.693.000 đồng; bà T4 phải chịu 27.340.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Những người làm chứng là bà Trần Thị T5 và ông Trần Anh V đã có lời khai và Đơn xin vắng mặt. Những người chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 là ông Trần Văn H đã chết, còn bà Biện Ngọc X thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không liên lạc hay cung cấp được địa chỉ của bà X nên Tòa án không lấy được lời khai của những người này.

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Từ khoảng năm 2005 đến năm 2012, ông Anthony Tân T (viết tắt là ông T) và bà Nguyễn Thị Hồng T4 có quan hệ sống chung với nhau như vợ chồng, có tổ chức lễ cưới, nhưng không có đăng ký kết hôn. Theo quy định của Luật HNGĐ thì ông T và bà T4 không phải là vợ chồng. Trong khoảng thời gian sống chung, bà T4 và ông T có ký 02 giấy cam kết cùng ngày 11/11/2010 với nội dung: *"Bà* T4 *nhận số tiền 01 tỉ đồng của ông* T *để mua thửa đất số 51, bản đồ 02,* ấp H, xã V, huyện N*; và bà* T4 *nhận 600 triệu đồng của ông* T *để mua thửa đất số 724, bản đồ 11,* xã Đ huyện N. *Bà* T4 *sẽ đại diện ông* T *tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng và đứng tên trên giấy tờ sở hữu đất thay cho ông* T. *Bà* T4 *không được quyền đơn phương mua bán chuyển nhượng đất nếu như không được sự chấp thuận của ông* T. *Bà* T4 *cam kết sẽ hợp tác tạo thuận lợi cho ông* T *có nhu cầu mua bán, chuyển nhượng đất mà không được yêu cầu điều gì cũng như không gây khó khăn cản trở cho ông* T *trong việc mua bán. Trong trường hợp bà* T4 *tự ý sở hữu hoặc sử dụng thửa đất thì phải hoàn trả gấp đôi số tiền tính theo giá trị tại thời điểm hiện hành và giá trị phải được sự chấp thuận của ông* T*"*. Hai giấy cam kết này có chữ ký và vân tay của ông T, bà T4 và người làm chứng Trần Thị Ánh T5, đồng thời cũng được các đương sự thừa nhận (BL 01, 02).

Quá trình thực hiện thỏa thuận, việc mua bán đất được hoàn thành, bà T4 đứng tên 2 giấy chủ quyền đất, bản gốc 2 giấy chứng nhận do ông T giữ. Tuy nhiên, khi ông T có nhu cầu mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất trên và tìm đến nhà nói chuyện với bà T4 thì bà T4 đã xua đuổi, dùng gạch đá ném ông T; tìm cách chặn mọi liên lạc với ông T vì không muốn trả lại 02 thửa đất trên cho ông T. Ngày 15/4/2019, ông T nộp đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đối với 02 thửa đất trên đến UBND xã V và UBND xã Đ, huyện N. UBND xã V và UBND xã Đ đã tổ chức buổi hòa giải tranh chấp đối với 2 thửa đất trên nhưng bà T4 đều vắng mặt. Ngày 07/10/2020, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T4 trả cho ông hai giá trị quyền sử dụng đất.

Bà T4 cho rằng số tiền 1,6 tỉ đồng bà ký nhận trong 02 giấy cam kết đề ngày 11/11/2010 là khoản tiền ông T đưa cho bà để trang trải cho cuộc sống vợ chồng, và trả nợ cho việc tổ chức đám cưới, do bà đang cần tiền trang trải cuộc sống nên bà mới ký, tiền này không liên quan đến việc mua bán đất, hai thửa đất là do bà tự bỏ tiền ra mua trước đó. Việc ông Trần g bản gốc 2 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất là do bà chung sống với ông T từ năm 2005 đến 2012, vì tin tưởng ông T nên bà mới đưa cho ông Trần g hộ. Bà không đồng ý trả ông T giá trị 02 thửa đất vì bà là chủ sở hữu hợp pháp của 02 thửa đất này, bà không đứng tên đất hộ ông T. Việc bà nhận chuyển nhượng, đứng tên, khai thác, quản lý, sử dụng 02 thửa đất không liên quan đến ông T. Đồng thời bà T4 phản tố yêu cầu ông T trả lại cho bà 2 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên; yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng 2 thửa đất.

Các bên đương sự đồng ý với kết quả đo vẽ hiện trạng và kết quả thẩm định giá có tại hồ sơ:

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, quy định của pháp luật và Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để buộc bà T4 phải trả lại cho ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) số tiền 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) mà bà đã nhận và thanh toán tiền giá trị chênh lệch tăng thêm là 2.929.530.000đ (Hai tỷ chín trăm hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng) là phù hợp.

Việc bà T4 kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa 1 phần án sơ thẩm theo hướng không buộc bà thanh toán giá trị tăng thêm cho ông Anthony Tân T là không có cơ sở chấp nhận. Đối với kháng cáo của bà T4 về chi phí định giá, Hội đồng xét xử nhận thấy: mặc dù ông Anthony Tân T là người yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá. Nhưng, kết quả đo vẽ, thẩm định giá có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án và yêu cầu của ông Anthony Tân T được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do yêu cầu khởi kiện của ông A Tân Trần chỉ được Tòa án chấp nhận một phần nên ông Anthony Tân T cũng phải chịu một phần chi phí đo vẽ, thẩm định giá. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T4 về vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Anthony Tân T cũng đồng ý chịu một phần chi phí đo vẽ, thẩm định giá. Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với kháng cáo của ông Anthony Tân T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bà T4 giao trả cho ông giá trị quyền sử dụng 02 thửa đất số 724 và 78: Hội đồng xét xử xét thấy việc ông A Tân Trần bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên là có thật, do ông không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng nên ông nhờ bà T4 đứng tên hộ ông cũng là có thật. Tuy nhiên, giao dịch nhờ đứng tên hộ này không phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam cả về nội dung và hình thức nên những thỏa thuận của các bên trong Giấy cam kết không được pháp luật công nhận. Quá trình đứng tên hộ, bà T4 đã trực tiếp quản lý, trồng cây trên đất nên cấp sơ thẩm căn cứ vào Án lệ số 02/2016 chia cho bà T4 ½ giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng ông Anthony Tân T vẫn còn quốc tịch Việt Nam và hiện nay ông Anthony Tân T đã về định cư tại Việt Nam nên đề nghị tòa án buộc bà T4 trả lại cho ông A Tân

Trần 02 quyền sử dụng đất trên. Hội đồng xét xử nhận thấy: theo Đơn khởi kiện và Đơn kháng cáo ông Anthony Tân T đều yêu cầu bà T4 trả lại cho ông giá trị 02 quyền sử dụng đất trên chứ không phải trả lại 2 quyền sử dụng đất trên. Hơn nữa, 2 thửa đất trên do bà T4 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; từ trước đến nay, ông Anthony Tân T cũng không yêu cầu Tòa án công nhận cho ông 2 quyền sử dụng đất này. Do đó, đề nghị của Luật sư về việc buộc bà T4 giao trả lại cho ông A Tân Trần 2 quyền sử dụng đất trên là không phù hợp.

[3] Về án phí: do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T4 không phải chịu án phí. Ông Anthony Tân T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch

Căn cứ Điều 127, 128, 137, 163, 181, 169, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 121 Luật đất đai năm 2003; Án lệ số 02/2016/AL ngày 6/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T4 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất".

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T4 phải trả lại cho ông Anthony Tân T (Trần Phúc T1) số tiền là 4.529.530.000đ (Bốn tỷ năm trăm hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng).

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị Hồng T4

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 được quyền quản lý sử dụng 2 diện tích đất gồm: Diện tích đất: 120,6m^2, thửa 26, tờ bản đồ 68, xã Đ, gồm các mốc: (1,2,3,4,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3448/2021 ngày 26/11/2021 của văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai- chi nhánh N và diện tích đất 1007m^2, thửa 78, tờ bản đồ 01, xã V gồm các mốc: (1,2,3,4,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3450/2021 ngày 26/11/2021 của Văn phòng đăng ký QSD đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N .

- Buộc ông Anthony Tân T giao trả cho bà Nguyễn Thị Hồng T4 Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261 do UBND huyện N cấp ngày 23/5/2011 đối với thửa đất 78 (số cũ) 51, tờ bản đồ 01, diện tích 1007m^2 tại xã V, huyện N, tỉnh Đồng Nai

và Giấy chứng nhận QSD đất số BE 161261Đ 983571 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/2004 đối với thửa 724, tờ bản đồ 11, diện tích 120m^2 tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: bà Nguyễn Thị Hồng T4 phải chịu 27.340.000đ (trả lại cho ông Anthony Tân T)

3. Về án phí: căn cứ Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T4 phải chịu 112.529.530đ tiền án phí DSST. Buộc Ông Athony Tân T phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã 30.000.000đ theo biên lai thu số 0001005 ngày 9/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.Trả lại cho ông A1 Tân Trần 29.700.000đ.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ mà bà T4 đã nộp tại biên lai thu tiền số 1001822 ngày 18/8/2023 của Thi hành án dân sự huyện N được trừ vào số tiền án phí sơ thẩm mà bà T4 phải nộp.

4. Về lệ phí thu thập tài liệu: bà Nguyễn Thị Hồng T4 phải chịu 410.000đ (trả lại cho ông Anthony Tân T).

Kể 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H.Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS H.Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang