

Bản án số: 584/2025/DS-PT

Ngày 02-6-2025

V/v “*Tranh chấp 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 Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên – 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 Đặng Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26/5 và 02/6 năm 2025, 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 411/2025/TLPT-DS ngày 20/3/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 11 – 11 – 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2002/2025/QĐPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hà Thanh L, sinh năm 1943; địa chỉ tạm trú: 66A/5, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: A đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hàng Hữu T1, sinh năm 1970 và bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: 8, ấp P, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1976; địa chỉ: B N, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh V - P; địa chỉ: B Khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; xin vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Hà Thanh L, là nguyên đơn; ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/5/2023 và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 20/6/2023 của nguyên đơn ông Hà Thanh L và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông L khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông L được quyền sử dụng các thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.901,4m², loại đất lúa; thửa đất số 185, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.889m², loại đất lúa; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.719,2m², loại đất lúa; thửa đất số 380, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.024,6m², loại đất lúa. Các thửa đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 giao cho ông Hà Thanh L các thửa đất trên; buộc ông T1 và bà T2 trả lại cho ông L 600.000.000 đồng đã giao đợt đầu để mua đất của ông Đ, bà B; hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà T2 gồm các thửa đất số 193, 194, 185 và 380.

Ngày 20/6/2023, ông L có đơn khởi kiện bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, bà T2 gồm các thửa đất số 193, 194, 185 và 380. Ông L khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà T2 trả các thửa đất trên và yêu cầu Tòa án công nhận đất cho ông.

Bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 do chị Nguyễn Thị Thanh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông T1, bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thửa đất số 193, 194, 185 và 380 là tài sản của vợ chồng ông T1, bà T2. Không có việc ông L có chuyển tiền nhiều lần cho ông T1, bà T2 tổng cộng là 2.500.000.000 đồng và không có việc ông T1, bà T2 nhận chuyển nhượng đất dùm cho ông L. Ông T1 và bà T2 chỉ thừa nhận ông L có chuyển số tiền 700.000.000 đồng qua Ngân hàng cho ông T1 ngày 20/3/2018. Ngoài ra, ông T1, bà T2 không còn nhận khoản tiền nào khác của ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L đòi ông T1 và bà T2 trả lại cho ông L 600.000.000 đồng cho rằng đã giao đợt đầu để nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, bà B thì ông T1 và bà T2 không có nhận số tiền trên nên không đồng ý trả.

Về giá trị định giá quyền sử dụng đất thì bà T2 và ông T1 không đồng ý giá đất do Hội đồng định giá công bố theo biên bản ngày 29/3/2024. Lý do không đồng ý là vì bà T2 cho rằng không có mua bán, chuyển nhượng đất nên không đồng ý xác định giá đất. Bà T2 và ông T1 không có yêu cầu định giá khác và cũng không đưa ra mức giá nào khác.

Đối với Vi bằng do ông Long cung C cho Tòa án thì bà T2 và ông T1 không thừa nhận nội dung của Vi bằng. Vì Vi bằng ghi nhận nội dung không đúng sự thật. Tại trang 10 của Vi bằng có đoạn nói đến số tiền 2.500.000.000 đồng thì bà T2 và ông T1 cho rằng việc ghi nhận này không đúng sự thật nên không thừa nhận số tiền 2.500.000.000 đồng trong đoạn ghi âm được nói đến là số tiền ông L giao cho ông T1 và bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S không có văn bản trả lời Thông báo thụ lý vụ án và không tham gia các phiên hòa giải, phiên xét xử. Ngày 14/8/2024 Ngân hàng có văn bản trình bày ý kiến: hiện nay bà T2 và ông T1 đã tắt toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng và Ngân hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp cho bà T2 và ông T1. Do đó, Ngân hàng xin xét xử vắng mặt do không còn liên quan đến vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 11 – 11 – 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Thanh L đối với bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2.

Buộc ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 phải trả cho ông L 700.000.000 đồng và thanh toán cho ông L lợi nhuận 4.121.209.415 đồng, tổng cộng 4.821.209.415 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh L đòi công nhận cho ông L được quyền sử dụng các thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.901,4m², loại đất lúa; thửa đất số 185, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.889m², loại đất lúa; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.645,8m², loại đất lúa; thửa đất số 380, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.224,6m², loại đất lúa. Các thửa đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 được quyền sử dụng các thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.901,4m², loại đất lúa; thửa đất số 185, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.889m², loại đất lúa; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.645,8m², loại đất lúa; thửa đất số 380, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.224,6m², loại đất lúa (kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 23/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thanh L đòi buộc ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Cùng ngày 25/11/2024, nguyên đơn ông Hà Thanh L, bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 kháng cáo Bản án sơ thẩm. Nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; Bị đơn yêu cầu xem xét lại giá đất.

Tại phiên tòa, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn tiếp tục trả cho Nguyên đơn số tiền vay là 1.800.000.000 đồng, không yêu cầu trả quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận yêu một phần cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn, Bị đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh L, bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng, Bị đơn không đồng ý với giá đất theo định giá ở cấp sơ thẩm, nhưng không yêu cầu định giá lại và cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định việc định giá đất ở cấp sơ thẩm là không đúng nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng, Nguyên đơn cho rằng đã chuyển cho Bị đơn nhiều lần với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng để mua các thửa đất số 185, 193, 194 và 380, tờ bản đồ số 12, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, nhưng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn chỉ thừa nhận Nguyên đơn có chuyển cho Bị đơn 700.000.000 đồng bằng hình thức Ủy nhiệm chi để mua đất và Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận khoản tiền này, buộc Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền trên và thanh toán cho Nguyên đơn khoản lợi nhuận do chênh lệch giá đất là 4.121.209.415 đồng, tổng cộng 4.821.209.415 đồng.

[4] Nguyên đơn cho rằng, Ngoài số tiền trên, Nguyên đơn còn chuyển cho Bị đơn 1.800.000.000 đồng bằng hình thức giao trực tiếp bằng tiền mặt, nhưng Bị đơn không thừa nhận.

[5] Xét thấy, chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp là Vi bằng số 07/2023/VB-TPL ngày 07/3/2023 về các đoạn ghi âm mà theo Nguyên đơn là ghi âm cuộc nói chuyện giữa Nguyên đơn với vợ chồng Bị đơn, nhưng Bị đơn không thừa nhận. Nguyên đơn yêu cầu trưng cầu giám định nhưng Bị đơn từ chối cung cấp mẫu so sánh nên không thực hiện được thủ tục trưng cầu giám định. Tuy nhiên, trường hợp cho rằng cuộc ghi âm trên đúng như lời trình bày của Nguyên đơn, thì nội dung cuộc nói chuyện của các bên không thể hiện có việc Bị đơn thừa nhận có nhận của Nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng để mua đất.

[6] Do Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu về số tiền trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] 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.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Thanh L, kháng cáo của Bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 11 – 11 – 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 166, Điều 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Thanh L với bị đơn ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2.

Buộc ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 phải trả cho ông Hà Thanh L số tiền 4.821.209.415 đồng (*bốn tỷ tám trăm hai mươi một triệu hai trăm lẻ chín ngàn bốn trăm mười lăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Công nhận cho ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 được quyền sử dụng các thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.901,4m², loại đất lúa; thửa đất số 185, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.889m², loại đất lúa; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.645,8m², loại đất lúa; thửa đất số 380, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.224,6m², loại đất lúa (tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 23/5/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V).

2. 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.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Hà Thanh L, ông Hàng Hữu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 mỗi người phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng theo các Biên lai số 0015177 ngày 28/11/2024, số 0015172 và số 0015171 cùng ngày 26/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn