

Bản án số: 09/2021/DS-PT

Ngày: 08-01-2021

V/v tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và
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 Võ Văn Khoa

Các thẩm phán:

Ông Đặng Văn Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Văn Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4141/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2020; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ H. N, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: 15 L L H, S C 29410, Hoa Kỳ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ B. Đ; Địa chỉ cư trú: 14 Đường VĐ, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2015, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn Thạch, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đường Văn Thạch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm V. Th, sinh năm 1965

2. Bà Phạm K. Ng, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ cư trú: 392 Đường 22/12 ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (cùng vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Nguyễn V. Ch; Địa chỉ cư trú: 4/2 (hẻm 275) Đường 30/4, phường XK, quận NK, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 17/6/2019, có mặt).

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

1. Ông Phạm V. T, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: 392 Đường 22/12 ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị NH (Phạm NH), sinh năm 1995; Địa chỉ cư trú: 12 Lộ đāl, ấp Giồng Chùa, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị NG, sinh năm 2001; Địa chỉ cư trú: 392 Đường 22/12 ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Tâm, bà Hiền, bà Giàu: Ông Nguyễn V. Ch (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền ngày ngày 14/8/2019, có mặt).

4. Bà Phạm Thị KT (Phạm KT), sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: 467 khu II, ấp HT, thị trấn LHT, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Bà Phạm Thị ND (Phạm Thị D), sinh năm 1999

6. Ông Phạm V. Tr, sinh năm 1991

7. Ông Nguyễn H. Ng

Cùng địa chỉ cư trú: 392 Đường 22/12 ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (cùng vắng mặt).

8. Bà Dương Thị G, sinh năm 1952; Địa chỉ cư trú: 86/1, ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà Huỳnh Thị H (Bế), sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: 271 Đường tỉnh lộ 8, ấp Đàu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam; Địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam: Ông Huỳnh Khương P, Chức vụ: Phó giám đốc - Chi nhánh Sóc Trăng - Phòng giao dịch TĐ (văn bản ủy quyền ngày 07/9/2016, vắng mặt và có đơn xin không tham gia phiên tòa).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trương Văn A (vắng mặt).

2. Ông Cao Minh Kh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm K. Ng là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2015, biên bản hòa giải ngày 09/8/2017 và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ H. N là ông Võ B. Đ trình bày:

Vào năm 2006, bà Võ H. N có gửi cho bà Nguyễn Thị D tổng cộng số tiền là 18.000 USD (mười tám ngàn đô la Mỹ) để nhờ bà D mua giùm đất ruộng và một căn nhà. Cụ thể như sau:

- Đất ruộng do bà D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 017272 do UBND huyện Long Phú cấp ngày 06/5/2008 thuộc thửa số 198, tờ bản đồ số 03, diện tích là 13.630m², tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng;

- Căn nhà cấp 4 gắn liền với đất mua của bà Dương Thị G, hiện chồng và các con của bà D đang quản lý, có diện tích khoảng 47,3m² (ngang khoảng 4,5m x dài khoảng 10,6m) thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

Đến khoảng tháng 7/2013, bà D qua đời, ông V. Th cùng các con của ông quản lý nhà và đất của bà H. N do bà D đứng tên dùm. Bà đã nhiều lần đề nghị ông V. Th và các con của ông giao trả lại tài sản cho bà H. N nhưng họ không đồng ý. Bà H. N thấy rằng ông V. Th và các con của ông cố tình muốn chiếm đoạt tài sản. Do đó, cần phải có sự can thiệp của cơ quan có thẩm quyền để bảo vệ lợi ích chính đáng cho bà. Sự việc đã được hòa giải tại UBND thị trấn TĐ nhưng không thành. Nay bà H. N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông V. Th và những người con là: Phạm KT, Phạm K. Ng, Phạm V. T, Phạm Thị Giàu, Phạm V. Tr, Phạm Thị Hiền và Phạm Thị ND phải có nghĩa vụ giao trả cho bà H. N số tiền mua nhà, đất và giá trị chênh lệch. Cụ thể như sau:

- 1/ Giao trả giá trị phần đất ruộng diện tích 13.980m², thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng; hiện do bà K. Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375, do UBND huyện TĐ cấp ngày 26/11/2014 (trước đây phần đất này thuộc thửa số 198, tờ bản đồ số 03 do bà D đứng tên). Theo kết quả định giá thì phần đất này có giá là 671.040.000 đồng.

- 2/ Giao trả giá trị căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng. Theo kết quả định giá thì phần nhà và đất này có giá là 93.964.000 đồng.

Tại bản khai ngày 4/12/2015 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn V. Ch đại diện cho các bị đơn ông Phạm V. Th, bà Phạm Thị K. Ng và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Phạm V. T, Phạm Thị NG, Phạm Thị NH trình bày:

Vào ngày 11/4/2008 bà Nguyễn Thị D (chết ngày 27/7/2013 - là vợ ông Phạm V. Th) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Minh Kh và bà Trương Thị Ng một phần đất ruộng diện tích 13.630m² giá chuyển nhượng 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển

nhượng có đăng ký và đến ngày 06.5.2008 được UBND huyện Long Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 017272.

Tiếp đến ngày 02/10/2009 bà D có nhận chuyển nhượng một căn nhà cấp 4 gắn liền với đất của vợ chồng ông Phạm VG và bà Dương Thị G, số tiền 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng, căn nhà và đất có diện tích 4,6m x 10m, hiện tọa lạc tại ấp Càng, xã Trung Bình, huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng. Khi mua có làm giấy chuyển nhượng và được UBND ấp Càng xác nhận, nhà và đất chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Đến ngày 27/7/2013 bà D chết, ông V. Th và các con chung của ông V. Th và bà D có lập tờ phân chia tài sản thừa kế cho lại bà Phạm K. Ng toàn bộ phần đất ruộng và nhà ở cấp 4 gắn liền với đất. Bà K. Ng đăng ký và được UBND huyện TĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375 cấp vào ngày 26/11/2014, đất được cấp có diện tích 13.980m², số thửa đất đổi lại là thửa 160, vị trí bản đồ được đổi lại là tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, tỉnh Sóc Trăng; còn lại căn nhà ở cấp 4 gắn liền với đất thì đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận.

Đối với phần đất ruộng 13.980m², thửa 160 hiện nay bà K. Ng đã thế chấp đất ruộng cho Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Sông Hậu, phòng giao dịch TĐ có địa chỉ: Số 19 Hai Bà Trưng, thị trấn Lịch Hội Thượng, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng (Hợp đồng thế chấp bất động sản số 180/2015/7821926/HĐBD ngày 15/9/2015) thời hạn thế chấp là 60 tháng kể từ ngày 15/9/2015.

Toàn bộ hai tài sản nêu trên, phần đất ruộng mua vào năm 2008 và nhà cấp 4 gắn liền với đất mua vào năm 2009 là tiền của vợ chồng ông V. Th, bà D do dành dụm, tích lũy lâu ngày mà có để mua, đây là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông V. Th và bà D.

Bà D không có nhận tiền của bà H. N để mua tài sản cho bà H. N và cũng không có hứa hẹn, thỏa thuận gì để đứng tên dùm cho bà H. N đối với bất cứ tài sản nào của bà H. N mua tại Việt Nam, cho nên bà H. N cho rằng vào năm 2006 bà có gửi tiền về cho bà D 18.000USD là không có, bà D không nhận tiền của bà H. N dưới bất cứ hình thức nào.

Ông V. Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông V. Th và bà K. Ng không có nhận số tiền nào như phía nguyên đơn đã trình bày. Theo ông V. Th trình bày trong biên bản hòa giải mà bên nguyên đơn cung cấp là bà H. N có gửi tiền về nhưng gửi bao nhiêu thì ông V. Th không biết.

Các bị đơn thừa nhận khi mua đất ruộng, đất ở, nhà và sửa chữa nhà bà H. N có hỗ trợ cho bà D 5.000 USD, nay các bị đơn đồng ý trả 5.000 USD cho nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/8/2017 và ngày 14/8/2019 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, ông Huỳnh Khương P đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, trình bày: Bà Phạm Thị K. Ng đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân

hàng vào ngày 15/9/2015 để vay số tiền 330.000.000 đồng, thời hạn hợp đồng là 60 tháng, bà K. Ng thế chấp hai tài sản gồm: Phần đất ruộng, thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 42, diện tích 13.980m² tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng hiện do bà K. Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375, do UBND huyện TĐ cấp ngày 26/11/2014 và căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng. Bà K. Ng đang thực hiện theo hợp đồng. Tuy nhiên, chưa đến hạn thanh toán nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, nhưng nếu cơ quan có thẩm quyền giải quyết liên quan đối với tài sản nêu trên thì phải ưu tiên Ngân hàng để đảm bảo bà K. Ng thực hiện hợp đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn trả giá trị 10.000 USD và giá trị chênh lệch đối với 11,5 công đất ruộng còn đối với đất ở và nhà yêu cầu trả giá trị theo định giá là 93.964.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

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,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ H. N, về việc yêu cầu các bị đơn ông Phạm V. Th, bà Phạm Thị K. Ng cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn trả lại giá trị đối với diện tích đất 11.973,87 m² tại thửa 160, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375 do Ủy ban nhân dân huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm K. Ng ngày 26/11/2014.

Buộc các bị đơn ông Phạm V. Th, bà Phạm Thị K. Ng cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Phạm V. T, Phạm V. Tr, Phạm Thị ND, Phạm Thị NG, Phạm Thị KT, Phạm Thị NH phải có trách nhiệm trả giá trị bằng tiền đối với diện tích 11.973,87 m² với số tiền là 367.333.000 đồng (ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ H. N về việc yêu cầu các bị đơn ông Phạm V. Th, bà Phạm Thị K. Ng cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bên bị đơn trả lại giá trị đối với diện tích đất 1.656,13m² tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng và giá trị căn nhà gắn liền diện tích đất 46m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/11/2019, bà Phạm K. Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ B. Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông Nguyễn V. Ch là người đại diện hợp pháp của bị đơn không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

Ông Nguyễn V. Ch: Diện tích đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng bà Nguyễn Thị D, ông Phạm V. Th tích lũy tiền để mua. Khi mua, bà Võ H. N có gửi về 5.000USD để hỗ trợ bà D, ông V. Th mua đất và sửa nhà. Nếu bà H. N có yêu cầu đòi lại số tiền này, phía ông V. Th sẽ trả lại đúng số tiền mà bà H. N đã hỗ trợ, không đồng ý trả theo giá trị đất. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. N về việc buộc bị đơn và những người liên quan trả giá trị chênh lệch của phần đất có diện tích 11.973,87 m², với số tiền 367.333.000 đồng.

Ông Võ B. Đ và Luật sư Trần Văn Thạch: Xin bảo lưu toàn bộ ý kiến đã trình bày trong bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và mong muốn vụ án sớm kết thúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phạm K. Ng làm trong hạn luật định, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo: Các tài liệu có trong hồ sơ đã có đủ căn cứ để xác định phần đất có diện tích 11.973,87 m² mà bà Nguyễn Thị D mua, đứng tên

và sau này chuyển sang tên bà K. Ng là có nguồn gốc từ tiền của bà Võ H. N gửi về, nhờ bà D mua và đứng tên. Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn và những người liên quan trả cho bà H. N giá trị chênh lệch của phần đất có diện tích 11.973,87 m², với số tiền 367.333.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K. Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phạm K. Ng làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm K. Ng, nhận thấy:

[2.1] Đối với phần đất ruộng có diện tích theo đo đạc tể là 13.980m² tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng; hiện do bà Phạm K. Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375, do Ủy ban nhân dân huyện TĐ cấp ngày 26/11/2014:

[2.1.1] Mặc dù có tham gia hoà giải, nhưng không chịu ký tên, nhưng tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 20/9/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ, ông V. Th thừa nhận bà H. N có gởi tiền về cho vợ của ông là bà Nguyễn Thị D mua 11,5 công ruộng và một căn nhà, kể cả một phần tiền sửa nhà. Lời thừa nhận của ông V. Th phù hợp với lời trình bày của các nhân chứng gồm các ông Ông Tiến Ch (cán bộ phụ trách Tư pháp - Hộ tịch), Trương Văn A (Trưởng ban nhân dân ấp) và Quách Phương Điền (Công an viên ấp) tại các Biên bản xác minh do Toà án cấp sơ thẩm lập.

[2.1.2] Tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 02/10/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ, có sự tham gia của bà Võ H. N và ông Phạm V. Th, tại cuộc hòa giải, ông V. Th một lần nữa thừa nhận việc bà H. N có gởi tiền về cho vợ ông là bà D, để mua đất ruộng là 11,5 công.

Như vậy, lời thừa nhận nêu trên của ông V. Th là sự kiện không phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Lời thừa nhận này đồng thời cũng phù hợp với các chứng cứ sau đây:

[2.1.3] Tại biên bản xác minh ngày 01/9/2017 đối với bà Huỳnh Thị H thể hiện: Khoảng năm 2007-2008, bà H. N nhờ bà đi tìm xem có ai bán đất thì hỏi mua dùm. Khi biết ông Cao Minh Khoa có nhu cầu bán đất, bà H đã dẫn bà D đi xem đất. Sau đó hai bên đã thỏa thuận mua bán với giá 1 công là 1,5 cây vàng hay 1,6 cây vàng 24k (do thời gian đã lâu bà Hồng không nhớ chính xác). Sau khi thỏa thuận xong thì bà H. N gởi tiền về cho bà và bà đã giao toàn bộ số tiền 10.000 USD cho bà D, tự bà D và ông P (anh của bà D hiện cũng đã chết) cùng đi đổi tiền và tự trả cho ông Kh.

[2.1.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2017 của ông Cao Minh Kh (là người bán đất cho bà D) thể hiện: Khoảng năm 2005-2006 ông Kh treo bảng bán 11,5 công (tầm 3m) đất ruộng. Đầu tiên có bà Huỳnh Thị H (Bé) đến hỏi mua

đất, bà Bế nói là hỏi mua dùm cho người bạn ở bên Mỹ, người bạn mua là để cho người em ở Việt Nam sử dụng. Sau đó thì bà D có đến gặp ông để thỏa thuận giá và hai bên có lập giấy tay, còn giá bao nhiêu, tổng số vàng là bao nhiêu thì ông không nhớ, lúc đó bà D trả bằng tiền đô, số tiền bao nhiêu ông cũng không nhớ.

[2.1.5] Tại biên bản xác minh ngày 23/6/2016 đối với ông Trương Văn A (nguyên là Trưởng ban nhân dân ấp) thể hiện: Vào khoảng năm 2005-2006, ông có xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất giữa ông Kh và bà D. Qua lời nói của bà Huỳnh Thị H, ông được biết phần đất này là do bà H. N gửi tiền về cho bà D mua và đứng tên giùm.

Từ các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc bà H. N có gửi tiền về cho bà D, để bà D nhận chuyển nhượng 13.980m² đất ruộng từ ông Kh là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Về việc xác định thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Kh; việc xác định số tiền cụ thể mà bà D đã trả để nhận chuyển nhượng diện tích đất 13.980m² từ ông Kh; việc quy đổi tỉ giá đô la - vàng và việc xác định diện tích đất thực tế của mỗi bên:

[2.2.1] Bà H. N, bà Hồng xác định số tiền gửi cho bà D là 10.000 USD. Bà H cho biết giá chuyển nhượng mỗi công là 1,5 hoặc 1,6 chỉ vàng. Người bán đất là ông Kh không nhớ giá chuyển nhượng là bao nhiêu, chỉ nhớ việc mua bán diễn ra khoảng tháng 5 của năm 2005 hoặc năm 2006 và hai bên giao dịch bằng vàng. Do bà D không đủ tiền để trả nên đến năm 2008 mới trả xong và ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà D làm thủ tục sang tên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Kh và bà D ký kết vào ngày 11/4/2008 là ký sau khi các bên đã thực hiện hợp đồng hơn hai năm, không phản ánh đúng sự thật; không lấy giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng làm căn cứ để giải quyết vụ án; xác định hợp đồng được ký kết vào tháng 6/2006, với giá chuyển nhượng 1,5 lượng vàng/công; quy đổi giá đô la, giá vàng; tính tỉ lệ phần trăm đối với số tiền mỗi bên đã bỏ ra mua đất; kết luận tiền bà H. N gửi về mua được 11.973,87 m² và buộc các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng yêu cầu với bị đơn phải trả cho bà H. N giá trị chênh lệch của phần đất có diện tích 11.973,87 m², với số tiền 367.333.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 5.000 USD do trước đây bà H. N có hỗ trợ cho bà D mua đất ruộng, đất ở, nhà và sửa chữa nhà nhưng đại diện bị đơn không đồng ý, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị này là có căn cứ.

[2.2.3] Đối với phần căn nhà: Các đương sự không kháng cáo đối với phần này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[3] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, kháng cáo của bà K. Ng là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà K. Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm K. Ng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 164 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

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,

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ H. N.

Buộc các ông bà Phạm V. Th, Phạm Thị K. Ng, Phạm V. T, Phạm V. Tr, Phạm Thị ND, Phạm Thị NG, Phạm Thị KT và Phạm Thị NH phải có trách nhiệm trả cho bà Võ H. N giá trị của phần đất có diện tích 11.973,87 m² (thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 063375 do Ủy ban nhân dân huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Phạm K. Ng ngày 26/11/2014), với số tiền là 367.333.000 (ba trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn) đồng.

[2] Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ H. N, về việc yêu cầu các ông bà Phạm V. Th, Phạm Thị K. Ng, Phạm V. T, Phạm V. Tr, Phạm Thị ND, Phạm Thị NG, Phạm Thị KT và Phạm Thị NH trả lại giá trị của phần đất có diw65n tích 1.656,13m², tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng và giá trị căn nhà gắn liền diện tích đất 46m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, thị trấn TĐ, huyện TĐ, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm K. Ng phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 2293 ngày 11/12/2019 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bà K. Ng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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