TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 531/2022/DS-PT
Ngày 15 – 8 – 2022
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1572/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trương Công T, sinh năm 1941 (có mặt);

2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1944 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 45B, Khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Phước V, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: 218 đường H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Hùng P, sinh năm 1967 (có mặt)*;*

2. Bà Đặng Thị Kim A, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 1566 đường B, Khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tạ Quốc L, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà 148, đường số 2, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Thanh C - Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

2. Ông Thân Văn D, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: 31/9, Khu phố 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: Khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trương Công T, bà Võ Thị H do ông Nguyễn Tấn Phước V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây ông T, bà H sinh sống tại Hoa Kỳ, do mong muốn khi lớn tuổi sẽ trở về Việt Nam sinh sống nên vào năm 1996 và 1997 ông T, bà H gửi tiền về Việt Nam cho con trai tên Trương Hùng P một số tiền là Đô La Hoa Kỳ có giá trị quy đổi là 14 lượng vàng để ông P đại diện cho ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận. Do vào thời điểm năm 1996-1997 chưa có dịch vụ chuyển tiền qua bưu điện và qua chuyển khoản ngân hàng nên ông T, bà H nhờ dịch vụ chuyển tiền từ Hoa Kỳ về Việt Nam do người Việt Nam sinh sống tại Hoa Kỳ làm dịch vụ để thực hiện việc chuyển tiền của ông T, bà H từ Hoa Kỳ về Việt Nam cho ông P.

Sau khi nhận được tiền (14 lượng vàng) thì ông P đại diện cho ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 từ hai ông có biệt danh là "Tư C và Hai C1" cư ngụ ấp 1 xã T nay thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BA 039667, ngày 15/7/2010 cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

Năm 2007 ông T, bà H trở về Việt Nam sinh sống, đến tháng 4/2008 đã xây

dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất số 92 nêu trên và sinh sống ổn định cho đến thời điểm hiện tại. Năm 2015 ông T, bà H cho ông Phan Bá H thuê một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 92 với giá thuê một năm là 50.000.000đ, việc thuê đất do ông Trương Công T và ông Phan Bá H thỏa thuận với nhau bằng hợp đồng viết tay, việc giao nhận tiền ông T và ông H có làm giấy giao nhận tiền, từ khi ông T, bà H về sinh sống tại thửa đất này và việc ông T, bà H cho ông H thuê đất, nhận tiền thuê đất từ ông H, ông P và bà A không có bất cứ ý kiến gì.

Toàn bộ sự việc liên quan đến thửa đất số 92 như trình bày trên, chủ sử dụng đất là ông Tư C, ông Hai C1, cư ngụ: Ấp 1, xã T và ông Trung cư ngụ ấp 1 xã T là người biết rất rõ.

Từ năm 1999 đến năm 2000 ông T, bà H tiếp tục gửi cho ông P một số tiền Đô La Hoa Kỳ có giá trị quy đổi là 19 lượng vàng để ông P tiếp tục đại diện cho ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đại diện đứng trên giấy chứng nhận, việc giao tiền này ông T, bà H cũng nhờ dịch vụ chuyển tiền từ Hoa Kỳ về Việt Nam do người Việt Nam sinh sống tại Hoa Kỳ làm dịch vụ để thực hiện việc chuyển tiền của ông T, bà H từ Hoa Kỳ về Việt Nam cho ông P. Sau khi nhận được tiền (19 lượng vàng) ông P đại diện cho ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 từ ông Mai Văn A1, ngụ tại: Ấp 1A, xã T, nay thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 xã T, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 ngày 19/9/2002 cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

Tháng 7/2017 ông T, bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 66 nêu trên cho ông Hải cư ngụ xã T nhưng cháu nội ông T, bà H là Trương Vũ Hoài A1 (con ông P) yêu cầu ông T, bà H không chuyển nhượng cho ông Hải mà chuyển nhượng cho anh A1, vì vậy ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng diện tích 9.040,3m^2 thửa đất số 66 cho anh A1 với giá tiền 3.200.000.000đ, anh A1 giao trước cho ông T, bà H 1.000.000.000đ còn lại 2.200.000.000đ sẽ giao trong vòng một năm tính từ tháng 7/2017, việc giao nhận số tiền 1.000.000.000đ ông T, bà H viết giấy tay "Giấy Xác Nhận" ngày 1/7/2017. Tuy nhiên sau khi giao cho ông T, bà H số tiền này đến nay anh A1 không giao thêm bất kỳ khoản tiền nào khác, vì vậy việc chuyển nhượng thửa đất này giữa ông T, bà H và anh A1 đến nay vẫn chưa thực hiện xong. Sự việc ông T, bà H gửi tiền về để ông P đại diện cho ông T, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2, thửa đất số 66 có ông Mai Văn A1, cư ngụ: Ấp 1A, xã T (chủ đất) và người môi giới mua bán đất là ông Huỳnh Văn T2, cư ngụ: Ấp 1A, xã T là những người biết rõ.

Phía nguyên đơn ông T, bà H đã được Tòa án cung cấp bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính của thửa đất số 66 và 92, tờ bản đồ số 17, phường T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện. Nguyên đơn đồng ý với bản vẽ không có tranh chấp gì và đề nghị căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để giải quyết vụ án. Đối với chứng thư thẩm định giá số 981/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Phía nguyên đơn ông T, bà H đồng ý với giá của chứng thư, đề nghị Tòa án căn cứ giá trong chứng thư để giải quyết theo quy định pháp luật.

Về ý kiến rút đơn khởi kiện của cháu Trương Vũ Hoài A1, nguyên đơn ông T, bà H không có ý kiến, nếu cháu Ân có yêu cầu giải quyết gì thì sẽ giải quyết tại gia đình hoặc tại Tòa án bằng một vụ án khác. Về hợp đồng thuê đất giữa ông Phan Bá H với ông Trương Hùng P, nguyên đơn ông T, bà H không biết vì sao có hợp đồng này vì ông H là người trực tiếp ký hợp đồng với nguyên đơn và trả tiền thuê cho nguyên đơn, tài liệu đã được cung cấp cho Tòa án. Về các giấy xác nhận mà phía bị đơn gửi cho Tòa án, nguyên đơn có ý kiến: nội dung trong các giấy xác nhận không đúng sự thật.

Từ các chứng cứ trên đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận cho ông T, bà H được quyền sử dụng: 5.660,8m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T; 9.040,3m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 039667 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/7/2010 cho ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/9/2002 cho ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A.

- Bị đơn ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A thống nhất trình bày:

Ông bà là vợ chồng với nhau, phía nguyên đơn là cha mẹ ruột của ông Trương Hùng P. Việc cha mẹ ông bà là ông Trương Công T, bà Võ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận cho ông T, bà H được quyền sử dụng đất diện tích: 5.660,8m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17; 9.040,3m^2 thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 cùng phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 039667 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/7/2010 cho ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 19/9/2002 cho ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A. Ông bà có ý kiến như sau:

1. Về quyền sử dụng đất diện tích 5.660,8m^2 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc phần đất này do ông Lê Văn C2 và bà Bùi Thị L2 sử dụng từ năm 2000, đến năm 2010 ông C, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 064197 ngày 08/4/2010. Sau đó đến ngày 17/4/2010 ông Lê Văn C2 và bà Bùi Thị L2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà, hợp đồng chuyển nhượng đã được ủy ban nhân dân xã T chứng nhận số 66, quyển số 01 ngày 17/4/2010. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA 039677 ngày 15/7/2010. Thửa đất này trước đây vào năm 2000 vợ chồng ông bà thuê mướn của ông Lê Văn C2 và bà Bùi Thị L2 (là người chị họ của ông bà) để làm ao nuôi cá phát triển kinh tế gia đình. Một thời gian sau, vợ chồng ông bà thuê mướn của ông Lê Văn C2, bà Bùi Thị L2 mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà như trên. Ông bà là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này từ ngày thuê mướn cho đến nay.

2. Về quyền sử dụng đất diện tích 9.040,3m^2 thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 17 xã T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc khu đất này do ông Mai Văn A1 và bà Lê Thị N1 sử dụng do thừa kế đất của gia tộc. Đến năm 1998 ông Mai Văn A1 và bà Lê Thị N1 bán lại cho ông bà bằng giấy tay. Theo Giấy sang nhượng ao hồ ngay 29/10/1998, diện tích là 7.350m^2 với giá là 20 lượng vàng. Đến năm 1999 khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông bà có mua thêm của ông A, bà N1 phần đất diện tích 1.690m^2. Sau đó ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 ngày 19/9/2002 với diện tích 9.040,3m^2. Từ đó đến nay thửa đất này do vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng và cải tạo tu bổ toàn bộ thửa đất.

3. Về các căn nhà trên thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 tại ấp 4 xã T, thành phố B như sau: Trong thời gian thuê mướn đất của ông Lê Văn C2 và bà Bùi Thị L2, ông bà có xây một căn nhà để ở và có xây bờ kè để làm dịch vụ câu cá giải trí (khoảng cuối năm 2003). Sau đó ông bà làm thêm một căn nhà chòi lá để cho người trông coi khu đất của ông bà ở. Đến năm 2008 cha mẹ ông bà là ông bà Trương Công T, Võ Thị H ở Hoa Kỳ về Việt Nam sinh sống, thì vợ chồng ông bà để cho cha mẹ sử dụng căn nhà này để ở vì cha mẹ chưa có nhà ở, mà ông là con duy nhất của cha mẹ nên có bổn phận với cha mẹ. Cũng trong năm 2008 thì cha mẹ ông bà dỡ bỏ căn chòi lá và xây một căn nhà nhỏ trên nền căn chòi lá và chuyển ra đó ở. Một thời gian sau, thì cha mẹ ông bà làm thêm một căn nhà nhỏ nữa để cho hai ông bà mỗi người ở một căn. Việc cha mẹ xây nhà trên đất ông bà để ở cho tự do thoải mái, ông bà hoàn toàn ủng hộ theo nguyện vọng của cha mẹ. Vì ông là con ruột duy nhất của ông bà Trương Công T, Võ Thị H, thì ông bà có trách nhiệm bổn phận lo cho cha mẹ, nên cha mẹ muốn ở đâu trên đất ông bà có là ông bà sẵn sàng, đó cũng là sự báo hiếu của con cái và lẽ thường tình của cuộc đời.

Việc cha mẹ ông bà là ông bà Trương Công T, Võ Thị H cho rằng trước đây cha mẹ có gửi tiền cho ông bà để mua các thửa đất trên, là không có cơ sở. Bởi vì các thửa đất trên do ông bà trực tiếp mua và trực tiếp quản lý sử dụng từ trước đến nay. Cha mẹ ông bà cho rằng đã gửi tiền để nhờ đứng tên mua đất thì phải cung cấp bằng chứng về việc chuyển tiền mua đất.

Ông bà đã được Tòa án cung cấp bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính của thửa đất số 66 và số 92, tờ bản đồ số 17, phường T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện. Ông bà đồng ý với bản vẽ không có tranh chấp gì và đề nghị Tòa án căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm giải quyết vụ án.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 981/TĐG-CT ngày 30/3/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Phía ông bà đồng ý với giá của chúng thư, đề nghị Tòa án căn cứ giá trong chứng thư để giải quyết theo quy định pháp luật. Từ các ý kiến trình bày trên, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông Trương Công T, bà Võ Thị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã quyết định:

Căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 469, Điều 470 khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 163, 164, 165, 166, 201, 332 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, 106, 166, 202, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Trương Công T và bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

1. Buộc ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A phải trả cho bà Võ Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 cấp ngày 19/9/2002 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T) và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 039677 cấp ngày 15/7/2010 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho Đặng Thị Kim A và ông Trương Hùng P.

3. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai) cho bà Võ Thị H.

4. Ông Trương Công T và bà Võ Thị H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 397.045.900đ *(Ba trăm chín bảy triệu, không trăm bốn mươi năm nghìn chín trăm đồng).*

5. Bà Võ Thị H và ông Trương Công T được toàn quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà số 3 có diện tích 63m^2, có kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100, tô trát sơn nước, xà gồ, mái tôn, trần thạch cao khung nổi, nền gạch ceramic, cửa đi cửa sổ khung sắt kính; 01 mái tre câu cá có kết cấu cột sắt tròn, xà gồ vị kèo

sắt, mái tôn, nền xi măng 1 vách tường xây gạch lửng phía trên lưới B40. Bờ kè có kết cấu móng đá chẻ cao 2,5m; Kiềng giằng đá kè; Sân nền xi măng có diện tích 430m^2 và móng hàng rào cao khoảng 0,5cm không tố trát dài 29,10m cùng các cây trồng trên đất gồm: 12 cây Cau vua, 04 cây Xoài, 01 cây Sa kê, 02 cây Ổi, 01 cây Mận, 06 cây Mai, 04 cây Vạn niên tùng, 08 cây Sứ, 01 cây Nguyệt quế, 01 cây Xanh. Toàn bộ tài sản trên đều nằm trên diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa số 92 tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ghi nhận việc ông Trương Công T và bà Võ Thị H hỗ trợ cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng).*

7. Bà Võ Thị H được quyền liên hệ với cơ quan tổ chức có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được tòa án công nhận quyền sử dụng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/01/2022, bị đơn là ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 25/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Hùng P và người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A là ông Tạ Quốc L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì ông Trương Công T và bà Võ Thị H cho rằng trước đây có gửi tiền về cho ông Trương Hùng P nhờ mua đất và nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông T, bà H không chứng minh được sự kiện gửi tiền về và cũng không có văn bản thỏa thuận, nên không có cơ sở để khởi kiện. Số tiền nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông P. Ông P và bà Kim A là người trực tiếp giao nhận tiền với những người chuyển nhượng đất và sau khi nhận đất là những người trực tiếp quản lý và sử dụng từ trước đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hùng P, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công T và bà Võ Thị H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Công T và bà Võ Thị H là ông Nguyễn Tấn Phước V cho rằng bản án dân sự sơ thẩm 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử là khách quan, công bằng, đúng thực tế. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hùng P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát

biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật, vì vậy tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút lại toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng đương sự không cung cấp được chứng cứ nào mới có giá trị chứng minh. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P, bà A và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai trong thời hạn luật định, có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Ông Trương Công T và bà Võ Thị H khởi kiện đòi tài sản gồm quyền sử dụng đất tại thửa 92, tờ bản đồ số 17 có diện tích 5.660,8m^2 và quyền sử dụng đất tại thửa 66, tờ bản đồ số 17 có diện tích 9.040,3m^2. Yêu cầu hủy các các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 cấp ngày 19/9/2002 đối với thửa 66, tờ bản đồ số 17 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA039677 cấp ngày 15/7/2010 đối với thửa 92, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã T (nay là phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai) cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: "Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công nhận quyền sử dụng đất" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh là đúng quy định tại Điều 3 Điều 5, Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 469, Điều 470, khoản

1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

Ông T và bà H là người có hai quốc tịch Mỹ và Việt Nam, hiện đang sinh sống lâu dài tại Việt Nam từ năm 2007 đến nay cùng người đại diện theo ủy quyền khởi kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 66, 92 tờ bản đồ số 17 xã T và yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này đã được cấp cho ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A. Xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công T và bà Võ Thị H.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với diện tích 5.660,8m^2 tại thửa 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T) có nguồn gốc là của ông C và bà L, ngày 17/4/2010 ông C và bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A, đến ngày 15/7/2010 ông P và bà Kim A được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 039677 với diện tích 5.660,8m^2. Nhưng thực chất diện tích đất nói trên được ông P và bà Kim A nhận chuyển nhượng của ông C và bà L từ năm 2002.

Trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm phía bị đơn ông P và ông Liễu (đại diện theo ủy quyền của ông P bà A) đều cho rằng diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa số 92, tờ bản đồ số 17 do ông P và bà A thuê của ông C và bà L để cải tạo làm ao câu cá giải trí từ năm 2000, đến năm 2002 ông P và bà A mới tiến hành thương lượng mua lại diện tích đất nói trên. Do không có tiền trả hết nên đến năm 2010 ông P và bà A mới trả xong và hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng. Nguồn tiền để nhận chuyển nhượng do ông P, bà Kim A bỏ ra mua, quá trình cha mẹ ông sinh sống tại Mỹ không lần nào gửi tiền về cho ông P.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại buổi hòa giải ngày 24/4/2019 do Ủy ban nhân dân xã T tổ chức, bà Đặng Thị Kim A (vợ ông P) xác định vào năm 1996 đến năm 1997, ông T và bà H là cha mẹ của ông P có gửi tiền về để ông P nhận chuyển nhượng đất cho cha mẹ. Năm 1998 ông P sử dụng số tiền tương đương 19 cây vàng do ông T và bà H gửi về để nhận chuyển nhượng diện tích đất hơn 9.040,3m^2 của ông Mai Văn A1 và bà Lê Thị N1, sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, từ năm 1999 đến năm 2000 ông T bà H tiếp tục gửi tiền về để ông P mua thêm đất cho ông T và bà H. Việc bà A thừa nhận tại buổi hòa giải này phù hợp với lời trình bày của ông T và bà H về việc ông bà có gửi tiền về để ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 92, tờ bản đồ 17 xã T vào năm 2002 nhằm mục đích để sau này về Việt Nam sinh sống lâu dài.

Quá trình nhận chuyển nhượng đất thì người trực tiếp thỏa thuận, thương lượng ký hợp đồng là ông P, do thời điểm đó ông T và bà H đang sinh sống tại Mỹ không đủ điều kiện để đứng tên quyền sử dụng đất. Mặc dù diện tích đất tại thửa 92, tờ bản đồ 17 được ông P và bà Kim A nhận chuyển nhượng của ông C

và bà L từ năm 2002 nhưng đến năm 2010 các bên mới thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do thời điểm năm 2002 ông Lê Văn C2, bà Bùi Thị L2 chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, ông C bà L được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, lúc đó giữa ông P, bà A và bà L, ông C mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để hợp thức hóa cấp quyền sử dụng đất nói trên.

Năm 2007 ông T bà H hồi hương về Việt Nam thì ông P cho biết diện tích đất tại thửa 92, tờ bản đồ 17 được ông P sử dụng nguồn tiền từ ông T bà H để nhận chuyển nhượng từ ông C bà L. Năm 2008, ông T bà H tiến hành xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này, năm 2010 ông T và bà H tiếp tục xây dựng thêm một căn nhà cấp 4 (được các ông Lê Hải T, ông Huỳnh Thái P, ông Võ Văn C, ông Phạm Văn T và Huỳnh Văn T2 là những người được ông T và bà H trực tiếp thỏa thuận thuê xây dựng 02 căn nhà cấp 4 nói trên) để ông T và bà H ở và sinh sống từ khi về nước cho đến nay. Việc ông T và bà H xây dựng 02 căn nhà và sinh sống tại đó từ năm 2008 bản thân ông P, bà A cũng như ông C và bà L là người cho ông P thuê đất (như ông P trình bày) cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp khiếu nại gì về việc ông T và bà H sinh sống và làm nhà trên diện tích đất nói trên. Năm 2010 sau khi ông P và bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P đã giao cho ông T và bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông P và bà A để cha mẹ quản lý và giữ.

Trong quá trình sinh sống trên đất, ông T là người trực tiếp ký hợp đồng cho ông Phan Bá Hòa thuê quyền sử dụng đất nói trên từ tháng 8 năm 2015 đến 2020 với giá thuê là 50.000.000đ/1 năm và ông P chính là người viết hợp đồng cho ông T và ông Hòa ký.

Do đó tòa án sơ thẩm xác định diện tích 5.660,8m^2 đất tại thửa 92, tờ bản đồ số 17 được ông P và bà A nhận chuyển nhượng từ ông C và bà L bằng nguồn tiền do ông T và bà H gửi từ Mỹ về để ông P nhận chuyển nhượng cho ông T và bà H là có căn cứ.

[3.2] Đối với diện tích 9.040,3m^2 đất tại thửa 66, tờ bản đồ 17 xã T (này là phường T).

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên được ông P nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn A1 và bà Lê Thị N1 vào năm 1998. Mặc dù ông T, bà bà H không có chứng cứ về việc chuyển tiền do vào thời điểm năm 1996-1997 chưa có dịch vụ chuyển tiền qua bưu điện và qua chuyển khoản tại ngân hàng nên ông T, bà H nhờ dịch vụ chuyển tiền từ Hoa Kỳ về Việt Nam do người Việt Nam sinh sống tại Hoa Kỳ làm dịch vụ để thực hiện. Tuy nhiên theo xác nhận từ ông Mai Văn A1 là người được ông P đề nghị Tòa án đưa vào tham gia với tư cách là người làm chứng cũng chính là người chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông P; ông Ánh xác định trong quá trình ông và ông P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 66, tờ bản đồ 17 kể từ lúc ông P đặt cọc cho tới lúc ông P trả tiền đầy đủ, ông P đều nói với ông nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất phải chờ cha mẹ là ông Trương Công T và bà Võ Thị H từ Mỹ gửi về để ông P mua đất và ông P sẽ là

người đứng tên quyền sử dụng đất. Lời trình bày của ông Ánh phù hợp với lời trình bày của ông Huỳnh Trung Thiện là người môi giới việc mua bán đất giữa ông P và ông Ánh, đồng thời cũng là người trực tiếp xây dựng hai căn nhà cấp 4 cho ông T và bà H trên thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 và làm bờ kè tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 do ông T và bà H thuê. Đồng thời anh Trương Vũ Hoàng Ân là con ông P biết được diện tích đất tại thửa 66, tờ bản đồ 17 thuộc quyền sử dụng đất của ông T bà H nên anh A1 chính là người trực tiếp thỏa thuận với ông T và bà H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất này vào năm 2017.

Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xác định diện tích 9.040,3m^2 đất tại thửa 66, tờ bản đồ 17 dược ông P nhận chuyển nhượng từ ông Ánh và bà N1 bằng nguồn tiền do ông T và bà H gửi về từ Mỹ là có căn cứ.

Như vậy, mặc dù phía nguyên đơn không cung cấp được biên bản thỏa thuận với ông P về việc gửi tiền về để ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn tiền chuyển về từ cách nào cho ông P theo ý kiến của bị đơn, nhưng căn cứ vào các chứng cứ nêu trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là hoàn toàn có cơ sở.

Từ đó, Tòa án nhân dân tỉnh đồng Nai công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Võ Thị H là có căn cứ. Nhưng, cấp sơ thẩm cho rằng do bị đơn không yêu cầu về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên không giải quyết là thiếu sót, vì yêu cầu của bị đơn phản bác khi cho rằng 02 thửa đất nói trên thuộc quyền sử dụng của mình là bao trùm và lớn hơn yêu cầu về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất. Lẽ ra cần phải giải quyết luôn trong vụ án này. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm chưa xem xét và để đảm bảo nguyên tắc 02 cấp xét xử, cũng như nguyên tắc quyền thỏa thuận, định đoạt và quyền kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho bị đơn về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

Do đó kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông P và bà Kim A phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đồng Nai.

[2] Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hùng P, bà Đặng Thị Kim A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 3, Điều 5, Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, Điều 469, Điều 470 khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 163, 164, 165, 166, 201, 332 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, 106, 166, 202, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Trương Công T và bà Võ Thị H đối với bị đơn ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A.

[2.1] Buộc ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A phải trả cho bà Võ Thị H quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[2.2] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V680919 cấp ngày 19/9/2002 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T) và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 039677 cấp ngày 15/7/2010 đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T) do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp cho Đặng Thị Kim A và ông Trương Hùng P.

[2.3] Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 9.040,3m^2 tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 17 và quyền sử dụng đất có diện tích 5.660,8m^2 tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai) cho bà Võ Thị H.

[2.4] Ông Trương Công T và bà Võ Thị H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 397.045.900đ *(Ba trăm chín bảy triệu, không trăm bốn mươi năm nghìn chín trăm đồng).*

[2.5] Bà Võ Thị H và ông Trương Công T được toàn quyền sở hữu và sử dụng 01 căn nhà số 3 có diện tích 63m^2, có kết cấu móng cột gạch, tường gạch dày 100, tô trát sơn nước, xà gồ, mái tôn, trần thạch cao khung nổi, nền gạch ceramic, cửa đi cửa sổ khung sắt kính; 01 mái tre câu cá có kết cấu cột sắt tròn, xà gồ vị kèo sắt, mái tôn, nền xi măng 1 vách tường xây gạch lửng phía trên lưới B40. Bờ kè có kết cấu móng đá chẻ cao 2,5m; Kiềng giằng đá kè; Sân nền xi măng

có diện tích 430m^2 và móng hàng rào cao khoảng 0,5cm không tố trát dài 29,10m cùng các cây trồng trên đất gồm: 12 cây Cau vua, 04 cây Xoài, 01 cây Sa kê, 02 cây Ổi, 01 cây Mận, 06 cây Mai, 04 cây Vạn niên tùng, 08 cây Sứ, 01 cây Nguyệt quế, 01 cây Xanh. Toàn bộ tài sản trên đều nằm trên diện tích đất 5.660,8m^2 tại thửa số 92 tờ bản đồ số 17 xã T (nay là phường T), thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[2.6] Ghi nhận việc ông Trương Công T và bà Võ Thị H hỗ trợ cho ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A số tiền 300.000.000đ *(Ba trăm triệu đồng)*.

[2.7] Bà Võ Thị H được quyền liên hệ với cơ quan tổ chức có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được tòa án công nhận quyền sử dụng.

[3] Ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A được quyền khởi kiện về công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất thành một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Hùng P và bà Đặng Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000175 ngày 24/02/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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

[6] Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Nai; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Nai; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai; (1)
- Nguyên đơn; (2)
- Bị đơn; (2)
- NLQ; (2)
- Lưu VT (6), HS (2) T.19 (BA 36).

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

Lê Thành Long