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

Bản án số: 82/2024/DS-PT
Ngày 08 - 3 - 2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản.

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 Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – 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 Minhtham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 08/3/2024, 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: 566/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3114/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mã Thị Thái L (vắng mặt)

Địa chỉ: đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy Huy Ph (có mặt)

Địa chỉ: đường Ng, phường Tr, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1/. Bà Mã Thị H (đã chết)

Địa chỉ: đường Tr, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/. Ông Nguyễn Văn Đ (T) (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 1A, ấp Tr, xã L, huyện Ph, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ: Bà Tô Thị Mộng V, sinh năm 1992 (có mặt)

Địa chỉ: đường D15, KDC H, phường H1, quận C1, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mã Thị Ng.

Địa chỉ thường trú: T D C N 68601 USA.

Địa chỉ tạm trú: đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phan Thị Thanh Tr (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Khu vực 2, phường Tr, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mã Thị Thái L trình bày:

Vào ngày 04/9/2018 bà Mã Thị Thái L nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị H gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T557375 cấp ngày 03/10/2001, gồm 02 thửa 762 có diện tích 1.177m^2; thửa 734 có diện tích 5.412m^2 và Giấy chứng nhận V536844 cấp ngày 22/7/2002, thửa 735 có diện tích 1.123m^2. Tổng diện tích là 7.712m^2 toạ lạc tại ấp L1, xã Đ, huyện Ch (nay là ấp L2, xã Đ A, huyện Ch, tỉnh Hậu Giang). Việc nhận chuyển nhượng thực hiện trên giấy mà không đo đạc lại, được điều chỉnh trang 4. Giá chuyển nhượng là 4,5 tỷ đồng. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng và công chứng ngày 04/9/2018. Đến ngày 01/10/2018 bà Mã Thị Thái L được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang 4). Hai bên đã giao nhận đất xong với nhau. Tại thời điểm nhận đất thì trên đất còn cây trái chưa đến vụ thu hoạch thì ông Nguyễn Văn Đ (con bà Mã Thị H) xin được ở lại trên đất để chờ thu hoạch cây trái xong sẽ trả lại đất cho nguyên đơn. Sau khi thu hoạch xong thì ông Đ cho rằng phần đất này mẹ ông Đ (bà H) nhận chuyển nhượng của bà Nh và ông B nên ông không đồng ý giao đất cho bà L. Bà L đã nhiều lần yêu cầu ông Đ trả đất nhưng ông Đ không trả nên bà làm đơn khởi kiện ngày 12/10/2020 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ (tên thường gọi là T) và bà Mã Thị H trả lại cho bà phần đất khoảng 516m^2 thuộc thửa 735, tờ bản đồ số 07, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V536844 cấp ngày 22/7/2002 đã chuyển nhượng sang tên bà ngày 01/10/2018.

Đến ngày 05/11/2020 bà Mã Thị Thái L rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Mã Thị H và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Đ (T).

Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc nguyên đơn có chỉ phần đất tranh chấp diện tích có chênh lệch tăng so với diện tích khởi kiện ban đầu. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn Đ (T) trả diện tích 562,7m^2 theo số đo thực tế của lược đồ đã thẩm định.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Mẹ ông tên Mã Thị H là chị ruột bà Mã Thị Ng định cư nước Mỹ (USA). Năm 1995 bà Mã Thị Ng có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên bà Ng có nhờ

mẹ ông là bà H nhận chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ (đứng tên giùm) cho bà Ng. Năm 1995 mẹ ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C phần đất nền có nhà diện tích 538m^2, phần đất ruộng diện tích 5.412m^2, không biết số thửa; bà Ng gửi tiền về cho bà H trả tiền chuyển nhượng cho ông C. Ông C đã được cấp giấy chứng nhận. Bà H mẹ ông đã đứng tên hộ cho bà Ng thửa đất này.

Đến năm 2001 mẹ ông bà Mã Thị H nhận chuyển nhượng của mẹ con bà Nguyễn Thị Nh hộ cho bà Ng diện tích 1.177m^2. Tiền do bà Mã Thị Ng đang ở nước ngoài gửi về cho bà H trả cho mẹ con bà Nguyễn Thị Nh; gửi bao nhiêu thì ông Đ không biết, giá bán 1 công là 04 cây vàng. Bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận. Bà Ng nhờ bà Mã Thị H (mẹ ông Đ) đứng tên hộ.

Năm 2002, bà Nguyễn Thị Nh chuyển nhượng cho bà Mã Thị Ng phần đất là 1.123m^2, bà Ng ở nước ngoài chuyển tiền về cho bà H trả tiền cho bà Nh, giá 01 công là 4 cây vàng. Bà Nh đã được cấp giấy chứng nhận. Bà Ng nhờ bà Mã Thị H (mẹ ông Đ) đứng tên hộ.

Năm 2003 bà Nguyễn Thị Nh và ông Phan Văn B thừa lại phần đất 516m^2 nên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất này, có làm biên nhận giấy tay do bà H đứng tên, còn ông Đ là người trả tiền. Phần đất này thuộc thửa 734. Giá chuyển nhượng là 1,2 cây vàng 24K, lúc chuyển nhượng ông B và bà Nh chưa được cấp giấy, đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận.

Toàn bộ các phần đất, nhà của bà Ng nhờ bà H đứng tên và cả phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng đều do ông Đ canh tác, quản lý.

Lý do phần đất 516m^2 của ông Đ nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy là do ông Đ hỏi địa phương trả lời đất chuyển nhượng diện tích phải trên 1000m^2 mới được cấp giấy, chỉ hỏi miệng, không làm đơn.

Năm 2017 bà Ng về nước, việc bà Ng, bà H, bà Thái L thỏa thuận chuyển nhượng ra sao thì ông Đ không biết. Đến cuối năm 2018 thì ông Đ mới biết bà Mã Thị Ng đã chuyển nhượng cho bà Mã Thị Thái L các phần đất, nhà mà bà Ng đã nhờ mẹ ông đứng tên hộ. Lúc bà H sang tên cho bà Mã Thị Thái L thì ông Đ cũng không biết.

Nguyên đơn khởi kiện đòi phần đất diện tích 562,7m^2 thì ông Đ không đồng ý, ông Đ yêu cầu được tiếp tục canh tác phần đất mà mẹ ông đã nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Nh và ông B có diện tích là 516m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mã Thị Ng trình bày:

Do bà Ng là người nước ngoài không thể đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Ng đã nhờ bà Mã Thị H đứng tên hộ các thửa 735, 762 và 734, tổng diện tích 7.712m^2. Do lâu quá không nhớ nhận chuyển nhượng của ai. Đến ngày 21/7/2017 giữa bà H và bà Ng có lập hợp đồng ủy quyền, theo đó bà Ng được toàn quyền chuyển nhượng 3 thửa đất này, hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 21/7/2017. Đến ngày 04/9/2018 bà Mã Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho bà Mã Thị Thái L 03 thửa đất này, giá 4,5 tỷ

đồng, không làm biên nhận tiền mà giao tiền ngay khi công chứng. Ngày 03/12/2018 ông Đ có gửi bức thư cho bà Mã Thị Ng với nội dung là "còn phần đất ở huyện Ch con đã hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển nhượng cho chị L rồi nên con không ghi vào biên bản này, chị L đã nhận sổ đỏ (con T)"; cùng ngày 03/12/2018 thì giữa bà H, bà L, bà Ng, ông Đ lập văn bản thỏa thuận và cam kết, theo đó bà Ng sẽ hỗ trợ gia đình ông Đ 500 triệu đồng tiền công gìn giữ, tôn tạo phần đất, đưa làm 02 đợt, đợt 1: ngày 03/12/2018 giao cho bà H và ông Đ 100 triệu đồng, đợt 2: ngày 15/01/2019 bà Ng giao cho ông Đ 455 triệu đồng (trong đó có 400 triệu đồng tiền hỗ trợ, 15 triệu đồng tiền cá, 40 triệu đồng tiền cây cối). Mọi giao dịch giữa bà Ng, bà H, bà L và ông Đ đã hoàn thành. Do đó, bà Mã Thị Ng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 244, Điều 464, Điều 474, Điều 476 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị Thái L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ (T).

Nguyên đơn bà Mã Thị Thái L được sử dụng phần đất có diện tích 562,7m^2 thuộc thửa 735 và thửa 762 theo đo đạc thực tế, đất tọa lạc ấp L1, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Hậu Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ (T) có trách nhiệm tháo dỡ, di dời vật kiến trúc để giao trả phần đất tranh chấp có tổng diện tích 562,7m^2 thuộc thửa 735 và thửa 762 theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn bà Mã Thị Thái L.

(Có lược đồ kèm theo).

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị Thái L đối với bị đơn bà Mã Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/8/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm do có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng như xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của bị đơn; đưa thiếu người tham gia tố tụng là vợ của ông Đ; có vi phạm về thủ tục định giá tài sản; tuyên án vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; thu thập tài liệu và đánh giá chứng cứ không đầy đủ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sư vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Bà Mã Thị Thái L cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong toàn bộ diện tích đất mà bà Mã Thị Ng đã chuyển nhượng lại cho bà vào năm 2018. Nguồn gốc đất do bà Mã Thị Ng nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn B, bà Nguyễn Thị Nh năm 2002. Do bà Ng định cư ở nước ngoài nên nhờ bà Mã Thị H (mẹ ông Đ) đứng tên hộ giao dịch chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H, ông Đ là những người giúp bà Ng trông nom, quản lý toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và đã được trả thù lao.

Ông Nguyễn Văn Đ cho rằng phần đất tranh chấp là của bà Mã Thị H (mẹ ông) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Nh và ông Phan Văn B. Ông Đ cung cấp Giấy sang nhượng đất thể hiện đã nhận sang nhượng của ông B, bà Nh diện tích đất 516m^2 với giá một cây hai vàng; tuy nhiên nội dung giấy sang nhượng không thể hiện vị trí đất, chiều ngang, dài thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy. Hiện ông B đã chết, bà Nh bị tai biến không còn khả năng nhận thức. Bà Cao Thị Ng1 là con gái bà Nh và ông X là con rể bà Nh không chứng kiến việc mua bán, diện tích, giá bán mà chỉ nghe nói lại cách nay khoảng 20 năm bà Nh có sang đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho bà H, còn việc có sang giùm cho ông Đ hay không thì các ông bà không biết.

Ông Đ trình bày sau khi nhận chuyển nhượng của bà Nh thì ông có đi đăng ký nhưng địa phương trả lời phần đất không đủ 1000m^2 nên không thể đăng ký quyền sử dụng đất được. Tuy nhiên, ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông có đi đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất. Các tài liệu thẩm định thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 735 có diện tích 1.123m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Thái L (phần đất bà Thái L đã rào), phần đất này giáp ranh với thửa 372, không còn phần đất trống nào khác. Tại biên bản hòa giải ở địa phương ông Đ trình bày: “Lúc giao đất cho bà Thái L thì

mẹ ông là bà H có chừa 516m^2 đất tranh chấp lại cho ông, ông có yêu cầu bà Thái L tách phần đất này ra cho ông" nhưng khi ông Đ, bà H giao đất cho bà Thái L, bà Thái L rào lưới B40 xung quanh phần đất đã bàn giao thì bà H, ông Đ cũng không có ý kiến, khiếu nại gì về việc bà Thái L rào đất. Mặt khác, bà Ng nhận chuyển nhượng đất từ ông B, bà Nh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Mã Thị H đứng tên giùm bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp từ năm 2002; nhưng đến năm 2003 bà H lại nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông B, bà Nh là không hợp lý, có sự mâu thuẫn về mặt thời gian.

Ông Nguyễn Văn Đ không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp, việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đ phải trả lại phần diện tích 562,7m^2 cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị Thái L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ (T). Nguyên đơn bà Mã Thị Thái L được sử dụng phần đất có diện tích 562,7m^2 thuộc thửa 735 và thửa 762 theo đo đạc thực tế, đất tọa lạc ấp L1, xã Đ, huyện Ch, tỉnh Hậu Giang. Buộc ông Nguyễn Văn Đ (T) có trách nhiệm tháo dỡ, di dời vật kiến trúc để giao trả phần đất tranh chấp có tổng diện tích 562,7m^2 thuộc thửa 735 và thửa 762 theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn bà Mã Thị Thái L. (Có lược đồ kèm theo).

2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mã Thị Thái L đối với bị đơn bà Mã Thị H.

3/. Về chi phí tố tụng: Số tiền 7.066.000 đồng (bảy triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ (T) phải nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang để trả lại cho nguyên đơn bà Mã Thị Thái L đã nộp tạm ứng.

4/. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Đ (T) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Bà Mã Thị Thái L được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004229 ngày 12/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ch, tỉnh Hậu Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Đ (T) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000032 ngày 11/8/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

5/. Trường hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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".

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang;
- Đương sự (4);
- Lưu VP(3), HS(2).14b.LTTT.

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

Trần Thị Thu Thủy