

**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: 86/2024/DS-PT

Ngày 11/03/2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Công

Ông Ngô Mạnh Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 730/2023/DS-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/QĐPT, ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thiên Thanh Th, sinh năm 1983; cư trú tại: 1488 Springleaf Drive Ormond Beach, F1 32174, USA; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Thảo: Ông Lê Hữu Ph, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp 10, xã Hòa H, huyện Tam B, tỉnh V là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2023; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1970; cư trú tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn P, huyện Mang T, tỉnh V; có đơn xin xử vắng mặt.

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

1. Ông Trịnh Thiên T, sinh năm 1945; vắng mặt.

2. Bà Lương Thị H, sinh năm 1948; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 1488 Springleaf Drive Ormond Beach, F1 32174, USA.

Người đại diện hợp pháp của bà H và ông T: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 16A, đường Nguyễn Thái H, phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh V là người đại diện theo ủy quyền; Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2023; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 1972; cư trú tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn P, huyện Mang T, tỉnh V; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Võ Minh S, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp Hiếu Xuân T, xã Hiếu Th, huyện Vũng L, tỉnh V là người đại diện theo ủy quyền; Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023; có mặt.

4. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V; vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V: Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V là người đại diện theo pháp luật; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Trịnh Tấn P, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn P, huyện Mang Th, tỉnh V; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Phước Th là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà T trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Thiên Thanh T và người đại diện hợp pháp của bà T là ông Huỳnh Phước Th trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V là do bà Trịnh Thiên Thanh T nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị T theo hợp đồng được ký kết ngày 17/12/2010 với giá 30.000.000đ (hiện nay bà Tỷ đã chết). Thực hiện hợp đồng bà T trả đủ tiền cho bà Z và bà Z giao giấy tờ đất cho bà T, bà T kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, cũng vào năm 2011 bà T có trồng trên đất vài cây chuối và bỏ đó cho đến nay không có canh tác trồng lúa. Đến ngày 30/10/2015 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap. Đến năm 2016 bà T đi xuất cảnh sang Mỹ định cư nên chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình Vlap. Trước khi đi sang Mỹ định cư cho đến nay bà T không báo với cơ quan chức năng Việt Nam bà còn đang đứng tên đất lúa tại Việt Nam.

Từ khi đi xuất cảnh sang Mỹ định cư cho đến nay bà T có tới lui về Việt Nam được tổng cộng 04 lần (02 lần vào năm 2019 và 02 lần vào năm 2022). Khi về Việt Nam bà T không có đến thửa đất số 80 để canh tác. Thửa đất số 80 bà T

không có giao cho ai quản lý và cũng không có cho ai thuê. Hiện nay bà T có nhà ở Mỹ và định cư lâu dài tại nước Mỹ, bà T được chính quyền Mỹ tại bang Florida cấp giấy phép lái xe. Trong thời gian bà T ở nước ngoài không có ủy quyền cho bà Th, nhưng bà Th tự ý lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T mang đến cơ quan chức năng để đổi và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được cấp theo chương trình Vlap mang tên bà T, bà Th nhận và cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giao trả lại cho bà T.

Bà T khởi kiện yêu cầu bà Th trả lại cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560, vào sổ cấp GCN: CS05192, thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/10/2015 theo chương trình Vlap, ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác. Bà T không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Lương Thị H, ông Trịnh Thiên T và không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thùy L.

- Bị đơn bà Nguyễn Thu Th trình bày:

Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V là của bà H, ông T nhận chuyển nhượng từ bà L và nhờ bà T đứng tên giữ. Do thửa đất này trước đây bà L nhận chuyển nhượng của mẹ chồng là bà Z nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Nên khi bà L chuyển nhượng lại cho bà H, ông T vào năm 2010, thì bà L, bà H, ông T nhờ bà Z ký tên chuyển nhượng trên mặt giấy tờ cho bà T đứng tên giữ (vì bà T là con chung của bà H, ông T. Lúc này bà T chưa đi sang Mỹ định cư đang có mặt tại Việt Nam). Năm 2011 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng trong năm 2011, bà T mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho 01 người ở thành phố Vĩnh Long để vay 100.000.000đ. Bà T không có tiền trả. Năm 2012, bà H, ông T về Việt Nam biết được, phải mang tiền chuộc lại vốn và lãi là 160.000.000đ. Sau khi trả tiền nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà H, ông T không để cho bà T tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giao cho con gái riêng của bà H là bà Th giữ giữ. Trong thời gian bà T đi Mỹ định cư thì Ủy ban xã Nhơn Ph thông báo ai có giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo chương trình đất thì mang đến Ủy ban nhân dân xã để đổi lại nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo chương trình Vlap. Nên bà Th mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 do bà T đứng tên được cấp theo chương trình đất đến Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph giao nộp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên được cấp đổi theo chương trình Vlap về tiếp tục cất giữ theo yêu cầu của bà H, ông T. Đến tháng 11 năm 2022 bà H, ông T về Việt Nam bà Th đã bàn giao lại cho bà H, ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 do bà T đứng tên được cấp đổi theo chương trình Vlap. Do đó bà Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Mặc dù, thửa đất số 80 bà L đã chuyển nhượng cho bà H, ông T. Nhưng trên thực tế bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của

bà Z năm 2007 đến nay chưa giao đất cho bà H. ông T. Hiện trạng trên đất bà L có trồng 20 cây chuối và bà L có nói miệng cho ông Phạm Văn Th thuê ½ diện tích thửa 80 trồng cỏ cho bò ăn từ năm 2012 cho đến nay.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 16/01/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H, ông Trịnh Thiên T và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà H, ông T là ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V, trước đây là của con gái riêng bà H là bà Nguyễn Thùy L nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Z vào năm 2007, bà Z đã giao đất cho bà L sử dụng, nhưng hai bên chưa làm giấy tờ sang tên (vì bà Z là mẹ chồng của bà L). Đến năm 2010, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông T giá 400.000.000đ. Do vợ chồng bà H, ông T là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa tại Việt Nam. Nên vợ chồng bà H, ông T quyết định để cho con chung của ông bà là bà Trịnh Thiên Thanh T đứng tên giùm (lúc này bà T chưa đi Mỹ định cư). Cho nên bà H, ông T và bà L đã đến gặp bà Z, đề nghị bà Z làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mặt giấy tờ cho bà T đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được chứng thực ngày 17/12/2010 có các con của bà Z là ông H, ông T và ông Th chứng kiến và cùng ký tên vào hợp đồng. Sau khi làm thủ tục xong, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chương trình đất vào ngày 11/01/2011. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà để cho bà T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2011, bà T mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho 01 người ở Phường 5, thành phố Vĩnh Long (ông bà không nhớ họ tên địa chỉ cụ thể) để vay 100.000.000đ. Đến năm 2012, bà H, ông T về Việt Nam biết được, phải mang tiền chuộc lại vốn và lãi là 160.000.000đ. Vì vậy vợ chồng bà H, ông T không tiếp tục để bà T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giao cho con gái riêng của bà H là bà Th giữ giùm. Năm 2016, bà H, ông T bảo lãnh cho bà Trịnh Thiên Thanh T đi sang Mỹ sinh sống và định cư cho đến nay. Bà H, ông T đã làm thủ tục sang tên cho bà T đứng tên căn nhà ở Mỹ để sinh sống ổn định. Đến khi thửa đất tranh chấp được cấp đổi lại theo chương trình Vlap bà Th mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 do bà T đứng tên được cấp theo chương trình đất đến Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph giao nộp và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên được cấp đổi theo chương trình Vlap về tiếp tục cất giữ theo yêu cầu của bà Huế, ông Tế. Đến tháng 11 năm 2022 bà Huế, ông Tế về Việt Nam bà Th đã giao trả lại cho bà H, ông T cất giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 80 do bà T đứng tên được cấp đổi theo chương trình Vlap. Mặc dù, thửa đất số 80 là của bà H, ông T nhận chuyển nhượng của bà L. Nhưng trên thực tế bà L vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất này từ năm 2007 đến nay chưa giao đất cho bà H, ông T.

Bà H, ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T và có yêu cầu độc lập như sau: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/10/2015 mang tên Trịnh Thiên Thanh T, thửa đất số 80, tờ bản đồ 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước. Công nhận cho vợ chồng bà H và ông T được quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/7/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy L và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà L là ông Võ Minh S trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Phú, huyện Mang Th, tỉnh V, trước đây là của vợ chồng bà Nguyễn Thùy Linh, ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Z vào năm 2007 với giá 40.000.000đ. Do ông H là con ruột, bà L là con dâu nên chỉ trả tiền và giao đất sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2008 ông H và bà L ly hôn, ông H giao lại phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà Z nay là thửa số 80 cho bà Linh quản lý sử dụng và toàn quyền định đoạt. Đến năm 2010, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H, ông T giá 400.000.000đ. Do vợ chồng bà H, ông T là người Việt Nam định cư nước ngoài, nên không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa tại Việt Nam. Nên vợ chồng bà H, ông T quyết định để cho con chung của ông bà là bà Trịnh Thiên Thanh T đứng tên giữ (lúc này bà T chưa đi Mỹ định cư). Cho nên bà H, ông T và bà L đã đến gặp bà Z để đề nghị bà Z làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Ủy Ban Nhân dân xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được chứng thực ngày 17/12/2010 có các con của bà Z là ông H, ông Tú và ông Th chứng kiến và cùng ký tên vào hợp đồng. Mặc dù, thửa đất số 80 bà L đã chuyển nhượng cho bà H, ông T. Nhưng trên thực tế bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay chưa giao đất cho bà H, ông T. Hiện trạng trên đất bà L có trồng 20 cây chuối và bà L nói miệng cho ông Phạm Văn Th thuê ½ diện tích thửa 80 trồng cỏ cho bò ăn từ năm 2012 cho đến nay.

Bà L yêu cầu Tòa án công nhận cho bà L được quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V. Bà Linh đồng ý trả lại giá trị đất cho bà H và ông T.

- *Tại giấy xác nhận ngày 06/02/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Th trình bày:*

Do có nhu cầu trồng cỏ nuôi bò, nên trước đây ông Thi gặp bà Nguyễn Thùy L để hỏi thuê một phần đất của bà L chưa sử dụng tọa lạc tại: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V. Sau đó bà L nói với ông đất này đã chuyển nhượng lại cho cha, mẹ là bà H, ông T. Khoảng năm 2012, trong lần bà H về Việt Nam ông có đến gặp bà H và bà L để hỏi tiếp tục thuê phần đất trước đây đã thuê

của bà L được bà H đồng ý. Hàng năm ông gửi tiền thuê đất cho bà H thông qua bà Linh. Việc ông thuê đất trồng cỏ chỉ liên hệ với bà L và bà H không thông qua ai khác.

- *Tại biên bản xác minh ngày 28/7/2023 ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Th (tên thường gọi Nguyễn Văn Th) trình bày:*

Ông H, ông T và ông Th cùng xác định các ông là con ruột của bà Phan Thị Z (bà Z đã chết). Phần đất tranh chấp thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước. Tọa lạc: Ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V trước đây là của bà Phan Thị Z hợp đồng miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L với giá 40.000.000đ. Do ông H là con ruột, bà L là con dâu nên chỉ trả tiền và giao đất sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2008 ông H và bà L ly hôn, ông H giao lại phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà Z nay là thửa số 80 cho bà L quản lý sử dụng và toàn quyền định đoạt. Sau đó đến năm 2010 bà L cần tiền nên mới chuyển nhượng lại thửa đất số 80 cho mẹ ruột là bà H và cha dượng là ông T. Nhưng do chưa làm thủ tục chuyển từ tên bà Z cho bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng bà H, ông T là người Việt Nam định cư nước ngoài, nên không được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa tại Việt Nam. Do muốn có đất tại Việt Nam nên vợ chồng bà H, ông T nhận chuyển nhượng và quyết định để cho con chung của ông bà là bà Trịnh Thiên Thanh T đứng tên giùm (lúc này bà T chưa đi Mỹ định cư). Bà H, ông T và bà L đã đến gặp bà Z, đề nghị bà Z làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là con ruột bà H, ông T đứng tên giùm, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được chứng thực ngày 17/12/2010. Bà T chỉ là người đứng tên đất giùm cho bà H, ông T chứ hoàn toàn không có nhận chuyển nhượng đất từ bà Z và bà Z cũng không có nhận tiền từ bà T. Lý do ông H, ông T và ông Th biết bà T đứng tên hợp đồng giùm bà H, ông T là do các ông có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Nhơn Ph và cùng ký tên vào hợp đồng ngày 17/12/2010 với tư cách là con bà Z. Việc bà L chuyển nhượng đất này cho bà H, ông T giá bao nhiêu thì ông H, ông T và ông Th không biết. Vì lúc này giữa ông H và bà L đã ly hôn. Mặc dù, thửa đất số 80 bà L đã chuyển nhượng cho bà H, ông T.

Tại Bản án dân sự số 27/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh V quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 38, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2014; Điều 163, Điều 164, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 186 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 và 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà Trịnh Thiên Thanh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thu Th giao trả lại cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560, vào sổ cấp GCN: CS05192, thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/10/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lương Thị H, ông Trịnh Thiên T và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thùy L.

Công nhận cho bà Nguyễn Thùy L được quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V. Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560, vào sổ cấp GCN: CS05192, thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/10/2015 (có bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560, vào sổ cấp GCN: CS05192, thửa đất số 80 kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thùy L có nghĩa vụ trả cho bà Lương Thị H và ông Trịnh Thiên T số tiền 330.170.414đ (ba trăm ba mươi triệu một trăm bảy mươi nghìn bốn trăm mười bốn đồng) là giá trị của thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V.

Bà Nguyễn Thùy L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023 ông Huỳnh Phước Th là người đại diện theo ủy quyền của bà Thảo kháng cáo yêu cầu bác đơn phản tố của ông T, bà H yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà T và buộc bà Th, bà L phải trả lại giấy và thửa đất cho bà T.

Người đại diện cho bà Thảo trình bày: Theo quy định tại Điều 102 Luật đất đai, thì đất tranh chấp đã cấp giấy cho bà Thảo đúng quy định của pháp luật; nay bà H và ông T không cung cấp chứng cứ chứng minh bà T đứng tên đất giùm và cũng không có căn cứ bà H và ông T là người nhận chuyển nhượng đất. Đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm buộc các đương sự trả lại giấy và đất cho bà T.

Người đại diện cho bà L trình bày: Căn cứ tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và xét xử đúng pháp luật; đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Thảo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện cho bà H và ông T trình bày: Người đại diện cho bà T trình bày nhận chuyển nhượng đất của bà Z hay của bà L đều không phù hợp với các tài liệu Tòa đã thu thập; bà T trình bày người nhận chuyển nhượng đất nhưng từ năm 2011, đến năm 2016 xuất cảnh bà T không quản lý, sử dụng đất; còn chiếc ghe bán cho bà L từ năm 2007 là ghe của bà H và ông T chứ không phải của bà T. Đề nghị bác đơn kháng cáo của bà T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định. Về nội dung kháng cáo của bà T là không có cơ sở, vì các tài liệu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập phù hợp giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, không có căn cứ bà T là người nhận chuyển nhượng đất; bà T cũng không phải là người quản lý, sử dụng đất khi còn ở Việt Nam đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Th là người đại diện theo ủy quyền của bà T, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Th; 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 được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Phước Th đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Tại phiên tòa lần hai, người vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất”; đương sự có yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ và có đương sự là người nước ngoài nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh V là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 và khoản 4 Điều 34, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của ông Huỳnh Phước Th là người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thiên Thanh T:

[3.1]. Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận diện tích 360,5m², tại thửa 822, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 80, tờ bản đồ số 16), loại đất trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V, có nguồn gốc của bà Phan Thị Z đã chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông H, bà L quản lý sử dụng từ năm 2007.

[3.2]. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2010 thì bà Z cùng các con là H, T và Th (tên gọi khác là Th) đã chuyển nhượng thửa

đất 822, tờ bản đồ số 7, diện tích 355,1m², tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V cho bà T, được UBND xã Nhơn Ph, huyện Mang T ký xác nhận. Đến ngày 11/01/2011 UBND huyện Mang Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T.

[3.3]. Theo bà L cho rằng năm 2010, bà L đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà H, ông T trị giá 400.000.000 đồng, vì giữa bà L và bà H là mẹ con nên không làm giấy tờ; do bà H và ông T là người Việt Nam đang định cư tại nước ngoài không đứng tên được đất trồng lúa nước, nên để con chung của bà H, ông T là bà Trịnh Thiên Thanh T đứng tên giùm; nên ngày 17/12/2010, tại UBND xã Nhơn Ph, huyện Mang Th bà Z cùng các con là H, T và Th ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T, được UBND xã Nhơn Ph chứng thực; dù giấy tờ bà T đứng tên nhưng đất vẫn do bà L quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay.

[3.4]. Bà T cho rằng thửa đất trên, do bà T bán chiếc ghe cho bà L trị giá 320.000.000 đồng, bà L không có tiền nên giao thửa đất trên trị giá 135.000.000 đồng để trừ vào tiền mua ghe, còn lại 185.000.000 đồng bà L trả tiền trực tiếp cho bà T. Tuy nhiên, bà L không thừa nhận việc này và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc trình bày của bà T; ngược lại có lúc bà T trình bày nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Z và giao đủ tiền cho bà Z. Nay tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ph là người mới nhận đại diện theo ủy quyền của bà T, cung cấp ông Trịnh Tấn Ph là người làm chứng vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Ph trình bày năm 2007, bà T có nhờ ông Ph chạy chiếc ghe giao cho bà L; còn việc thỏa thuận mua bán ghe và chuyển nhượng đất như thế nào ông Ph không biết; hơn nữa, theo ông Ph thì việc giao ghe cho bà L từ năm 2007, còn việc chuyển nhượng đất từ năm 2010, nên việc trình bày của người đại diện cho bà T là không phù hợp.

[3.5]. Theo Công văn số 3588/STNMT ngày 11/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thì ngày 30/10/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đổi giấy CNQSDĐ thửa đất 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 355,1m², tại ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V cho bà T (BL: 180), nhưng trong thời gian ở tại Việt Nam bà T không nhận giấy cấp đổi lại và cũng không quản lý, sử dụng đất; hiện giấy tờ đất do bà H, ông T đang cất giữ; còn đất do bà L quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay.

[3.6]. Xét thấy lời trình bày của bà L phù hợp với trình bày của ông H, ông T và ông Th (Th) là người chuyển nhượng đất, ông Th là người thuê đất (BL: 52, 53, 185, 187, 188); phù hợp với Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/6/2023 của Tòa án, bà L là người sử dụng đất, đã sang lấp một phần để trồng chuối còn lại một phần bà L cho ông Th thuê để trồng cỏ nuôi bò (BL: 92, 93). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất trên bà H, ông T nhận chuyển nhượng lại của bà Linh và nhờ bà Thảo là con ruột của bà H ông T đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3.7]. Bà T đứng tên giấy CNQSDĐ từ năm 2011, thực tế đất bà L vẫn là người quản lý, canh tác và cho ông Th thuê đất cho đến hôm nay; nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T không có công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá

trị đất; hơn nữa, bà T là con của bà H và ông T, được bà H và ông T bảo lãnh sang định cư, sinh sống tại Hoa Kỳ nên không tính công sức cho bà T là phù hợp.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà T là không phù hợp; nay bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới, để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà Thảo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trịnh Thiên Thanh T; giữ nguyên Bản án dân sự số 27/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh V như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3 Luật Quốc tịch năm 2014; Điều 163, Điều 164, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà Trịnh Thiên Thanh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thu Thủy giao trả lại cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CB 206560, vào sổ cấp GCN: CS05192, thửa số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 30/10/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lương Thị H, ông Trịnh Thiên T và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thùy L.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thùy L được quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích 360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V.

- Buộc bà Nguyễn Thùy L có nghĩa vụ trả cho bà Lương Thị H và ông Trịnh Thiên T số tiền 330.170.414đ (ba trăm ba mươi triệu một trăm bảy mươi nghìn bốn trăm mười bốn đồng) là giá trị của thửa đất số 80, tờ bản đồ số 16, diện tích

360,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp Phú Thạnh B, xã Nhơn Ph, huyện Mang Th, tỉnh V.

- Bà Nguyễn Thùy L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí đo đạc, khảo sát, định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lương Thị H, ông Trịnh Thiên T có ông Nguyễn Minh T làm đại diện đồng ý chịu nộp toàn bộ tiền chi phí đo đạc, khảo sát, định giá là 4.928.000đ (bốn triệu chín trăm hai mươi tám nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng chi phí khảo sát, đo đạc, định giá ông T đại diện cho bà H, ông T đã nộp 10.000.000đ. Số tiền còn lại 5.072.000đ (năm triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng) Tòa án đã hoàn trả lại cho ông T đại diện cho bà H, ông T nhận đủ theo biên bản ngày 28/9/2023.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trịnh Thiên Thanh T nộp án phí không có giá ngạch 300.000đ, được trừ vào 300.000đ Thảo đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh V theo biên lai thu số 0000321 ngày 08/12/2022. Bà Thảo không phải nộp thêm.

Buộc bà Lương Thị H và ông Trịnh Thiên T mỗi người nộp án phí không có giá ngạch 300.000đ, được trừ vào 300.000đ bà Huệ, ông Tế mỗi người đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh V theo biên lai thu số 0000377 và 0000378 cùng ngày 28/02/2023. Bà H và ông T không phải nộp thêm.

Buộc bà Nguyễn Thùy L nộp 16.508.520đ, được trừ vào 300.000đ bà L đã nộp tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự tỉnh V theo biên lai thu số 0000504 ngày 25/7/2023. Số tiền còn lại buộc bà L tiếp tục nộp 16.208.520đ (mười sáu triệu hai trăm lẻ tám nghìn năm trăm hai mươi đồng).

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà bà Trịnh Thiên Thanh T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000528 ngày 02/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Công - Ngô Mạnh Cường

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh V;
- VKSND tỉnh V;
- Cục THADS tỉnh V;
- Đường sự;
- Lưu VP, HS - NTTP.

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

Đặng Văn Ý

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Khoa

Đinh Ngọc Thu Hương

Đặng Văn Ý

