

Bản án số: 187/2025/DS-PT

Ngày: 16/5/2025

V/v: “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Tấn Long

Ông Phạm Ngọc Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1156/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Đức D**, sinh năm 1962, địa chỉ: **N**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Trọng T**; địa chỉ liên hệ: **B N, Phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên**. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1969, bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Khu phố V, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên**. Ông **T1** ủy quyền cho bà **T2**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **T2**: Ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1968; địa chỉ: **A T, tổ H, phường H, H, Đà Nẵng**. Có mặt.

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

- UBND phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.
- UBND thị xã S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Trần Thị T2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003, trên phần đất cha mẹ cho, nguyên đơn có xây dựng một căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m² với số tiền là 40.000.000 đồng. Thời điểm đó, nguyên đơn chuyển tiền về cho anh trai là **Trần D1** đứng ra lo liệu việc xây dựng. Sau đó, vì bà **Trần Thị T2** (là em gái) con đông nhưng chỗ ở chật hẹp, thương tình nên nguyên đơn có cho ở tạm trên căn nhà này để coi ngó dùm nhà và đất. Năm 2012, theo Quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 01/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia di sản thừa kế của cha mẹ (cụ **Trần B**, **Cao Thị L**) nguyên đơn được nhận phần diện tích đất có tứ cận: Đông giáp khu dân cư dài 17,45m; Tây giáp đường bê tông dài 20,2m; Nam giáp phần đất của ông **Trần D1** được nhận gắn liền với nhà ở xây trên đất của ông **D** được nhận; Bắc giáp đường đi dài 35,44m.

Vì nguyên đơn là Việt kiều, không đảm bảo việc đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên nguyên đơn đã để cho bà **Trần Thị T2** đứng ra nhận và coi ngó giúp phần đất của nguyên đơn được thừa hưởng.

Năm 2014, vì căn nhà cũ chật hẹp nên nguyên đơn có xây dựng, coi nói mở rộng thêm diện tích 02 phòng ngủ, nhà bếp, 02 phòng tắm cho gia đình em **T2** sinh hoạt cho thoải mái. Để đảm bảo giấy tờ xin cấp phép xây dựng căn nhà thì bà **T2** có nhờ nguyên đơn ký Giấy đồng ý chuyển nhượng cho bà **T2** để đứng tên xin giấy phép mới được xây dựng. Toàn bộ số tiền xây dựng, coi nói mở rộng thêm căn nhà là do vợ chồng nguyên đơn bỏ ra, cụ thể là 220.000.000 đồng (trong đó bà **T2** viết giấy mượn 200.000.000 đồng và nguyên đơn có nhờ bà **Trần Thị N** là chị ruột có đưa cho bà **T2** thêm 20.000.000 đồng).

Sau đó, bà **T2** có viết Giấy mượn tiền và đất nhà ở ngày 05/7/2014 xác nhận nhà và đất này là của nguyên đơn, mượn số tiền 200.000.000 đồng để xây dựng, coi mới căn nhà cũ và cam kết khi nào nguyên đơn yêu cầu thì sẽ hoàn trả lại nhà đất và số tiền này. Ngoài ra, quá trình thực hiện thủ tục chuyển mục đích và toàn bộ chi phí đo đạc 1.023.000 đồng lệ phí trước bạ 675.000 đồng, tiền sử dụng đất 66.872.000 đồng nộp vào ngân sách Nhà nước là do vợ nguyên đơn (**Trần Thị H**) chi trả nhưng ký tên **T2**.

Hiện nay, toàn bộ giấy tờ nhà và đất nói trên sau khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCN) số CQ 787563, số vào sổ cấp GCN: CS 03058 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P** cấp ngày 06/5/2019 (thửa đất số: 341, tờ bản đồ 17, diện tích: 202,2m², địa chỉ thửa đất: **khu phố V, phường X, thị xã S, Phú Yên**) đứng tên bà **Trần Thị T2** do nguyên đơn cất giữ.

Vì có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn có yêu cầu bà **T2** trả lại nhà, đất và số tiền đã mượn thế nhưng bà **T2** không chịu trả. Sự việc đã được **UBND phường X, thị xã S** nhưng không thành.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xem xét, giải quyết:

1. Hủy GCN số CQ 787563, số vào sổ cấp GCN: CS 03058 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh P** cấp ngày 06/5/2019 (thửa đất số: 341, tờ bản đồ 17, diện tích: 202,2m², địa chỉ thửa đất: **khu phố V, phường X, thị xã S, Phú Yên**) đứng tên bà **Trần Thị T2** vì trái pháp luật.

2. Công nhận căn nhà cấp 4 (diện tích xây dựng: 122,7m²) và quyền sử dụng đất diện tích 202,2m² gắn liền với căn nhà nói trên tại địa chỉ **khu phố V, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn theo quy định pháp luật.

3. Buộc bà **Trần Thị T2** phải trả cho nguyên đơn số tiền 220.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) đã mượn và trả tiền lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo đúng quy định pháp luật (Nay xin rút yêu cầu khởi kiện này)

4. Buộc bà **Trần Thị T2** phải rời khỏi căn nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2012, Tòa án đã giải quyết chia thừa kế đất đai cho các anh chị em. Sau đó các bên thống nhất sử dụng, không có tranh chấp.

Năm 2014, vợ chồng bị đơn xây dựng nhà (gắn liền với ngôi nhà ông **D** xây dựng năm 2003) không có tiền nên mượn ông **Trần Đức D** số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và xây dựng nhà trên diện tích đất ông **D** cho bà **T2**. Nên vợ chồng bị đơn viết Giấy mượn tiền và đất nhà ở ngày 05/7/2014 (giấy này do ông **T1** viết, vợ chồng bị đơn cùng ký tên). Sau đó, ông **D** tiếp tục yêu cầu bà **T2** viết Giấy mượn tiền và đất nhà ở ngày 12/7/2014 (giấy này do bà **T2** viết và ký tên). Vào ngày 24/4/2014, ông **D** đến UBND phường ký Giấy đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà **T2**, như vậy ông **D** đã tặng cho nhà và đất cho bà **T2**, sau đó **T2** cầm giấy này để làm Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở. Ngày 05/7/2014 và 12/7/2014, ông **D** yêu cầu bà **T2** phải ký tên giấy mượn nợ số tiền 200.000.000 đồng và đất ở để xây dựng, bà **T2** có ký tên. Thực chất là ông

D cho 200.000.000 đồng để bà T2 xây dựng mở rộng thêm nhà ở, chứ không phải mượn nợ.

Hiện ông D cầm giữ GCN bản chính là vì ông D về cãi vả với bà T2, rồi đòi xem GCN, bà T2 đưa cho ông D xem GCN thì ông D cầm giữ luôn GCN cho đến nay.

Ông D khởi kiện thì bị đơn không đồng ý, vì đã ký Giấy đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà T2 được UBND phường chứng thực. Đối với phần đất bà T2 được chia thừa kế thì hiện nay vẫn là đất trống, chưa xây dựng nhà ở. Năm 2003, ông D có về nước xây dựng ngôi nhà trên đất (01 phòng khách, 01 phòng ngủ), năm 2012 chia thừa kế đất xong thì đầu năm 2014 ông D cho 200.000.000 đồng để bị đơn xây dựng thêm 02 phòng nữa, được ngôi nhà như hiện nay. Để mỗi khi về nước thì vợ chồng ông D có chỗ ở, khởi phải ra thuê khách sạn. Do vậy, bị đơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 153, 157, 165, 228, 266, 477 và Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 127, 129, 137 và Điều 170 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27, 44 Nghị quyết số 326/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Đức D**.

[1] Công nhận toàn bộ diện tích đo đạc thực tế là 695,9m² (ký hiệu S1, S2 theo Bản vẽ đo đạc hiện trạng ngày 15/03/2024) và tài sản, vật công trình kiến trúc, cây trồng gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ 17, địa chỉ tại **khu phố V, phường X, thị xã S, Phú Yên** thuộc quyền sử dụng của Nguyên đơn ông **Trần Đức D**. Trong đó diện tích đất ở đô thị 150m², diện tích đất trồng cây lâu năm 545,9m². (Kèm theo bản vẽ)

[2] Tuyên bố giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Đức D** và bà **Trần Thị T2** theo Giấy chuyển nhượng lập ngày 24/4/2014 là vô hiệu do giả tạo.

[3] **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P** căn cứ vào Bản án của Tòa án để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 695,9m² (ký hiệu S1, S2 theo Bản vẽ đo đạc hiện trạng ngày 15/03/2024) thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ 17, địa chỉ tại **khu phố V, phường X, thị xã S, Phú Yên** cho ông **Trần Đức D** phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Buộc bị đơn ông **Lê Văn T1** và bà **Trần Thị T2** phải giao trả lại tài sản là Căn nhà cấp 4 có ký hiệu g1, g2 và toàn bộ tài sản, vật công trình kiến trúc, cây trồng gắn liền với diện tích 695,9m² (diện tích S1, S2) thuộc thửa đất số 314, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại **khu phố V, phường X, thị xã S, tỉnh Phú Yên** cho Nguyên đơn ông **Trần Đức D** theo đúng quy định pháp luật.

[5] Buộc nguyên đơn ông **Trần Đức D** phải trả cho bà **Trần Thị Thành công S** đã quản lý, giữ gìn, bảo quản, tôn tạo nhà, đất tổng cộng: 142.035.000 đồng; phần cây ăn quả trên đất tranh chấp là 9.438.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/6/2024, bị đơn bà **Trần Thị T2** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Trần Thị T2**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà **Trần Thị T2**; nhận thấy:

[1.1]. Về nguồn gốc diện tích đất và tài sản tranh chấp:

- Tại Quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 01/02/2012 của TAND tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, ghi nhận: “Ông **Trần Đức D** được nhận phần diện tích đất có tứ cận: Đông giáp khu dân cư dài 17,45m; Tây giáp đường bê tông dài 20,2m; Nam giáp với đất ông **Trần D1** gắn liền với nhà xây dựng trên đất ông **D** được nhận; Bắc giáp đường đi dài 35,44m”.

- Phần diện tích đất đo đạc thực tế là 695,2m² đang tranh chấp có chiều dài các cạnh: Đông giáp khu dân cư có chiều dài (10,4m; 5,6m); Tây giáp đường bê tông có chiều dài (5,78m + 5,31m + 5,01m); Nam giáp đất ông **Trần D1**; Bắc giáp đường bê tông có chiều dài (34,88m).

Như vậy về hình thể, ranh giới thửa đất theo hiện trạng phù hợp với thửa đất ông **D** được nhận theo Quyết định số 01/2012/QĐST-DS ngày 01/02/2012 của TAND tỉnh Phú Yên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên

- Tại Giấy xác nhận và cam kết năm 2011 (không ghi ngày tháng) bà **Trần Thị T2** thừa nhận: “...Nhu vậy, việc anh **D** nhường kỷ phần thừa kế - diện tích đất

cho tôi tại Tòa chỉ là hình thức. Trên thực tế, anh **Trần Đức D** vẫn là chủ quyền của diện tích đất này. Tôi chỉ thay mặt anh quản lý đất trong thời gian anh không có mặt ở Việt Nam...Khi nào anh **D** có yêu cầu, tôi sẽ chuyển lại ngay quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của anh cho anh, như đã nói trên”.

- Tại Giấy mượn tiền và đất nhà ở ngày 05/7/2014, vợ chồng bà **Trần Thị T2**, ông **Lê Văn T1** đã xác nhận: “Nay được sự đồng ý của anh chị là **Trần Đức D2**, **Trần Thị H** giúp đỡ cho vợ chồng tôi mượn 200.000.000 đồng và hai trăm m² đất nhà ở để xây dựng. Sau này vợ chồng em có điều kiện sẽ trả lại với số tiền và đất đã mượn trên”.

Các tài liệu nêu trên bà **T2** thừa nhận do bà viết, nhưng bà cho rằng bị ép buộc; tuy nhiên bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, đây là các tài liệu thoả thuận sau cùng giữa bà **Trần Thị T2** và ông **Trần Đức D**, nên có giá trị thực hiện.

[1.2]. Đối với căn nhà cấp và các tài sản khác gắn liền với phần diện tích đất tranh chấp: Tại Biên bản hòa giải ngày 04/3/2024; “Đơn trình bày và yêu cầu” ngày 08/3/2024 của bị đơn (**Trần Thị T2**); Biên bản lời khai ngày 05/5/2023 của ông **Lê Văn T1** (chồng bà **T2**) đều thừa nhận nguồn gốc tài sản là của ông **Trần Đức D**.

[1.3]. Về công sức bà **T2** đã quản lý, giữ gìn, bảo quản, tôn tạo nhà, đất: Án sơ thẩm trích 10% tổng giá trị nhà, đất và 50% giá trị cây trồng trên đất là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của bà **T2**.

Từ tài liệu, chứng cứ nêu trên, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà **Trần Thị T2** kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Trần Thị T2** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà **Trần Thị T2**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà **Trần Thị T2** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0004462 ngày 28/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

hành kể từ ngày tuyên án.*Nơi
nhận:*

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Văn Tào