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: 579/2022/DS-PT
Ngày 26 – 8 – 2022
V/v: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu công 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: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 121/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1532/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm: 1950. Cu trú: 117, Terrie Dr Opp Al 36467-3325, Hoa Kỳ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Hồng V;

Địa chỉ: 162/5, đường P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- ***Bị đơn*****:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1952. Trú tại: 97, Tầm Vu, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Phạm Xuân T (có mặt);

Địa chỉ: 15/7, đường L, khu vực 2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1 Ông Trần Minh T1 (có mặt);

2 Bà Nguyễn Thị S (có mặt);

Cùng cư trú: 46A/8, khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3 Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: 422/1, khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

***- Người làm chứng*:**

1 Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

2 Ông Phan Huy C, sinh năm: 1952 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 294/, hẻm 661, đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1955(có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 112/139, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

4 Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1956 (có mặt);

Địa chỉ: 139/97, đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

5 Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1953 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

6 Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1957 (có đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 59/9, khu vực 5, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông L có đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau:***

Năm 1997 ông L mang tiền về Việt Nam 13.500 đô la Mỹ tương đương khoảng 170.000.000 đồng tiền Việt nhờ em rể là ông Phan Huy C nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn D và nhờ em ruột là bị đơn bà Nguyễn Thị S đứng tên hộ với diện tích đất là 8.170m^2 tại thửa 225, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S. Việc ông nhờ bà S đứng tên dùm là do mối quan hệ anh em tin tưởng nhau vì ông không thể đứng tên được do quy định pháp luật không cho phép ông đứng tên vì ông đang ở Mỹ. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, thì phần đất bỏ trống có cây tạp, năm 2005, ông L có nhờ vợ chồng em vợ ông là bà Nguyễn Thị S và ông Trần Minh T1 sang trông coi giữ đất và trồng cây trên đất. Hàng tháng ông gửi tiền về khoảng 200 đô la Mỹ cho vợ chồng ông T1 để chăm sóc trồng trọt cây cối. Ngoài phần đất này ra thì ông L có nhờ bà S nhận chuyển nhượng từ ông D phần đất với diện tích khoảng 500m^2 (liền kề với phần đất thửa 225) để đi vô thửa đất 225 với giá 2.000 đô la Mỹ, khoảng 20.000.000 đồng. Phần đất này nhận chuyển nhượng giấy tay, chưa có giấy hiện bà S đăng ký kê khai tại sổ mục kê. Nay ông L có ý định hồi hương về Việt Nam sinh sống nên yêu cầu bị đơn là bà S trả lại toàn bộ hai phần đất nêu trên để ông quản lý sử dụng.

**** Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Thị S - có đại diện***

hợp pháp là ông Phạm Xuân T có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:

Năm 1997, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 8.170m^2 tại thửa 225, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S từ ông Nguyễn Văn D. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã tiến hành trồng cây và xây nhà, đến năm 2013, vợ chồng ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị S không có chỗ ở và liên hệ với bà để xin cho ở nhờ và có lập văn bản thỏa thuận ngày 11/9/2013 có công chứng. Tiếp theo, năm 1998, bà có nhận chuyển nhượng đất của ông D thêm diện tích tại thửa 193 nhưng ông D chưa được cấp giấy diện tích khoảng 300m^2. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà không đồng ý mà có yêu cầu phản tố: công nhận chia cho bà giá trị thửa đất số 225 và toàn bộ cây trồng trên đất. Đối với phần đất liền kề thửa 225 là thửa 193 bà yêu cầu công nhận cho bà, trường hợp ông L nhận đất thì phải trả giá trị đất cho bà.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến:***

- Vợ chồng ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị S có ý kiến trình bày như sau: Năm 2005 vợ chồng bà được ông L cho qua ở trên phần đất tranh chấp, ông bà đã ở từ đó đến nay và tiến hành trồng các loại cây ăn trái, hàng tháng ông L gửi tiền về để cho ông bà chăm sóc vườn cho ông L, quá trình ông, bà ở thì bà S không hề tới lui phần đất này, bà S có nhà ở tại Tầm Vu hoặc ở đường Nguyễn Thị Minh Khai, đồng thời bà S có thời gian đi Mỹ cùng con gái. Nay với việc tranh chấp giữa ông L và bà S, ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Nguyễn Thanh Phong (là con của ông Nguyễn Văn D): ông thừa nhận có biết việc ba ông là ông D có chuyển nhượng đất cho Ông C và ông Q là sự thật. Nay việc tranh chấp phần đất này ông không có yêu cầu gì.

**** Người làm chứng lần lượt trình bày:***

- Bà Nguyễn Thị Hồng H1: Bà là em ruột của ông L và bà S, bà biết phần đất này là anh Long đem tiền từ Mỹ về để nhờ chồng bà là ông Phan Huy C tìm đất hộ để nhận chuyển nhượng, ông Q công tác cùng chồng bà, là người có đất giáp với đất ông D và biết ông D có ý định chuyển nhượng nên giới thiệu Ông C nhận chuyển nhượng hộ ông L. Ông C chính là người giao tiền cho ông D ngay tại nhà ông D có sự chứng kiến của ông Q. Và ông L nhờ bà S đứng tên dùm. Sau khi nhận chuyển nhượng thì đất bỏ hoang đến năm 2005 thì vợ chồng ông T1 qua trông coi chăm sóc cho ông L, ông L gửi tiền về 200 đô la Mỹ/tháng cho vợ chồng ông T1.

- Bà Nguyễn Thị B: bà là em ruột ông L và bà S, phần đất này là anh Long đem tiền từ Mỹ về để nhờ ông Phan Huy C tìm đất hộ để nhận chuyển nhượng, thời điểm này bà S làm nghề may không có số tiền lớn để nhận chuyển nhượng, bà S chỉ đứng tên dùm không có canh tác hay quản lý phần đất này.

- Ông Phan Huy C: ông là em rể ông L (chồng bà H), ông L có gửi tiền và nhờ ông đi tìm đất để ông nhận chuyển nhượng, ông Q công tác chung cơ quan là người có đất giáp ranh ông D biết ông D có ý định chuyển nhượng nên đã giới thiệu và dẫn ông đi xem đất. Ông D và ông thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, ông L do ở Mỹ nên đã nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị S đứng tên hộ.

- Ông Nguyễn Văn Q: ông công tác cùng Ông C tại trường Đại học Cần Thơ và có biết Ông C muốn tìm đất cho anh rể là ông L nhận chuyển nhượng nên ông giới thiệu phần đất của ông D kế đất nhà ông cho Ông C thỏa thuận. Ông chứng kiến Ông C là người trả tiền cho ông D nhưng bao nhiêu thì ông không nhớ rõ.

- Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L (ông Dũng là em ruột ông D): xác định nhà đất của ông, bà kế nhà ông D, năm 1997 ông D có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông L nhưng Ông C đại diện do ông L ở Mỹ không về được. Khi giao tiền do ông C giao trực tiếp cho ông D có vợ chồng ông chứng kiến, đồng thời ông, bà không biết bà S là ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Cần Thơ, đã quyết định:

* Căn cứ vào:

- Điều 26, 37, 147, 157, 165, 228, 266, 271,273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

1.1 Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành L với diện tích 8.008,6m^2, loại đất CLN, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 07 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S.

1.2 Ông Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả giá trị công sức bà S đứng tên hộ phần đất trên với số tiền 440.473.000 đồng. Ông L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

1.3 Kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục sang tên cho Long theo quyết định Bản án trên.

1.4 Ông L được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S.

2.1 Buộc ông Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho bà S đối với phần diện tích đất 259,6m^2 tại thửa 193, loại đất CLN với giá trị 142.780.000 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

2.2 Sau khi ông Nguyễn Thành L trả giá trị đất cho bà S thì ông L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy đối với phần đất trên theo quyết định Bản án.

2.3 Kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp giấy cho Long theo quyết định Bản án trên sau khi ông L đã thực hiện nghĩa vụ trả giá trị đất cho bị đơn bà S.

(Kèm theo hai bản trích đo địa chính số 01 và 02 ngày 02/01/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ –BPKCTT, ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để đảm bảo thi hành án.

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

Ngày 26/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự tự nguyện của bị đơn trong đơn yêu cầu phản tố;

- Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ BPKCTT ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì cho rằng ông Nguyễn Thành L không có chứng cứ trực tiếp thể hiện việc gửi tiền về để nhờ bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như không có văn bản thỏa thuận nhờ đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông L. Bà S đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất từ năm 1997 và hiện nay bà S vẫn là người đang quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đang có tranh chấp nói trên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L cho rằng bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với thực tế, có lý, có tình. Vì thế người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST.

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

Việc tuân theo pháp luật Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy việc cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho

yêu cầu kháng cáo. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị S và giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị S đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và bị đơn có phản tố đối với nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất (giá trị) đã nhận chuyển nhượng. Đồng thời, nguyên đơn trong vụ án định cư ở nước ngoài nên đây là tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết là đúng quy định theo quy định tại Điều 26 và Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng có yêu cầu xin vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung các yêu cầu:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định nguồn gốc đất các bên tranh chấp là của ông Nguyễn Văn D. Theo như hồ sơ thể hiện, năm 1997, ông D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S, bà S đã được đứng tên quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 với diện tích 8.170m^2, thực tế sử dụng là 8.008,6m^2. Nguyên đơn cho rằng mình gửi tiền về nhờ em rể là Ông C tìm đất để nhận chuyển nhượng nhưng do đang ở nước ngoài không đứng tên được nên nhờ em ruột là bị đơn bà Nguyễn Thị S đứng tên hộ. Còn bị đơn cho rằng năm 1997, bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 8.170m^2 tại thửa 225, tờ bản đồ số 07 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S từ ông Nguyễn Văn D. Sau khi nhận chuyển nhượng bà S đã tiến hành trồng cây và xây nhà, đến năm 2013, vợ chồng ông Trần Minh T1 và bà Nguyễn Thị S không có chỗ nên đã liên hệ với bà để xin cho ở nhờ và có lập văn bản thỏa thuận ngày 11/9/2013 có công chứng, chứng thực.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Đối với diện tích 8.008,6m^2, loại đất CLN, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 07 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S.

Mặc dù ông Nguyễn Thành L không có chứng cứ trực tiếp như giấy tờ thể hiện chuyển tiền hay văn bản thỏa thuận nhờ bà Nguyễn Thị S đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp nêu trên. Tuy nhiên xét lời

trình bày của nguyên đơn được những người làm chứng là Ông C, ông Q là người có đất kế đất ông D giới thiệu cho Ông C tìm đất cho ông L. Đồng thời những lời trình bày của những người em của ông L cũng là em của bà S đều cho rằng ông L gửi tiền về cho Ông C nhận chuyển nhượng cho ông L. Những lời trình bày này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của những người liên quan là vợ chồng ông Trần Minh T1, bà Nguyễn Thị S (là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) cho rằng chính ông L là người bảo vợ chồng ông, bà qua chăm sóc phần đất trên. Ngoài ra trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị S mặc dù luôn phủ định lời khai của nguyên đơn, nhưng lại đồng ý chia 50% giá trị đất cho ông L. Do đó cấp sơ thẩm xác định phần đất thửa thuộc thửa 225 là do ông L gửi tiền về nhận chuyển nhượng đất và nhờ bà S đứng tên hộ là có căn cứ. Ông Nguyễn Thành L là người có 02 quốc tịch Việt Nam và Hoa Kỳ, do đó Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ buộc bà Nguyễn Thị S phải giao đất cho ông L vì ông L là người đủ điều kiện được giao đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với phần đất tại thửa 193, diện tích thực tế 259,6m^2, loại đất CLN:

Nguyên đơn cũng cho rằng nhờ bà S nhận chuyển nhượng, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm xác định thửa đất này ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D chuyển nhượng cho bà S là giấy tay, bà S đã kê khai phần đất này nhưng hiện nay cũng chưa có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Những người làm chứng không có lời khai gì về phần đất nhận chuyển nhượng của thửa đất này và phần đất này, nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ đó Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xác định bị đơn chỉ đứng tên hộ nhưng không canh tác quản lý nên chỉ tính công sức cho bà S 10% giá trị đất vì cho rằng bà Nguyễn Thị S chỉ có công sức trong việc đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy, bà S đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997, cho đến năm 2013 em vợ nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S và ông Trần Minh T1 mới có thỏa thuận với bị đơn đến ở nhờ được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Đồng thời, Tòa án sơ thẩm xác định giá trị tài sản là 4.404.730.000 đồng, đây chỉ là trị giá của 8.008,6m^2 đất nông nghiệp. Như vậy phải xác định bị đơn Nguyễn Thị S là người có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị Quyền sử dụng đất. Trường hợp này không xác định được được chính xác công sức của bị đơn do đó cần áp dụng án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để giải quyết.

Theo nguyên đơn trình bày vào thời điểm năm 1997 ông Nguyễn Thành L mang tiền về Việt Nam 13.500 đô la Mỹ để nhờ bị đơn nhận chuyển nhượng thửa đất 225 với diện tích 8.008,6m^2 đất CLN. Như vậy trị giá quy đổi ra tiền Việt Nam đồng tại thời điểm xét sử sơ thẩm (Ngày 10 tháng 01 năm 2022) được tham chiếu tỷ giá hối đoái của Ngân hàng Vietcombank là 22.820 VNĐ. Số tiền tương ứng sau

quy đổi sẽ là 13.500 USD x 22.820 VNĐ = 308.070.000 đồng.

Như vậy giá trị chênh lệch của 8.008,6m^2 đất là 4.404.730.000 đồng - 308.070.000 đồng = 4.096.660.000 đồng.

Công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị Quyền sử dụng đất bị đơn Nguyễn Thị S được hưởng là 4.096.660.000 đồng x 50% = 2.048.330.000 đồng.

Đối với thửa 193, quá trình giải quyết, phần đất này bà S chỉ đứng tên sổ mục kê, tại văn bản số 1186/UBND ngày 04/6/2021 của Ủy ban nhân dân quận C xác định phần đất này phù hợp quy hoạch và sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó như nhận định nêu trên thì xác định diện tích đất này là của bị đơn nhưng giao cho nguyên đơn để tiện sử dụng nên buộc nguyên đơn trả giá trị đất cho bị đơn. Thửa 193 diện tích 259,6m^2 x 550.000 đồng/m^2 = 142.780.000 đồng.

Tổng cộng nguyên đơn thanh toán cho bị đơn hai khoản là 2.191.110.000 đồng (2.048.330.000 đồng + 142.780.000 đồng).

[4] Đối với quyết định khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ – BPKCTT, ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ cần tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1] Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

* Căn cứ vào:

- Điều 26, 37, 147, 157, 165, 228, 266, 271,273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất cho

ông Nguyễn Thành L với diện tích 8.008,6m^2, loại đất CLN, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 07 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00739/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 14/7/1997 cho bà Nguyễn Thị S.

1.2. Ông Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả giá trị công sức bà S đứng tên hộ phần đất trên với số tiền 2.048.330.000 đồng (*Hai tỷ không trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng*). Ông L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

1.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục sang tên cho Long theo quyết định Bản án trên.

1.4. Ông L được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản trên đất. 2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S.

2.1. Buộc ông Nguyễn Thành L có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho bà S đối với phần diện tích đất 259,6m^2 tại thửa 193, loại đất CLN với giá trị 142.780.000 đồng (*Một trăm bốn mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng*).

2.2. Sau khi ông Nguyễn Thành L trả giá trị đất cho bà S thì ông L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy đối với phần đất trên theo quyết định Bản án.

2.3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền tiến hành làm thủ tục cấp giấy cho Long theo quyết định Bản án trên sau khi ông L đã thực hiện nghĩa vụ trả giá trị đất cho bị đơn bà S.

(Kèm theo hai bản trích đo địa chính số 01 và 02 ngày 02/01/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2020/QĐ –BPKCTT, ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để đảm bảo thi hành án.

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

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NLQ;
- Lưu VT (6), HS (2) T.18 (BA 36).

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

Lê Thành Long