

Bản án số: 771/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 11 - 2023

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi 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: Bà Lê Thúy Cầu

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Hùng

Ông Chung Văn Kết

- Thư ký phiên tòa: Bà Ưc Minh Thanh Thúy - 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 Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 445/2023/TLPT-DS ngày 12-6-2023 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1382/2023/QĐXXST-DS ngày 05-10-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: B L, SC B, USA (Hoa Kỳ).

Địa chỉ tại Việt Nam: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn D, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin hoãn).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Ngọc S - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Thùy T - Văn phòng L1- Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Mai P, sinh năm 1959 (vắng mặt).

3.2. Bà Phan Thị Kim S1, sinh năm 1997 (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Cháu Nguyễn Gia K, sinh năm 2018 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Gia K là ông Nguyễn Thanh D1 và bà Phan Thị Kim S1 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

3.4. Ông Lê Văn D, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin hoãn).

3.5. Ban Bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện V (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, thị trấn V, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

3.7. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện V (vắng mặt).

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà M là ông Lê Văn D trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị Tuyết M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo diện bảo lãnh. Năm 2007, bà M về Việt Nam có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất xây dựng nhà để mỗi lần về Việt Nam có nơi ở. Vào thời điểm đó Nhà nước chưa cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nên bà M nhờ người thân là ông Lê Văn D đứng ra nhận chuyển nhượng kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng giùm bà M các thửa đất số 1003 diện tích 46,6m², loại đất ở nông thôn; thửa 1006 diện tích 20,7m², loại đất ở nông thôn và thửa 741 diện tích 98,2m² loại đất ở nông thôn. Tất cả đều tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó đến ngày 07-11-2016 ông D thay mặt bà M làm thủ tục hợp các thửa đất 741, 1003, 1006 thành thửa mới là thửa 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở nông thôn, ông D được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày

26-10-2017. Năm 2015 bà M gửi tiền về nhờ ông D đứng ra thuê thợ là ông Dương Văn C xây dựng căn nhà tường cấp 4 diện tích 83,3m² trên thửa 118. Đến ngày 12-10-2017 ông D làm thủ tục kê khai quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V ký xác nhận. Sau khi xây dựng nhà xong ông D đóng cửa để đó và có tới lui trông coi đến khi bà M về có chỗ ở.

Đến năm 2017, do thấy ông D tuổi cao lại thường có bệnh nên bà M mới nhờ cháu tên Nguyễn Thanh D1 đứng tên giùm nhà, đất tại thửa 118. Để thực hiện thủ tục chuyển cho ông D1 đứng tên theo yêu cầu của bà M, ngày 31-10-2017 giữa ông D và ông D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng giá chuyển nhượng thửa 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ONT và căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m² giá 210.000.000 đồng. Nhưng thực chất đây là hợp đồng giả tạo cho việc lập thủ tục để ông D1 được đứng tên nhà đất giùm bà M chứ ông D không có chuyển nhượng và cũng không có nhận số tiền 210.000.000 đồng của ông D1. Do ông D1 là người đứng tên và quản lý nhà đất giùm bà M nên ngày 31-5-2018 ông D1 làm cam kết có nội dung: “Hiện tại tôi đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở tại nông thôn. Tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Trên thửa đất này có ngôi nhà cấp 4 diện tích 83,3m². Thửa đất và nhà này là do dì tôi tên Nguyễn Thị Tuyết M đang định cư ở Mỹ bỏ tiền ra mua và xây dựng nhà cho tôi ở để nuôi mẹ tôi. Tôi cam kết sẽ không được chuyển nhượng, sang bán cho người khác với bất cứ hình thức nào nếu không có sự đồng ý của dì tôi là bà Nguyễn Thị Tuyết M. Nếu tôi làm trái với cam kết này thì sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”. Người cam kết là ông Nguyễn Thanh D1 ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T.

Ông D1 được vào quản lý nhà, đất 118 từ năm 2017 cho đến nay. Trong quá trình quản lý ông D1 sử dụng nhà, đất để mở Salon làm tóc và chăm sóc sắc đẹp và có làm thêm một phần của mái che phía trước. Năm 2020 Nhà nước thực hiện dự án xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường T (Đoạn từ cầu M - cầu V) huyện M và huyện V, tỉnh Vĩnh Long thu hồi đất ông D1 đứng tên giùm bà M diện tích 22m². Bồi thường giá trị diện tích 22m² là 110.510.400 đồng và bồi thường vật kiến trúc trên đất giải tỏa 23.758.523 đồng. Số tiền bồi thường đất có giá trị 110.510.400 đồng là của bà M và số tiền bồi thường vật kiến trúc giá trị 23.758.523 đồng là của ông D1, do trong quá trình quản lý căn nhà ông D1 có che thêm một phần mái che phía trước căn nhà.

Theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023 đất và nhà ở là của bà M. Mái che phía trước nhà chính là của bà M 50% và của ông D1 50%. Theo biên bản định giá tổng giá trị mái che là 14.670.035 đồng. Nên của bà M có giá trị là 7.335.017 đồng và của ông D1 có giá trị là 7.335.017 đồng, hành lang là của ông D1 có giá trị 2.090.914 đồng. Bà M đồng ý kết quả đo đạc diện tích còn lại thửa 118 là 139,9m², loại đất ONT theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 11-4-2023, đồng ý kết quả định giá theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản

ngày 16-02-2023 và đồng ý giá trị bồi thường đất, vật kiến trúc gắn liền trên đất thi công đường tỉnh 902 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Hiện nay bà M đã về nước được cấp căn cước công dân nhưng ông D1 không trả nhà đất nên bà M không có nơi ở, bà M yêu cầu ông D1 trả lại nhà đất nhưng ông D1 không đồng ý. Nên bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và những người có liên quan bà Nguyễn Thị Mai P, bà Phan Thị Kim S1 và cháu Nguyễn Gia K trả lại cho bà M thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m² (Diện tích thực tế đo đạc là 139,9m²), loại đất ở tại nông thôn và căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất. Địa chỉ: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Để bà M trực tiếp quản lý, sử dụng làm nhà ở cho cá nhân mình. Bà M được nhận tiền bồi thường hỗ trợ công trình cải tạo nâng cấp đường tỉnh 902 xã T, huyện V số tiền 134.268.923 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 trình bày:

Giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M nguyên đơn và ông Nguyễn Thanh D1 bị đơn có mối quan hệ di cháu ruột. Ông D1 là cháu họ gọi ông D bằng cậu. Giữa ông D và bà M là anh em bạn dì.

Nguồn gốc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở nông thôn và căn nhà tường cấp 4 trên đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long là của ông D1 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D giá 210.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31-10-2017 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Thực hiện hợp đồng ông D1 giao cho ông D 210.000.000 đồng, ông D giao cho ông D1 giấy tờ nhà đất để làm thủ tục sang tên. Ông D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-12-2017. Ông D1 sử dụng nhà đất để mở Salon làm tóc và chăm sóc sắc đẹp.

Ông D1 thừa nhận ngày 31-5-2018 ông có làm cam kết cho bà M nội dung như sau: “Hiện tại tôi đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở tại nông thôn. Tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Trên thửa đất này có ngôi nhà cấp 4 diện tích 83,3m². Thửa đất và nhà này là do dì tôi tên Nguyễn Thị Tuyết M đang định cư ở Mỹ bỏ tiền ra mua và xây dựng nhà cho tôi ở để nuôi mẹ tôi. Tôi cam kết sẽ không được chuyển nhượng, sang bán cho người khác với bất cứ hình thức nào nếu không có sự đồng ý của dì tôi là bà Nguyễn Thị Tuyết M. Nếu tôi làm trái với cam kết này thì sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”. Người cam kết là ông Nguyễn Thanh D1 ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Nhưng thực sự nhà đất này không phải của bà M mà là của ông D1 nhận chuyển nhượng từ ông D.

Ông D1 nhận nhà đất từ ông D và quản lý từ năm 2017 cho đến nay. Trong quá trình vào quản lý ông D1 làm thêm một phần của mái che phía trước. Năm 2020 Nhà nước thực hiện dự án xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường T (Đoạn từ cầu M - cầu V) huyện M và huyện V, tỉnh Vĩnh Long thu hồi đất của ông D1 diện tích

22m². Bồi thường giá trị diện tích 22m² là 110.510.400 đồng và bồi thường vật kiến trúc trên đất giải tỏa 23.758.523 đồng. Tổng số tiền bồi thường đất và vật kiến trúc trên đất 134.268.923 đồng là của ông D1.

Theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023 đất, nhà ở và hành lang là của ông D1. Mái che phía trước nhà chính có 50% do ông D xây dựng và ông D chuyển nhượng cho ông D1 theo hợp đồng ngày 31-10-2017 còn lại 50% là của ông D1 xây dựng sau khi nhận nhà đất từ ông D.

Ông D1 đồng ý kết quả đo đạc diện tích còn lại thửa 118 là 139,9m², loại đất ONT theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 11-4-2023, đồng ý kết quả định giá theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023 và đồng ý giá trị bồi thường đất, vật kiến trúc gắn liền trên đất thi công đường tỉnh 902 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Do nhà và đất tại thửa 118 không phải của bà M. Nên ông D1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M và yêu cầu độc lập của ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày:

Ông D thừa nhận về mối quan hệ bà con đúng như ông D1 đã trình bày. Trước đây bà Nguyễn Thị Tuyết M là người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo diện bảo lãnh, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất xây dựng nhà để mỗi lần về Việt Nam có nơi ở. Vào thời điểm đó Nhà nước chưa cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài đứng tên quyền sử dụng đất. Nên bà M nhờ ông Lê Văn D đứng ra nhận chuyển nhượng kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm bà M các thửa đất 1003 diện tích 46,6m², loại đất ở nông thôn; thửa 1006 diện tích 20,7m², loại đất ở nông thôn và thửa 741 diện tích 98,2m² loại đất ở nông thôn. Tất cả đều tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó đến ngày 07-11-2016 ông D thay mặt bà M làm thủ tục hợp các thửa 741, 1003, 1006 thành thửa mới là thửa 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở nông thôn được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26-10-2017. Năm 2015 bà M gửi tiền về nhờ ông D đứng ra thuê thợ xây dựng căn nhà tường cấp 4 trên thửa 118. Sau khi xây dựng xong ông D đóng cửa tới lui trông coi để đến khi bà M về có chỗ ở.

Đến năm 2017, do thấy ông D tuổi cao lại thường có bệnh nên bà M nhờ cháu tên Nguyễn Thanh D1 đứng tên giùm nhà, đất tại thửa 118. Để thực hiện thủ tục chuyển cho ông D1 đứng tên theo yêu cầu của bà M. Ngày 31-10-2017 giữa ông D và ông D1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng thửa 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ONT và căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m² là 210.000.000 đồng. Nhưng thực chất đây chỉ là hợp đồng giả tạo cho việc lập thủ tục để ông D1 được đứng tên giùm bà M đất và nhà nói trên chứ ông D không có chuyển nhượng và cũng không có nhận số tiền 210.000.000 đồng của ông D1. Do ông D1 là người đứng tên và quản lý nhà đất giùm bà M nên ngày 31-5-2018 ông D1 làm cam kết có nội dung: “Hiện tại tôi đang đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở tại nông thôn. Tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Trên thửa đất này có ngôi nhà cấp 4 diện tích 83,3m². Thửa đất và nhà này là do di tôi tên Nguyễn Thị Tuyết M đang định cư ở Mỹ bỏ tiền ra mua và xây dựng nhà cho tôi ở để nuôi mẹ tôi. Tôi cam kết sẽ không được chuyển nhượng, sang bán cho người khác với bất cứ hình thức nào nếu không có sự đồng ý của di tôi là bà Nguyễn Thị Tuyết M. Nếu tôi làm trái với cam kết này thì sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”. Người cam kết là ông Nguyễn Thanh D1 ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T.

Ông D1 được vào quản lý nhà và thửa đất 118 từ năm 2017 cho đến nay và sử dụng nhà đất để mở Salon làm tóc và chăm sóc sắc đẹp. Trong quá trình vào quản lý ông D1 làm thêm một phần của mái che phía trước. Năm 2020 Nhà nước thực hiện dự án xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường T (Đoạn từ cầu M - cầu V) huyện M và huyện V, tỉnh Vĩnh Long thu hồi diện tích đất mà ông D1 đứng tên giùm bà M 22m². Bồi thường đất diện tích 22m² là 110.510.400 đồng và bồi thường vật kiến trúc trên đất giải tỏa 23.758.523 đồng. Số tiền bồi thường đất giá trị 110.510.400 đồng là của bà M và số tiền bồi thường vật kiến trúc giá trị 23.758.523 đồng là của ông D1, do trong quá trình quản lý căn nhà ông D1 có che thêm một phần mái che phía trước căn nhà.

Ông D đồng ý kết quả đo đạc diện tích còn lại thửa 118 là 139,9m², loại đất ONT theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 11-4-2023, đồng ý kết quả định giá theo biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023 và đồng ý giá trị bồi thường đất, vật kiến trúc gắn liền trên đất thi công đường tỉnh 902 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vô hiệu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ký kết ngày 31-10-2017 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn D với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh D1, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 02-11-2017. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m² (Diện tích thực tế đo đạc là 139,9m²), loại đất ở nông thôn và căn nhà cấp 4 trên đất. Tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Giải quyết hậu quả khi vô hiệu hợp đồng:

Buộc ông Nguyễn Thanh D1 hoàn trả thửa đất số 118 và căn nhà cấp 4 trên đất lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M đứng tên, quản lý, sử dụng.

Ông D không phải hoàn trả số tiền nào cho ông D1. Vì ông D không có nhận số tiền 210.000.000 đồng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1 trình bày:

Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích 167,3m², loại đất ở nông thôn và căn nhà cấp 4 trên đất diện tích 83,3m² tọa lạc tại: Ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long là tài sản chung của vợ chồng ông D1, bà S1. Nguồn gốc nhà và đất này là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D vào ngày 31-10-2017 với giá

610.000.000 đồng, bà giao tiền cho ông D1 trả cho ông D 210.000.000 đồng, số tiền còn lại 400.000.000 đồng bà M đứng ra trả cho ông D thay cho vợ chồng bà. Tuy nhiên, trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và ông D chỉ ghi giá chuyển nhượng 210.000.000 đồng. Bà yêu cầu được tiếp tục ở nhà và đất tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông D1 ngày 31-10-2017 đang có hiệu lực, ngoài vị trí nhà và đất này ra gia đình bà không có nơi nào khác để ở. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông D1 ký kết ngày 31-10-2017 bị vô hiệu bà không yêu cầu ông D trả lại cho bà 210.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

- Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện V trình bày:

Ban bồi thường xác định số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất đai, nhà cửa và vật kiến trúc là 134.268.923 đồng (Trong đó bồi thường về đất 110.510.400 đồng và bồi thường vật kiến trúc 23.758.523 đồng) và hiện nay số tiền này đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng A chi nhánh huyện V. Số tiền bồi thường được gửi tiết kiệm làm tròn số là 134.268.000 đồng số tài khoản là 7303601938060 đây là tiền gửi tiết kiệm chung giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Thanh D1, người đứng tên sổ tiết kiệm là Nguyễn Thanh D1, hiện tại sổ tiết kiệm Ban bồi thường đang tạm giữ.

- Ủy ban nhân dân huyện V trình bày:

Ngày 11-11-2022 Ủy ban nhân dân huyện V ban hành Quyết định số: 4716/QĐ-UBND thu hồi 22,0m² đất ở do ông Nguyễn Thanh D1 đứng tên, tách thửa số 118, tờ bản đồ số 21 để thực hiện công trình nâng cấp đường I (Đoạn từ cầu M - cầu V). Cùng ngày Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số: 4545/QĐ-UBND phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư công trình. Trong đó bồi thường tổng số tiền 134.268.923 đồng, cụ thể: Bồi thường về đất 110.510.400 đồng, bồi thường vật kiến trúc 23.758.523 đồng.

Tuy nhiên, hiện nay phần đất ông D1 đứng tên thửa số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích đã thu hồi 22,0m² đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết M được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý. Nên số tiền bồi thường 134.268.923 đồng được Ban bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện V gửi vào tài khoản tiết kiệm số 7303601938060 tại Ngân hàng N1 chi nhánh huyện V, số tiền bồi thường gửi tiết kiệm làm tròn số là 134.268.000 đồng, do ông Nguyễn Thanh D1 và ông Lê Văn D đứng tên chung.

- Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Căn cứ vào số liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy thì bà Nguyễn Thị Mai P có đứng kê khai các thửa đất sau:

1. Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 15, diện tích 2251,6m², loại đất lúa.
2. Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 15, diện tích 24,4m², loại đất NTD.
3. Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16, diện tích 1667,3m², loại đất lúa.

4. Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 15, diện tích 40m², loại đất ONT.
5. Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 15, diện tích 84,2m², loại đất NTD.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 163 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, điểm c khoản 1 Điều 159, khoản 3 Điều 160 Luật nhà ở năm 2014; điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 166, Điều 170 và Điều 186 Luật đất đai năm 2013. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D.

1. Buộc ông Nguyễn Thanh D1, bà Nguyễn Thị Mai P, bà Phan Thị Kim S1 và cháu Nguyễn Gia K có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân đi nơi khác trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích thực tế đo đạc là 139,9m², loại đất ở tại nông thôn và toàn bộ căn nhà, công trình phụ gắn liền trên đất tại: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Công nhận bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất nêu trên. Cấu trúc căn nhà và công trình phụ được xác định theo Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V lập ngày 11-4-2023.

2. Cho ông Nguyễn Thanh D1, bà Nguyễn Thị Mai P, bà Phan Thị Kim S1 và cháu Nguyễn Gia K lưu cư trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hết thời hạn lưu cư mà ông D1, bà P, bà S1 và cháu K không di dời toàn bộ tài sản của ông D1, bà P, bà S1 và cháu K đi nơi khác để trả nhà, đất tại thửa 118 cho bà M. Thì bà M có quyền yêu cầu cưỡng chế thi hành án.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh D1 50% mái che có giá trị thành tiền 7.335.017 đồng, hành lang có giá trị thành tiền 2.090.914 đồng và tiền công sức giữ gìn tài sản là 51.732.375 đồng. Tổng cộng ba khoản là 61.158.306 đồng. Bà M được quyền sở hữu mái che và hành lang đã bồi thường cho ông D1.

4. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Tuyết M được nhận tiền bồi thường đất là 110.510.000 đồng (Một trăm mười triệu năm trăm mười nghìn đồng) và lãi suất phát sinh của số tiền 110.510.000 đồng theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn ngày 08-12-2022 tài khoản số 7303601938060 tại Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện V.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Thanh D1 được nhận tiền bồi thường vật kiến trúc là 23.758.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền 23.758.000 đồng theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn ngày 08-12-2022 tài khoản số 7303601938060 tại Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26 đến 27-6-2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1 đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Dương Thùy T - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh D1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Văn D. Sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử khách quan đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thấy rằng.

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1 làm đơn kháng cáo đúng theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật nên được thụ lý, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được mở nhiều lần. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Trương Ngọc S; bị đơn ông Nguyễn Thanh D1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai P, Ban Bồi thường hỗ trợ và tái định cư huyện V, Ngân hàng N - Chi nhánh huyện V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Riêng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn D có đơn xin hoãn phiên tòa với lý do bị huyết áp cao đã được bác sĩ kê đơn thuốc và chỉ đề nghị nhập viện theo dõi. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các bên đương sự đều thừa nhận nhà, đất tranh chấp thửa số 118, diện tích 167,3m² đất và căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m² tại ấp H có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Tuyết M (định cư ở nước ngoài) nhờ ông Lê Văn D đứng tên giữ gìn trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau một thời gian,

bà M cho rằng do ông D tuổi cao nên nhờ ông Nguyễn Thanh D1 (cháu ruột) đứng tên trong giấy chứng nhận đủ. Ông D đồng ý nên giữa ông D và ông D1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 31-10-2017. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh D1, bà Phan Thị Kim S1 lại cho rằng, hai bên ông D và ông D1 thực tế chuyển nhượng cho nhau nhà, đất nêu trên. Về điều này thấy rằng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn D và ông Nguyễn Thanh D1 ngày 31-10-2012, thể hiện: Ông D và ông D1 tự nguyện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 167,3m² và căn nhà cấp 4 trên đất với 83,3m² được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực và hai bên đã giao, nhận đủ số tiền 210.000.000 đồng. Đồng thời, ông D giao cho ông D1 giấy tờ nhà đất để làm thủ tục sang tên và cam đoan đầy đủ năng lực, hành vi dân sự; không ai bị ép buộc được Cơ quan có thẩm quyền chứng thực. Ông Nguyễn Thanh D1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-12-2017 sau khi thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, các chi phí khác. Như vậy, về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông D và ông D1 phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, ông D1 thừa nhận số tiền 210.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông D1, bà S1. Ngoài ra, quá trình tố tụng ông D đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 167,3m² và căn nhà cấp 4 trên đất với 83,3m² đất vô hiệu là không có cơ sở.

[3] Đối với bản Cam Kết ngày 31-5-2018: Bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Lê Văn D cho rằng ông Nguyễn Thanh D1 chỉ là người đứng tên và quản lý nhà, đất giúp bà M nên ông D1 làm cam kết có nội dung thừa nhận thừa đất số 118 với 167,3m² đất và căn nhà cấp 4 diện tích 83,3m² của bà M bỏ tiền ra mua và xây dựng nhà cho ông D1 ở để nuôi mẹ là bà Nguyễn Thị Mai P. Điều này lại mâu thuẫn với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã phân tích ở phần [2]. Hơn nữa, trong nội dung Cam Kết chỉ ghi ông Nguyễn Thanh D1 là chủ sử dụng nhà, đất (thửa số 118), không ghi rõ ông D1 đứng tên giúp bà M quản lý đối với nhà, đất này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh D1 đã tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Tuyết M tổng số tiền 450.000.000 đồng, gồm: Tiền mua đất ban đầu 167.300.000 đồng (1triệu/m²), tiền bà M nhờ ông D1 xây nhà giá trị còn 70%: 214.056.418 đồng, tiền ông D làm mái che: 9.335.017 đồng và tiền chi phí khác. Đây là sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật và có lợi cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Đồng thời, ông Nguyễn Thanh D1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 118 với 167,3m² đất, căn nhà 83,3m² và được nhận tiền bồi thường đất 110.510.000 đồng và lãi suất phát sinh của số tiền 110.510.000 đồng theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn ngày 08-12-2022 tài khoản số 7303601938060 tại Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện V.

Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét thấy có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh D1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1. Sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với quyết định của HĐXX nên không chấp nhận.

[5] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà M theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh D1 và bà Phan Thị Kim S1 được chấp nhận đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 1,2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh D1, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim S1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 12-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. **Tuyên xử:**

Áp dụng các Điều 401, 402, 405 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 400, 401, 402 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

1. Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh D1 hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền 450.000.000 đồng (*bốn trăm năm mươi triệu đồng*).

3. Ông Nguyễn Thanh D1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 21, diện tích thực tế đo đạc là 139,9m², loại đất ở tại nông thôn và toàn bộ căn nhà, công trình phụ gắn liền trên đất tại: Số A, đường N, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-12-2017 đứng tên ông Nguyễn Thanh D1 (Cấu trúc căn nhà và công trình phụ được xác định theo Biên bản khảo sát, đo đạc và định giá tài sản ngày 16-02-2023. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V lập ngày 11-4-2023).

4. Công nhận cho ông Nguyễn Thanh D1 được nhận tiền bồi thường đất là 110.510.000 đồng (*một trăm mười triệu năm trăm mười nghìn đồng*) và lãi suất phát sinh của số tiền 110.510.000 đồng theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn ngày 08-12-2022 tài khoản số 7303601938060 tại Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện V.

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

phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

II. Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 34 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Thanh D1, bà Phan Thị Kim S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh D1, bà Phan Thị Kim S1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai lần lượt số 0000468 ngày 26-6-2023 và số 0000470 ngày 27-6-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 15 - 11 - 2023./

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THA dân sự tỉnh Vĩnh Long;
- Dương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTM).

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

Lê Thúy Cầu