

Bản án số: **294/2024/DS-PT**

Ngày: 06-6-2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/5/2024 và ngày 06/6/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị Minh C, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số A Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Minh C: Anh Đặng Gia H, sinh năm 1978 (có mặt); Địa chỉ: Số A Đường số D, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2024).

2. Bị đơn: Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Ngọc M: Anh Lê Phú C1, sinh năm 1983 (có mặt); Địa chỉ: Số B, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 01/4/2024).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị S, sinh năm 1961 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Phạm Thị Minh C là nguyên đơn và chị Lê Thị Ngọc M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C trình bày:** Chị C và chị M quen biết nhau và kết bạn với nhau từ trước năm 2013, sau một thời gian quen biết chị M về làm cùng chị C tại tiệm cơm “Cơm Tấm Cây Me” tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2019, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất, nên chị C về thành phố S gặp ông Trương Phước H1 (thông qua sự giới thiệu từ người quen của chị M) để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m², loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Thời điểm này, giữa chị C và chị M có mối quan hệ tình cảm thân thiết, chị M xin được đứng tên dùm 03 thửa đất để được nở mày, nở mặt (rạng danh) với bà con, mặt khác chị C nhận thấy chị M có hộ khẩu ở quê (thành phố S), nếu để chị M đứng tên sẽ thuận lợi hơn (do cần phải có giấy xác nhận đang trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp), nên chị C đồng ý với yêu cầu của chị M. Ngày 08/5/2019, chị C, chị M cùng ông H1 đến Phòng C2, tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi làm hợp đồng thì chị C thống nhất để chị M được đứng tên người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, nên khi làm thủ tục chuyển tên thì chị M là người được đứng tên QSD đất. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, chị C trực tiếp đưa cho ông H1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn khi về đến Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chuyển khoản. Ngày 09/5/2019, chị C đến Ngân hàng chuyển khoản cho ông H1 số tiền 910.000.000 đồng (số tiền 10.000.000 đồng là chi phí để làm thủ tục sang tên), tuy nhiên do khi thỏa thuận với ông H1 có chị M đi theo nên chị C có ghi trong biên lai lý do chuyển tiền là “C + M chuyển tiền cho chú H1” nhằm để tạo điều kiện thuận lợi cho ông H1 làm thủ tục sang tên cho chị M. Chị C xác định toàn bộ số tiền trả cho ông H1 là tiền của cá nhân chị C dành dụm có được. Sau khi hoàn tất việc sang tên, ông H1 đã bàn giao đất cho chị C xong, tuy nhiên do bận làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh nên chị C có đưa cho chị M số tiền khoảng 100.000.000 đồng để nhờ bà Nguyễn Thị S là mẹ ruột của chị M tiến hành san lấp mặt bằng và mua trụ đá cắm ranh xác định mốc giới với các chủ đất liền kề. Do tin tưởng và bận ở Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn nên khi có giấy chứng nhận, chị C không về nhận mà nhờ bà S nhận và cất giữ. Hiện chị C có nhu cầu chuyển nhượng lại 03 thửa đất nêu trên nhưng chị M không thừa nhận việc đứng tên dùm, không đồng ý trả lại QSD đất cho chị C. Về chi phí cải tạo đất và tài sản trên đất chị C xác định gồm chi phí san

lắp mặt bằng và mua trụ đá cắm mốc xác định ranh, các chi phí này là do chị C đưa cho chị M số tiền 100.000.000 đồng để gửi về nhờ bà S là mẹ của chị M thực hiện.

Nay chị C yêu cầu chị M giao trả lại quyền sử dụng của 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²) loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận QSD đất 03 thửa đất nêu trên đã cấp cho chị M để cấp lại cho chị C theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị C và bị đơn thống nhất xác định chi phí cải tạo đất và tài sản trên đất gồm tiền san lấp cát 85.000.000 đồng, tiền thuê kobe mức đất 17.500.000 đồng, tiền mua trụ đá cắm ranh 2.610.000 đồng, tổng cộng là 105.110.000 đồng. Chị C không yêu cầu định giá chi phí cải tạo và tài sản có trên đất và thống nhất với giá trị QSD đất mà Hội đồng định giá đã định. Chị C xác định nếu yêu cầu khởi kiện của chị C được chấp nhận toàn bộ thì chị C tự nguyện lấy tổng trị giá QSD đất theo giá Hội đồng định giá đã định trừ đi chi phí đầu tư vào 03 thửa đất (gồm tiền chuyển nhượng, tiền phí sang tên, chi phí cải tạo và tài sản trên đất là 1.115.110.000 đồng) được số tiền lợi nhuận sau khi nhận chuyển nhượng đất, chị C sẽ chia cho chị M 50% số tiền lợi nhuận này. Trường hợp, xác định số tiền chuyển trả cho ông H1 là tài sản chung của chị C và chị M thì chị C yêu cầu xác định QSD 03 thửa đất tranh chấp là tài sản chung. Chị C yêu cầu được nhận đất và đồng ý trả giá trị lại cho chị M. Trong vụ án này chị C xác định không có yêu cầu gì đối với bà S.

- **Bị đơn chị Lê Thị Ngọc M trình bày:** Vào khoảng năm 2012, chị M và chị C quen biết nhau. Đến khoảng năm 2013 thì chị M có kêu chị C về cùng phụ bán quán cơm tấm do chị M mở tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến khoảng năm 2019, chị M thông qua sự giới thiệu của người thân ở thành phố S, biết được ông Trương Phước H1 có nhu cầu chuyển nhượng 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m², loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S nên chị M đến gặp và thỏa thuận nhận chuyển nhượng với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/5/2019, chị M cùng ông H1 đến Phòng C2, tỉnh Đồng Tháp để làm hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chị M đã trả trước cho ông H1 100.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn sẽ chuyển khoản. Ngày 09/5/2019, sau khi về lại Thành phố Hồ Chí Minh thì chị M có đưa tiền và nhờ chị C đến Ngân hàng chuyển cho ông H1 số tiền 910.000.000 đồng (10.000.000 đồng là tiền làm thủ tục sang tên). Khi chuyển tiền xong thì chị C không có đưa lại biên lai chuyển tiền cho chị M, đồng thời do ông H1 xác định đã nhận được tiền nên chị M không yêu cầu chị C giao lại, chị M không biết việc chị C ghi lý do chuyển tiền là “C và M chuyển tiền cho chú H1”. Sau khi nhận đủ tiền

ông H1 đã tiến hành sang tên, giao đất cho chị M xong. Chị M đưa tiền cho mẹ ruột là bà Nguyễn Thị S để tiến hành thuê kobe mức đất, bơm cát san lấp mặt bằng và mua thêm 29 trụ đá để cắm mốc xác định ranh với chủ đất liền kề. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trương Thế Trung đại d cho chị M thống nhất với ý kiến của chị C về việc xác định chi phí cải tạo đất và tài sản trên đất gồm tiền san lấp cát 85.000.000 đồng, tiền thuê kobe mức đất 17.500.000 đồng, tiền mua trụ đá cắm ranh 2.610.000 đồng, tổng cộng là 105.110.000 đồng. Chị M không yêu cầu định giá chi phí cải tạo và tài sản trên đất cũng như thống nhất với giá trị QSD đất mà Hội đồng định giá đã định.

Chị M xác định tiền chuyển nhượng là của cá nhân chị M tích góp có được, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị C. Chị M xác định chi phí cải tạo và tài sản trên đất là tài sản của chị M. Trong trường hợp, chị C được Tòa án có thẩm quyền xử được nhận đất sử dụng thì phải hoàn trả lại cho chị M số tiền 105.110.000 đồng. Các bản chính giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp hiện chị M đang gửi bà Nguyễn Thị S giữ hộ, chị M không có thể chấp hay cầm cố cho ai. Trong vụ án này chị M không có tranh chấp gì với bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:
Bà S là mẹ ruột của chị M, khoảng tháng 5/2019 thì chị M có từ Thành phố Hồ Chí Minh về thành phố S để nhận chuyển nhượng đất từ ông Trương Phước H1. Khi đó có chị C đi theo về, chị M có nói là chị C là bạn của chị M, sẵn dịp theo cùng về Miền T chơi. Theo bà S biết thì chị M nhận chuyển nhượng từ ông H1 03 thửa đất gồm thửa 71, thửa 439, thửa 729 cùng tờ bản đồ số 7. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể giữa chị M và ông H1 như thế nào thì bà S không rõ. Do bận làm ăn xa, chị M có nói với bà S và ông H1 là khi nào có giấy chứng nhận thì giao cho bà S giữ dùm, nên khi ông H1 làm xong thủ tục sang tên cho chị M thì kêu bà S ra nhận giấy chứng nhận, bà S nhận đem về nhà cất giữ dùm chị M cho đến nay. Sau đó chị M có đưa tiền cho bà S nhờ thuê người san lấp mặt bằng (thuê kobe và bơm cát) hết 100.000.000 đồng và mua thêm 29 trụ đá hết 2.610.000 đồng để cắm ranh với các thửa đất liền kề. Ngoài ra, bà S cũng thường xuyên thuê người tiến hành cắt cỏ trên phần đất tranh chấp, nhưng bà S không nhớ rõ số tiền đã bỏ ra là bao nhiêu, tại phiên tòa bà S xác định không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Hiện nay bà S đang giữ bản chính các giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp, không có thể chấp và cầm cố cho ai. Bà S xác định trong vụ án này việc tranh chấp là của chị M và chị C, bà không có ý kiến tranh chấp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Minh C

1.1. Xác định quyền sử dụng 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²) loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S hiện do chị Lê Thị Ngọc M đứng tên là tài sản chung của chị Phạm Thị Minh C và chị Lê Thị Ngọc M.

1.2. Giao cho chị Lê Thị Ngọc M được tiếp tục quản lý, sử dụng 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²) loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S hiện do chị Lê Thị Ngọc M đứng tên QSD đất.

1.3. Buộc chị Lê Thị Ngọc M trả $\frac{1}{2}$ giá trị của 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²) loại đất ở nông thôn, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S theo giá Hội đồng định giá đã định cho chị C là 887.136.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí cải tạo và tài sản trên đất là 52.555.000 đồng. Tổng cộng: 939.691.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.4. Chị Lê Thị Ngọc M được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo quy định (Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 17/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Chị Phạm Thị Minh C phải chịu 40.191.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng số 0001084 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Chị C còn phải nộp tiếp 18.410.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Chị Lê Thị Ngọc M phải chịu 40.191.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Tổng cộng là 6.535.000 đồng. Do chị C đã nộp và chi xong, nên chị M phải có nghĩa vụ nộp trả lại cho chị C số tiền 3.267.500 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 25/8/2023 nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C và bị đơn chị Lê Thị Ngọc M không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo:

- Chị Phạm Thị Minh C kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là Tòa án phúc thẩm) xét xử lại bản án sơ thẩm, theo hướng sửa bản án sơ thẩm xác định toàn bộ số tiền thanh toán, tiền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất và chi phí san nền, nâng cao giá trị QSD đất là của cá nhân chị C; Tuyên bố giao lại QSD đất là 03 thửa đất, bao gồm: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 07, diện tích 233m² (loại đất trồng cây lâu năm); Thửa đất số 439, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m² (loại đất ở nông thôn) và thửa đất số 729, tờ bản đồ số 07, diện tích 258,8m² (loại đất ở nông thôn) có cùng địa chỉ tại: Đường Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp trên là của cá nhân chị C, giao cho chị C là chủ sử dụng, thu hồi các giấy chứng nhận do bà Nguyễn Thị S (là mẹ của chị Lê Thị Ngọc M) đang quản lý, sử dụng để chị C được kê khai, đăng ký QSD đất. Ghi nhận sự tự nguyện của chị C chia cho chị Lê Thị Ngọc M ½ giá trị chênh lệch của tài sản sau khi trừ đi giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí san lấp phát sinh từ việc nhận chuyển nhượng.

- Chị Lê Thị Ngọc M kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của chị M; Xác định QSD đất của 03 thửa đất gồm: Thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²), loại đất ở nông thôn, các thửa đất trên cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp là tài sản riêng của chị M. Chị M không có nghĩa vụ phải thanh toán cho chị C ½ giá trị QSD đất 03 thửa nêu trên là 887.136.000 đồng và ½ chi phí cải tạo và tài sản trên đất cho chị C với số tiền 52.555.000 đồng, tổng cộng là 939.691.000 đồng. Chị M đồng ý trả cho chị C ½ số tiền theo Giấy nộp tiền ngày 09/5/2019 là 455.150.150 đồng (910.300.300 đồng : 2).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Đặng Gia H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bởi các căn cứ như: Bị đơn chị Lê Thị Ngọc M cho rằng không biết chuyển khoản nên đưa tiền cho chị C chuyển khoản dùm là bất hợp lý, vì chị M cho rằng đã chuyển khoản cho ông Lê Văn K để trả tiền bơm cát; Chị M cho rằng chị là chủ quán C3 là không đúng sự thật mà là chị C, thể hiện chị C là người thuê nhà của vợ chồng ông Nguyễn Hữu A và bà Nguyễn Thị Kim L theo Hợp đồng thuê nhà ngày 05/11/2017 và ngày 15/4/2023 để kinh doanh quán C3; Ông Trương Phước H1

xác định chị C là người trực tiếp thỏa thuận và trả tiền tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H1 và là người mua đất (nhận chuyển nhượng QSD đất) với ông H1; Việc chị C để chị M đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là vì chị C không hiểu biết pháp luật, lo lắng do chị C không phải là người địa phương, nên khó khăn để nhận chuyển nhượng QSD đất; Số tiền 910.000.000 đồng chuyển khoản trả tiền đất cho ông H1 và số tiền chi phí cải tạo đất là của cá nhân chị C bỏ ra; Chị C có chụp hình đối với số tiền chuyển khoản này để gửi ông H1 sau khi ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng đất tranh chấp, nên ông H1 mới thống nhất thực hiện hợp đồng.

- Anh Lê Phú C1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lê Thị Ngọc M trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Bởi các căn cứ như: Ông Nguyễn Văn T là người trung gian giới thiệu cho chị M mua đất, còn chị M là người trực tiếp thỏa thuận mua đất của ông H1 vào ngày 08/5/2019, đến ngày 09/5/2019 thì chị M đưa tiền cho chị C nhờ chuyển tiền trả cho H1 đủ toàn bộ là 910.000.000 đồng; Việc chị C cho rằng không hiểu biết pháp luật để chị M đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là không phù hợp vì trên thực tế chị C cũng đã nhận chuyển nhượng đất tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; Trong Phiếu chuyển khoản tiền cho ông H1 chị C có ghi tên của chị M là người chuyển tiền; Số tiền chuyển nhượng QSD đất là lớn nhưng chị C không làm giấy tờ gì mà để chị M đứng tên là bất hợp lý; Lời khai của ông H1 tại Tòa án là vô lý, không có đủ căn cứ chứng minh; Ngày 06/6/2017 chị C đã mua miếng đất ở Đồng Nai nhưng giấu không cho chị M biết việc này mặc dù sống chung với nhau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C và bị đơn chị Lê Thị Ngọc M thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Minh C và chị Lê Thị Ngọc M; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 265/PB-VKS-DS ngày 06/6/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C và bị đơn chị Lê Thị Ngọc M không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc chị C nộp đơn kháng cáo đề ngày 21/8/2023 và chị M nộp đơn kháng cáo đề ngày 23/8/2023 vào ngày 25/8/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị S vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc QSD đất thuộc thửa 71, diện tích 233m² (đo đạc thực tế 227,2m²), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 439, diện tích 100m² (đo đạc thực tế 96,3m²), loại đất ở nông thôn; Thửa 729, diện tích 258,8m² (đo đạc thực tế 254,4m²) loại đất ở nông thôn, cùng tờ bản đồ số 7, đất cùng tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp hiện do chị Lê Thị Ngọc M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/6/2019 (viết tắt là đất tranh chấp) có nguồn gốc là của ông Trương Phước H1. Chị C và chị M thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất tranh chấp của ông H1 với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 08/5/2019, chị C và chị M cùng ông H1 đến Phòng C2, tỉnh Đồng Tháp lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng chị C thỏa thuận để chị M đứng tên bên nhận chuyển nhượng đất. Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng thì chị C, chị M có thanh toán cho ông H1 tiền cọc trước 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại ngày 09/5/2019, chị C đến Ngân hàng chuyển khoản cho ông H1 số tiền 910.000.000 đồng (trong đó có số tiền 10.000.000 đồng là chi phí để làm thủ tục sang tên), trong phiếu chuyển tiền có ghi nội dung chuyển tiền là “C + M chuyển tiền cho chú H1”. Sau khi chị M được cấp giấy chứng nhận QSD đất, thì ông H1 đã giao đất tranh chấp cho chị C, chị M. Chị C, chị M gửi tiền cho bà Nguyễn Thị S (mẹ chị M) để chi phí san lấp nền và xuống trụ đá ranh (cải tạo đất), với tổng số tiền cải tạo đất là 105.110.000 đồng. Nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C khởi kiện yêu cầu bị đơn chị Lê Thị Ngọc M phải trả lại chị M đất tranh chấp và chuyển QSD đất cho chị C đứng tên do số tiền trả cho ông Trương Phước H1 để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp là của chị C, thống nhất trả cho chị M ½ giá trị chênh lệch của tài sản sau khi trừ đi giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí cải san lấp tạo đất. Còn chị M không thống nhất theo yêu cầu của chị C cho rằng số tiền trả cho ông H1 để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp là của chị M, chỉ thống nhất trả cho chị C ½ số tiền theo Giấy nộp tiền ngày

09/5/2019 là 455.150.150 đồng (910.300.300 đồng : 2). Điều này đã làm phát sinh tranh chấp QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C, theo đó xác định đất tranh chấp là tài sản chung của chị C và chị M, giao cho chị M được tiếp tục quản lý, sử dụng đất tranh chấp và buộc chị M trả $\frac{1}{2}$ giá trị của đất tranh chấp cho chị C là 887.136.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí cải tạo và tài sản có trên đất là 52.555.000 đồng, tổng cộng là 939.691.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ:

- Việc chị C cho rằng chị là người nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông H1, nhưng vì thời điểm nhận chuyển nhượng chị C và chị M đang có mối quan hệ tình cảm thân thiết nên tin tưởng để chị M đứng tên dùm, tiền chuyển nhượng trả cho ông H1 là của cá nhân chị C bỏ ra, tuy nhiên chị C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, ngoài ra lời trình bày chị C không được chị M thừa nhận mà chị M xác định số tiền trả cho ông H1 là của cá nhân chị M, nên chị M mới được đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy chứng nhận QSD đất và không có việc đứng tên dùm như chị C trình bày. Tại phiếu chuyển tiền do chị C cung cấp có ghi nội dung chuyển là “CHAU VA MAI CHUYEN SO TIEN CON LAI VAO TK CHU HUNG”, chị C cho rằng việc ghi C và M là để tạo điều kiện thuận lợi cho ông H1 trong việc sang tên cho chị M đứng tên dùm, trong khi đó chị M đã là người đứng ra ký nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ký kết với ông H1, nên việc có hay không ghi tên chị M thì cũng không ảnh hưởng gì đến việc ông H1 sang tên cho chị M, do đó lời trình bày này của chị C là chưa phù hợp mà có căn cứ chứng minh số tiền này là tài sản chung của chị C, chị M. Mặt khác, chị M và chị C đều thống nhất chị C là người đến Ngân hàng chuyển khoản tiền chuyển nhượng và phí sang tên 910.000.000 đồng cho ông H1. Cả hai đều cho rằng mình là người trực tiếp nói chuyện, thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông H1 cũng như trực tiếp đưa tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H1 nhận, tuy nhiên ông H1 xác định chính chị C mới là người trực tiếp nói chuyện, thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông H1 cũng như trực tiếp đưa tiền cọc 100.000.000 đồng cho ông H1 nhận, do đó có đủ cơ sở để xác định người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng và trả tiền cọc chuyển nhượng cho ông H1 là chị C. Chị M xác định tiền chuyển nhượng trả cho ông H1 là của cá nhân chị, lý do chị C là người đến Ngân hàng chuyển khoản cho ông H1 là do chị M không rành các thủ tục chuyển khoản nên mới nhờ chị C, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm bà S và người làm chứng Lê Văn K đều xác định khi trả tiền cọc cát thì chị M là người trực tiếp chuyển khoản cho ông K, do đó việc chị M cho rằng do không rành thủ tục chuyển khoản mới nhờ chị Châu đi chuyển khoản là chưa phù hợp.

- Cả chị C và chị M đều không thể tự mình chứng minh được nguồn tiền trả cho ông H1 là của cá nhân mình, trong khi lúc thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông H1 cả hai cùng có mặt, khi chuyển khoản trả tiền chuyển nhượng thì ghi

tên của cả hai chuyển trả và cả hai có mối quan hệ thân thiết trong thời gian sống chung, làm kinh tế chung, nên có đủ căn cứ xác định tiền chuyển nhượng trả cho ông H1 là tài sản chung của chị C và chị M, cả hai nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của ông H1 và chị M là người đại diện cho cả hai đứng tên QSD đất. Mặt khác, chị C và chị M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh số tiền của mỗi người trong tổng số tiền trả cho ông H1 là bao nhiêu nên Tòa án sơ thẩm xác định tỷ lệ tài sản chung của mỗi người là 50% là phù hợp. Việc chị C yêu cầu chị M giao trả lại quyền sử dụng 03 thửa đất tranh chấp là có một phần căn cứ nhưng do chị C hiện đang sinh sống, làm việc ở Thành phố Hồ Chí Minh, còn chị M thì sinh sống ở huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Căn cứ vào hình thể các thửa đất không thể chia cắt đều cho mỗi người một nửa và cũng không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số: 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đ về điều kiện tách thửa, đồng thời chị C cũng nhiều lần trình bày là do ảnh hưởng của dịch Covid, kinh tế khó khăn, có nhu cầu chuyển nhượng nên mới yêu cầu chị M trả lại đất, điều này cũng phù hợp với trình bày của chị C tại Biên bản hòa giải ngày 25/3/2022 của UBND xã T (Bút lục 32) chị C yêu cầu được chia 50% giá trị đất tranh chấp. Vì vậy, để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng đất nên Tòa án sơ thẩm đã tuyên giao 03 thửa đất trên cho chị M quản lý, sử dụng, còn chị M có nghĩa vụ trả $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất cho chị C theo giá mà Hội đồng định giá đã định là có căn cứ.

- Đối với chi phí cải tạo đất và tài sản có trên đất tranh chấp chị C và chị M thống nhất là 105.110.000 đồng, số tiền này chị C cho rằng là của chị C đưa chị M đem về để nhờ bà S là mẹ chị M thuê mướn nhân công cải tạo đất, còn chị M cho rằng đây là số tiền của chị M, cả hai không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ngoài lời trình bày của mình. Quyền sử dụng đất là tài sản chung của chị M và chị C, vì vậy số tiền dùng để cải tạo đất và tài sản trên đất cũng phải do cả hai đưa ra, do chị M được nhận đất nên buộc chị M trả lại $\frac{1}{2}$ số tiền này cho chị C là phù hợp.

Ngoài ra, chị C và chị M đều thừa nhận giữa chị C và chị M đã sống chung và làm kinh tế chung để bán cơm tại quán C3 từ năm 2013 đến ngày 31/5/2021 (khi chị M bỏ về thành phố S sinh sống) thì không sống chung và làm kinh tế chung nữa. Việc làm ăn kinh tế chung chị C và chị M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được tài sản riêng của mỗi người trong khối tài sản chung được tạo ra, cũng như không chứng minh được số tiền chị C và chị M thanh toán cho ông Trương Phước H1 để nhận chuyển nhượng QSD đất tranh chấp và cải tạo đất là tài sản riêng của mỗi người, nên Tòa án sơ thẩm xác định là tài sản chung là có cơ sở.

Từ cơ sở trên, nên việc Tòa án sơ thẩm buộc chị M trả $\frac{1}{2}$ giá trị đất tranh chấp cho chị C là 887.136.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí cải tạo và tài sản trên đất là 52.555.000 đồng, tổng cộng: 939.691.000 đồng là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Phạm Thị Minh C

là anh Đặng Gia H và đại diện hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị Ngọc M là anh Lê Phú C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị C và chị M. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của anh H và trình bày của anh C1 là không có đủ căn cứ, đồng thời chị C và chị M cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Thị Minh C và chị Lê Thị Ngọc M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của chị Phạm Thị Minh C và kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc M không được chấp nhận, nên chị C và chị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Thị Minh C;
2. Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Ngọc M;
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Chị Phạm Thị Minh C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003175, ngày 13/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Lê Thị Ngọc M phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003172, ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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, 7a, 7b

và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi