TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 93/2024/DS-PT Ngày 26-02-2024 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 491/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 76/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1949; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên hệ: số D Đại lộ B, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Duy B, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, tổ E, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên hệ: số B N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T1: Ông Hà Mạnh H, sinh năm 2000, địa chỉ: số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2023), có mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ tạm trú: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962; có đơn xin vắng mặt;

2. Bà Trương Thị Kim A, sinh năm 1964; có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số A đường A, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phạm Thị B1, sinh năm 1982; địa chỉ: khu T, thị trấn K, huyện B, tỉnh Hải Dương, có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Hải Dương, có đơn xin vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn T2 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân A2; địa chỉ: số A khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

6. Cháu Nguyễn Thị Huyền T3, sinh ngày 28/10/2005; có đơn xin vắng mặt;

7. Cháu Nguyễn Đức A1, sinh ngày 17/12/2007.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Đức A1: Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện B, tỉnh Hải Dương; địa chỉ tạm trú: tổ A, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1964; có đơn xin vắng mặt;

9. Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm 1962; có đơn xin vắng mặt,

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã B, huyện Â, tỉnh Hưng Yên.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T là ông Đinh Duy B trình bày:

Tháng 10 năm 2014, thông qua con trai ông Nguyễn Xuân T là Nguyễn Xuân H1 và con dâu là bà Nguyễn Thị T1, ông T trực tiếp liên hệ và thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2764 (trước đây là thửa đất số 1228), tờ bản đồ số 7 (trước đây là tờ bản đồ số 02) tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2.

Khi thỏa thuận, vợ chồng ông T2 có báo cho ông T biết quyền sử dụng đất của ông T2 có diện tích gần 110m² (diện tích thực tế 109,6m² và trên đất có căn nhà tạm) nhưng có một phần diện tích khoảng hơn 19m² hiện đang nằm trong quy hoạch mở rộng đường N, nếu ông T mua thì chưa thể thực hiện được thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đồng ý mua với giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông T sẽ thanh toán trước 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện theo hợp đồng, ông T đặt cọc 50.000.000 đồng tiền mặt, số tiền 1.000.000.000 đồng ông T nhờ con dâu Phạm Thị B1 chuyển khoản cho vợ chồng ông T2 vào ngày 20/10/2014 với nội dung "*Nguyễn Xuân T trả tiền mua đất*". Tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông T2 có nguồn gốc do vợ chồng ông T bán thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05 tọa lạc số 20A, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương với giá 1.350.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền, ông T2 gọi ông T đến nhận nhà, đất để quản lý sử dụng trước. Do nhà hư hỏng nên ông T đã nhờ con dâu là bà Phạm Thị B1 tiếp tục chuyển cho vợ chồng bà T1 số tiền 40.000.000 đồng để sửa chữa nhà và nhờ vợ chồng ông H1, bà T1 trông coi giùm.

Do ông T ở quê, không có điều kiện đi làm hồ sơ, thủ tục nên ông T để con trai và con dâu làm giúp. Sau khi Nhà nước thu hồi, diện tích còn lại 93,5m² (trong đó có hơn 57m² đất ODT và 35,6m² CLN). Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên đã thống nhất gia đình ông T2 sẽ đứng ra nhận số tiền Nhà nước đền bù khoảng hơn 69.000.000 đồng và sau này sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng. Do diện tích đất ODT chỉ hơn 50m² trong tổng diện tích đất còn lại 93,5m² (sau khi Nhà nước thu hồi) nên ông T đã vào đưa trực tiếp cho bà T1 số tiền 70.000.000 đồng để vợ chồng bà T1 đi chuyển mục đích sử dụng đất cho ông T. Việc đưa tiền cho bà T1 chuyển mục đích sử dụng đất không có làm văn bản hay giấy tờ gì.

Khi Nhà nước hoàn tất việc đền bù, ông T2 gọi điện thoại cho ông T vào ký hợp đồng, nhưng do bận việc nên ông T nhờ con trai Nguyễn Xuân H1 ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T2. Tuy nhiên, ông H1 bị bệnh và không muốn đi làm thủ tục nên để bà T1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T2. Ngày 29/8/2016, tại Văn phòng C, vợ chồng ông T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng công chứng số 3456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 28/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS18989 mang tên Nguyễn Thị Tuyết . Sau khi ông T biết được bà T1 là người đứng tên, ông có thắc mắc với ông H1 và bà T1 thì bà T1, ông H1 hứa khi nào ông T chuyển vào sinh sống tại thành phố D, Bình Dương thì sẽ chuyển tên lại cho ông T. Đến giữa năm 2022, ông T yêu cầu ông H1, bà T1 làm thủ tục chuyển sang tên cho ông thì bà T1 không chịu, hứa hẹn và khất nhiều lần vẫn không thực hiện. Đầu năm 2023, ông T trực tiếp vào yêu cầu bà T1 chuyển tên thì bà T1 lại làm đơn xin ly hôn với con trai ông T và tiếp tục không thực hiện việc sang tên cho ông T. Vì vậy, ông T đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân

phường T hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 93,5m^2 ODT, thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS18989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2016 cho bà Nguyễn Thị T1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Xuân T.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Xuân H1 phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 93,5m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Xuân T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông T thống nhất với bà T1, ông H1 về số tiền sửa chữa nhà vào năm 2015 là 150.000.000 đồng và tiền bà T1 chuyển mục đích sử dụng đất 50.552.000 đồng. Ông đồng ý thanh toán cho bà T1 và ông Hiệu số tiền sữa chữa nhà và chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên với tổng số tiền 200.552.000 đồng. Ông T tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông T đồng ý thanh toán cho ông H1, bà T1 10% công sức gìn giữ đất và tiền chênh lệch đối với diện tích đất CLN 35,6m^2 mà bà T1 đã thực hiện chuyển lên ODT tại thời điểm hiện tại. Đối với số tiền 40.000.000 đồng mà ông T nhờ bà B1 chuyển cho ông H1 vào ngày 11/11/2014, ông T không yêu cầu gì trong vụ án này.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Xuân H1 kết hôn vào năm 2004. Sau khi kết hôn, hai vợ chồng sinh sống tại nhà bố mẹ chồng (Nguyễn Xuân T và Nguyễn Thị L). Bà T1 làm công nhân do đã lâu nên không nhớ rõ mức thu nhập, ông H1 sửa xe tại nhà thu nhập dao động từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng/ngày. Trước khi kết hôn ông H1 đã sử dụng ma túy. Đến năm 2014, do ông H1 có biểu hiện nghiện nặng nên gia đình quyết định đưa ông H1 vào trong N sinh sống. Trước khi vào N, vợ chồng bà T1 có lên mạng tìm hiểu, tham khảo tình hình đất đai và quyết định vào Bình Dương sinh sống. Sau mấy ngày tìm hiểu được người giới thiệu vợ chồng ông T2 đang muốn bán đất nên ông H1, bà T1 đã đến gặp gia đình ông T2 hỏi mua. Gia đình ông T2 nói bán thửa đất số 1288, tờ bản đồ số 02 (thửa mới số 2764, tờ bản đồ số 7) với giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng, nếu vợ chồng bà T1 mua thì đến gặp để thương lượng. Sau đó, ông H1 có điện về cho ông Nguyễn Xuân T (bố chồng bà T1) để thông báo sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T2. Ông T từ Hải Dương bay vào và gặp gia đình ông T2 để xem miếng đất mà vợ chồng bà T1 mua. Quá trình thương lượng hai bên đi đến thống nhất vợ chồng bà T1 đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2, bà A1 thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương của vợ chồng ông T2 với giá 1.150.000.000 đồng, trên đất có căn chòi lá. Ông T2 có

thông báo thửa đất trên có một phần diện tích đất khoảng 16,5m^2 Nhà nước đang thu hồi mở rộng đường N, tuy nhiên vợ chồng bà T1 vẫn đồng ý mua. Vợ chồng bà T1 đặt cọc cho vợ chồng ông T2 số tiền 50.000.000 đồng bằng tiền mặt và hẹn mấy ngày sau sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán tiếp 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi vợ chồng bà T1 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/11/2014, vợ chồng ông T2 và vợ chồng bà T1 đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông T có gọi về cho bà Phạm Thị B1 (con dâu ông T) chuyển vào cho vợ chồng ông T2 số tiền 1.000.000.000 đồng thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đất quản lý, sử dụng. Đến cuối năm 2015, do nhà đã mua trước đó xuống cấp nên vợ chồng bà T1 tiến hành sửa chữa lại trên nền cũ với số tiền 150.000.000 đồng. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất của vợ chồng ông T2 chưa hoàn tất thủ tục đền bù và bồi thường nên hồ sơ bị trả về. Đến năm 2016 khi việc đền bù, mở rộng đường N được hoàn tất bà T1 liên hệ lại nên hai bên đã ra Văn phòng C để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng công chứng số 3456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tại buổi ký hợp đồng, do ông H1 không muốn đi làm các thủ tục nên đã để bà T1 đi làm. Ngày 28/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS18989 cho bà T1. Sau khi trừ đi số tiền Nhà nước đền bù do ông T2 đã nhận thay, bà T1 đã trả số tiền chuyển nhượng còn lại hơn 30.000.000 đồng cho vợ chồng ông T2. Hiện tại trên đất tranh chấp có vợ chồng bà T1 và các con sinh sống.

Bà B1 chuyển khoản số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T2 là do bà T1 nói với ông T để ông T gọi về nói bà B1 chuyển dùm cho vợ chồng bà T1. Số tiền trên có nguồn gốc do vợ chồng bà T1 dành dụm (trong đó: Bố mẹ ruột bà T1 cho 100.000.000 đồng, tiền bà T1 tiết kiệm được trước khi kết hôn 400.000.000 đồng, tiền ông H1 đi làm từ năm 2004 đến năm 2014 đưa cho vợ chồng ông T giữ) và nhờ ông T giữ giùm. Đến khi vợ chồng bà T1 mua đất ông T mới nhờ con dâu Phạm Thị B1 gửi vào tài khoản cho vợ chồng ông T2 để trả tiền mua đất. Vợ chồng bà T1 gửi tiền cho ông T không có tài liệu, chứng cứ gì vì thực tế vợ chồng bà T1 và ông T là thành viên trong gia đình nên tin tưởng giao cho vợ chồng ông T giữ giùm. Việc bà B1 chuyển tiền trả tiền mua đất cho ông T2 ghi nội dung giao dịch "*Nguyễn Xuân T trả tiền mua đất*" với mục đích phòng hờ trong quá trình chuyển nhượng có xảy ra tranh chấp. Đối với số tiền vợ chồng bà T1 sửa chữa nhà vào năm 2015 là 150.000.000 đồng, nguồn gốc do vợ chồng bà T1 dành dụm được từ khi cưới về cho tới nay. Riêng tiền chuyển mục đích sử dụng đất 50.552.000 đồng là của bố mẹ ruột bà T1 cho bà (khi cho không có giấy tờ). Vì vậy, việc ông T cho rằng ông là người bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T2 hoàn toàn không đúng sự thật nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 đề nghị ông T thanh toán cho vợ chồng bà số tiền bỏ ra sửa chữa nhà 150.000.000 đồng và 50.552.000 đồng tiền bà bỏ ra chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Xuân H1 trình bày:

Ông H1 và bà T1 kết hôn năm 2004. Sau khi kết hôn ông, bà sống cùng bố mẹ ông (ông T, bà L). Khi đó bà T1 làm công nhân với mức lương 2.000.000 đồng/tháng, ông T làm nghề sửa xe với mức thu nhập 3.000.000 đồng/tháng. Ông, bà chung sống với nhau có 02 người con chung. Quá trình chung sống vợ chồng có những bất đồng quan điểm, không có tiếng nói chung nên hai vợ chồng đã ly hôn theo Quyết định số 125/2023/QĐST0HNGĐ ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Năm 2014, bố của ông H1 là ông Nguyễn Xuân T có nhu cầu mua đất trong miền N, cụ thể là Bình Dương nên nhờ hai vợ chồng ông H1, bà T1 vào tìm hiểu tình hình. Sau khi tìm hiểu các khu vực, vợ chồng ông H1 thấy gia đình ông T2 treo biển bán đất nên đến hỏi. Ông H1 điện về cho ông T để vào thỏa thuận với vợ chồng ông T2. Ông T2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7 (số cũ 1228, tờ bản đồ số 02), tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), với diện tích chuyển nhượng gần l10m² (trong đó có 01 phần Nhà nước thu hồi), trên đất có 01 căn nhà lợp lá, giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Trường hợp ông T mua thì phải đợi sau khi Nhà nước thực hiện xong việc đền bù mới có thể hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T đồng ý mua và đặt cọc cho vợ chồng ông T2 50.000.000 đồng bằng tiền mặt. Sau đó sẽ chuyển khoản tiếp 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/10/2014, ông T đã nhờ em dâu ông H1 là bà Phạm Thị B1 chuyển thanh toán cho gia đình ông T2 số tiền 1.000.000.000 đồng và nhận đất, nhà về sử dụng. Tại buổi bàn giao đất có vợ chồng ông H1 cùng với ông T và gia đình ông T2. Khi bàn giao đất, không tiến hành lập biên bản bàn giao mà bên ông T2 chỉ đến chỉ ranh giới đất, nhà. Năm 2016, do ông T bị bệnh không thể vào ký hợp đồng chuyển nhượng nên có điện vào nhờ hai vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông T2. Tuy nhiên, do ông H1 thấy thủ tục pháp lý rườm rà nên đã để bà T1 ra ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/9/2016, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc vợ chồng ông H1 ở trên đất là do vợ chồng ông H1 không có chỗ ở và ông T nhờ vợ chồng ông H1 trông coi dùm.

Năm 2015, bà T1 và ông H1 tiến hành sửa chữa nhà trên nền nhà cũ của nhà ông T2. Khi sửa chữa nhà ông T có nhờ bà B1 (em dâu ông H1) chuyển vào cho ông Hiệu số tiền 40.000.000 đồng. Ông H1, bà T1 sửa chữa nhà hết 150.000.000 đồng sau đó sử dụng cho đến nay. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do diện tích đất thổ cư chỉ có hơn 50m^2 nên ông T có đưa tiền nhờ bà T1 đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 35,6m^2 với

số tiền 50.552.000 đồng. Việc ông T đưa tiền cho bà T1 chuyển mục đích ông không nhớ rõ là đưa bao nhiêu vì đã lâu nên ông không nhớ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông H1 thống nhất và không có ý kiến gì vì thực tế quyền sử dụng đất tranh chấp là do ông T mua của vợ chồng ông T2, bà A1. Trường hợp ông Nguyễn Xuân T cho vợ chồng ông Hiệu số tiền chuyển mục đích và tiền sửa chữa nhà, công sức giữ gìn, giá trị chênh lệch thì ông từ chối nhận, ông H1 cho lại ông Nguyễn Xuân T toàn bộ số tiền ông T thanh toán cho ông H1 và bà T1.

4. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Vào cuối năm 2014, ông Nguyễn Xuân T có liên hệ và thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 02 (thửa mới 2764, tờ bản đồ số 7) tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương của vợ chồng ông T2 với diện tích gần 110m^2 (trong đó có một phần Nhà nước thu hồi mở rộng đường N), trên đất có 01 căn nhà lá. Ông T2 và ông T thỏa thuận mua bán thửa đất trên với giá 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), ông T đặt cọc trước cho ông T2 50.000.000 đồng, hẹn mấy ngày sau chuyển tiếp 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi Nhà nước hoàn tất đền bù và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền, ông T2 gọi điện cho ông T bàn giao nhà + đất. Việc bàn giao đất, nhà không lập thành biên bản. Trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do việc đền bù kéo dài nên việc hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thể hoàn thành.

Đến năm 2016, việc thu hồi và đền bù mới được thực hiện xong. Diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi chỉ còn 93,5m^2 và ông T2 đã đứng ra nhận tiền đền bù với số tiền gần 70.000.000 đồng. Do diện tích ODT chỉ có hơn 50m^2 nên bà T1 là người trực tiếp đi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi việc đền bù được hoàn tất, ông T2 gọi ông T vào để ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông T nói bận việc nhà không vào được nên nói vợ chồng ông T2 ký hợp đồng với vợ chồng bà T1. Do đó, ngày 29/8/2016 tại Văn phòng C, ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị Kim A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1, số công chứng 3456, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Thời gian sau, ông T đã đến nhà gặp ông T2 để thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Do ông T2 là người đứng ra nhận tiền đền bù nên ông T nói ông T2 cấn trừ vào tiền đền bù và thanh toán lại cho ông T hơn 30.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T và gia đình ông T2 đã thực hiện xong nên gia đình ông T2 không còn liên quan gì đến vụ án. Đề nghị Tòa án không đưa ông T2, bà A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông T2 khẳng định mọi giao dịch thỏa thuận, mua bán, thanh toán tiền đều thực hiện với ông T (trừ việc ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng). Do đã lâu nên ông T2 không nhớ vợ chồng ông T2 và bà A đã ký tất cả bao nhiêu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T2, bà A chỉ nhớ lần gần nhất ký hợp đồng chuyển nhượng đất là vào năm 2016.

5. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim A trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời khai trong quá trình tố tụng của ông Nguyễn Văn T2.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Thống nhất với toàn bộ lời khai của ông Nguyễn Xuân T. Nguồn tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T2, bà L có từ việc vợ chồng bà L và ông T bán căn nhà + đất tại đường số B - xã T - huyện B - tỉnh Hải Dương (nay là thị trấn K, huyện B, tỉnh Hải Dương) được 1.350.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng bà Nguyễn Thị L sử dụng để nhận chuyển nhượng nhà + đất của ông T2, chuyển mục đích quyền sử dụng đất, sửa nhà,... và dự kiến chuyển vào sinh sống. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà L thống nhất. Bà L và ông T hiện tại là vợ chồng, trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hiện đang tranh chấp cho ông T thì bà L không có ý kiến gì, bà cũng không có yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L và cam kết không thắc mắc khiếu nại về sau.

7. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B1 trình bày:

Ông Nguyễn Xuân T là bố chồng của bà Phạm Thị Bến .1 Ông T có nhu cầu chuyển vào thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương sinh sống, có biết thông tin vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Trương Thị Kim A có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhà, đất tại đường N, khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Xuân T có liên hệ trực tiếp với vợ chồng ông T2 và bà Kim A cũng như xem tài sản thực tế tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do ông Nguyễn Xuân T đã lớn tuổi và thanh toán số tiền nhiều nên ông T có nhờ bà B1 (hiện đang công tác tại Trường Tiểu học K - thị trấn K, huyện B, tỉnh Hải Dương) thực hiện việc chuyển khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Trương Thị Kim A, cụ thể: Ngày 14/10/2014, bà B1 đã chuyển vào số tài khoản của người hưởng thụ là DNTN Anh T2 là 5590201008982 tại Ngân hàng A3 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) cho ông T2 với nội dung là ông Nguyễn Xuân T trả tiền mua đất. Ngoài ra, ngày 11/11/2014 ông T còn nhờ bà B1 chuyển khoản cho ông Nguyễn Xuân H1 số tiền 40.000.000 đồng vào Ngân hàng A3.

Việc bà Phạm Thị B1 chuyển tiền qua tài khoản của ông T2 số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) vào ngày 14/10/2014 và ông Nguyễn Xuân H1 số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) vào ngày 11/11/2014 là vì ông T nhờ bà B1 chuyển giúp. Do ông T đã lớn tuổi và số tiền nhiều, không an toàn nên đã nhờ bà B1 chuyển giùm để đảm bảo an toàn và thuận lợi cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông T2 với bà A đã thỏa thuận trước đó.

8. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân M (tên gọi khác T5) và bà Phạm Thị T4 trình bày:

Ông Nguyễn Xuân M và bà Phạm Thị T4 là bố mẹ ruột của bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Xuân H1 là con rể của ông M và bà T4, ông Nguyễn Xuân T là thông gia của gia đình ông M, bà T4. Ông Nguyễn Xuân T cầm tiền của ông H1 từ năm 2004 đến năm 2014. Đến cuối năm 2014, ông H1 có dấu hiệu nghiện ma túy nặng, có dấu hiệu ngáo đá, không tự chủ được bản thân, thường xuyên đập phá đồ đạc và chửi, đánh bà T1. Do đó, ông T có đề nghị với gia đình ông M cho hai vợ chồng ông H1, bà T1 vào N sinh sống. Tuy nhiên, bà T1 không đồng ý nên vợ chồng ông T có qua nói chuyện với vợ chồng ông M, bà T4 nhờ khuyên bà T1, để bà T1 vào N sinh sống cho ông H1 tránh xa bạn bè. Vợ chồng ông M, bà T4 có nói với ông T, ông H1 và bà T1 vào miền N sống không có bạn bè, không có gia đình phải đi thuê nhà, trong khi ông Nguyễn Xuân H1 thì nghiện ngập như vậy thì cuộc sống rất khó khăn. Ông T có nói với vợ chồng ông M, bà T4 rằng: "Ông, bà không phải lo, tiền của vợ chồng nó tôi đang giữ từ năm 2004 đến năm 2014, cộng cả tiền con gái ông bà tiết kiệm thiếu bao nhiêu thì vợ chồng tôi cho hai đứa để mua căn nhà sinh sống cho ổn định để chồng nó tránh xa bạn bè xấu và không nghiện ngập nữa". Vì thương hai cháu nên vợ chồng ông M, bà T4 đã khuyên nhủ, thuyết phục bà Nguyễn Thị T1, cuối cùng bà T1 đồng ý. Ngày hai vợ chồng bà T1, ông H1 đi vợ chồng ông M, bà T4 có cho vợ chồng bà T1 100.000.000 đồng bằng tiền mặt. Ngoài ra khi bà T1 cưới ông H1 thì vợ chồng ông M, bà T4 cho bà T1 01 cây vàng để lấy vốn làm ăn. Khi đó hai vợ chồng bà T1 đang còn thương yêu nhau và vợ chồng ông M, bà T4 nghĩ cho con cái tiền nên khi cho không làm giấy tờ gì. Đối với số tiền ông M cho hai vợ chồng bà T1 và ông H1 thì ông M không có yêu cầu gì trong vụ án này.

9. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Thị Huyền T3 và cháu Nguyễn Đức A1 do ông Nguyễn Xuân H1 đại diện trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân A2 trình bày: Ông T2 là chủ Doanh nghiệp tư nhân A2, trước đây ông T2 có cho ông T số tài khoản của Doanh nghiệp tư nhân A2 để ông T chuyển trả tiền mua đất cho vợ chồng ông T2, bà A1. Doanh nghiệp tư nhân A2 không có liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T với bị đơn ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận cho ông Nguyễn Xuân T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 93,5m^2 ODT thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7 tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS18989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

cấp ngày 28/9/2016 cho bà Nguyễn Thị T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, cột gạch + cột sắt tròn, cột gạch + kèo + khung sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + vách tole, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính, khung nhôm, cầu thang bằng sắt, mái tole, diện tích 93,5m^2 (bên trong có gác gỗ diện tích 22,6m^2); 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Xuân T được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 93,5m^2 ODT thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7 tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, cột gạch + cột sắt tròn, cột gạch + kèo + khung sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + vách tole, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính, khung nhôm, cầu thang bằng sắt, mái tole, diện tích 93,5m^2 (bên trong có gác gỗ diện tích 22,6m^2); 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước cho ông Nguyễn Xuân T quản lý, sử dụng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân T thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 313.563.000 đồng (ba trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân H1 về việc không yêu cầu ông Nguyễn Xuân T thanh toán số tiền 313.563.000 đồng (ba trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo ngày 04/10/2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà T1 số tiền 86.437.000 đồng cho tròn 400.000.000 đồng theo quyết định của Toà án cấp sơ thẩm là 313.563.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là do nguyên đơn mua và tặng cho vợ chồng ông H1, bà T1, trong số tiền nhận chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng thì có số tiền hơn 500.000.000 đồng của bà T1 và ông H1 gửi ông T giữ dùm, số tiền còn lại thì vợ chồng ông T cho thêm ông H1, bà T1 để đủ mua đất. Việc vợ chồng ông T mua đất cho ông H1, bà T1 là phù hợp với phong tục, tập quán cha mẹ cho con. Ông T không chứng minh được nhờ bà T1 đứng tên dùm, trong khi đó bà T1 là người bỏ tiền ra xây nhà, chuyển mục đích sử dụng đất, sinh sống ổn định, khi bà T1 và ông H1 ly hôn mới xảy ra tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét

xử áp dụng Án lệ số 03/2016 để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, công nhận nhà, đất cho bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T1 thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2 với giá 1.150.000.000 đồng, trong đó bà T1 và ông H1 có hơn 500.000.000 đồng, còn lại là do vợ chồng ông T cho thêm để mua nhà, đất nhưng bị đơn không chứng cứ gì chứng minh. Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn bà T1 thêm một số tiền cho đủ 400.000.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, thể hiện ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình nên kháng cáo không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ thêm cho bà T1 một số tiền để đủ 400.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 04/10/2023 của bà Nguyễn Thị T1 là phù hợp với quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị Kim A, bà Phạm Thị B1, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T2 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân A2, cháu Nguyễn Thị Huyền T3, cháu Nguyễn Đức A1 (do ông H1 là người đại diện hợp pháp), bà Phạm Thị T4, ông Nguyễn Xuân M có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Xuân H1, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 93,5m^2 thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố C, phường T,

thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS18989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2016 cho bà Nguyễn Thị T1 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn là người trực tiếp giao dịch và chuyển tiền cho ông Nguyễn Anh T6, bà Trương Thị Kim A qua số tài khoản của Doanh nghiệp tư nhân A2 do ông T6 là người đại diện (người chuyển tiền là bà Phạm Thị B1 – con dâu của nguyên đơn) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2764 nêu trên. Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ là các chứng từ giao dịch về việc chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng, 40.000.000 đồng, chứng cứ về nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng là do đã chuyển nhượng đất của nguyên đơn ở Hải Dương.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất là của vợ chồng bà T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T6, bà A; nguồn gốc tiền chuyển nhượng là do vợ chồng bà T1 dành dụm, trong đó bố mẹ ruột bà T1 cho bà T1 100.000.000 đồng, tiền bà T1 tiết kiệm được trước khi kết hôn 400.000.000 đồng, tiền ông H1 đi làm đưa cho vợ chồng ông T giữ. Do đó, bà T1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

[2.2] Ngày 03/11/2014, tại Văn phòng C1, vợ chồng ông T6 và bà A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1228 (nay là thửa đất số 2764), tờ bản đồ số 02 tại khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương với bên nhận chuyển nhượng là ông H1, bà T1 (bút lục 264 - 267). Do phần đất của ông T6, bà A có một phần thuộc dự án nâng cấp, mở rộng đường từ Ngã tư C đi ĐT 743a nên sau khi bị giải tỏa, ông T6 làm thủ tục và được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/3/2016 (diện tích đất sau khi được cấp đổi là 93,5m^2, thửa đất mới là 2764, tờ bản đồ số 07).

Ngày 29/8/2016, vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Trương Thị Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 07 tọa lạc khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người ký tên bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Tuyết . Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C (bút lục A - 150) và hai bên đã thực hiện các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, đến ngày 28/9/2016 bà Nguyễn Thị T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS18989.

[2.3] Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T cung cấp các tài liệu, chứng cứ thể hiện nguồn tiền chuyển nhượng đất và các tài liệu về việc đã chuyển tiền cho ông T2 như sau: Ngày 19/9/2014, ông T chuyển nhượng cho ông Vũ Đình M1 thửa đất tại huyện B, tỉnh Hải Dương (bút lục 30); ngày 25/9/2014 ông Vũ Đình M1 nộp tiền mặt vào tài khoản tiền gửi không kỳ hạn của bà Phạm Thị B1 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện B, tỉnh Hải Dương số tiền 1.150.000.000 đồng

(bút lục 31); ngày 20/10/2014, bà Phạm Thị B1 chuyển tiền cho Doanh nghiệp tư nhân A2 số tiền 1.000.000.000 đồng, nội dung "Nguyễn Xuân T trả tiền mua đất" (bút lục 15). Bà Phạm Thị B1 khai nhận việc chuyển tiền là chuyển giùm cho ông T.

[2.4] Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày bà T1 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của ông T2 và bà A, nguồn gốc tiền chuyển nhượng là do vợ chồng bà T1 dành dụm, trong đó bố mẹ ruột bà T1 cho bà T1 100.000.000 đồng, tiền bà T1 tiết kiệm được trước khi kết hôn 400.000.000 đồng, tiền ông H1 đi làm đưa cho vợ chồng ông T giữ, tuy nhiên, bà T1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc được cha mẹ đẻ cho tiền, về số tiền tiết kiệm và việc ông T giữ giùm tiền. Ngoài ra, vợ chồng ông T2, bà A xác nhận trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và đã nhận tiền của ông T (bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản của Doanh nghiệp tư nhân A2 do ông T2 là người đại diện số tiền 1.000.000.000 đồng và nhận tiền mặt đối với số tiền còn lại). Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T1 có lời khai thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T2 cho vợ chồng ông H1, bà T1 nhưng bà T1 không chứng minh được việc tặng cho.

[2.5] Như vậy, lời khai của nguyên đơn về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà A (người chuyển nhượng), phù hợp tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Lời khai về việc ông T là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất và chuyển tiền, giao tiền mặt cho bên chuyển nhượng là phù hợp với lời khai của ông T2, bà A (bên chuyển nhượng) và chứng cứ chứng minh việc chuyển tiền.

[2.6] Bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Xuân H1 là vợ chồng, đăng ký kết hôn ngày 15/02/2004. Bà T1 và ông H1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 125/2023/QĐST-HNGĐ ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Khi ly hôn, bà Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Xuân H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung. Đồng thời, kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến khi bà T1 và ông H1 ly hôn thì giữa các bên không ai tranh chấp liên quan đến tài sản nêu trên.

[2.7] Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là người thực tế thoả thuận chuyển nhượng và trả toàn bộ tiền để nhận chuyển nhượng tài sản, còn bà T1 chỉ là người đứng tên giùm là hoàn toàn phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đất cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[2.8] Ông T cho rằng đã chuyển khoản 40.000.000 đồng cho bà T1 và giao trực tiếp cho ông H1, bà T1 số tiền mặt là 70.000.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng đất và sửa nhà nhưng bà T1 không thừa nhận, quá trình giải quyết vụ án, ông T đồng ý với chi phí chuyển mục đích sử dụng diện tích đất là

50.552.000 đồng và sửa chữa nhà là 150.000.000 đồng nên tự nguyện trả lại cho ông H1, bà T1 số tiền này, không yêu cầu xem xét số tiền 40.000.000 đồng và 70.000.000 đồng mà ông T đã giao cho ông H1, bà T1 như trình bày nêu trên. Mặt khác, tuy ông T là người bỏ 1.150.000.000 đồng ra để nhận chuyển nhượng nhà, đất, nhưng mọi thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng đứng tên bà T1 và sau khi nhận chuyển nhượng ông H1, bà T1 quản lý nhà, đất, tôn tạo, sửa chữa nhà, chuyển mục đích sử dụng diện tích đất 35,6m^2 từ loại đất trồng cây lâu năm sang đất ở với chi phí 50.552.000 đồng và sửa chữa nhà với số tiền 150.000.000 đồng đã làm tăng giá trị nhà, đất. Do ông H1 và bà T1 có công sức trong việc quản lý, giữ gìn làm tăng giá trị nhà, đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là người có công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo tài sản và đã xem xét tính công sức là 10% giá trị nhà, đất tranh chấp (giá trị diện tích đất được định giá là 3.272.500.000 đồng), tương ứng số tiền 327.250.000 đồng; được hưởng 1/2 giá trị chênh lệch từ việc chuyển mục đích sử dụng đất CLN qua đất ODT là 99.324.000 đồng và nguyên đơn tự nguyện trả cho các bị đơn số tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ cây lâu năm (CLN) sang thổ cư (ODT) đối với diện tích 35,6m^2 với số tiền là 50.552.000 đồng và tiền sửa chữa nhà vào năm 2015 số tiền là 150.000.000 đồng, cộng tất cả các khoản với tổng số tiền 627.126.000 đồng, trong đó ông H1 và bà T1 mỗi người được hưởng ½ số tiền là có căn cứ.

[2.9] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn bà T1 số tiền 86.437.000 đồng để tròn số tiền 400.000.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm (số tiền 313.563.000 đồng) là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, không vi phạm pháp luật nên cần ghi nhận.

[2.10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ, bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm cần phải khắc phục để đảm bảo bản án được thi hành theo quy định của pháp luật. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T với bị đơn ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.1.1. Công nhận cho ông Nguyễn Xuân T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 93,5m^2 ODT thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7 tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS18989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2016 mang tên bà Nguyễn Thị T1 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, cột gạch + cột sắt tròn, cột gạch + kèo + khung sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + vách tole, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính, khung nhôm, cầu thang bằng sắt, mái tole, diện tích 93,5m^2 (bên trong có gác gỗ diện tích 22,6m^2); 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án*).

2.1.2. Buộc ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 trả lại quyền sử dụng diện tích đất 93,5m^2 ODT thuộc thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 7 tọa lạc khu phố C, phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men + láng vữa xi măng, cột gạch + cột sắt tròn, cột gạch + kèo + khung sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + vách tole, trần thạch cao, cửa sắt kéo, cửa kính, khung nhôm, cầu thang bằng sắt, mái tole, diện tích 93,5m^2 (bên trong có gác gỗ diện tích 22,6m^2); 01 điện kế chính; 01 đồng hồ nước cho ông Nguyễn Xuân T quản lý, sử dụng.

2.1.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS18989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2016 mang tên bà Nguyễn Thị T1, để cấp lại cho ông Nguyễn Xuân T theo quyết định của bản án này.

Ông Nguyễn Xuân T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân T thanh toán cho bà Nguyễn Thị T1 số tiền 313.563.000 đồng và hỗ trợ thêm số tiền 86.437.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Xuân H1 về việc không yêu cầu ông Nguyễn Xuân T thanh toán số tiền 313.563.000 đồng (ba trăm mười ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Xuân T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp tiền án phí.

2.5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Xuân T tự nguyện chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

3. Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006833 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc