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: 178/2025/DS-PT
Ngày: 08/5/2025
V/v: "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đòi tài sản và công nhận QSD 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 **Nguyễn Văn Tào**

Các thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường**

Bà **Phan Thị Vân Hương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu thành phần tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đòi tài sản và công nhận QSD đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1108/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Trần N; địa chỉ: F Commonwealth RD M, TX G, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Vinh Q; địa chỉ: Chung cư H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trần C; địa chỉ: thôn X, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị T; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Hồi T1; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông, bà Nguyễn L, Trần Thị T2; địa chỉ: thôn X, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ông, bà Nguyễn R, Nguyễn Thi D, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thành Đ;

Cùng địa chỉ: thôn X, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thanh B1; địa chỉ: thôn N, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã D, huyện D; địa chỉ: xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái H2 - Phó Chủ tịch và ông Hồ Văn D1 - Công chức Tư pháp Hộ tịch UBND xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Trần C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện ngày 07/11/2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/11/2023 và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trần N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Trần N lao động tại Mỹ và có nhu cầu mua đất, làm nhà tại xã D, huyện D nên nhờ cha mẹ là ông Nguyễn L và bà Trần Thị T2 tìm hiểu và mua đất giúp bà. Năm 2021, ông và bà T2 báo cho bà N về việc mua đất của ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 tại thôn X, xã D, huyện D. Lúc này, bà Nương nhờ ông L đứng tên trong hợp đồng mua bán đất với ông R và bà D2 nhưng ông L từ chối vì tuổi đã cao, nên bà Nương nhờ anh ruột là ông Nguyễn Trần C đứng tên hộ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.469m2 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (Sau đây viết tắt là thửa đất số 95) của vợ chồng ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị D2. Thửa đất số 95 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 446122, số vào sổ cấp GCN: CS01194 ngày 11/5/2021 (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ số CS01194). Trên thực tế, bà N mới là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 95 cùng với 02 thửa đất số 93 và 94, tờ bản đồ số 23, diện tích 891,2m2 (Sau đây viết tắt là thửa đất số 93, 94) của vợ chồng ông R và bà D2 (đất nằm trong quy hoạch giao thông, chưa được cấp GCNQSDĐ) với số tiền tổng cộng là 1.450.000.000 đồng, trong đó thửa đất số 95 mua với giá là 1.375.000.000 đồng và thửa đất số 93 + 94 mua với giá 75.000.000 đồng. Ông L và bà T2 là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận với vợ chồng ông R và bà D2 giúp cho bà N mua các thửa đất số 93, 94, 95.

Ngày 28/6/2021, vợ chồng ông L và bà T2 đặt cọc cho vợ chồng ông R và bà D2 số tiền 100.000.000 đồng để mua thửa đất số 93, 94, 95.

Bà N chuyển toàn bộ số tiền mua đất và tiền chi phí xây nhà, các công trình trên thửa đất:

Số tiền 100.000.000 đồng này là do bà N gửi từ Hoa Kỳ về, gửi vào tài khoản của ông L số 60110001409798 mở tại Ngân hàng B4 (Sau đây viết tắt là B4). Số tiền mua đất còn lại cũng là của bà gửi về, cụ thể: Ngày 05/7/2021, bà N gửi số tiền 60.000USD về cho ông L và ông L đã nhận số tiền này do người có tên Trần Thuận A làm việc cho đại lý nhận chuyển tiền chuyển khoản số tiền 60.000USD tại Mỹ chuyển khoản vào tài khoản của ông L tại ngân hàng B4, quy đổi ra tiền Việt Nam tại thời điểm đó là 1.374.000.000 đồng. Ngày 12/7/2021, ông L đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Trần C, số tài khoản 19656967 tại Ngân hàng A3 (Sau đấy viết tắt là A3) số tiền 1.259.223.000 đồng, nội dung chuyển tiền: Thanh toán tiền mua đất. Số tiền 90.777.000 đồng còn lại phải thanh toán cho vợ chồng ông R và bà D2, bà N đã điện thoại yêu cầu ông C lấy số tiền 100.000.000 đồng bà N chuyển khoản vào tài khoản số 19656967 của ông C tại Ngân hàng T5 (Sau đây viết tắt là Á C1) thông qua người làm dịch vụ là Phạm Võ Quốc T3, số tài khoản 19035332633022 vào ngày 21/5/2021. Ông C đã rút toàn bộ số tiền nêu trên từ tài khoản 19656967 của ông tại ngân hàng T5 giao cho ông R, bà D2 theo yêu cầu của bà.

Sau khi nhận đủ tiền, bên chuyển nhượng gồm ông R, bà D2 cùng các con của ông, bà là các ông, bà Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thanh H1, Nguyễn Thành Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Trần C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23 tại thôn X, xã D, huyện D, Khánh Hòa, có chứng thực tại UBND xã D ngày 19/7/2021, số chứng thực 176/2021, quyển 01/2019-SCT/HĐ, GD. Đồng thời, ông R, bà D2 giao đất cho ông Nguyễn Trần C là người đại diện cho bà N ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên (Sau đây viết tắt là Hợp đồng số 176/2021). Ông R, bà D2 đưa GCNQSDĐ số CS01194 cho ông C và hiện bà N đang giữ GCNQSDĐ số CS01194 và Hợp đồng số 176/2021 do ông C đưa cho bà N.

Sau khi nhận đất xong, bà N muốn xây dựng nhà ở nên nhờ ông C đứng ra quản lý, trông coi việc xây dựng giúp bà, cụ thể bà đã gửi tiền về để ông C thuê người xây nhà, đào giếng, hợp đồng làm đường điện, nước, lắp đặt hệ thống chiếu sáng, hệ thống nước vào căn nhà, đào ao nuôi cá, trồng cây … trên thửa đất số 95. Việc mua vật liệu xây nhà và các công trình trên thửa đất: Bà N thống nhất với ông C, vợ chồng ông L, bà T2 và chủ cửa hàng vật liệu xây dựng T tại xã D là bà Ngô Thị Kim T4 (Bà T4 và bà N, ông C đều quen biết nhau, cùng sinh sống tại địa phương), ông C đứng ra quản lý trông coi việc xây dựng khi cần loại vật liệu nào xây căn nhà thì đến cửa hàng Thảo N1 lấy hoặc gọi điện thoại cho bà T4 chở đến và bà N đã trả công cho ông C mỗi tháng trên 20.000.000 đồng. Bà T4 ghi phiếu số lượng, chủng loại, giá cả của vật liệu mà ông C đã nhận rồi chụp ảnh gửi cho bà N trả tiền bằng cách chuyển tiền thông qua đại lý chuyển phát nhanh

Western Union hoặc bà N gửi tiền về cho bà T2 đến thanh toán. Tổng số tiền mua các loại vật liệu (gạch, xi măng, sắt, thép, trụ rào, …) để xây nhà tại cửa hàng T6 là 625.000.000 đồng. Còn các chi phí xây dựng khác như trả tiền nhân công, đào giếng, làm hệ thống điện, nước, hàng rào cũng là tiền của bà gửi về. Trong thời gian ông C xây dựng nhà cho bà N, do việc xây dựng không xin phép nên UBND xã D đã xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 5.000.000 đồng, ông C từ chối đứng ra giải quyết, bà N đã phải nhờ bà T2 đến UBND xã D nhận hồ sơ xử phạt và trực tiếp nộp phạt tại Ngân hàng N3 vào ngày 14/12/2021, bà T2 đã ứng ra cho bà N mượn số tiền 5.000.000 đồng và bà N đã hoàn trả số tiền này cho bà T2.

Sau khi kết thúc công việc xây dựng, ông C tổng kết, liệt kê số tiền cụ thể, báo cho bà N biết số tiền bà N gửi về mua đất và xây dựng còn dư là 340.000.000 đồng. Hiện nay, ông C vẫn giữ số tiền này, không chịu trả lại cho bà N. Ông C thừa nhận đang giữ số tiền 340.000.000 đồng nhưng khai số tiền này bà N tặng cho ông nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà N đã cho ông số tiền này.

Bà N đã nhiều lần yêu cầu ông C đến UBND xã Diên Xuân hủy Hợp đồng số 176/2021 nhưng ông C né tránh, viện đủ lý do để không hợp tác.

Vì vậy, bà N khởi kiện ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 176/2021 vô hiệu do giả tạo, công nhận quyền sử dụng thửa đất số 93, 94, 95 và căn nhà cùng các công trình, cây trồng trên đất là của bà N; đồng thời, buộc ông C và bà T1 giao trả các thửa đất 93, 94, 95 và căn nhà, công trình gắn liền với thửa 95 cho bà N; buộc ông C phải trả lại cho bà N số tiền 340.000.000 đồng là số tiền còn dư lại sau khi thanh toán tiền mua đất và các khoản tiền chi phí xây dựng thực tế ông C đã chi thể hiện tại tờ giấy do ông C viết liệt kê từng khoản chi cụ thể tiền bà N gửi về còn dư lại 340.000.000 đồng.

Hợp đồng số 176/2021 và GCNQSDĐ số CS01194 ông C đã giao lại cho bà N vào ngày 07/4/2022, sau đó bà N đưa lại cho ông Trương Vinh Q cất giữ và hiện ông Q đang giữ giấy tờ này; ông Q đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bản vẽ do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chủ trì thực hiện và giá trị tài sản do Hội đồng định giá đã thực hiện. Riêng số tiền 340.000.000 đồng nguyên đơn buộc ông C phải trả cho nguyên đơn và nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông C coi như là bồi dưỡng công sức cho ông C trong việc quản lý, giữ gìn, chăm sóc tài sản trên. Về chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu ông C thanh toán lại cho bà N và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

* Bị đơn ông Nguyễn Trần C và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông C không đồng ý với yêu cầu của bà N vì không có căn cứ, số tiền mua đất là của ông tích cóp được trong nhiều năm và ông vay thêm tiền bà Trần Thị Hồi T1 (Bạn gái của ông C) với mục đích mua đất ông R để cùng làm vườn và làm chỗ ở. Ông C và bà T1 có nhờ ông L và bà T2 hỏi mua đất ông của R và bà D2 vì trước đây ông C có xích mích với gia đình ông R. Ngày 25/6/2021, khi tiến

hành đặt cọc cho thửa đất số 95 ông R có trao đổi thêm về việc bán đất bên triền sông với giá 50.000.000 đồng. Ông C đồng ý và có thỏa thuận giá, hẹn 20 ngày sẽ trả đủ tiền đất là 1.340.000.000 đồng. Ngày 19/7/2021, ông C cùng với gia đình ông R đến UBND xã D, huyện D chứng thực hợp đồng mua bán, sau đó về nhà của ông R và bà D2 để thanh toán tiền đất. Việc giao nhận tiền được chụp ảnh lại làm chứng cứ.

Ngày 17/5/2022, ông C có báo với chính quyền UBND xã D về việc mất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên ông C và một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 đối với thửa đất số 95. Ngày 22/11/2022, ông C được UBND xã D thông báo về việc mở phiên họp giải quyết việc mất giấy tờ thì ông C biết được ông Trương Vinh Q – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chiếm giữ hợp đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C nêu trên.

Về việc xây dựng công trình trên đất và tài sản trên đất: Tiền làm nhà trên đất thì bà N cho ông C trả tiền vật tư xây dựng lấy tại cửa hàng T6. Đối với tiền khoan giếng, tiền làm trụ điện do bà T1 bỏ tiền ra mua và làm.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà N ông C không đồng ý vì: Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng số 176/2021 là không có căn cứ vì đây là toàn bộ số tiền ông C tích góp và có vay mượn từ bà T1 với mục đích mua đất, không phải tiền của bà N gửi về.

Tất cả các giấy tờ giao dịch mua bán của ông đều diễn ra tại UBND xã D hợp pháp. Tiền bà N gửi về là tiền cho ông C vì bà N là em gái ông, thương ông và giúp ông rất nhiều về vật chất và tinh thần, bà N đã tự nguyện cho ông C, ông C có quyền sử dụng với mục đích như thế nào là quyền của ông, chứ vì sao xảy ra bất hòa mà liệt kê ra đòi trả lại. Ông C không đồng ý trả cho nguyên đơn 340.000.000 đồng vì không có cơ sở.

Tại phiên tòa, bà T1 trình bày: Hợp đồng số 176/2021 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 và ông C để dưới đệm nằm ngủ, đến cuối năm (gần tết âm lịch) năm 2022 bị trộm mất và đã báo với chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết. Bị đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bản vẽ do Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa chủ trì thực hiện và giá trị tài sản do Hội đồng định giá đã thực hiện, hiện tại các tài sản không có sự thay đổi. Bà T1 cư trú tại xã D, huyện D và mỗi tuần bà dành vài ngày lên ở cùng ông C tại nhà đất tranh chấp, cùng ông C trông coi, quản lý nhà đất. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn thanh toán bất kỳ khoản nào của tài sản tranh chấp nêu trên, không yêu cầu nguyên đơn thanh toán việc đứng tên hộ trong Hợp đồng số 176/2021, không yêu cầu thanh toán công sức đóng góp, giữ gìn, quản lý, tôn tạo tài sản trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồi T1 trình bày:

Bà Trần Thị Hồi T1 đồng ý với toàn bộ ý kiến, trình bày của ông Nguyễn Trần C và giữ nguyên lời trình bày của bà với tư cách là người đại diện theo ủy

quyền của ông C và trình bày thêm: Ông Nguyễn Trần C là bạn trai của bà T1. Bà T1 và ông C có ý định mua đất nên có nhờ ba mẹ ông C là ông Nguyễn L và bà Trần Thị T2 hỏi mua đất của ông R và bà D2. Ngày 19/7/2021, ông C cùng bà T1 đến UBND xã Diên Xuân làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thỏa thuận về nhà ông R giao tiền mua đất. Việc giao nhận tiền bà T1 có chụp ảnh lại để làm chứng cứ. Sau khi hoàn tất việc mua đất, bà T1 cùng ông C thống nhất việc xây nhà trên đất và có nhờ ông L và bà T2 xin xây dựng tại UBND xã D. Khi nhà sắp hoàn công, UBND xã D có xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 5 triệu đồng vì xây dựng trái phép, người bị xử phạt là ông Nguyễn R do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được sang tên.

Sau khi phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị mất, bà T1 cùng ông C báo mất giấy tờ tới UBND xã D. Ngày 22/11/2022, UBND xã D giải quyết về việc mất giấy tờ bà T1 biết được ông Q đang giữ giấy tờ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bà T1 không có ý kiến, không có yêu cầu gì và yêu cầu Tòa án không đưa bà T1 vào tham gia tố tụng vì bà không liên quan đến vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L và bà Trần Thị T2 trình bày:

Năm 2021, bà Nguyễn Thị Trần N là con gái của ông, bà có nhu cầu về đất nên nhờ ông, bà mua giúp cho bà N. Ông, bà đã đến gặp vợ chồng ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 thỏa thuận về việc sang nhượng thửa đất số 95 và thửa đất số 93, 94 (chưa được cấp GCNQSDĐ) giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Trên đất có các cây keo của ông R, bà D2 trồng, các bên chỉ mua bán quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng xong, ông R và bà D2 đã thu hoạch keo và giao đất trống cho ông, bà. Việc thanh toán tiền mua đất: Trước khi mua bán, bà Nương nhờ bà T2 tạm ứng 100.000.000 đồng để đặt cọc cho ông R, bà D2 (Số tiền này bà N đã trả cho bà T2), số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng bà N chuyển về cho ông L và ông L đưa cho ông C trả tiền mua đất cho ông R, bà D2.

Sau khi mua đất, bà N xây nhà và vật kiến trúc trên đất, do ở xa không trực tiếp thực hiện công việc được nên bà Nương nhờ ông C trực tiếp đứng ra thực hiện công việc xây dựng theo yêu cầu của bà N. Tiền đầu tư là của bà N, bà N gửi cho bà T2 (Không nhớ số tiền cụ thể) và gửi cho bà T4 - Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng T (Bà không biết số tiền cụ thể) để chi trả toàn bộ vật liệu xây dựng nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, gác lửng, nền gạch men và hệ thống điện chiếu sáng, khoan giếng, đào ao nuôi cá, … Ông C đứng tên hộ thửa đất và công trình xây dựng trên đất cho bà N, ông C không chi tiền vào việc mua đất, xây dựng công trình trên đất. Ông C và bà N đều là con ruột của ông, bà, được nuôi dưỡng thương yêu như nhau và có thể nói ông C được cả gia đình quan tâm chăm sóc vì là con trai duy nhất trong gia đình. Từ khi vợ ông C bỏ đi, ông đã ở tại nhà của ông, bà. Ông C là thợ hồ, thu nhập không ổn định, sau khi mua đất thì bà N chu cấp tiền để ông C có cuộc sống ổn định. Ông, bà rất đau lòng vì sau khi bà N mua đất nhờ

ông C đứng tên và làm nhà thì bà T1 đến ở cùng ông C, vì lòng tham nên xúi giục ông C chiếm đoạt tài sản của bà N.

Ông, bà đồng ý toàn bộ trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Không đồng ý với trình bày của ông C và bà T1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 trình bày:

Vợ chồng ông, bà là đồng sở hữu thửa đất số 93 + 94 diện tích 891,2m2 (đất nằm trong quy hoạch giao thông, chưa được cấp GCNQSDĐ) và thửa đất số 95, diện tích 5.469,6m2 theo GCNQSDĐ số CS01194. Năm 2021, ông L và bà T2 gặp ông, bà hỏi mua các thửa đất này cho con gái là bà N, vợ chồng ông, bà đồng ý bán với giá 1.450.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 250.000.000 đồng, trên đất có cây keo (tràm) của ông, bà nhưng các bên chỉ thỏa thuận mua bán đất, sau khi chuyển nhượng đất, ông, bà thu hoạch keo và giao đất trống cho ông L, bà T2. Ông, bà nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông L, bà T2. Vào ngày đặt cọc ông C có đi theo nhưng đứng bên ngoài. Số tiền còn lại, con trai ông L, bà T2 là ông C giao cho vợ chồng ông, bà và ông, bà đã bớt 10.000.000 đồng để ông C làm thủ tục giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất nên chỉ nhận đủ 1.440.000.000 đồng và ông C có nói với vợ chồng ông, bà là mua đất cho bà N, sau đó hai bên đến UBND xã D hợp đồng sang nhượng do C đại diện bên mua đứng tên. Vợ chồng ông, bà nghe vợ chồng ông L, bà T2 nói tiền mua đất là của bà N gửi từ nước ngoài về, cụ thể như thế nào thì ông, bà không biết.

Thửa đất 95 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà khai hoang năm 1976, các con ông, bà là Nguyễn Thanh B1, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Thành Đ không có quyền lợi gì đối với thửa đất nhưng khi làm thủ tục mua bán cán bộ xã yêu cầu ghi tên những người con vào nên trong hợp đồng có tên của các con ông, bà. Ông R và bà D2 xác định việc mua bán đất cho ông L và bà T2 đã hoàn thành vì đã nhận đủ tiền nên không có tranh chấp gì. Ông, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là các thửa đất số 93, 94, 95 cho ông L và bà T2, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông bà không có quyền lợi và không liên quan đến các thửa đất trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan các con ông, bà: Nguyễn Thanh B1, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thanh H1 và ông Nguyễn Thành Đ trình bày: Các ông là con ông R và bà D2, thửa đất số 93, 94, 95 là của ông R và bà D2, các ông, bà không có quyền lợi và không liên quan.

* Tại văn bản số 350/UBND ngày 02/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã D trình bày:

Thửa đất số 95 được cấp GCNQSDĐ số CS01194 cho hộ ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2, có nguồn gốc được cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ từ thửa đất số 246 tờ bản đồ số 22 (bản đồ cũ) xã D diện tích 5.020m2 theo giấy chứng nhận số 00614QSDĐ/DX-DK do UBND huyện D cấp ngày 01/8/1997 cho hộ ông (bà) Nguyễn R và Nguyễn Thị D2. Ngày 19/7/2021, UBND xã D có tiếp nhận hồ sơ theo phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng của ông Nguyễn R yêu cầu chứng thực

về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng (Bên A) Hộ ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 và bên nhận chuyển nhượng (Bên B) ông Nguyễn Trần C. Theo GCNQSDĐ số CS01194, số chứng thực 176/2021 theo quy định. Thời điểm chứng thực tại UBND xã D đều có đầy đủ bên A và bên B là cùng ký vào Hợp đồng chuyển nhượng trước mặt ông Hồ Văn D1 – Công chức Tư pháp là người tiếp nhận hồ sơ. Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng số 176/2021 đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

* Tại bản khai ngày 03/5/2023, người làm chứng bà Ngô Thị Kim T4 trình bày:

Bà T4 là người buôn bán vật tư xây dựng, là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng T tại thôn Đ, xã D, huyện D. Năm 2021, bà Nguyễn Thị Trần N (con gái bà Trần Thị T2) là người quen biết, cùng thôn hiện đang lao động ở Hoa Kỳ có gọi điện cho bà hỏi mua vật liệu (xi măng, sắt thép, gạch ...) để xây nhà tại thôn X, xã D. Bà N và bà thống nhất việc mua bán, giao vật liệu, người nhận vật liệu, thanh toán tiền như sau:

Bà T4 bán vật liệu xây nhà cho bà N, ghi số lượng, tên loại vật tư đã giao, ghi giá tiền vào phiếu rồi báo cho bà N, ông Nguyễn Trần C (con trai bà Trần Thị T2 và là anh trai bà N) là người yêu cầu loại vật tư gì và cũng đồng thời là người nhận toàn bộ số vật tư bà bán cho bà N, bà cho xe chở đến giao cho ông C tại nơi xây nhà ở thôn X hoặc ông C đến trực tiếp nhận vật tư tại cửa hàng T6, trên các phiếu mua bán vật tư bà đều ghi tên bà N là người mua, những phiếu mua bán vật tư này bà chụp gửi bà N để làm căn cứ tính tiền. Bà N trả tiền mua vật tư bằng cách chuyển tiền cho bà qua Western Union A1, hoặc mẹ bà N là bà T2 mang tiền mặt đến trả trực tiếp, ông C không trả bất cứ khoản thanh toán nào trong số vật tư bà N mua tại cửa hàng T6. Vì là chỗ quen biết tin tưởng lẫn nhau nên bà xuất vật tư theo yêu cầu của ông C rồi báo bà N thanh toán tiền, việc này diễn ra rõ ràng sòng phẳng, cho đến giờ giữa bà và bà N không có nợ nần gì do vậy các lần mẹ bà N trả tiền mặt bà T4 cũng không lập phiếu, các phiếu chuyển khoản của bà N qua Western Union bà cũng không lưu giữ. Bà chỉ nhớ tổng số tiền bà N và mẹ bà N đã thanh toán tiền mua vật tư xây nhà là 625.000.000đ (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Ngoài việc mua bán vật tư xây nhà, mẹ bà N và bà N còn nhờ bà T4 mua một tủ lạnh cho ông C, bà đã mua một tủ lạnh (không nhớ hiệu và giá tiền tại siêu thị đối diện nhà bà) và cho người mang đến giao cho ông C tại nơi ông C xây nhà ở thôn X, xã D và số tiền mua chiếc từ lạnh này bà đã được thanh toán, mẹ bà N hay bà N thanh toán thì bà không nhớ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

- Căn cứ các Điều 37, 147, 157, 164, 227, 228, 229 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 124, 129, Điều 137, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trần N;

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị D2, ông Nguyễn Thanh B1, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Thanh H1 và ông Nguyễn Thành Đ (Bên chuyển Nhượng) và ông Nguyễn Trần C (Bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.474,3m2 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa có chứng thực tại UBND xã D ngày 19/7/2021, số chứng thực 176/2021, quyển 01/2019-SCT/HĐ, GD vô hiệu;

2. Công nhận thửa đất số 95, diện tích 5.474,3m2 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 446122, số vào sổ cấp GCN: CS01194 do UBND huyện D cấp ngày 11/5/2021 cho hộ ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D3), diện tích thực tế 5.474,3m2 và thửa đất số 93, 94 có diện tích 891,2m2, tờ bản đồ số 23 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Trần Nương .

Bà Nguyễn Thị Trần N có quyền sở hữu căn nhà cùng các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên thửa đất số 93, 94, 95 tờ bản đồ số 23 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, gồm:

- Nhà G1: Cấu trúc: Nhà một tầng, tường xây gạch 100 + sơn nước, nền gạch men, mái tôn, không trần, cửa sắt kính, không nhà vệ sinh;

- Nhà G2: Cấu trúc: Nhà 02 tầng, tường gạch chịu lực + sơn nước, sàn gỗ, mái tôn, gạch men, không trần nhựa, cửa sắt kính;

- Mái che: Cấu trúc: Trụ đà sắt, mái lợp tôn, nền xi măng;

- Nhà tạm (3 cái): Cấu trúc: Trụ đà gỗ tận dụng, mái lợp tôn, nền đất;

- Giếng khoan sâu 30m;

- Hồ cá: Cấu trúc: Tường xây gạch 100, nền xi măng;

- Tường rào: Cấu trúc: Trụ BTCT cao khoảng 1,5m;

- Trụ điện: Cấu trúc: Trụ điện BTCT chữ A;

- Ao: Cấu trúc: Ao đào đất sâu khoảng 1,5m;

- Trụ cổng: Cấu trúc: Trụ xây gạch 600 x 600, chưa trát vữa, không cánh;

- Hồ nước: Cấu trúc: Hồ nước tường xây gạch dày 200;

- Cau cảnh loại C (trồng khoảng 2 năm): 56 cây;

- Cây mận (Cây thời kỳ năm 2): 2 cây;

- Saboche (Cây thời kỳ năm 2): 5 cây;

- Cây mai: + Cây cảnh loại C: 364 cây;

+ Cây cảnh loại B: 6 cây;

- Cây Dừa (Cây thời kỳ năm 2): 24 cây;

- C (Thời kỳ xây dựng cơ bản năm 3): 2 cây;

- Lộc vừng (Cây cảnh loại C): 12 cây;

- Ổi (Cây thời kỳ năm 2): 3 cây;

- Vú sữa (Cây thời kỳ năm 2): 3 cây;

- Chanh (Cây thời kỳ năm 2): 2 cây;

- Thanh long (Cây thời kỳ năm 2): 1 cây;

- Bưởi (Cây thời kỳ năm 2): 1 cây;

- Sầu riêng (Cây thời kỳ năm 2): 18 cây;

- Mít (Cây thời kỳ năm 2): 4 cây;

- Siro (Cây thời kỳ năm 2): 1 cây;

- Chùm ruột (Cây thời kỳ năm 2): 4 cây;

- Đu đủ (Cây thời kỳ năm 2): 7 cây;

- Tre (Cây tre lấy măng): 2 cây;

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án sơ thẩm).

Bà Nguyễn Thị Trần N có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn Trần C và bà Trần Thị Hồi T1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Trần N thửa đất số 95, diện tích 5.474,3m2 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 446122, số vào sổ cấp GCN: CS01194 do UBND huyện D cấp ngày 11/5/2021 cho hộ ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2), diện tích thực tế 5.474,3m2 và thửa đất số 93, 94 có diện tích 891,2m2, tờ bản đồ số 23 tại xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và căn nhà cùng các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền thửa đất nêu tại điểm "2" trên.

4. Ông Nguyễn Trần C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Trần N số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà N hỗ trợ cho ông Nguyễn Trần C số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng). Như vậy, ông Nguyễn Trần C không phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Trần N số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2024, ông Nguyễn Trần C kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trần C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Trần C; nhận thấy:

[1.1]. Về cơ sở xác định người nhận chuyển nhượng các thửa đất số 93, 94, 95:

- Theo lời trình bày của bà N tại đơn khởi kiện và lời khai của ông Trương Vinh Q cho rằng thực tế bà N mới là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu đối với các tài sản trên đất của thửa đất số 95 và 02 thửa đất số 93, 94; ông C chỉ là người thay mặt bà N ký kết Hợp đồng số 176/2021 đối với thửa đất 95. Người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận với ông R, bà D2 để mua các thửa đất 93, 94, 95 là ông L và bà T2 vì bà N có nhu cầu mua đất, thời điểm đó bà N đang ở Hoa Kỳ và bà N đã chuyển tiền từ Hoa Kỳ về để chi trả tiền mua đất, tiền xây nhà, các công trình, cây trồng trên đất cho ông L, bà T2 và ông C.

- Ông Nguyễn L và bà Trần Thị T2 (cha mẹ ruột của nguyên đơn, bị đơn) trình bày: Do bà N có nhu cầu về đất nên nhờ ông, bà mua giúp. Ông L, bà T2 đã đến gặp vợ chồng ông Nguyễn R và bà Nguyễn Thị D2 thỏa thuận về việc sang nhượng thửa đất số 95 và 93, 94, giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng.

Việc thanh toán tiền mua đất: Trước khi mua bán, Nương nhờ bà T2 tạm ứng 100.000.000 đồng để đặt cọc cho ông R, bà D2 (Số tiền này N đã trả cho bà), số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng bà N chuyển về cho ông L và ông L đưa cho C trả tiền mua đất cho ông R, bà D2.

- Ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị D2 (người chuyển nhượng các thửa đất số 95 và 93, 94) trình bày: Năm 2021, ông L và bà T2 gặp ông, bà hỏi mua các thửa đất số 95 và 93, 94 cho con gái là bà N, vợ chồng ông, bà đồng ý bán với giá 1.450.000.000 đồng. Ông, bà nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông L, bà T2. Vào ngày đặt cọc ông C có đi theo nhưng đứng bên ngoài. Số tiền còn lại, là ông C giao cho vợ chồng ông, bà và ông, bà đã bớt 10.000.000 đồng để ông C làm thủ tục giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất nên chỉ nhận đủ 1.440.000.000 đồng và ông C có nói với vợ chồng ông, bà là mua đất cho bà N, sau đó hai bên đến UBND xã D hợp đồng sang nhượng do ông C đại diện bên mua đứng tên. Vợ chồng ông, bà nghe vợ chồng ông L, bà T2 nói tiền mua đất là của bà N gửi từ nước ngoài về. Ông, bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là các thửa đất số 93, 94, 95, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông, bà không có quyền lợi và không liên quan đến các thửa đất trên.

- Ông Nguyễn Trần Chương trình B2: Ông là người mua đất và đặt cọc 50.000.000 đồng tiền lẻ cho ông R và bà D2, số tiền còn lại là do bà T1 đưa cho ông C để cùng nhau mua đất làm nhà. Tuy nhiên, lời trình bày của ông C mâu thuẫn với trình bày của ông Nguyễn L, bà Trần Thị T2, ông Nguyễn R, bà Nguyễn Thị D2, không phù hợp với số tiền đặt cọc, người đặt cọc và người mua đất.

Như vậy có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Trần N là người mua đất của ông R và bà D2, ông Nguyễn Trần C là người đứng tên thay cho bà N trong Hợp đồng số 176/2021.

[1.2]. Về nguồn tiền mua các thửa đất số 93, 94, 95: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Ngày 15/6/2021, bà N chuyển số tiền 5.300 USD cho ông Nguyễn Lang Q1 đại lý chuyển tiền Western Union. Ngày 07/5/2021, bà N chuyển khoản 60.000 USD quy đổi ra tiền Việt Nam thời điểm đó tại Ngân hàng TMCP Đ1 là 1.374.000.000 đồng qua người nhận chuyển khoản có tên là Trần Thuận A và người này đã chuyển khoản vào tài khoản của ông Nguyễn L, số TK 60110001409798 mở tại B4 từ tài khoản người thân của ông tên Lê Tuấn A2 sinh sống tại TP .. Tại sao kê tài khoản của ông Nguyễn L thể hiện ông L nhận số tiền 1.374.000 đồng vào ngày 07/7/2021.

- Ngày 11/7/2021, bà N gửi tin nhắn cho ông Nguyễn Lang B3 tiền bà N mua đất ông R đã được chuyển về và bà N đề nghị ông L chuyển số tiền nêu trên cho C để C mang đến thanh toán cho ông R. Tin nhắn được bà N chụp gửi đến máy điện thoại ông C qua mạng xã hội có tên "Jeff N2" và tin nhắn đề nghị ông C chồng tiền mua đất cho ông R.

- Ngày 12/7/2021, ông L chuyển khoản vào TK của ông C số 19656967 tại A3 số tiền 50.000.000đ + 49.989.000đ + 399.912.000đ + 399.912.000đ + 359.420.000đ = 1.259.223.000đ, với nội dung giao dịch: Thanh toán tiền mua đất thể hiện tại bảng sao kê tài khoản của ông Nguyễn L tại B4.

Tổng số tiền phải thanh toán cho ông R, bà D2 là 1.450.000.000 đồng nên số tiền ông L chuyển cho ông C để trả tiền mua đất vẫn còn thiếu 90.777.000đ. Bà N yêu cầu ông C lấy 100.000.000 đồng trong tài khoản của ông C do bà N chuyển khoản cho ông C, số 19656967 tại A3 thông qua người làm dịch vụ chuyển tiền là Phạm Võ Quốc T3, số TK 19035332633022 vào ngày 21/5/2021.

Như vậy, toàn bộ chứng từ chuyển tiền mua đất thửa đất số 93, 94, 95 phù hợp với lời khai của bà N, ông L, bà T2, ông R và bà D2 về số tiền và thời gian giao nhận tiền mua bán đất, về nguồn tiền mua đất là của bà N. Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ tiền mua thửa đất số 93, 94, 95 là của bà Nguyễn Thị Trần N; không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông Nguyễn Trần C và bà Trần Thị Hồi T1 cho rằng số tiền mua đất thửa đất số 93, 94, 95 là của ông C và một phần do ông C vay của bà T1.

[1.3]. Về nguồn tiền xây nhà tại thửa đất số 95:

- Bà N trình bày: Sau khi nhận đất xong, bà N muốn xây dựng nhà ở nên nhờ ông C đứng ra quản lý, trông coi việc xây dựng giúp bà, bà N đã gửi tiền về để ông C thuê người xây nhà, đào giếng, hợp đồng làm đường điện, nước, lắp đặt hệ thống chiếu sáng, hệ thống nước vào căn nhà, đào ao nuôi cá, trồng cây … tại thửa đất số 95. Việc mua vật liệu xây nhà và các công trình trên thửa đất: Bà N thống nhất với ông C, vợ chồng ông L, bà T2 và bà Ngô Thị Kim T4 chủ cửa hàng vật liệu xây dựng T là ông C đứng ra quản lý trông coi việc xây dựng khi cần loại vật liệu nào xây căn nhà thì đến cửa hàng Thảo N1 lấy hoặc gọi điện thoại cho bà T4 chở đến và bà N đã trả công cho ông C mỗi tháng trên 20.000.000 đồng. Bà T4 ghi phiếu số lượng, chủng loại, giá cả của vật liệu mà ông C đã nhận rồi chụp ảnh gửi qua cho bà N trả tiền bằng cách chuyển tiền thông qua đại lý chuyển phát nhanh Western Union hoặc bà N gửi tiền về cho bà T2 đến thanh toán. Tổng số tiền mua các loại vật liệu (gạch, xi măng, sắt, thép, trụ rào,…) để xây nhà tại cửa hàng T6 là 625.000.000 đồng. Còn các chi phí xây dựng khác như trả tiền nhân công, đào giếng, làm hệ thống điện, nước, hàng rào cũng là tiền của bà N gửi về. Trong thời gian ông C xây dựng nhà cho bà N, do việc xây dựng không xin phép nên UBND xã D đã lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính số tiền 5.000.000 đồng, ông C từ chối đứng ra giải quyết, bà N đã phải nhờ mẹ là bà T2 đến UBND xã D nhận hồ sơ xử phạt và trực tiếp đến nộp phạt tại Ngân hàng N3 vào ngày 14/12/2021, bà T2 đã ứng ra cho bà N mượn số tiền 5.000.000 đồng và bà N đã hoàn trả số tiền này cho bà T2.

- Ông Nguyễn L và bà Trần Thị T2 trình bày: Sau khi mua đất, bà N xây nhà và vật kiến trúc trên đất, do ở xa không trực tiếp thực hiện công việc được nên bà Nương nhờ ông C trực tiếp đứng ra thực hiện công việc xây dựng theo yêu cầu của bà N. Tiền đầu tư là của bà N, bà N gửi cho bà T2 và gửi cho bà T4 để chi trả toàn bộ vật liệu xây dựng nhà cấp 4, tường gạch, mái tôn, gác lửng, nền gạch men và hệ thống điện chiếu sáng, khoan giếng, đào ao nuôi cá, … Ông C đứng tên hộ thửa đất và công trình xây dựng trên đất cho N, ông C không chi tiền vào việc mua đất, xây dựng công trình trên đất.

- Bà Ngô Thị Kim T4 (chủ cửa hàng vật liệu xây dựng T) trình bày: Bà là chủ cửa hàng vật liệu xây dựng "Thảo Nam", bà N là người trực tiếp thỏa thuận với bà về việc mua bán toàn bộ vật tư xây dựng, ông C là người đến chọn hàng và nhận hàng, hết bao nhiêu tiền thì bà báo cho bà N, bà N trực tiếp chuyển tiền về trả cho bà T4 hoặc bà T2 trả bằng tiền mặt. Bà T4 xác định bà N chuyển trả cho bà T4 tổng số tiền mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng "T" là 625.000.000 đồng.

Do đó, có căn cứ xác định chi phí việc xây nhà, hệ thống phục vụ thiết yếu kèm theo và vật kiến trúc khác được thực hiện theo yêu cầu của bà N, ông C chỉ là người thực hiện công việc do bà N yêu cầu.

[1.4]. Về chi phí xây dựng các công trình còn lại và cây cối trồng trên đất thì do bà N chuyển trực tiếp cho ông C, thể hiện:

- Ngày 13/10/2021, bà N đã chuyển cho ông C số tiền 15.000 USD đến tài khoản của ông C, số 9989772105 tại Ngân hàng N4;

- Ngày 06/11/2022, bà N chuyển cho ông C số tiền 17.000 USD đến tài khoản của ông C, số 19656967 tại ngân hàng A3.

- Ngoài ra, khi ông C xây dựng nhà không có giấy phép bị chính quyền xử phạt vi phạm hành chính số tiền 5.000.000 đồng, bà T2 đã ứng số tiền này và trực tiếp đi nộp thay cho bà N, bà T2 xác nhận bà N đã trả cho bà số tiền này.

- Mặt khác, về tiến độ xây dựng cũng như chi phí xây dựng các công trình ông C đều báo cáo cho bà N và sau khi xây dựng xong, ông C còn tổng kết lại tiền mua đất, chi phí xây dựng, số tiền của bà N thực tế còn dư là 340.000.000 đồng và hiện ông đang giữ số tiền này.

Từ các nhận định trên, án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Trần N là có căn cứ. Ông C kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi quyết định của bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trần C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Về công sức giữ gìn, bảo quản làm tăng giá trị đất: Bà N đang sinh sống, làm việc tại Hoa Kỳ nhờ ông C đứng tên mua hộ thửa đất số 95 và quản lý thửa đất số 93, 94, trong trường hợp giá trị đất tăng thì ông C được tính công sức theo Án lệ số 02/2016/AL. Theo kết quả định giá thì giá trị quyền sử dụng thửa đất số 93, 94, 95 là 975.048.193 đồng thấp hơn giá bà N nhận chuyển nhượng của ông R, bà D2 là 1.450.000.000 đồng (Giảm so với giá mua). Do đó, ông C không được hưởng về công sức giữ gìn, bảo quản làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông C số tiền còn chiếm giữ là 340.000.000 đồng hiện nay ông C đang giữ của bà N (do chuyển dư trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà), coi như là bồi dưỡng, hỗ trợ công sức cho ông C trong việc quản lý, giữ gìn, chăm sóc tài sản trên; xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và đảm bảo quyền lợi cho ông C nên án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện này là cũng đảm bảo quyền lợi cho ông C.

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

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Trần C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trần C; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Trần C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000558 ngày 16/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Nguyễn Văn Tào