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

Bản án số: 60/2022/DS-ST
Ngày: 23 - 9 - 2022
V/v tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đắc Thắng.**

Ông **Nguyễn Thế Khải.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Đạt** - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang *tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy -** Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 09/2020/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp: *" Đòi quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị A, sinh năm 1941; Quốc tịch: Úc.

Địa chỉ: Số G R, B Australia.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Văn H, sinh năm 1963 (là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26/6/2019;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (là đại diện ủy quyền lại theo Giấy ủy quyền ngày 08/6/2020);

Địa chỉ: 2, Tổ A, ấp H, xã M, thành phố M, Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01/9/2020;

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Hồ Văn B, sinh năm 1942;

3.2. Chị Hồ Thị T, sinh năm 1977;

3.3. Chị Hồ Thị Bé N, sinh năm 1979;

3.4. Anh Hồ Bé Đ, sinh năm 1987;

3.5. Chị Hồ Kim L, sinh năm 1990;

3.6. Anh Hồ Hữu L1, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Hồ Văn B, Hồ Thị T, Hồ Thị Bé N, Hồ Bé Đ, Hồ Kim L, Hồ Hữu L1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01/9/2020;

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Ông Trương Văn T1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Ông Trương Văn S, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.10. Chị Trương Thị Kim E, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.11. Chị Lê Thị N1, sinh năm 1961;

3.12. Anh Trương Tấn P, sinh năm 1998;

3.13. Chị Ngô Thị Ngọc G, sinh năm 1977;

Người đại diện hợp pháp của Trương Văn H2, Trương Văn S, Trương Thị Kim E, Ngô Thị Ngọc G, Lê Thị N1, Trương Tấn P: Ông Trương Văn B1, sinh năm 1969 (là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2021, 26/4/2022 - có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.14. Anh Trương Thành N2, sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.15. Ông Trương Văn B1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.16. Chị Trương Thị T2 (T3), sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang,

3.17. Anh Trương Văn C1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.18. Bà Hà Nguyệt T4 (NGUYET T4 HA), sinh năm 1970; Quốc tịch: Úc (vắng mặt);

Địa chỉ: G R, B, NSW 2168, Australia.

3.19. Ông Đinh Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang.

4. *Người làm chứng*: Đinh Thị C2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Ông H, ông D, ông C, ông B1, bà C2 có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Đinh Thị A và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2003 bà Đinh Thị A có về Việt Nam mua của em trai là ông Đinh Văn H phần đất diện tích khoảng 1.300m^2 thuộc thửa 1030, tờ bản đồ MDDC3 diện tích 2.214m^2, loại đất CLN (thửa mới là 274, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.154,3m^2, loại đất CLN) tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 72.000.000 đồng. Do bà A là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên bà không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy bà A nhờ em gái là bà Đinh Thị H1 đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do là chị em ruột trong gia đình nên việc nhờ đứng tên giùm không có làm giấy tờ nhưng tất cả anh chị em trong gia đình đều biết. Sau khi mua đất bà A có xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 4, diện tích 120 m^2, mái tole, nền gạch, vách tường để mỗi khi về Việt Nam bà A có nhà ở.

Năm 2012, bà A tiếp tục mua của ông Trương Văn B1 phần đất phần đất thửa 177, tờ bản đồ số 20, diện tích 912 m^2 (thửa mới số 270, tờ bản đồ số 20, diện tích 804,1m^2) và phần đất thửa 947, tờ bản đồ MDDC3, diện tích 912m^2 (thửa mới số 264, tờ bản đồ số 20, diện tích 906,6m^2), loại đất CLN) tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 120.000.000 đồng, phần đất này chưa làm thủ tục sang tên.

Căn nhà và các phần đất nêu trên hiện do bà Đinh Thị H1 quản lý, sử dụng. Bà A nhiều lần yêu cầu bà H1 giao trả và làm thủ tục sang tên nhưng bà H1 không đồng ý. Bà A có nhờ Ủy ban nhân dân xã M nhiều lần hòa giải nhưng bà H1 đều không đến.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/4/2022 người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn H xác định phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả

có diện tích 1.117,9m² bao gồm phần đất 11,8m² theo bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 15/9/2020 (bản vẽ kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020). Ông H thống nhất phần đất 11,8m² thuộc thửa 274.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu bà H1 giao lại một phần thửa đất 274 diện tích 1.117,9m^2 + 11,8m² = 1.129,7m^2 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020), tờ bản đồ số 20, tổng diện tích 2.154,3m^2 (diện tích thực tế 2.117,9m^2, loại đất CLN và căn nhà trên đất; phần đất thửa 177, tờ bản đồ số 20, diện tích 912m^2 (thửa mới số 270, tờ bản đồ số 20, diện tích 804,9m^2) và phần đất thửa 947 (thửa mới 264), tờ bản đồ MDDC3, diện tích 906,6m^2, loại đất CLN cho bà A quản lý, sử dụng. Thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà A đối với các phần đất nêu trên. Nếu bà A không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị bà H1 phải hoàn trả giá trị đất mua ban đầu và chia cho bà H1 một phần công sức làm tăng giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn C, đại diện hợp pháp của bị đơn Đinh Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn B, Hồ Thị T, Hồ Thị Bé N, Hồ Bé Đ, Hồ Kim L, Hồ Hữu L1 trình bày:

Gia đình của bà H1 có canh tác 03 thửa đất gồm:

Thửa đất số 274, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.154,3m², do Đinh Thị H1 đại diện hộ đứng tên, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang (đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, cấp đổi lại năm 2013). Trên thửa đất này gia đình bà H1 có xây 01 căn nhà cấp 4, kết cấu vách tường, cột bê tông, mái lợp tole, nền lót gạch men chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 15m và trồng cây ăn trái (mít)

Thửa đất số 947, tờ bản đồ số MDDC3, diện tích 912m², do ông Trương Văn T1 đại diện hộ đứng tên, tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này gia đình bà H1 nhận chuyển nhượng của ông T1 (đang chờ làm thủ tục sang tên đất), trên đất gia đình bà H1 có trồng mít và ổi.

Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 20, diện tích 912m² (Theo số liệu VLAP là thửa đất số 270, tờ bản đồ số 20, diện tích 804,1m²), do ông Trương Văn Đ1 (đã chết) đứng tên, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này gia đình bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Đ1 (đang chờ làm thủ tục sang tên đất), trên đất gia đình bà H1 có trồng mít và ổi.

Đối với các giấy tờ chứng từ chuyển tiền thì từ trước đến nay bà A có gửi tiền về cho các anh chị em và bà A nhờ bà H1 chuyển cho người khác.

Trước khi Tòa án thụ lý vụ án bà H1 có chuyển trả cho bà A 5.000 đô la Úc do bà A chuyển về trước đây, hai bên chốt lại và chuyển trả cho bà A 5.000 đô la Úc, bà A nhận do lúc đó bà A về Việt Nam chơi.

Bà H1 và các thành viên trong hộ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A vì từ trước đến nay gia đình bà H1 không có giao dịch gì với bà A về

đất đai tại Việt Nam nên gia đình bà H1 không đồng ý giao và sang tên các thửa đất nêu trên cho bà A (gia đình bà H1 không có canh tác thửa đất số 1030, diện tích 1.214m^2).

Ông Trương Văn B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện hợp pháp của các ông bà: Trương Văn H2, Trương Văn S, Trương Thị Kim E, Lê Thị N1, Trương Tấn P, Ngô Thị Ngọc G trình bày:

Cách nay khoảng 7 năm, anh ông là ông Trương Văn T1 có chuyển nhượng cho ông phần đất với giá 2 cây vàng 24kr, sau đó một năm ông chuyển nhượng lại cho cho bà H1 thửa đất số 947, diện tích 912m^2 (thửa mới 264). Do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông T1 qua cho ông nên ông T1 làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngày 27/7/2012 cho bà H1. Anh chị em ông chuyển nhượng thửa 177, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cha ông là 796m^2 (thửa mới 270) cho bà H1 do thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông là Trương Văn Đ1 (cha ông mất năm 2009, còn mẹ mất năm 1994) nhưng thửa đất này cha ông đã cho ông khi còn sống nhưng chưa làm thủ tục sang tên (do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cha ông bị mất). Giá chuyển nhượng hai thửa đất là 108.600.000 đồng. Ông đã nhận 100.000.000 đồng, còn 8.600.000 đồng chưa nhận. Ông đã giao đất cho bà H1 sử dụng nhưng thủ tục chưa hoàn tất. Khi bà H1 hỏi mua đất có nói mua dùm đất cho chị hai là bà Đinh Thị A. Ông nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà H1.

Các ông bà Trương Thành N2, Trương Thị T2, Trương Văn C1, Hà Nguyệt T4 (N4) vắng mặt dù được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H1 hoàn trả toàn bộ giá trị thửa đất 270, 264, một phần thửa 274 và toàn bộ căn nhà, công trình phụ trên đất; không đồng ý chia phần lợi nhuận do tăng giá trị đất cho bị đơn vì quá trình sử dụng đất bị đơn được hưởng hoa lợi trên đất từ năm 2003 đến nay. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Trương Văn B1 không có ý kiến gì về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà A và bà H1, không có ý kiến gì về việc ông đã chuyển nhượng hai thửa đất 270 và 264 cho bà H1. Ông không yêu cầu bà H1 trả số tiền còn thiếu khi nhận chuyển nhượng đất là 8.600.000 đồng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm.

Về nội dung: Theo lời trình bày của người làm chứng là Đinh Thị C2, Đinh Thị H3, Đinh Thị Q, Đinh Văn H đều xác định bà A là người nhờ bà H1 mua giùm một phần thửa đất 274 diện tích 1.129,7m^2, thửa 264 diện tích 906,6m^2,

thửa 270 có diện tích 804,9m^2 (diện tích thực tế theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang) và căn nhà trên thửa đất 274 là của bà A. Các thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tại Biên bản đối chất ngày 15/6/2022, ông H khai chị Hà Nguyệt T4 nhiều lần chuyển tiền về cho bà H1. Ông C cho rằng không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhiều lần mượn tiền của bà A nhưng đã thanh toán xong vào ngày 26/9/2019. Nhưng nội dung biên nhận thể hiện trả tiền mượn cho con bà A là chị Hà Nguyệt T4. Lời trình bày của bà A phù hợp với lời khai người làm chứng và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nên có đủ cơ sở xác định, một phần thửa đất 274, 264, 270 là do bà A nhờ bà H1 đứng tên giùm. Xét giao dịch giữa ông Trương Văn B1 và bà H1 đối với hai thửa đất 270 và 264 được cấp quyền sử dụng đất cho ông T1 và ông Đ1 nhưng ông B1 là người chuyển nhượng cho bà H1. Bà H1 đã giao phần lớn số tiền chuyển nhượng đất và nhận đất sử dụng, có trồng cây lâu năm trên đất. Ông T1 và những người trong hàng thừa kế của ông Đ1 có đại diện ủy quyền là ông B1 có ý kiến ông đồng ý việc công nhận quyền sử dụng hai thửa đất ông đã chuyển nhượng cho bà A hoặc bà H1. Đối với một số người vắng mặt nhưng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không có ý kiến gì đối với phần đất ông B1 đã chuyển nhượng. Do đó, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận quyền sử dụng hai thửa đất 264, 270 thuộc quyền sử dụng của bà H1.

Căn cứ mục 4 Chương XI Luật đất đai 2013, bà A không được đứng tên quyền sử dụng đất. Tình huống pháp lý tương tự như tình huống pháp lý của án lệ 02/2016/AL nên cần áp dụng án lệ 02/2016/AL để giải quyết. Do đó, bà H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.129,7m^2, thửa đất 264, 270 và sở hữu căn nhà cùng công trình trên đất. Bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà A giá chuyển nhượng đất ban đầu, giá trị công trình trên đất theo Chứng thư thẩm định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Các ông bà Trương Thành N2, Trương Thị T2, Trương Văn C1 vắng mặt không có lý do dù được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với chị Hà Nguyệt T4 (Nguyet Tim H) là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, Tòa án đã thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp nhằm tông đạt các văn bản tố tụng cho chị nhưng chưa nhận được kết quả ủy thác. Ngày 16/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã có văn bản số 409/TAT-TPT về việc đề nghị thông báo kết quả ủy thác tư pháp. Tuy nhiên, đã hết thời hạn 03 tháng, Tòa án không nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền. Căn cứ điểm c

Khoản 5 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt chị Hà Nguyệt T4 (Nguyet Tim H).

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện, bà Đinh Thị A yêu cầu bà Đinh Thị H1 trả một phần thửa đất 274, thửa đất 264, 270 tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang, do bà nhờ bà H1 đứng tên giùm và căn nhà trên thửa đất 274. Xét quan hệ tranh chấp là: "Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở" được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định, do bà A là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên đưa tiền nhờ em ruột là Đinh Thị H1 mua và đứng tên giùm các phần đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và cất một căn nhà trên đất nên bà yêu cầu bà H1 trả lại nhưng H1 không đồng ý. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà H1 hoàn trả toàn bộ giá trị thửa đất 270, 264, một phần thửa 274 và toàn bộ căn nhà, công trình phụ trên đất; không đồng ý chia phần lợi nhuận do tăng giá trị đất cho bị đơn. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên cần được xem xét giải quyết.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, phần đất bà A yêu cầu trả bao gồm 03 thửa thuộc tờ bản đồ địa chính số 20, cụ thể: một phần thửa đất 274 diện tích 1.117,9m^2 + 11,8m^2 = 1.129,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm; phần đất thửa 270, diện tích 804,9m^2, loại đất trồng cây lâu năm; phần đất thửa 264, diện tích 906,6m^2, loại đất trồng cây lâu năm (bút lục 169-175); nhà và công trình phụ gắn liền với thửa đất 274 (bút lục 187-188). Phần đất thửa 274 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/10/2013 cho bà Đinh Thị H1 với tổng diện tích 2.154,3m^2 (thửa cũ là 1030), trong đó có phần đất ông H chuyển nhượng cho bà A và một phần chuyển nhượng cho bà H1 (bút lục 144). Thửa đất 264 (thửa cũ 947) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T1 ngày 28/12/2000 (bút lục 145). Thửa đất 270 (thửa cũ 177) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn Đ1 ngày 30/12/2003 (bút lục 140).

Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ vì các lý do sau:

Thứ nhất, nguyên đơn chứng minh được có sự thỏa thuận với vị đơn về việc nhờ đứng tên giùm quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào các Đơn xin xác nhận ngày 17/01/2020 của bà Đinh Kim H4, Đinh Thị C2, Đinh Thị Q, Đinh Văn H thể hiện: các ông bà là chị em ruột của bà A và bà H1, là người biết thỏa thuận giữa bà H1, bà A, ông H về việc bà A nhờ bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất do bà A nhận chuyển nhượng từ ông H

vào năm 2003 khi bà A về nước và sau đó là thỏa thuận mua thêm phần đất liền kề từ ông Trương Văn B1 vào năm 2012 (bút lục 68-71).

Theo ông H, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A 1.300m^2 tại thửa 1030 với giá 72.000.000 đồng. Bà A là người trực tiếp trả cho ông 72.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Thời điểm đó, bà H1 cũng nhận chuyển nhượng 1.000m^2 của ông tại thửa 1030. Do bà A thỏa thuận với bà H1 đứng tên giùm quyền sử dụng đất nên ông đã làm thủ tục để bà H1 đứng tên toàn bộ hai phần đất trên, có tổng diện tích là 2.214m^2, thuộc thửa mới là 274.

Nội dung xác nhận trên phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể, theo trình bày của ông Trương Văn B1 tại Giấy xác nhận ngày 19/9/2020 (bút lục 233-234), ông là người trực tiếp sử dụng và thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 264 và 270 cho bà H1 với giá 108.600.000 đồng. Mặc dù, thửa đất 270 được cấp quyền sử dụng đất cho cha ông là Trương Văn Đ1 và thửa 264 được cấp quyền sử dụng đất cho anh ông là ông Trương Văn T1 nhưng ông được cha cho thửa đất 270 và nhận chuyển nhượng thửa 264 từ ông T1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng đất cho bà H1, bà H1 xác định với ông là mua giùm cho bà A ở nước ngoài. Hiện tại thủ tục chưa hoàn tất nhưng bà H1 đã trả 100.000.000 đồng, nhận đất sử dụng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại 8.600.000 đồng sẽ trả khi hoàn tất thủ tục sang tên.

Như vậy, nguyên đơn cho rằng có sự thoả thuận với bị đơn về việc đứng tên giùm quyền sử dụng đất tại các thửa 270, 264 và một phần thửa 274 là có căn cứ.

Thứ hai, nguyên đơn chứng minh được có gửi tiền về cho bị đơn và được bị đơn thừa nhận:

Theo đại diện hợp pháp của bà A, tổng số tiền bà A gửi về tổng cộng 203.519.200 đồng được bà H1 và con bà là Hồ Bé Được nhận (bút lục 51) trong đó có tiền mua đất của ông B1, làm hàng rào, mua sắm đồ dùng, cây trồng. Ngoài ra, còn đưa tiền trực tiếp khi về nước. Tại Biên bản hòa giải ngày 11/3/2021, đại diện hợp pháp của bà H1 thừa nhận: "Đối với các chứng từ chuyển tiền thì từ trước đến nay bà A có gửi tiền về cho các anh chị em và bà A nhờ bà H1 chuyển cho người khác" (bút lục 268) nhưng các anh chị em của bà A và đại diện hợp pháp của bà A không thừa nhận. Phía ông C cho rằng, bà H1 có nợ bà A và hai bên đã tổng kết nợ và trả tiền xong vào ngày 22/6/2019 (Biên bản đối chất bút lục 414); khi trả tiền ông là người viết Biên nhận giùm bà H1 với nội dung: "Bà A là mẹ ruột của Hà Nguyệt T4 có nhận của bà H1 số tiền 5.000 (năm ngàn) đô la Úc; Đây là số tiền dì H1 mượn cháu T4 năm 2014". Mặc dù, phía bị đơn cung cấp Biên nhận ngày 22/6/2019 là bản photo nhưng nội dung biên nhận được chính người viết biên nhận thừa nhận là đúng và có hai người làm chứng là Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn Bé T5 ký tên (bút lục 332). Tuy nhiên, lời trình bày của ông lại mâu thuẫn với nội dung thể hiện trong biên nhận vì nội dung biên nhận thể hiện, bà H1 trả số tiền 5.000 (năm ngàn) đô la

Úc mượn của Hà Nguyệt T4 (con bà A). Như vậy, số tiền được trả ngày 22/6/2019 theo Biên nhận trên hoàn toàn không liên quan đến các khoản tiền bà A gửi về theo các phiếu chuyển tiền bút lục từ 43 đến 50 được đại diện bị đơn thừa nhận tại buổi hòa giải ngày 11/3/2021 vì khác về mặt thời gian. Bởi lẽ, các khoản tiền được chuyển về cho bà H1 theo các phiếu chuyển tiền nêu trên vào thời gian như sau:

Năm 2012: ngày 28/7/2012, chuyển 120.000.000 đồng; ngày 13/5/2012, chuyển 2.000.000 đồng; ngày 16/6/2012, chuyển 6.000.000 đồng; ngày 09/11/2012, chuyển 25.000.000 đồng.

Năm 2013: ngày 11/5/2013, chuyển 1.000 đô la Úc; ngày 13/7/2013, chuyển 8.500.000 đồng; ngày 19/10/2013, chuyển 10.019.200 đồng.

Năm 2014, ngày 06/9/2014, bà A chuyển cho con bà H1 là Hồ Bé Được 30.000.000 đồng; ngày 21/4/2014, chuyển 2.000.000 đồng.

Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 12/7/2022 anh Hồ B2 Được là con bà H1 cũng thừa nhận, bà A nhiều lần gửi tiền về cho gia đình bà H1, gia đình bà H1 nhiều lần từ chối nhưng vẫn nhận vì sợ bà A buồn, chị Hà N3 Tim là người trực tiếp gửi (bút lục 447-448). Mặc dù các Phiếu chuyển tiền là bản photo nhưng được phía bị đơn thừa nhận nên cần được xem xét. Mặt khác, phía bà H1 không chứng minh được nguồn gốc số tiền mua đất, cất nhà đang tranh chấp.

Thứ ba, trên thực tế, giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp về việc nguyên đơn cất nhà lấn qua đất của bị đơn cùng chung một thửa 274 do cùng mua từ ông H, đã mời ấp hòa giải trong gia đình.

Tại Biên bản làm việc ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, ông Nguyễn Vĩnh T6 và Nguyễn Văn Bé T5 cùng xác nhận, hai ông có mặt vào ngày 22/6/2019 tại nhà bà H1 để hòa giải mâu thuẫn giữa bà A và bà H1 về việc bà A cất nhà lấn qua đất của bà H1; Tại buổi hòa giải này, anh Đ là con bà H1 có yêu cầu bà A trả đủ đất cho cha mẹ do nhà bà A cất lấn qua đất của mẹ anh (chung một thửa 274), còn đất của bà A gia đình bà H1 trả lại. Anh Hồ B2 Được thừa nhận có mặt vào ngày 22/6/2019 để trả tiền cho bà A và có mời ông C là luật sư chứng kiến việc trả tiền, anh cho rằng anh không nhớ có nói những nội dung như ông T6 và Bé T5 trình bày. Tuy nhiên, lời trình bày của ông T6 và ông T5 là những người trực tiếp chứng kiến sự việc phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và những người làm chứng khác là bà C2, ông H có mặt tại nhà bà H1 vào ngày 22/6/2019, phù hợp với Bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 15/9/2020 kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2020 thể hiện có căn nhà cất nằm giữa thửa đất 274 (bút lục 175). Do đó, lời trình bày của ông T6, ông T5 đảm bảo yếu tố khách quan, cần được chấp nhận.

Đối với thửa đất 264 (thửa cũ 947) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trương Văn T1 ngày 28/12/2000 (bút lục 145). Thửa đất 270 (thửa cũ 177) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông

Trương Văn Đ1 ngày 30/12/2003 (bút lục 140) nhưng đã được ông B1 chuyển nhượng cho bà H1, bà H1 đã trả phần lớn số tiền chuyển nhượng đất, nhận đất sử dụng từ khi chuyển nhượng, trồng cây lâu năm trên đất. Những người trong hàng thừa kế của ông Đ1 và ông T1 ủy quyền cho ông B1 thống nhất việc chuyển nhượng; riêng những người vắng mặt đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đều không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, ông B1, bà G với bà H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012 (bút lục 147-148) và Giấy thỏa thuận ngày 27/7/2012 (bút lục 143) được xem là có hiệu lực, cần được công nhận. Do đó, hai thửa đất 264 và 270 thuộc quyền sử dụng của bà H1. Đối với số tiền 8.600.000 đồng, ông B1 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ phân tích trên, có đủ cơ sở xác định, bà Đinh Thị A nhờ bà Đinh Thị H1 đứng tên giùm phần đất diện tích 1.129,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 274; thửa đất số 270, thửa đất 264, tại ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang và xây cất căn nhà trên thửa đất 274 là đúng sự thật.

Theo quy định của Mục 4 Chương XI Luật đất đai 2013, bà Đinh Thị A là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nhưng không thuộc trường hợp có quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên bà yêu cầu đòi lại hai thửa đất này là không có cơ sở. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu nhận giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất này, giá trị căn nhà và công trình phụ trên đất, không đồng ý trả cho bà H1 một phần công sức giữ gìn, quản lý đất vì bà H1 đã có quá trình hưởng hoa lợi trên đất. Xét thấy, giao dịch giữa người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bà A với người đứng tên hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà H1 không được pháp luật cho phép. Tình huống pháp lý của vụ án tương tự tình huống pháp lý của Án lệ 02/2016/AL. Giải pháp pháp lý đặt ra trong án lệ như sau: "Như vậy, lẽ ra phải xác định ông T2 có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên phải xác định số tiền trên (sau khi trừ tiền gốc tương đương 21,99 chỉ vàng của bà T7) là lợi nhuận chung của bà T7 và ông T2. Đồng thời xác định công sức của ông T2 để chia cho ông T2 một phần tương ứng với công sức của ông mới đúng và đảm bảo quyền lợi của các đương sự (Trường hợp không xác định được chính xác công sức của ông T2 thì phải xác định bà T7, ông T2 có công sức ngang nhau để chia)". Do đó, cần áp dụng Án lệ 02/2016/AL để giải quyết vụ án nên yêu cầu của đại diện hợp pháp của bà A tại phiên tòa không đồng ý chia phần lợi nhuận do tăng giá trị đất không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty cổ phần G1 (bút lục 177-201) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang kèm theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 15/9/2020 (bút lục 168 – 175), giá trị các thửa đất như sau:

Phần đất thửa 274: Theo bà H1 phần đất nhận chuyển nhượng từ ông H có diện tích 1.129,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, trong đó bao gồm phần đất diện tích 11,8m^2. Quá trình giải quyết vụ án ông H đồng ý xác định phần đất diện tích 1.129,7m^2 đã chuyển nhượng cho bà A nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

1.129,7m² × 468.000 đồng/m² = 528.699.600 đồng;

Thửa đất 270, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 804,9m^2, trị giá: 804,9m^2 × 468.000 đồng/m^2 = 376.693.200 đồng;

Thửa đất 264, loại đất trồng cây lâu năm, diện tích 906,6m^2, trị giá: 906,6m^2 × 468.000 đồng/m^2 = 424.288.800 đồng.

Tổng cộng giá trị một phần thửa đất 274, thửa 270 và 264 là:

527.699.600 đồng + 376.693.200 đồng + 424.288.800 đồng = 1.329.681.600 đồng.

Số tiền chuyển nhượng đất bà A đã giao cho bà H1 và trả cho ông H để mua hai thửa đất 267, 270 và một phần thửa 274 diện tích 1.129,7m² là: 72.000.000 đồng + 108.600.000 đồng = 180.600.000 đồng.

Do đó, cần xác định giá trị chuyển nhượng đất ban đầu đối với các các thửa đất trên là 180.600.000 đồng. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá ngày 17/12/2020 của Công ty cổ phần G1, giá trị các phần đất bà A nhờ bà H1 mua và đứng tên giùm đã tăng giá trị so với thời điểm chuyển nhượng nên phần giá trị tăng lên được xác định là lợi nhuận chung:

1.329.681.600 đồng - 180.600.000 đồng = 1.149.081.600 đồng.

Do hai bà đều có công sức ngang nhau nên lợi nhuận chung cần được chia đôi, cụ thể mỗi người được chia:

1.149.081.600 đồng : 2 = 574.540.800 đồng.

Như vậy, cần buộc bà H1 trả cho bà A giá trị chuyển nhượng đất ban đầu là 180.600.000 đồng và ½ lợi nhuận là 574.540.800 đồng.

Về căn nhà trên đất và các công trình phụ trên đất có cơ sở xác định do bà A bỏ tiền ra nhờ bà H1 xây cất. Tuy nhiên, giá trị các tài sản này không tăng giá trị mà giảm xuống còn từ 60% đến 80% nên cần buộc bà H1 hoàn trả giá trị căn nhà và các công trình phụ gắn liền với căn nhà cho bà A là 557.499.211 đồng (bút lục 179).

Từ phân tích trên, bà H1 được quyền sử dụng một phần thửa 274 diện tích 1.129,7m² và thửa 270 diện tích 804,9m^2, thửa 264 diện tích 906,6m^2 và sở hữu công trình trên thửa đất 274, gồm: Cổng rào 7,56m^2, hàng rào phía trước 52,76m^2, đường bê tông vào nhà 14,52m^2, sân gạch tàu 181,91m^2, hàng rào lưới B40 146,92m^2, nhà chính trần prima 106,74m^2, nhà chính trần thạch cao 21,56m^2, nhà bếp 29,30m^2, hồ nước trong nhà 6,50m^3, mái che sau nhà 10,80m^2

(bút lục 179). Bà H1 có nghĩa vụ giao lại cho bà A giá trị chuyển nhượng đất ban đầu, lợi nhuận và giá trị công trình trên đất, tổng cộng:

180.600.000 đồng + 574.540.800 đồng + 557.499.211 đồng = 1.312.640.011 đồng.

Bà H1 được quyền đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa 274 diện tích 1.129,7m², thửa 264 diện tích 906,6m^2 và thửa 270 diện tích 804,9m^2, tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất diện tích 1.129,7m² thuộc thửa 274 như sau:

Đông giáp đường bê tông;

Tây giáp thửa 264;

Nam giáp phần còn lại thửa 274;

Bắc giáp thửa 265.

Vị trí thửa đất 264 như sau:

Đông giáp thửa 274;

Tây giáp thửa 251;

Nam giáp thửa 270;

Bắc giáp thửa 265.

Vị trí thửa đất 270 như sau:

Đông giáp thửa 274;

Tây giáp thửa 251;

Nam giáp thửa 273;

Bắc giáp thửa 264.

(Có sơ đồ kèm theo).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với cây trồng trên đất, các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị A tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thực tế và lệ phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài nên ghi nhận.

Về án phí: Yêu cầu của bà A được chấp nhận một phần nhưng bà A, bà H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. H5 lại tạm ứng án phí cho bà A theo quy định Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2, 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 37, Điều 228, Điều 244, Điều 464, Điều 474, Điều 477, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 95, Điều 166, Điều 186 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Căn cứ Án lệ 02/2016/AL;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị A.

1.1. Buộc bà Đinh Thị H1 trả cho bà A số tiền 1.312.640.011 đồng (một tỷ ba trăm mười hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn không trăm mười một đồng).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2. Bà H1 được quyền sử dụng một phần thửa 274 diện tích 1.129,7m², thửa 264 diện tích 906,6m^2, thửa 270 diện tích 804,9m^2, tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và sở hữu công trình trên thửa đất 274, gồm: Cổng rào 7,56m^2, hàng rào phía trước 52,76m^2, đường bê tông vào nhà 14,52m^2, sân gạch tàu 181,91m^2, hàng rào lưới B40 146,92m^2, nhà chính trần prima 106,74m^2, nhà chính trần thạch cao 21,56m^2, nhà bếp 29,30m^2, hồ nước trong nhà 6,50m^3, mái che sau nhà 10,80m^2.

Vị trí phần đất diện tích 1.129,7m² thuộc thửa 274 như sau:

Đông giáp đường bê tông;

Tây giáp thửa 264;

Nam giáp phần còn lại thửa 274;

Bắc giáp thửa 265.

Vị trí thửa đất 264 như sau:

Đông giáp thửa 274;

Tây giáp thửa 251;

Nam giáp thửa 270;

Bắc giáp thửa 265.

Vị trí thửa đất 270 như sau:

Đông giáp thửa 274;

Tây giáp thửa 251;

Nam giáp thửa 273;

Bắc giáp thửa 264.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà H1 được quyền đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên theo quy định khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Đinh Thị A tự nguyện chịu chi phí thực tế và lệ phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài theo quy định tại Điều 153 Bộ luật tố tụng dân sự, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà bà đã nộp tổng cộng là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001756 và 200.000 đồng theo biên lai thu số 0001755 cùng ngày 04/10/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang nên xem như bà đã hoàn thành xong nghĩa vụ chịu chi phí ủy thác ra nước ngoài.

Bà Đinh Thị A và Đinh Thị H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

H5 lại cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001334 ngày 15/5/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án (đối với các đương sự vắng tính từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ) để yêu cầu Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo trình tự phúc thẩm. Thời hạn kháng cáo của chị Hà N3 Tim là 12 tháng tính từ ngày xét xử sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

Án tuyên lúc 08 giờ 00 ngày 23/9/2022, có mặt đại diện Viện kiểm sát, ông H, ông D, ông B1, bà C2. Các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương