

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 881/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v Tranh chấp đất đai, yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở quyền sử
dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Lê Công Thành- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 9 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 dân sự thụ lý số 291/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đất đai, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3450/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Thị Kim H (Tapiau Loan K; Kim L), sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã T, TP., Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số A A, xã T, TP., tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Phạm Thúy H1, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố F, phường Đ, TP., tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: Ông Lâm Văn T1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: số B khóm A, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hồ Minh T2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Thành Đức T3, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: số H B, phường T, quận G, TP ..

2. Ông Hoàng Nhật M (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn là ông Lâm Văn T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/9/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Bà là Việt kiều, vì có ý định muốn về lại Việt Nam sinh sống nên vào năm 2013 bà có về Việt Nam mua của bà Nguyễn Thị L1 100 m² đất thổ cư và 400m² loại đất trồng cây hàng năm tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 400.000.000 đồng, khi mua có lập giấy tay, bà là người trực tiếp giao nhận tiền với bà L1. Do khi đó bà là Việt kiều nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc T4 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 4/12/2013 (ông T4 có viết giấy cam kết đứng tên dùm cho bà được công chứng vào ngày 8/01/2014). Năm 2014, bà xây nhà cấp 3 trên diện tích 100m² đất ở. Ngày 30/3/2017 ông T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thổ cư cấp nhật căn nhà cấp 3 mới xây dựng.

Do ông T4 ở xa không tiện đi lại để tiến hành các thủ tục hành chính liên quan đến diện tích nhà đất và do quen biết lâu năm với ông Lâm Văn T1 là người tu hành, vì tin tưởng nên bà đã nhờ ông T1 đứng tên giùm/hộ tài sản cho bà do vậy giữa ông Nguyễn Ngọc T4 và ông T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên ông T1 được công chứng vào ngày 06/3/2018 và đã được cập nhật tên ông T1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2018.

Đến tháng 3/2018, bà tiếp tục mua của vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K diện tích 8.038 m² đất trồng cây lâu năm ở thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 1.100.000.000 đồng. Do khi đó bà chưa nhập quốc tịch Việt Nam, nên bà có nhờ ông Lâm Văn T1 đứng tên các giấy tờ mua bán và đứng tên đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, vào ngày 01/10/2018 bà và ông Lâm Văn T1 ra Phòng C tỉnh Bình Thuận lập lại di chúc trong đó ông Lâm Văn T1 xác định “ *Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do bà L đã bỏ tiền ra để cho tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà L là Việt kiều nên nhờ tôi đứng tên chủ sử dụng thửa đất này*”.

Tuy nhiên, do Phòng công chứng ghi nhầm là ngày 01/9/2018, nên sau đó sai sót này đã được phòng công chứng sửa lại là ngày 01/10/2018; tuy nhiên ông Lâm Văn T1 dựa vào sai sót này để cho rằng không biết di chúc ngày 01/9/2018.

Mặc dù các giấy chứng nhận do người khác đứng tên dùm nhưng bà là người trực tiếp quản lý sử dụng nhà và đất từ khi mua đến nay.

Nay bà đã được nhập quốc tịch Việt Nam có hộ khẩu thường trú tại thôn T xã T thành phố P, tỉnh Bình Thuận nên bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bà và yêu cầu ông Lâm Văn T1 trả lại tài sản cho bà, hủy phân cấp nhật biến động sang tên ông Lâm Văn T1 để bà được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai cập nhật tên bà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 không được có hành vi cản trở bà sử dụng nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2023, nguyên đơn bà Quách Thị Kim H yêu cầu ông Hoàng Nhật M phải tháo dỡ hàng rào xây dựng trên thửa đất số 23, diện tích 8.038 m² vào năm 2020, vì khi ông M xây dựng đã bị bà ngăn chặn, nhưng ông M vẫn không dừng việc xây dựng vòng thành, bà đã làm đơn gửi UBND xã T, TP ., tỉnh Bình Thuận, nhưng không được giải quyết.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông Hoàng Nhật M.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận ra Thông báo về việc Rút yêu cầu khởi kiện bổ sung và chấm dứt tư cách người tham gia tố tụng đối với ông Hoàng Nhật M.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận ra Thông báo xác lập tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên đới với ông Hoàng Nhật M.

Bị đơn ông Lâm Văn T1 trình bày tại Bản lấy lời khai ngày 20/5/2020 như sau:

Ông và L là bạn thân với nhau mấy chục năm nay. Khoảng tháng 2/2018 thì bà L có nói bà có nhu cầu cần bán nhà và đất của bà đang ở T, lúc này ông cũng đồng ý mua thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, diện tích nhà cấp 4, diện tích 100 m² , diện tích đất cây trồng 400 m² với giá bán hai bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng nhưng bà L và ông thỏa thuận hợp đồng là 50.000.000 đồng để khỏi nộp thuế. Do chưa có nhu cầu ở, nên ông cho bà L ở nhờ. Sau đó bà L

xây lại nhà từ cấp 4 lên cấp 3 hồi nào ông không biết. Sau đó, ông có tự nguyện lập 01 di chúc với nội dung là nếu ông chết trước bà Loan K1 thì bà L sẽ được toàn quyền sử dụng nhà đất của hai thửa trên, con cháu hai bên không được can thiệp vào. Bà L có đưa ông 01 bản di chúc lập ngày 01/9/2018 được công chứng tại Phòng C tỉnh Bình Thuận nhưng ông hoàn toàn không biết nội dung bản di chúc này.

Đối với diện tích đất 8.038 m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ số 38 bà L có cùng ông hùn tiền để mua, ông góp vào 370.000.000 đồng để cùng bà L mua thửa đất này với giá 1.100.000.000 đồng của ông Võ Văn Đ, sinh năm 1950 ở T, thành phố P, hợp đồng mua bán được lập tại Phòng C tỉnh Bình Thuận, ông là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất đã mua.

Còn việc thỏa thuận hứa bán đất cho ông Cao Thành Đức T3 vào ngày 17/5/2019, bà L và ông Cao Thành Đức T3 có thỏa thuận hứa bán toàn bộ tài sản của bà L bao gồm thửa số 3 tờ bản đồ số 133 diện tích 100m²; thửa số 6 tờ bản đồ số 133 diện tích 400m²; thửa số 23 tờ bản đồ số 38 diện tích 8.038m² với tổng số tiền 6.900.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng giữa bà L và ông Đức T3 không hề thỏa thuận với ông. Sau này chỉ nghe ông Đức T3 nói lại với ông là bà L cho rằng đất của bà L, còn ông chỉ là người đứng tên dùm nên không cần phải trao đổi. Do ông Đức T3 thấy phiền phức giữa ông với bà L nên quyết định chỉ mua thửa số 23 tờ bản đồ số 38 diện tích 8.038m² với giá 4.400.000.000 đồng bà L đã nhận tiền của ông Đức T3 500.000.000 đồng.

Sau đó bà L bàn với ông là không muốn tiếp tục bán cho ông Đức T3 nữa mà bán cho người khác tên S. Ông không đồng ý nên đã thông báo cho ông Đức T3 và ông có lập hợp đồng chuyển nhượng hứa bán quyền sử dụng đất và có nhận của ông Đức T3 số tiền 300.000.000 đồng, giấy này không được công chứng nhưng có hai người làm chứng mà không có bà L tham gia.

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Kim L, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành Đức T3 trình bày tại Biên bản lời khai ngày 19/5/2020 như sau:

Ông quen biết bà Tapiau Kim L2 qua giới thiệu của ông Võ Văn Q sinh năm 1988 địa chỉ E H, phường H. Ngày 17/5/2018 giữa ông và bà L2 có thỏa thuận hứa mua hứa bán đất có diện tích là 500m² tại thửa đất số 3 tờ bản đồ số 133 diện tích 8.038m² đất tại thửa đất số 23 tờ bản đồ số 38 theo GCNQSDĐ số BB 831558 đứng tên Võ Văn Đ, Nguyễn Thị K, giá mua nhà là 2.5 tỷ đất là 4,4 tỷ tổng cộng nhà và đất là 6,9 tỷ. cùng ngày 17/5/2019 ông đặt cọc cho bà L2 là

500.000.000 đồng, số tiền còn lại ông sẽ đưa đủ khi công chứng sang tên toàn bộ nhà đất cho ông. Thỏa thuận này chỉ có ông bà L2 và hai người làm chứng là ông Lâm Thanh T5 là cảnh sát khu vực phường C thành phố V chỗ bà L2 đang ở và ông Võ Ngọc D sinh năm 1977 là anh ruột của ông Võ Văn Q làm chứng.

Ngày 20/5/2029, bà L2 gọi điện ông qua nhà bà nói chuyện và nói rằng bà hiện không có nhà để ở nên giữ nhà và chỉ bán 8.034 m² đất như thỏa thuận ban đầu là 4.400.000.000đ và đã lập giấy thỏa thuận ngày 20/5/2019 có ông Đ1 làm chứng.

Ông có tìm hiểu và biết thửa đất trên là của bà L2 và ông Lâm Văn T1 nên ông đã giao tiền cọc thêm cho ông Lâm Văn T1 số tiền 300.000.000 đồng.

Nay ông đề nghị bà L2 và ông Lâm Văn T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng ngày 01/7/2019 giữa ông với bà L2 và ông Lâm Văn T1 đã ký kết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nhật M trình bày:
Việc bà Quách Thị Kim H (Tapiau K) cho rằng ông xây tường bao quanh trên đất của bà L2 là không đúng, vì ông xây dựng dựa trên tọa độ và bản đồ 920 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B, nên ông từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người làm chứng ông Võ Văn Đ và Nguyễn Thị K trình bày:

Ông, bà được cấp quyền sử dụng diện tích đất 16.534m² thuộc thửa số 23 tờ bản đồ 38 tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 25/1/2006. Ngày 04/8/2010, ông bà đã tách làm 2 thửa, một phần diện tích đất 8.038m² thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 38 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 831558 và ông, bà đã bán cho bà Kim L2. Phần đất này có vị trí 2 mặt giáp đường đất, 1 mặt giáp đường 3m do ông bà tự chừa mặt sau giáp đất của người dân.

Tại Giấy xác nhận làm chứng được Công chứng ngày 6/7/2023, ông bà đã khẳng định có bán diện tích đất 8.038m² cho bà Tapiau L2 Kim là Việt Kiều và đã thỏa thuận giá bán 124.000/m² và đã làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng bà L2 là người giao tiền đầy đủ cho hai vợ chồng bà, khi ký hợp đồng chuyển nhượng vì bà L2 là Việt Kiều nên bà không đứng tên trên giấy tờ đất được nên có nhờ ông Lâm Văn T1 ký trên trên giấy tờ chuyển nhượng và đứng tên trong sổ đỏ giùm cho bà Kim L2.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc T4 trình bày:

Vào năm 2013, do có quen biết với bà T6 Kim Loan là Việt kiều, bà L2 có nhờ ông đứng tên để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị

L1 diện tích 500 m² tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 400.000.000 đồng, khi mua có lập giấy tay, bà L2 là người trả tiền mua đất cho bà L1. Ngày 04/12/2013, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông.

Năm 2017, theo yêu cầu của bà L2, ông ký giấy đề cập nhật nhà cấp 3 do bà L2 xây dựng vào thửa đất thổ cư 100 m². Ngày 30/3/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận mới số CG 441031 đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, diện tích 100 m² đất ở.

Đến năm 2018, bà L2 có liên lạc với ông để làm thủ tục chuyển tên sang cho ông Lâm Văn T1 đứng tên dùm bà L2, nên ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Lâm Văn T1; hợp đồng chuyển nhượng Công chứng có ghi giá cụ thể nhưng trên thực tế giữa hai bên không giao nhận tiền vì cả hai đều biết việc bà L2 là Việt Kiều không đứng tên trên giấy tờ được nên mới nhờ cả hai đứng tên giùm cho bà L2. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thì hiện nay trên thửa đất số 23, diện tích 8.038 m² có một phần diện tích đã bị người khác xây dựng vòng thành bằng gạch táp lô, mà theo đại diện chính quyền địa phương, chủ đất cũ là ông Võ Văn Đ và nguyên đơn xác định là do ông Hoàng Nhật M, tên thường gọi là P nhà ở phường M, TP. (tại thời điểm này chưa xác định được địa chỉ cụ thể) xây dựng vào năm 2020.

- Toàn bộ diện tích đất tranh chấp hiện nay do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà Quách Thị Kim H;

Đình chỉ xét xử đối với: Yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm đối với ông Hoàng Nhật M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Kim H:

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Quách Thị Kim H theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc 03 Giấy chứng nhận sau:

+ Giấy chứng nhận số BB 831558 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm. Do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/8/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2732, đứng tên ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K; cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 17/5/2018.

+ Giấy chứng nhận số BP 171865 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 133, diện tích 400m² đất trồng cây hàng năm. Do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/12/2013, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00650, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4, cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018.

+ Giấy chứng nhận số CG 441031 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, diện tích 100m² đất ở tại nông thôn; tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 200m². Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/3/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02947 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4; cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018.

Bà Quách Thị Kim H được quyền liên hệ và Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền có trách nhiệm cập nhật biến động sang tên cho bà B Quách Thị Kim H trong 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu ở trên.

Công nhận sự tự nguyện của bà Quách Thị Kim H: Bà Quách Thị Kim H trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền công sức do đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T1.

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

Ngày 15/02/2024, bị đơn ông Lâm Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với các lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Tịnh Xá N vào tham gia tố tụng trong khi số tiền mua đất ông Lâm Văn T1 thừa nhận có 1 phần tiền của Tịnh xá Ngọc V là đưa thiếu người tham gia tố tụng; Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3 vẫn giữ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của ông T3 về việc buộc nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng ngày 01/7/2019 giữa ông với bà L2 và ông Lâm Văn T1 đã ký kết là không đúng.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu của ông Cao Thành Đức T3 trong cùng 1 vụ án là chưa giải quyết hết toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3 được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nhật M vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự này.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Hoàng Nhật M trên một phần thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm. Việc rút yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu đã rút là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Theo nguyên đơn trình bày: Vào năm 2013, nguyên đơn có mua của bà Nguyễn Thị L1 100 m² đất thổ cư và 400m² loại đất trồng cây hàng năm tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận với giá 400.000.000 đồng, khi mua có lập giấy tay, nguyên đơn là người trực tiếp giao nhận tiền với bà L1. Do khi đó nguyên đơn chưa có quốc tịch Việt Nam nên có nhờ ông Nguyễn Ngọc T4 đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và ông Nguyễn Ngọc T4 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng ngày 04/12/2013: Số BP 171864, thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, diện tích 100 m² đất ở nông thôn và số BP 171865 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 133, diện tích 400m² đất trồng cây hàng năm khác.

Năm 2014, nguyên đơn xây nhà cấp 3 trên diện tích 100m² đất ở. Ngày 30/3/2017, ông T4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận số BP 171864 thành Giấy chứng nhận số CG 441031 cập nhật căn nhà cấp 3 vào Giấy chứng nhận.

Ngày 06 tháng 3 năm 2018, ông Nguyễn Ngọc T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Lâm Văn T1 đứng tên và được Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng thực cùng ngày. Cùng ngày 06 tháng 3 năm 2018, ông Lâm Văn T1 ký Giấy Ủy quyền cho nguyên đơn làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3 và số 6 nêu trên.

Ngoài ra, ngày 26 tháng 3 năm 2018, nguyên đơn còn nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm với giá 1.100.000.000 đồng nhưng do là Việt kiều nên nguyên đơn nhờ ông ông Lâm Văn T1 đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 26 tháng 3 năm 2018. Cùng ngày, ông Lâm Văn T1 ký Giấy ủy quyền cho nguyên đơn làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23 nêu trên.

Sau đó, nguyên đơn đã thực hiện việc nộp lệ phí trước bạ, nộp thuế thu nhập cá nhân, đăng ký biến động quyền sử dụng đất ... tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thửa đất nêu trên. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố P cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 (bị đơn) trong 03 Giấy chứng nhận nêu trên và nguyên đơn đã nhận 03 Giấy chứng nhận đứng tên bị đơn.

[4.2] Bị đơn cho rằng mua lại 02 thửa đất số 3 và số 6, tờ bản đồ số 133, sau đó cho nguyên đơn ở nhờ và góp tiền với nguyên đơn để mua chung thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038 m² đất của vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K.

[4.3] Tại bản Di chúc của ông Lâm Văn T1 được Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 01/10/2018, chính bị đơn ông Lâm Văn T1 đã xác định: *“Nguồn gốc các tài sản nêu trên là do bà Tapiau L2 K1 bỏ tiền ra để cho tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được nêu trên. Do bà Tapiau L2 K1 là Việt Kiều nên nhờ tôi đứng tên chủ sở hữu, sử dụng các tài sản này”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông Lâm Văn T1 thừa nhận nội dung nêu trên là do ông T1 tự yêu cầu Công chứng viên ghi vào nội dung di chúc.

[4.4] Tại *“Giấy cam kết”* của ông Nguyễn Ngọc T4 được Văn Phòng C1 chứng thực ngày 05/7/2023, ông Nguyễn Ngọc T4 xác nhận lời khai của nguyên đơn là đúng, vì khi đó nguyên đơn là Việt Kiều không được đứng tên trên Giấy chứng nhận nên có nhờ ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1, sau đó nhờ ông chuyển cho bị đơn đứng tên dùm.

Tại *“Giấy xác nhận”* (làm chứng) của vợ chồng ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K được Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng thực ngày 05/7/2023, ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K xác nhận:

“Vào năm 2018 do quen biết tôi đồng ý bán diện tích đất đã có sổ cho bà Tapiau L2 Kim thỏa thuận giá bán 124.000 đồng/m² chúng tôi có lập Hợp đồng viết tay trước khi ra Công chứng, trong đó có thỏa thuận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, sau khi ký Hợp đồng công chứng giao tiền đủ. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng do bà L2 giao cho vợ chồng tôi và đã thanh toán đủ, bà L2 nhờ ông Lâm Văn T1 đứng tên giấy tờ dùm do bà L2 là Việt kiều. Chúng tôi đã ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng với ông T1 ...”

[4.5] Hơn nữa, nguyên đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Bị đơn không có quá trình quản lý, sử dụng tài sản này.

[4.6] Như vậy, có cơ sở xác định việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị L1, ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K nhưng do nguyên đơn chưa có quốc tịch Việt Nam nên nhờ bị đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận theo như trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn cho rằng mua 02 thửa đất số 3 và số 6, tờ bản đồ số 133, sau đó cho nguyên đơn ở nhờ và góp tiền với nguyên đơn để mua chung thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh; hơn nữa, khai nhận

này cũng mâu thuẫn với các tài liệu chứng cứ đã phân tích trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[4.7] Hiện nay, nguyên đơn đã có quốc tịch Việt Nam và về Việt Nam sinh sống ổn định tại địa chỉ có đất tranh chấp, nên đủ điều kiện được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Quách Thị Kim H đối với các thửa đất tranh chấp là phù hợp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 831558 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/8/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2732, đứng tên ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K, cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 17/5/2018; Giấy chứng nhận số BP 171865 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 133, do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/12/2013, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00650, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4, cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018; Giấy chứng nhận số CG 441031 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/3/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02947 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4, cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018 được cấp thông qua giao dịch dân sự (chuyển nhượng) nên không nhất thiết phải hủy, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động hoặc cấp đổi phù hợp với quyết định bản án đã tuyên. Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai phải điều chỉnh biến động hoặc cấp đổi đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho phù hợp với thực trạng và quyết định bản án đã tuyên là thiếu sót nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung nội dung này cho phù hợp.

[4.8] Về công sức của bị đơn đứng tên dùm cho nguyên đơn trên Giấy chứng nhận từ tháng 4 và tháng 5 năm 2018 đến ngày xảy ra tranh chấp tháng 4 năm 2019 là 01 năm, ngoài ra bị đơn không quản lý, không sử dụng và không có bất kỳ đóng góp gì trong việc tu bổ, tôn tạo tài sản tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 100.000.000 đồng tiền công sức đứng tên dùm nguyên đơn; xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với công sức của bị đơn, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[5] Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành Đức T3, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành Đức T3 có lời khai yêu cầu nguyên đơn và bị đơn thực hiện 02 Hợp đồng hứa mua/nhận chuyển nhượng, hứa bán/chuyển nhượng cùng lập ngày 01/7/2019, giữa bị đơn với ông Cao

Thành Đức T3 và giữ nguyên đơn với ông Cao Thành Đức T3 nhưng ông Cao Thành Đức T3 không làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và giành cho ông Cao Thành Đức T3 quyền khởi kiện nguyên đơn, bị đơn bằng vụ án dân sự khác là phù hợp.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lâm Văn T1 và ông Cao Thành Đức T3 phải chịu, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Thành Đức T3; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Áp dụng Điều 5, 99 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 164, các Điều 165, 188, 221, 501 Bộ Luật dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của bà Quách Thị Kim H;

Đình chỉ xét xử đối với: Yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm đối với ông Hoàng Nhật M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Kim H:

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Quách Thị Kim H theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau:

+ Giấy chứng nhận số BB 831558 thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 38, diện tích 8.038m² đất trồng cây lâu năm. Do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/8/2010, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 2732, đứng tên ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị K; cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 17/5/2018.

+ Giấy chứng nhận số BP 171865 thuộc thửa đất số 6, tờ bản đồ số 133, diện tích 400m² đất trồng cây hàng năm. Do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 04/12/2013, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00650, đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4, cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018.

+ Giấy chứng nhận số CG 441031 thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 133, diện tích 100m² đất ở tại nông thôn; tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 3 diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 200m². Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/3/2017, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02947 đứng tên ông Nguyễn Ngọc T4; cập nhật biến động sang tên cho ông Lâm Văn T1 ngày 10/4/2018.

Bà Quách Thị Kim H được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cập nhật biến động hoặc xin cấp đổi sang tên cho bà Quách Thị Kim H đối với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu ở trên.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, phải căn cứ quyết định của bản án này để điều chỉnh biến động hoặc cấp đổi đối với 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như đã nêu ở trên.

3. Công nhận sự tự nguyện của bà Quách Thị Kim H: Bà Quách Thị Kim H trả 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền công sức do đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn T1.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Bà Quách Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Quách Thị Kim H 900.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo các biên lai thu tiền số 0003564, ngày 08/11/2018 và số 0015362, ngày 19/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

- Ông Lâm Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công nhận sự nguyện của bà Quách Thị Kim Hoàng c toàn bộ chi phí tố tụng; bà H đã nộp đủ.

- Ông Lâm Văn T1 và ông Cao Thành Đức T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mỗi người đã nộp theo các biên lai thu số 00000180 và số 0000179 cùng ngày 06/3/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy