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: 296/2025/DS-PT
Ngày 14 – 4 – 2025
V/v: "Tranh chấp quyền sở hữu nhà 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tửu

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 757/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị X, sinh năm 1950, Quốc tịch: Hoa Kỳ. Địa chỉ liên lạc: Lầu 1 – Số A N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Bảo Â, sinh năm 1998. Địa chỉ: Lầu A - Số A N. Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Giấy ủy quyền ngày 04/5/2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị X: Luật sư Trần Văn D – Công ty L2 – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Lý Thị Q (Q1), sinh năm 1964. Địa chỉ: 1 Tổ B , ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Ngọc Thanh V, sinh năm 1983. Địa chỉ: 1, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện

theo ủy quyền - Giấy ủy quyền số 003822 ngày 10/12/2020 lập tại Văn phòng C3) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn X1 – Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

- Bà Trương Thị Kim T, sinh năm 1988 (có mặt);

- Bà Trương Ngọc Thanh V, sinh năm 1983 (có mặt);

- Bà Trương Thanh V, sinh năm 2002 (xin vắng mặt);

- Trẻ Phan Trương Chí T1, sinh năm 2011. Người đại diện hợp pháp là bả Trương Ngọc Thanh V (mẹ).

- Trẻ Võ Minh N, sinh năm 2012. Người đại diện hợp pháp là bà Trương Thị Kim T (mẹ).

Cùng địa chỉ: 1 (số C) ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1962. Địa chỉ: A đường B, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (xin vắng mặt);

- Ông Trương Văn C, sinh năm 1975. Địa chỉ: 2 N, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

- Văn phòng C3. Địa chỉ: B Đ, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng mặt);

- Ông Huy Sang M (Huỳnh Minh S), sinh năm 1979. Địa chỉ: B A-San Jose CA-95121-CA (xin vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Minh S: Bà Nguyễn Thụy Bảo Â, sinh năm 1998. Địa chỉ: Lầu A - Số A N, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 04/5/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Minh S Luật sư Trần Văn D – Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2004 từ Hoa Kỳ về thăm quê, bà X thấy anh cùng với em trai ruột của bà là ông Trương Văn B rao bán mấy lô đất, bà X đã mua tất cả là 3 lô trong đó một lô có diện tích là 200m² tọa lạc tại số B (số mới hiện nay là 1/169) Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 80.000.000 đồng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/08/1999 đứng tên chủ sở hữu Trương Văn B sinh năm 1957, thuộc tờ bản đồ số 5 số thửa 11-202, 12-202 với 50m² đất thổ cư và 150m² đất trồng cây lâu năm. Khi mua hai lô đất của người anh trai bà đã nhờ ông B làm thủ

tục chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Riêng lô đất 200m² tọa lạc tại số cũ 2 ấp L, xã L mua của ông B bà đã để nguyên giấy chứng nhận khi đó cho ông B đứng tên chủ sở hữu, vì bà là Việt Kiều khi đó chưa được phép đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam (bà X chỉ giữ các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đồng thời tại thời điểm đó bà X đã đầu tư 400.000.000 đồng xây một dãy nhà nghỉ trên lô đất 200m² do ông B đứng tên để kinh doanh giúp cải thiện kinh tế gia đình, khi đó ông B có viết một giấy cam kết với nội dung xác nhận toàn bộ diện tích đất và nhà mà vợ chồng ông B đang xử dụng là tài sản của chị ruột ông B là bà Trương Thị X, khi nào bà X trở về Việt Nam sinh sống ông B sẽ trao trả toàn bộ số tài sản trên cho bà X mà không đòi hỏi hay đặt một điều kiện gì. Bản cam kết đó được viết vào ngày 22/4/2004, ông B cùng vợ là bà Lý Thị Q (Quýt) đã ký tên và ông Nguyễn Văn N1 ký xác nhận là người làm chứng. Năm 2015, ông B đã lâm bệnh và qua đời, khi đó vợ chồng bà X đã trở về Việt Nam. Bà Q đã yêu cầu bà X đưa mượn những bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận của lô đất 200m^2 để làm những phần việc sau khi ông B qua đời. Bà X đã đưa tất cả bản chính giấy chứng nhận cho bà Q, sau đó bà Q đã không nói gì với bà mà tự động làm thủ tục sang tên đứng tên chủ sở hữu những lô đất của bà X cùng đồng sở hữu hai người con gái của bà Q là bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V. Hai lô đất mà bà X mua của anh trai cũng nhờ ông B đứng tên, bà Q đã làm thủ tục trao trả lại cho bà, riêng lô đất 200m² tọa lạc tại số B ấp L đến nay bà Q vẫn không trao trả lại. Đồng thời sau khi chuyển đổi sang tên bà Q, diện tích lô đất đã thay đổi với diện tích hiện tại là 120m² với 50m^2 thổ cư và 70m² đất trồng cây hàng năm. Lý do của việc thay đổi diện tích được thể hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sở hữu cũ cấp ngày 06/08/1999 đó là: "QĐ: v/v thu hồi và điều chỉnh GCN số 205/QĐ-UB đã chuyển quyền sử dụng đất 80m^2 nhằm một phần thửa 12-202 tờ 5, diện tích còn lại 120m^2".

Do vậy, lô đất 200m² đất của bà X thuộc tờ bản đồ số 5 thửa số 11-202, 12-202 tọa lạc tại số B ấp L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/08/1999 cho ông Trương Văn B đứng chủ sở hữu. Nay được chuyển đổi thành lô đất với diện tích 120m^2 trong đó 50m² đất ở và 70m^2 đất trồng cây hàng năm thuộc tờ bản đồ số 5 thửa số 11-202, 12-202 tọa lạc tại số A ấp L, xã L, huyện C do bà Lý Thị Q cùng đồng sở hữu là bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V. Bất ngờ trước sự việc ngang trái như vậy bà X đã nhiều lần gặp gỡ và phân tích với bà Q nhưng không đạt được sự mong muốn do vậy bà X khởi kiện với các yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đề nghị Tòa xác định tài sản gồm hai dãy nhà và 120m^2 đất tọa lạc tại số B (số mới là 1/169) ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc tờ bản đồ số 5 thửa số 11-202, 12-202 là của bà Trương Thị X;

- Buộc bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V phải trả lại cho bà Trương Thị X tài sản nêu trên. Với tổng số tài sản hiện tại ước tính khoảng 1.000.000.000 đồng.

Tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 01/10/2020, nguyên đơn bà Trương Thị X trình bày: Xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết

buộc bà Lý Thị Q cùng bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V trả lại cho bà X toàn bộ nhà và 200m² đất tại địa chỉ trên. Nguyên nhân sau khi đã bán đất và nhận đủ tiền của bà X, ông B đã bán đi 80m² trong số diện tích đất mà ông đã bán cho bà X từ năm 2000.

Tại Đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 25/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T2 trình bày: Đơn khởi kiện của nguyên đơn trong hồ sơ vụ án có nội dung đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Lý Thị Q cũng những người đồng sở hữu trả lại toàn bộ tài sản tranh chấp là 120 m² đất có số thửa 11-202,12-202, tờ bản đồ số 05 cùng tài sản có trên đất là dãy phòng trọ tọa lạc tại địa chỉ 1 ấp L, xã L, huyện C. Nay bà X xin thay đổi nội dung trên bằng yêu cầu đòi lại với 50% giá trị của toàn bộ tài sản tranh chấp.

Tại văn bản giải trình ngày 15/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T2 trình bày: Thời điểm ông B và bà Q viết giấy cam kết ngày 22/04/2004 thì ông B và bà Q đang cư trú tại khu nhà nghỉ, được xây dựng trên nhà đất tranh chấp. Đó chính là nhà nghỉ H2 hiện nay có số nhà 1/169. Trong 3 thửa đất viết giấy xác nhận năm 2012: Thửa 11-202, 12-202, tờ bản đồ 05 có diện tích trong giấy chứng nhận là 200m² là thửa đất có dãy nhà trọ được xây dựng năm 2000; Thửa thứ ba diện tích 80m², số thửa 4-1,6-2 tờ bản đồ số 124, thửa này bà X mua lại năm 2004 trên đất có căn nhà tạm diện tích khoảng 15m² do chủ cũ đã xây dựng trước khi chuyển nhượng lại cho bà X. Do vậy, bà X không biết họ xây khi nào. Vợ chồng ông B, bà Q cư trú tại khu nhà trọ được xây dựng trên thửa đất 11-202, 12-202 tờ bản đồ 05 từ khi hoàn thiện năm 2000 cho đến nay. Vấn đề diện tích nhà trọ hiện nay không được xây dựng toàn bộ trên diện tích đất tranh chấp 120m², bà X xin hủy bỏ không yêu cầu tòa xem xét, đề nghị Tòa án chỉ xem xét và áp dụng kết quả trong Chứng thư thẩm định giá ngày 22/08/2022 do Công ty TNHH T4 cung cấp.

Tại Bản tự khai ngày 20/4/2023, bà Trương Thị X trình bày: Năm 2000, bà có mua của ông B một thửa đất. Sau đó bà đầu tư xây nhà nghỉ giao cho vợ chồng ông B kinh doanh ổn định cuộc sống đang rất khó khăn. Thửa đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trương Văn B. Đến năm 2003 - 2008, bà mua thêm hai thửa đất của hai người cùng cư ngụ tại địa phương, bà đã nhờ ông B làm thủ tục sang nhượng và đứng tên quyền sở hữu giúp cho bà vì trước đó ông B đã và đang đứng tên một thửa cho bà. Vậy là ông B đang đứng tên ba thửa đất cho bà (ông B có viết giấy xác nhận rõ ràng từng thửa).

Tại phiên họp hòa giải ngày 20/4/2023, bà Trương Thị X có mặt và trình bày ý kiến bổ sung như sau:

Bà Trương Thị X chỉ nhớ mua 02 thửa đất của ông Trương Văn C1 và bà Nguyễn Thị X2 với tổng giá trị là 1.500.000.000 đồng. Mặc dù, mua 02 thửa đất ở hai thời điểm khác nhau nhưng bà X không nhớ giá trị của từng thửa đất.

- Mua thửa đất diện tích 80m^2 của bà Nguyễn Thị X2 (đã mất);

- Mua thửa đất diện tích 1114m^2 của ông Trương Văn C1 (đã mất).

Bà X đồng ý với người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Nguyễn Hữu T2 với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn bà Lý Thị Q trả cho bà X

50% giá trị của toàn bộ giá trị tài sản tranh chấp nhà đất tại địa chỉ 1 đường D, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên họp hòa giải ngày 20/4/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thụy Bảo Â trình bày:

Trước đây nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà Lý Thị Q và những người đang ở trong nhà đất thuộc thửa đất số 11-202 và 12-202, Tờ bản đồ số 5, diện tích 120 m², tọa lạc tại số A đường D, ấp L giao trả toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị X và yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu cho nguyên đơn. Nguyên đơn xác định rút một phần yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bị đơn bà Lý Thị Q và những người đang ở trong nhà đất thuộc thửa đất số 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 5, diện tích 120 m², tọa lạc tại số A (số cũ 2/94) đường D, ấp L phải trả ½ giá trị nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị X theo giá đã thẩm định tại Chứng thư thẩm định giá ngày 22/8/2022. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn xác nhận đã nhận lại toàn bộ giấy tờ nhà đất có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 lập tại Văn phòng C3 được xác lập giữa bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H. Các Giấy chứng nhận số CH665701 (số vào số số CS00227) đối với thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, Tờ bản đồ số 05, diện tích 1.114 m² và Giấy chứng nhận số CH665702 (số vào số số CS00226) cấp ngày 31/5/2017 đối với thửa đất số 4-1, 6-2, tờ bản đồ số 124, diện tích 80m² cùng tọa lạc tại xã L, huyện C đứng tên ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1962. Và các giấy tờ khác có liên quan giữa ông H, bà X. Hiện nay, ông H không còn giữ bất kỳ giấy tờ, tài liệu gì có liên quan đến vụ án này nữa. Việc bà X đưa tiền cho bà Q, ông B là để xây dựng nhà trọ, chứ không phải là cho mượn, không có việc bà X cho mượn và bà Q trả lại hàng năm.

Nguyên đơn thống nhất với hiện trạng, vị trí nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 01/11/2021 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và đồng ý với giá trị nhà đất tranh chấp như kết quả tại Chứng thư thẩm định giá số 08220177/2022/CT-MHD ngày 22/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá số 8230168/2023/CT-MHD ngày 22/8/2023, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lý Thị Q và bà Trương Ngọc Thanh V là người đai diện theo ủy quyền của bị đơn cùng trình bày:

Năm 1992, vợ chồng bà Q khai phá và sử dụng nhà đất đang tranh chấp cùng với phần diện tích đất và ao phía sau. Năm 1999, vợ chồng bà Q được Nhà nước cấp diện tích 200m^2, thuộc thửa 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 05, toạ lạc tại số B (số mới là 1/169), ấp L, xã L, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666QSDĐ/TC ngày 06/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Văn B). Năm 2015, ông B chết, bà Q cùng 02 con là bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016. Nay nguyên đơn khởi kiện đòi lại

phần diện tích 120m^2 nêu trên bà Q không đồng ý, vì đây là tài sản riêng của vợ chồng bà và tại Tờ cam kết ngày 22/4/2004 bà Q đã giao trả xong cho nguyên đơn 02 lô đất diện tích 1.114 m^2 và 80m^2, do đó không còn giữ tài sản gì của bà Trương Thị X. Nhà đất trên hiện do bà Q và các con là bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V, bà Trương Ngọc Thanh V và cháu ngoại trẻ Phan Trương Chí T1, trẻ Võ Minh N đang quản lý, sử dụng và kinh doanh nhà nghỉ, không cầm cố, thế chấp. Bà xác định trước đây phần đất của nhà bà có diện tích 200m^2. Đến năm 2001, gia đình bà đã bán cho bà Á 80m^2. Năm 2002 khi xin phép xây dựng thì nhà bà chỉ xin diện tích 120m^2 thực tế còn lại. Thực tế từ trước đến nay, gia đình bà sử dụng phần đất 120m^2 chứ không phải là 200m^2. Như vậy, Tờ cam kết ngày 19/4/2012 thể hiện đất có diện tích 200m^2 là không đúng với thực tế sử dụng. Nội dung Tờ cam kết đã không đúng nên bà cho rằng không cần phải giám định chữ ký của ông B, ngoài ra gia đình bà cũng không có mẫu chữ ký của ông B vào thời điểm đó nên cũng không thể cung cấp mẫu chữ ký của ông B để thực hiện việc giám định được. Nguyên đơn là người cung cấp Tờ cam kết thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh nên nguyên đơn phải thực hiện thủ tục giám định chữ ký, chữ viết. Do đó, bà Q không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Trương Văn B trên Tờ cam kết ngày 19/4/2012.

Về việc đứng tên dùm, bà Q trình bày là nguyên trước đây, khoảng thời gian từ năm 2003 đến 2007, vợ chồng bà (Lý Thị Q và Trương Văn B) có đứng tên dùm cho bà Trương Thị X (là chị ruột của ông Trương Văn B) hai lô đất do bà X bỏ tiền ra mua gồm:

- Phần đất có diện tích 1.114m^2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2431QSDD/SN ngày 23/5/2003 cấp cho ông Trương Văn B (bà có ký tên trên Tờ cam kết ngày 22/4/2004 đối với phần đất này và phần bà X đã đầu tư xây dựng Nhà nghỉ H2 trước đây để vợ chồng bà kiếm thêm thu nhập).

- Phần đất có diện tích 80m^2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1102236 ngày 21/6/2008 cấp cho ông Trương Văn B.

Do ông B rất thương và quý chị ruột là bà X. Bà Q không biết vì sao chồng bà ký tên vào Giấy xác nhận ngày 19/04/2012 xác nhận việc bà X mua đất tại xã L và nhờ ông B đứng tên hai phần đất nói trên, đồng thời xác nhận luôn cả phần diện tích đất toạ lạc tại số B ấp L, xã L, huyện C là tài sản chung của vợ chồng bà trong khi vợ chồng bà không có mua bán gì cho bà X khối tài sản chung này.

Tài sản chung này vợ chồng bà đã khai phá, khẩn hoang và sinh sống từ năm 1992, đến năm 1999 được Nhà nước cấp diện tích 200m², thuộc thửa 11- 202 và 12-202, số bản đồ số 05, tại số B ấp L, xã L, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 666QSDĐ/TC ngày 06/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Văn B). Phần đất này vào năm 2001, gia đình bà đã bán bớt một phần 80m^2 nên chỉ còn 120m^2, gia đình bà đã sinh sống từ năm 1992 đến nay. Năm 2016, sau khi chồng bà chết, bà cùng hai con là bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế và xin cấp đổi tên người sử dụng đất sang tên cho bà và các con đối với hai phần đất đứng tên dùm cho bà X và phần đất 120m^2 mà gia đình bà sinh sống. Năm 2017, bà X về nước, yêu cầu bà giao lại giấy

tờ hai phần đất đã đứng tên dùm. Theo yêu cầu của bà X, bà đã làm giấy giao các bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh S (bà X tuy có mặt tại đó nhưng chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, không ký tên vào tờ xác nhận việc giao lại Giấy chứng nhận này). Ban đầu bà X nói là để con bà X đứng tên. Nhưng đến ngày 16/3/2017, bà X lại yêu cầu bà cùng 02 con là bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V ra Văn phòng C3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai phần đất 1.114m² và 80m² cho ông Nguyễn Hoàng H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000574 ngày 16/3/2017. Vì tin tưởng bà X nên mẹ con bà không yêu cầu bà X làm giấy tờ xác nhận bà X nhận lại các phần đất đã nhờ chồng bà đứng tên dùm bằng việc ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng H (em họ của bà X sống ở Vũng Tàu), cũng như không yêu cầu bà X xem xét công sức giữ gìn đất dùm cho bà X của gia đình bà. Tuy nhiên, sau khi nhận lại hai phần đất này, bà X lại tiếp tục khởi kiện đòi lại phần diện tích 120m² mà gia đình bà đang sinh sống và là tài sản của vợ chồng bà. Do thấy rằng bà X quá tham lam, lợi dụng lòng tin của gia đình bà lấy lại tài sản mà không làm bất kỳ giấy tờ gì để xác nhận và không xem xét công sức giữ gìn đất dùm cho bà X của gia đình bà. Nếu bà X không còn tình người và cố tình đòi lại tài sản thêm một lần nữa các phần đất trên, không biết gia đình bà lấy gì để trả cho bà X.

Vì vậy bà Q có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 tại Văn phòng C3 đã được ký giữa bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H. Vì đây là các hợp đồng giả tạo thay thế cho việc gia đình bà Q trả lại các phần đất đã đứng tên dùm cho bà X để hai bên giải quyết lại vấn đề đứng tên dùm theo đúng quy định của pháp luật;

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho ông Nguyễn Hoàng H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 tại Văn phòng C3 nói trên.

Ngày 16/03/2017, tại Văn phòng C3 theo yêu cầu của bà X thì bà và các con có ký hợp đồng chuyển nhượng 000874 với ông Nguyễn Hoàng H. Tuy nhiên thì bà X không có văn bản xác nhận việc nhận lại tài sản này. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng này là 10.000.000 đồng. Thực tế, hai bên không có thanh toán tiền cho nhau, giữa bà và ông H không có thanh toán tiền. Việc bà X nói rằng có thanh toán cho bà 1000 đô la Mỹ tại buổi công chứng và ngày hôm sau là 10.000.000 đồng là không có xảy ra, không có việc giao nhận tiền nên không có làm giấy tờ nào chứng minh việc giao nhận này. Năm 2003, bà X mua 1.114m² đất của ông Trương Văn C1 và năm 2008 bà X mua 80m² đất của bà X2 có nhờ ông B đứng tên. Việc thanh toán tiền mua như thế nào thì bà Q không biết do bà X trực tiếp thanh toán cho 2 người này, việc mua bán thực hiện bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực. Ông B trực tiếp đi làm giấy tờ đứng tên trên giấy chứng nhận.

Bị đơn thống nhất với hiện trạng, vị trí nhà đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày 01/11/2021 của Trung Tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H và đồng ý với giá trị nhà đất tranh chấp như kết quả tại Chứng thư thẩm định giá số 08220177/2022/CT-MHD ngày 22/8/2022 và Chứng thư thẩm

định giá số 8230168/2023/CT-MHD ngày 22/8/2023, không yêu cầu thẩm định lại giá trị nhà đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim T trình bày:

Năm 1992, Ủy ban nhân dân xã L có cấp cho cha mẹ bà là ông Trương Văn B và bà Lý Thị Q diện tích đất 200m^2. Năm 2001, cha mẹ bà có bán 80m^2 cho ông B1, bà Á. Diện tích hiện tại còn 120m^2, năm 2003-2004 cha mẹ bà xây dựng nhà trọ Hoàng P. Năm 2017, bà Trương Thị X căn cứ vào Giấy xác nhận tay ngày 19/4/2012 để khởi kiện đòi 200m^2 đất là không có giá trị pháp lý, bà Kim T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc Thanh V trình bày: Thống nhất với lời khai, lời trình bày, ý kiến của bà Q. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà Q.

***Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thanh V khai*:** Thống nhất với lời khai, lời trình bày, ý kiến của bà Trương Ngọc Thanh V đại diện bà Q. Vì bận công việc nên xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên họp hòa giải, xét xử và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H trình bày:

Vào ngày 16/03/2017, ông H cùng bà Lý Thị Q cùng các con của bà là bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V đến Văn phòng C3 tại địa chỉ số G đường Đ, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8 cùng thửa 4-1, 6-2. Đây là phần tài sản mà bà Q trả lại cho bà X vì trước đó chồng bà Q là ông B đứng tên quyền sở hữu dùm bà X (có văn bản của ông B xác nhận đứng tên dùm). Nay ông B đột ngột qua đời, bà Q làm thủ tục trao trả cho bà X sau khi đã thỏa thuận số tiền bà X trả cho bà Q (bà Q đã nhận đủ số tiền của bà X và tiến hành làm thủ tục bàn giao bằng hợp đồng chuyển nhượng). Ông H chỉ là người đứng tên dùm bà X đối với 2 thửa đất trên. Hai thửa đất nói trên vẫn là của bà Trương Thị X. Giữa ông H và bà Q không có việc thanh toán tiền chuyển nhượng theo hợp đồng này. Tiền công bà Q đứng tên chủ quyền đất, bà Q đã nhận đủ số tiền nêu trên (hai bên không làm giấy giao nhận). Ông H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì hợp đồng chuyển nhượng là đúng với quy định pháp luật. Do vậy không có căn cứ để hủy hợp đồng này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huynh Sang M1 (Huỳnh Minh S) có bà Nguyễn Thụy Bảo Â đại diện theo ủy quyền của trình bày:

Sau khi ông Trương Văn B qua đời, bà Lý Thị Q năn nỉ bà Trương Thị X đưa lại sổ đỏ 3 thửa đất do ông Trương Văn B đứng tên trước đây để bà Lý Thị Q sang tên cho bà Q theo đúng luật rồi sau đó sẽ sang tên lại cho bà Trương Thị X, bà Trương Thị X đồng ý giao lại sổ đỏ cho bà Lý Thị Q sang tên. Nhưng sau khi bà Lý Thị Q sang tên cho bà ấy xong, bà Q không đồng ý sang tên trả lại đất và số đỏ cho

bà Trương Thị X. Vào ngày 02/03/2017, ông S có đến gặp bà Q để hỏi rằng "Tại sao mẹ năm (bà Lý Thị Q) lấy hết đất của má (bà Trương Thị X)" khi nghe ông S nói vậy bà Lý Thị Q đồng ý trả lại 02 thửa đất mua của cậu 3 (ông Trương Văn C1) còn thửa đất nhà trọ Hoàng P, bà Q không đồng ý trả lại. Sau đó, ông S có nhờ ông Ba H1 viết dùm ông S tờ văn bản đồng ý trả 02 thửa đất mua của ông Trương Văn C1 cho ông S, cả ông S, bà Q ký tên. Sau đó ông S đưa 2 sổ đỏ đất của cậu Ba C2 (Trương Văn C1) cho bà Trương Thị X.

Ông S có đơn xin vắng nhưng sau đó đã ủy quyền cho bà Bảo Â tham gia tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 tại Văn bản số 15/CV-VP ngày 27/3/2023 trình bày:

Văn phòng C3 có nhận được thông báo số 126/TB-TA ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý vụ án bổ sung và Giấy triệu tập ngày 20/03/2023 liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở giữa nguyên đơn là bà Trương Thị X và bị đơn là bà Lý Thị Q. Trong phần nội dung yêu cầu của đương sự có phần yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số 000874 ngày 16/03/2017 do Văn phòng C3 chứng nhận. Văn phòng C3 thông tin quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến 000874 ngày 16/03/2017 do Văn phòng C3 chứng nhận, cụ thể như sau:

Ngày 16/03/2017, Văn phòng C3 có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng H.

Tài sản là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy chứng nhận số CD 394186, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00052 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016; Số CD 394189, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00052 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016; Số CD 394195 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00052 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016.

Thửa đất số: 4-1, 6-2, tờ bản đồ số 124 theo các giấy chứng nhận sau: Số CD 394188, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00053 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016; Số CD 394193, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00053 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016; Số CD 394196, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 00053 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/07/2016.

Hợp đồng công chứng số 000874 ngày 16/03/2017 do Văn phòng C3 chứng nhận:

- Về căn cứ pháp lý: Bà Lý Thị Q, Trương Thị Kim T, Trương Thanh V là những người nhận thừa kế quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C

cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất (đã được cấp giấy chứng nhận) đủ điều kiện chuyển nhượng.

- Quá trình giải quyết hồ sơ: Chuyên viên tư vấn tiếp nhận hồ sơ, yêu cầu các bên cung cấp giấy tờ chứng minh về nhân thân xác định các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo qui định của pháp luật (trong đó có Trương Thanh V chưa thành niên nên bà Lý Thị Q mẹ ruột là người đại diện theo pháp luật), Văn phòng tiến hành soạn thảo hợp đồng giao dịch để các bên tham gia giao dịch đọc lại thống nhất và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng giao dịch trước mặt Công chứng viên Văn phòng C3. Từ những căn cứ trên Văn phòng C3 chứng nhận hợp đồng giao dịch 000874 ngày 16/03/2017 là hoàn toàn là đúng qui định của pháp luật.

Việc đương sự yêu cầu tòa tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do Văn phòng đã công chứng là thuộc thẩm quyền của quí tòa. Văn phòng C3 sẽ không chịu trách nhiệm pháp lý phát sinh sau khi hợp đồng công chứng bị hủy bỏ. Trên đây là thông tin quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ công chứng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng số 000874 ngày 16/03/2017. Văn phòng C3 thông tin để Tòa án làm cơ sở xem xét trong vụ án.

Toàn bộ hồ sơ công chứng đã được Văn phòng C3 cung cấp cho Tòa án. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trương Văn C trình bày:

Do ông thấy đất trống kế bên nhà để không nên có dựng một số chòi nuôi gà để gia đình sử dụng làm thực phẩm. Khi nào chủ đất lấy lại đất để dùng hoặc cơ quan nhà nước yêu cầu tháo dỡ, di dời thì ông sẽ chấp hành theo và di dời, tháo dỡ ngay khi có yêu cầu. Ông cam kết không thắc mắc khiếu nại yêu cầu gì liên quan đến việc này. Ông C xin văng mặt trong quá trình giảu quyết vụ án của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 01) số 1757/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị X. Công nhận 120m^2 đất trong đó gồm: diện tích 50m^2, tờ bản đồ số 5, Thửa đất 11-202; và diện tích 70m^2, Tờ bản đồ số 5, T 12-202. Tọa lạc tại số A, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016, do UBND huyện C cấp cho bà Lý Thị Q và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim T, Trường T5 là do nguyên đơn bỏ tiền ra mua, xây dựng nhà đồng thời nhờ ông Trương Văn B, bà Lý Thị Q đứng tên trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên tại bản án phúc thẩm (lần 01) số 668/2019/DS-PT ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án dân sự số 1757/2018/DS-ST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, Điều 479 Bộ luật Tố

tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2013; Căn cứ Pháp lệnh nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2014; Căn cứ Luật Hôn nhân Gia đình năm 1986, Luật Hôn nhân Gia đình năm 2000; Căn cứ Án lệ 02/2016/AL; Căn cứ khoản 3, 4 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trương Thị X, gồm:

- Buộc bị đơn bà Lý Thị Q (Q) và những người đang ở trong nhà đất thuộc thửa đất số 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 5, diện tích 120 m², tọa lạc tại số A (số cũ 2/94) đường D, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giao trả toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Trương Thị X và yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu cho nguyên đơn bà Trương Thị X.

2. Xác định các tài sản gồm:

- Thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, Tờ bản đồ số 05, diện tích 1.114 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X274236 (số vào sổ số 2431 QSDĐ/SX) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/6/2003 cho hộ ông Trương Văn B trước đây và hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho ông Nguyễn Hoàng H) là tài sản do người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bà Trương Thị X đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước (hộ ông Trương Văn B) đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình từ năm 2003.

- Thửa đất số 4-1, 6-2, Tờ bản đồ số 124, diện tích 80 m^2, tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM466064 (số vào sổ số H02236) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ngày 21/06/2008 ông Trương Văn B, hiện nay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho ông Nguyễn Hoàng H) là tài sản do người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bà Trương Thị X đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước (hộ ông Trương Văn B) đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình từ năm 2003.

- Bà Trương Thị X, bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T và bà Trương Thanh V xác định số tiền bà Trương Thị X đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên là 350.000.000 đồng (ba trăm, năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 tại Văn phòng C3 đã được ký giữa các bà Lý Thị Q, Trương Thị Kim T và Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho ông Nguyễn Hoàng H. Khôi phục lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các bà Lý Thị Q, Trương Thị Kim T và Trương Thanh V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD394195, CD394186, CD394189 (số vào sổ số CS00052) và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD394193, CD394196, CD394188 (số vào sổ số CS00053) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/7/2016.

- Bà Trương Thị X có nghĩa vụ nộp lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lưu trữ để thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

- Các bà Lý Thị Q, Trương Thị Kim T và Trương Thanh V được quyền liên hệ Văn phòng Đ, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Hoàng H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Hoàng H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017". Bà Lý Thị Q được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 6180683266611 (chủ tài khoản là bà Lý Thị Q) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân

dân Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 1900206491790 (chủ tài khoản là bà Lý Thị Q) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh T6 - Phòng G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 29/5/2024, nguyên đơn bà Trương Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Trần Văn D có ý kiến như sau:

Năm 2004 từ Hoa Kỳ về thăm quê, bà X thấy em trai ruột của bà là ông Trương Văn B và anh em họ hàng rao bán mấy lô đất, bà X đã mua tất cả là 3 lô trong đó một lô có diện tích là 200m² tọa lạc tại số A Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 80.000.000 đồng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/08/1999 đứng tên chủ sở hữu Trương Văn B sinh năm 1957, thuộc tờ bản đồ số 5 số thửa 11-202, 12-202 với 50m² đất thổ cư và 150m² đất trồng cây lâu năm. Khi mua hai lô đất còn lại bà đã nhờ ông B làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Riêng lô đất 200m² tọa lạc tại số cũ 2 ấp L, xã L mua của ông B bà đã để nguyên giấy chứng nhận khi đó cho ông B đứng tên chủ sở hữu, vì bà là Việt Kiều khi đó chưa được phép đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam (bà X chỉ giữ các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đồng thời tại thời điểm đó bà X đã đầu tư 400.000.000 đồng xây một dãy nhà nghỉ trên lô đất 200m² do ông B đứng tên để kinh doanh giúp cải thiện kinh tế gia đình, khi đó ông B có viết một giấy cam kết với nội dung xác nhận toàn bộ diện tích đất và nhà mà vợ chồng ông B đang sử dụng là tài sản của chị ruột ông B là bà Trương Thị X, khi nào bà X trở về Việt Nam sinh sống ông B sẽ trao trả toàn bộ số tài sản trên cho bà X mà không đòi hỏi hay đặt một điều kiện gì. Bản cam kết đó được viết vào ngày 22/4/2004, ông B cùng vợ là bà Lý Thị Q (Quýt) đã ký tên và ông Nguyễn Văn N1 ký xác nhận là người làm chứng. Tờ cam kết này tuy không nêu rõ địa chỉ, số tờ, số thửa của các thửa đất nhưng có 02 vợ chồng ông B, bà Q1 ký, nội dung khẳng định hiện toàn bộ tài sản của ông B đang có là tài sản mà ông B đứng tên giùm bà Trương Thị X, không phải là tài sản của ông B, bà Q1. Thời điểm ký Tờ cam kết này, bà Q1 có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi, không bị lừa dối, ép buộc hay đe dọa và không có ý kiến, thay đổi gì từ năm 2004 khi 2 vợ chồng ký cam kết đứng tên giùm, cho cả đến khi ông B viết bổ sung Giấy xác nhận năm 2012 và đến khi ông B mất năm 2015. Đồng thời từ năm 2000 đến nay nơi cư trú của gia đình bà Q không có sự thay đổi, chỉ ở duy nhất tại thửa đất số 11-202, 12-202 tờ bản đồ số 05 là có xây dựng nhà trên đất, có người sinh sống, ở ổn định và được đầu tư dãy nhà trọ để ông B - bà Q quản lý. Hai thửa đất còn lại từ thời điểm bà X mua đến nay hiện là đất trống. Điều này được thể hiện rõ ràng thông qua Giấy xác nhận của ông

Trương Văn B ký ngày 19/4/2012. Tờ giấy này củng cố ý chí và làm rõ giao dịch mà ông B, bà Q1 đang đứng tên giùm bà Trương Thị X bằng cách liệt kê rõ thông tin 03 thửa đất. Tài liệu, chứng cứ này không mâu thuẫn nội dung với Tờ cam kết ký ngày 22/4/2004 mà mang ý nghĩa làm rõ các thửa đất mà ông B, bà Q1 đang đứng tên dùm.

Hơn nữa, đối với Tờ cam kết ngày 22/4/2004 và Giấy xác nhận ngày 19/4/2012 đều có người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1. Người làm chứng này được ghi nhận rõ trong nội dung văn bản xác nhận chứ không phải chỉ ký tên cho có hay soạn thảo xong giấy mới ký tên thêm. Căn cứ tại BL62 ông Nguyễn Văn N1 (còn gọi là Nguyễn Văn N2) xác nhận: *ông B và bà Q có thửa đất do địa phương cấp, đã có giấy chứng nhận quyền* sử *dụng đất, diện tích 200m, ông B bán cho bà Trương Thị X (vì bà xã của ông B là bà Q nợ nần nhiều quá)*. Thửa đất này được xác định là thửa số 11-202, 12-202, tờ bản đồ số 05 có dãy nhà trọ Hoàng P, trùng khớp với Công văn số 980/VPDK-CNCG của văn phòng Đ chi nhánh huyện C, Tp . ngày 17/7/2018 (căn cứ BL146).

Đồng thời tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2017 tại CA xã L, bà Q khẳng định *"phần đất và nhà bà đang ở nếu bán được thì chia mỗi bên* hưởng *50% giá* trị *tiền bán được",* thỏa thuận này đồng nghĩa với việc nếu bà Q1, ông B không đứng tên giùm đất cho bà X cả thửa 11_102 và 12_102 thì bà Q1 đã không phải thỏa thuận để trả lại cho bà X.

Như vậy, bà Q1 có ý muốn trả lại đất cho bà X, bà X đồng ý nhận 50% giá trị để gia đình bà Q1 vẫn có nơi cư trú, kinh doanh nhưng khi tham gia vụ tranh chấp thì bà Q1 thay đổi ý chí nhằm để bà Q1 được công nhận toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa 11-102 và 12-102. Việc này xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X.

+ Đối với đối với thửa đất 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 05 diện tích 1114m^2 và thửa 4-1, Số thửa 6-2, tờ bản đồ số 124 diện tích 80m^2 do ông Nguyễn Hoàng H là người đứng tên giùm bà X.

Như các căn cứ nêu trên khẳng định cả 03 thửa đất nêu trên được bà X bỏ tiền mua và nhờ ông B đứng tên giùm. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, hủy Giấy chứng nhận QSD đất do ông H đứng tên giùm bà X là không đúng quy định, vì những lý do sau:

Một là, căn cứ ý chí ký kết giao dịch chuyển nhượng, bà Q tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 05 và thửa 4-1, Số thửa 6-2, tờ bản đồ số 124 là hoàn toàn tự nguyện, mục đích là muốn trả lại đất cho bà X nên bà Q đã nhận của bà X số tiền 10.000.000 đồng tại văn phòng công chứng cùng 1000USD bằng tiền mặt. Việc này tuy không có ký nhận bằng văn bản nhưng Ông Nguyễn Hoàng H đã khai nhận tại các lần làm việc tại tòa cũng như bản tự khai và tại Biên bản hòa giải ngày 20/4/2023 ông H khẳng định "*Bà Q1 đã nhận đủ số tiền của bà X và tiến hành làm thủ tục bàn giao bằng hợp đồng* chuyển *nhượng*.". Như vậy, việc chuyển nhượng là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Hai là, căn cứ sự thừa nhận của bà Q1, bà X và ông H cùng toàn bộ những người biết về giao dịch này, thừa nhận: bà X đề nghị ông H đứng tên dùm tài sản là thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 05 và thửa 4-1, Số thửa 6-2, tờ bản đồ số 124. Đây là giao dịch được pháp luật bảo vệ theo Án lệ số 02/2016. Bà X là người nước ngoài nên không thể đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy, để có thể trả đất cho bà X thì bà X phải tiếp tục nhờ 01 người Việt Nam đứng tên dùm đó là ông Nguyễn Hoàng H.

Ba là**,** căn cứ thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C3. Giao dịch này được xác nhận là phù hợp với Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự: *"Chủ thể có năng lực pháp luật dân* sự*, năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội....*". Đây là giao dịch dân sự phù hợp với quy định của pháp luật nên không có cơ sở để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00874 ngày 16/3/2017 tại Văn phòng C3 giữa các bà Lý Thị Q1, Trương Thị Kim T và Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H.

Bốn là, căn cứ trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hoàng H. Quy trình cấp GCN phù hợp với trình tự, thủ tục luật định, không vi phạm pháp luật về đất đai, không có sai phạm hay có các lỗi hành chính, pháp lý khác trong quá trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng bà Q thì bà X là người bỏ tiền ra xây dựng phòng trọ và giao cho vợ chồng bà Q quản lý, thêm thu nhập gia đình để cải thiện cuộc sống. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, bà X không yêu cầu đối với tài sản này và đồng ý chia đôi giá trị quyền sử dụng đất đối với đất và tài sản trên đất tại số A Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời ông Nguyễn Hoàng H là người mà bà X chỉ định đứng tên dùm đối với 02 thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 05 và thửa 4-1, Số thửa 6-2, tờ bản đồ số 124 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và bà X đồng ý trả cho bà Q một phần công sức do sau khi bà X mua đất đã nhờ ông B đứng tên giùm.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến trình bày như sau:

Căn nhà có diện tích 200 m^2 thuộc thửa 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại số B (số mới là 1/169), ấp L, xã L, huyện C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666QSDĐ/TC ngày 06/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Văn B) là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà Q1 không liên quan gì đến nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, bởi vì: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà được xác lập hợp pháp theo quy định pháp luật; Tờ cam kết ngày 22/4/2004 không là căn cứ xác định quyền sở hữu của bà Trương Thị X. Vì vậy, việc bà Trương Thị X kháng cáo buộc bà Lý Thị Q và những người đang ở trong nhà đất thuộc thửa đất số 11-202 và 12-202 nêu trên giao

trả toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà X và yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu cho bà X là hoàn toàn không có căn cứ.

Các Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách, thoát ly Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 06/04/2016 là trái luật. Căn cứ vào việc mua bán giữa ông H, bà Q là giả cách, hoàn toàn không có việc giao tiền, nhận đất giữa ông H và bà Q, nên Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 lập tại Văn phòng C3 giữa bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Việc bà X cho rằng có thanh toán cho bà 1.000 đô la Mỹ tại buổi công chứng và ngày hôm sau là 10.000.000 đồng là không có xảy ra, không có việc giao nhận tiền nên không có làm giấy tờ nào chứng minh việc giao nhận này.

Vì những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Lý Thị Q1, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát có đủ căn cứ xác định cả 03 thửa đất đang có tranh chấp được bà X bỏ tiền ra mua và nhờ em trai là ông B đứng tên giùm. Ông B viết cam kết, có chữ ký của vợ là bà Q. Vì thế yêu cầu đòi 50% giá trị đất và tài sản trên đất tại số1/169 Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được pháp luật bảo vệ, phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao. Riên đối với 02 thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 05 và thửa 4-1, Số thửa 6-2, tờ bản đồ số 124 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 bà X nhờ ông Nguyễn Hoàng H đứng tên đã được các bên đương sự thỏa thuận tại phòng công chứng, phù hợp với ý chí của các bên. Do đó không cần thiết phải tuyên hủy để giải quyết bằng vụ án khác mà đề nghị tính luôn công sức cho gia đình bị đơn.

Vì vậy đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị X nộp trong thời hạn nên đủ điều kiện để thụ lý phúc thẩm.

[2] Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất", vụ án

có đương sự ở nước ngoài nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là đúng quy định.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Trương Thị X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016, do UBND huyện C cấp cho bà Lý Thị Q và những người thừa kế của ông Trương Văn B là Trương Thị Kim T, Trường T5 là do nguyên đơn bỏ tiền ra mua, xây dựng nhà trọ. Đồng thời buộc bị đơn phải trả 50% giá trị đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Lý Thị Q (Q1) có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2017 lập tại Văn phòng C3 đã giữa bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) đối với thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.114m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) đối với thửa đất 4-1, 6-2 tờ bản đồ 124, diện tích 80m^2 cùng tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho ông Nguyễn Hoàng H.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại Tờ cam kết ngày 22/4/2004 có nội dung: *"Hiện nay tôi và vợ tôi là Lý Thị Q1 đang ở nhà của chị tôi là Trương Thị X. Nguyên nhân như sau: Phần đất và tất cả cơ sở hiện nay tôi đang ở là do chị tôi mua và đầu tư xây dựng, tạm thời để vợ chồng tôi đứng tên quản lý và làm ăn nuôi sống gia đình tôi. Đến khi nào chị tôi về Việt Nam. Tôi sẽ giao lại tất cả tài sản mà hiện nay tôi đang ở và quản lý cho chị tôi. Tôi không đòi hỏi hay đặc một điều kiện gì đối với chị tôi. Trên đây là lời cam kết của tôi. Xin hứa với chị tôi và người làm chứng".* Ông Trương Văn B và vợ là Lý Thị Q cùng ký tên, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn N1. Bà Q1 thừa nhận có ký vào tờ cam kết trên.

[2.2] Tờ giấy xác nhận ngày 19/4/2012, ông Trương Văn B lập và ký tên, có người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 có nội dung:

"Tôi là em ruột của bà Trương Thị X, sinh năm 1960, hiện đang cư ngụ tại Mỹ.

Trước đây, chị tôi có mua đất tại xã L, tạm thời chị tôi giao cho tôi đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3 thửa như sau:

- Giấy thứ nhất cấp ngày 06/8/1999 diện tích 200m^2, Tờ bản đồ số 05, Thửa 11-202-50m^2 đất thổ cư; Thửa 12-202-150m^2 đất gò.

- Giấy thứ hai: cấp ngày 23/06/2023, diện tích 1.114m^2 đất tờ bản đồ số 05: số thửa 51-6-245 đất gò, số thửa 52-4-251 đất gò, số thửa 53-8-618 đất gò.

- Giấy thứ ba: cấp ngày 21/06/2008, diện tích 80m^2, tờ bản đồ 124, số thửa 4-1, 6-2.

Tại giấy CNQSDĐ thửa thứ nhất, tờ bản đồ số 05, số thửa 12-202-150m^2 đất gò chị tôi có đầu tư xây dựng phòng trọ giao lại cho vợ chồng tôi tạm quản, giữ gìn giùm và kinh doanh phòng trọ, giúp cho vợ chồng tôi có công ăn việc làm cuộc sống ổn định.

Tôi xin hứa khi nào chị tôi về quê sinh sống tại Việt Nam hoặc chị tôi có nhu cầu sử dụng số diện tích các thửa đất nói trên hoặc vật kiến trúc trên đất thì tôi sẽ hoàn toàn giao lại toàn bộ diện tích đất và các cơ sở xây dựng trên đất cho chị tôi sử dụng, tôi không đòi hỏi bồi thường hay hỗ trợ của chị tôi".

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu trên thì thể hiện bà X là người bỏ tiền mua 03 mảnh đất gồm: mảnh thứ nhất là thửa số 51-6, 52-4, 53-8 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.114m^2; mảnh thửa hai thửa số 4-1, 6-2 tờ bản đồ số 124, diện tích 80m^2 cùng tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và mảnh thứ ba thửa đất số 11-202, 12-202, tờ bản đồ số 05, địa chỉ 169/1 đường D, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà X là người nước ngoài nên nhờ em trai là ông Trương Văn B đứng tên giùm. Ông B đã thừa nhận đứng tên giùm cả 03 thửa đất trên thể hiện tại Giấy xác nhận ngày 19/4/2012, bà Q1 chỉ thừa nhận đứng tên giùm mảnh đất diện tích 1.114m^2 và mảnh diện tích 80m^2, còn nhà đất tại địa chỉ 1 đường D, ấp L, xã L, huyện C là do vợ chồng bà khai phá. Bà Q1 cho rằng không phải chữ ký của ông B trong giấy xác nhận nhưng không đề nghị trưng cầu giám định chữ ký hay cung cấp tài liệu chứng minh cho phủ nhận của mình.

[2.4] Đối với nhà đất tại địa chỉ 1 đường D, ấp L, xã L, huyện C hai bên đương sự đang tranh chấp. Nhận thấy, nhà đất trên được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 666QSDĐ/TC ngày 06/8/1999, thửa đất số 11-202, 12-202, diện tích 200m², tờ bản đồ 05 cho ông Trương Văn B. Ngày 05/3/2001, ông Trương Văn B chuyển nhượng 80m² đất gò phần thửa 12-202 cho bà Lê Thị Anh . Diện tích còn lại của ông Trương Văn B là 120m². Bà X trình bày năm 2004, bà mua lại 200m^2 diện tích đất trên của ông B với giá 80.000.000 đồng, vì chưa đủ điều kiện đứng tên nên bà X vẫn giữ nguyên giấy chứng nhận đứng tên ông B mà không làm thủ tục sang tên. Do đó khi bà mua thì ông B nói diện tích 200m^2 nhưng thực tế đã bán 80m^2 nay còn lại 120m^2. Sau khi mua thì bà X đã đầu tư 400.000.000 đồng để xây dựng một dãy nhà trọ cho ông B kinh doanh.

Tuy bà Q1 không thừa nhận vợ chồng bà bán đất cho bà X nhưng Tại Tờ cam kết ngày 22/4/2004 bà Q1 có ký tên xác nhận: *"Hiện nay tôi và vợ tôi là Lý Thị Q1 đang ở nhà của chị tôi là Trương Thị X. Nguyên nhân như sau: Phần đất và tất cả cơ sở hiện nay tôi đang ở là do chị tôi mua và đầu tư xây dựng, tạm thời để vợ chồng tôi đứng tên quản lý và làm ăn nuôi sống gia đình tôi".* Đồng thời, tuy Tờ cam kết không thể hiện cụ thể địa chỉ, diện tích bà X mua nhưng nhận thấy tại thời điểm năm 2004 gia đình bà Q1 thực tế đang sinh sống và có xây dựng dãy nhà trọ để cho thuê tại địa chỉ 1 đường D, ấp L, xã L, huyện C. Ngoài căn nhà trên, bị đơn không còn sinh sống tại căn nhà nào khác. Tờ cam kết trên phù hợp với nội dung tại Giấy xác nhận ngày 19/4/2012: "*Tại giấy CNQSDĐ thửa thứ nhất, tờ bản đồ số 05, số thửa 12-202-150m^2 đất gò chị tôi có đầu tư xây dựng phòng trọ giao lại cho*

vợ chồng tôi tạm quản, giữ gìn giùm và kinh doanh phòng trọ, giúp cho vợ chồng tôi có công ăn việc làm cuộc sống ổn định."

Ngoài ra, người làm chứng ông Nguyễn Văn N2 (tức là Nguyễn Văn N1 bạn thân của ông Trương Văn B) là người làm chứng ký tên trong Tờ cam kết ngày 22/04/2004 và Giấy xác nhận ngày 19/4/2012 cũng trình bày tại bút lục số 62 với nội dung, có nghe ông B kể sẽ bán lô đất 200m^2 mà ông B được chính quyền cấp và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà X. Sau đó, ông B và bà X yêu cầu ông ký vào giấy cam kết do ông B là người soạn thảo. Đồng thời tại bút lục số 29 người làm chứng là bà Trần Thị L (chủ cửa hàng Vật liệu xây dựng Kim N3) xác nhận vào năm 2004 có bán vật liệu xây dựng cho bà Trương Thị X, bà X trả tiền còn ông B nhận hàng và quản lý.

Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải tại Công an xã L ngày 14/03/2017 bà X và bà Q1 thống nhất:*"Vị trí đất tọa lạc tại 1 ấp L, xã L bà Lý Thị Q giữ. Sau tháng 03/2022 nếu đất có giá trị thì hai bên (bà Trương Thị X và Lý Thị Q) cùng thỏa thuận giá để bán số tiền bán được sẽ chia tạm hai (02) mỗi bên được chia 50% giá trị."* Như vậy, bà Q1 đã gián tiếp thừa nhận việc vợ chồng bà đứng tên giùm bà X nên sau khi bán được đất sẽ chia mỗi bên 50% giá trị.

Như vậy, lời khai của những người làm chứng, việc thống nhất hòa giải tại Công an xã L phù hợp với nội dung Tờ cam kết ngày 22/04/2004 và Giấy xác nhận ngày 19/4/2012, đủ cơ sở để xác định bà X là người bỏ tiền ra mua lại thửa đất số 11-202, 12-202, tờ bản đồ số 05, địa chỉ 169/1 đường D, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông B, bà Q1. Bà nhờ bị đơn đứng tên giùm và bỏ tiền ra xây dựng nhà trọ. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X.

Tuy nhiên, bà X là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên theo quy định bà X không được công nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà đất số A đường D, ấp L, xã L, huyện C nên cần buộc bị đơn và những người liên quan thanh toán bằng giá trị cho bà X. Do xác định tài sản của bà X (là người nước ngoài) nhờ đứng tên giùm nên áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao cần tính công sức bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định hiện trạng nhà đất trên gồm 2 phần: thửa 11-202 có căn nhà xây dựng từ năm 2002 do bà gia đình bà Q1 ở và thửa 12-202 có một số căn phòng trọ để cho khách du lịch thuê ngắn hạn, theo kết quả thẩm định giá thì công trình xây dựng trên đất trị giá 93.608.970 đồng. Xét thấy, sau khi ông B, bà Q1 bán đất cho bà X thì gia đình bị đơn vẫn được tiếp tục sử dụng, đồng thời bà X đã bỏ tiền xây dựng dãy nhà trọ để vợ chồng ông B, bà Q1 cho thuê từ năm 2004 đến nay. Từ đó đến nay bị đơn không thực hiện việc tôn tạo hay bồi đắp gì thêm để làm tăng giá trị đất nên cần xác định bị đơn không có nhiều công sức trong bảo quản, tôn tạo, làm tăng giá trị đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X chỉ yêu cầu nhận 50% giá trị tài sản nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận chia đôi giá trị tài sản nhà đất trên là có lợi cho bị đơn.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 08220177/2022/CT-MHD ngày 22/8/2022 của Công ty TNHH T4 xác định: Giá trị quyền sử dụng đất là 5.964.496.200 đồng, giá trị xây dựng là 93.608.970 đồng. Tổng giá trị nhà đất là 6.058.105.000 đồng. Do đó, bà Q1 và những người thừa kế của ông B phải có trách nhiệm thanh toán cho bà X ½ giá trị tài sản là số tiền là 3.029.052.500 đồng. Sau khi bà Q1 và các con thực hiện xong số tiền cho bà X thì được tiếp tục sử dụng 169/1 đường D, ấp L, xã L, huyện C.

[2.5] Đối với 02 mảnh đất theo Giấy chứng nhận số CH665701 đối với thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.114 m^2 và Giấy chứng nhận số CH665702 cấp ngày 31/5/2017 đối với thửa đất số 4-1, 6-2 tờ bản đồ 124, diện tích 80m^2 cùng tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên đương sự đều thừa nhận bà Trương Thị X đã bỏ tiền mua 02 mảnh nêu trên nên có căn cứ xác định:

Từ năm 2003 và năm 2007, bà X đã bỏ tiền ra mua phần đất có diện tích 1.114m^2 và phần đất 80m^2 nhờ ông Trương Văn B đứng tên. Sau khi ông Trương Văn B chết, bà X yêu cầu bà Q và các con sang tên lại cho ông Nguyễn Hoàng H (em họ bà X). Ngày 16/3/2017, bà Q và các con đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng H. Ông Nguyễn Hoàng H được cấp Giấy chứng nhận CH665701 đối với phần đất có diện tích 1.114m^2, Giấy chứng nhận số CH665702 đối với phần đất có diện tích 80m^2 này.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2017 lập tại Văn phòng C3 giữa bà Lý Thị Q, bà Trương Thị Kim T, bà Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H là giả cách do không có việc giao nhận tiền, nhận đất nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X đề nghị giữ nguyên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà không có ý kiến hay khiếu nại gì. Xét thấy, diện tích đất 1.114m^2 và 80m^2 là của bà X bỏ tiền ra mua nên bà có quyền quyết định đến tài sản của mình. Hiện nay, bà X đồng ý để ông H đứng tên là phù hợp với ý chí và không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hủy hai chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q, bà T, bà V thì các đương sự lại phải khởi kiện vụ án khác. Để giải quyết dứt điểm vụ án trên, nên xét thấy không cần thiết phải tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hiện trạng trên đất không có tài sản gì, bị đơn không thực hiện việc tôn tạo hay bồi đắp gì thêm để làm tăng giá trị đất. Bà X đồng ý trả cho bị đơn 10% giá trị tài sản do có công sức đứng tên giùm là hợp lý, đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 08230168/2023/CT-MHD ngày 22/8/2023 của Công ty TNHH T4 xác định: thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.114 m^2 và thửa đất số 4-1, 6-2 tờ bản đồ 124, diện tích 80m^2 cùng tọa lạc tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có tổng giá trị là 14.028.226.000 đồng. Do đó bà X phải thanh toán cho bà Q1 và các đồng thừa kế của ông B 10% là 1.402.822.600 đồng.

[3] Như đã nhận định bà Q1 và những người thừa kế của ông B phải có trách nhiệm thanh toán cho bà X ½ giá trị tài sản nhà đất 1/169, ấp L số tiền là

3.029.052.500 đồng, còn bà X phải thanh toán cho bà Q1 và các đồng thừa kế của ông B 10% giá trị của thửa đất số 51-6, 52-4, 53-8 và thửa đất số 4-1, 6-2 số tiền là 1.402.822.600 đồng. Như vậy, để thuận lợi cho quá trình thi hành án sau khi cấn trừ số tiền các bên trả cho nhau thì bà Q1 phải thanh toán cho bà X số tiền 1.626.229.900 đồng.

[4] Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị X, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 1.626.229.900 đồng nên bị đơn phải chịu án phí là 36.524.598 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Trương Thị X không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị X;

Sửa Bản án sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 464, 465, 469, 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Bộ luật Dân sự 2005; Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Pháp lệnh nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2014;

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị X:

Công nhận diện tích 120m^2 thửa đất số 11-202 và 12-202, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại số A (số cũ 2/94) đường D, ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016, do UBND huyện C cấp cho bà Lý Thị Q

(Quýt), bà Trương Kim T, bà Trương Thanh V là do bà Trương Thị X bỏ tiền ra mua, xây dựng nhà nhờ ông Trương Văn B, bà Lý Thị Q (Quýt) đứng tên trên giấy chứng nhận.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lý Thị Q (Quýt) về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000874 ngày 16/3/2017 tại Văn phòng C3 đã được ký giữa các bà Lý Thị Q, Trương Thị Kim T và Trương Thanh V với ông Nguyễn Hoàng H.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 cho ông Nguyễn Hoàng H.

3. Buộc bà Lý Thị Q (Quýt) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là bà Trương Thị Kim T, Trương Thanh V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Trương Thị X số tiền 1.626.229.900 đồng.

Sau khi bà Lý Thị Q (Quýt) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là bà Trương Thị Kim T, Trương Thanh V thực hiện xong số tiền nêu trên cho bà Trương Thị X, thì bà Lý Thị Q (Quýt) và những người thừa kế của ông Trương Văn B là bà Trương Thị Kim T, Trương Thanh V được tiếp tục sử dụng đất và sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00051 ngày 22/7/2016.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn mà bị đơn chậm thanh toán số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất chậm trả theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Hoàng H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CH665701 (số vào sổ cấp GCN là CS00227) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017 và cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất tại xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Hoàng H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH665702 (số vào sổ cấp GCN là CS00226) do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/5/2017".

Bà Lý Thị Q được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 6180683266611 (chủ tài khoản là bà Lý Thị Q) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 1900206491790 (chủ tài

khoản là bà Lý Thị Q) tại Ngân hàng N4 - Chi nhánh T6 - Phòng G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Lý Thị Q phải chịu số tiền 26.400.000 đồng (hai mươi sáu triệu, bốn trăm nghìn) đồng chi phí thẩm định giá.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị X số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi mốt triệu) đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AG/2011/05374 ngày 04/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lý Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.524.598 đồng được khấu trừ 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0003562 ngày 25/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà Q còn phải nộp 35.674.598 đồng.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004952 ngày 6/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong 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 thỏa 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh; (1)
- Đương sự; (11)
- Lưu VP (6). HS (2). T24 (BA36).

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Thành Long