

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 272/2024/DS-PT

Ngày 23-12-2024

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất; tranh chấp tiền đền bù
về đất và đòi lại giấy chứng nhận
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 TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp tiền đền bù về đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 299/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 305/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: T, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13-8-2024 (vắng mặt).

Người nhận ủy quyền lại của ông Nguyễn Công T:

Ông Đặng Văn S, sinh năm 1963.

Nơi cư trú: Khu E, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: 3 B, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03-12-2024 (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1945.

2. Bà Kha Thị Kim Y, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: C L, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Hoàng M, sinh năm 2003.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Quang V1, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Trần Văn Í, sinh năm: 1954;

5. Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm: 1972.

Cùng địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị T3 (H), sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

Bà Bùi Thị Kim H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang V trình bày:

Năm 2003, ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 các thửa đất số 67, 70, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13, 14 có diện tích 3.720m² tọa lạc tại đường H, khu dân cư S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 30.000.000 đồng theo “Đơn xin chuyển nhượng đất” ngày 27-02-2003. Do thời điểm này ông đang là viên chức không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp nên ông đã nhờ em trai là ông Nguyễn Quang H1 đứng tên trên hợp đồng mua bán và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thủ tục chuyển nhượng do ông thực hiện. Ngày 07-02-2003, ông H1 có lập cam kết về việc đứng tên giùm này. Ngày 21-05-2004, hộ ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 đối với các thửa đất do ông nhận chuyển nhượng. Tại thời điểm mua các thửa đất tranh chấp, ông chưa kết hôn với bà Đoàn Thị Thu M1, do vậy đây là tài sản riêng của ông, không phải tài sản chung của vợ chồng.

Năm 2006, ông H1 bị bệnh hiểm nghèo nhưng không có tiền trị bệnh. Vì vậy, năm 2007 ông đã đồng ý để ông H1 và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn Í thửa đất số 70 diện tích 961m² tờ bản đồ số 13, huyện C với giá 80.000.000 đồng để lấy tiền trị bệnh cho ông H1, hiện ông Í đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Trong thời gian ông H1 bị bệnh, ông yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất nêu trên, hai bên đã lập hợp đồng tặng cho tài sản nhưng chưa kịp công chứng, chứng thực thì ông H1 chết.

Năm 2007, ông cho em trai là ông Nguyễn Quang V1 xây dựng nhà và ở nhờ trên đất. Năm 2016, ông cho bố vợ là ông Đoàn Văn C xây dựng nhà và ở nhờ trên đất. Ông cũng là người đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đóng tiền thuế để ông V1 đủ điều kiện xây dựng nhà, đồng thời thuê người đến cải tạo, san lấp mặt bằng đối với phần đất đất trống sau khi ông V1 đã xây dựng nhà. Sau đó, ông cũng là người cho bà S1 và những người khác thuê nhà của ông V1 giao lại cho ông từ năm 2012 đến năm 2021. Vợ chồng bị đơn biết nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp, không có ý kiến gì về việc ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ khi ông H1 được cấp giấy cho đến nay. Ông cũng khẳng định vợ chồng bà H không có công sức đóng góp gì đối với tài sản tranh chấp vì bà H chỉ sử dụng đất từ cuối năm 2021 đến nay. Sau khi ông H1 chết, ông đã nhiều lần yêu cầu bà Bùi Thị Kim H (vợ ông H1) sang tên quyền sử dụng đất cho ông, ông sẽ cho bà H 200.000.000 đồng hoặc 100m² đất nhưng bà H không đồng ý.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Kim H2 sang tên cho ông V các thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H1.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H1.

Ngày 12-02-2020, Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 01/2020/DS-ST, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V.

Ngày 18-3-2021, ông Nguyễn Quang V kháng cáo Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Ngày 18-3-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã xét xử phúc thẩm và ban hành Bản án số 36/2021/DS-PT, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 24-3-2021, nguyên đơn có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 292/2022/DS-GĐT ngày 24-11-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đã tiến hành, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá lại tài sản tranh chấp. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27-6-2023; Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023; Mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024, ông V xác định hiện trên đất có các vật kiến trúc của ông V1 và ông C xây dựng gồm: Tài sản của ông V1 là công trình 1, 2, 4 và 5; tài sản của ông C là công trình 3; cây lâu năm trên đất do ông trồng; vợ chồng bà H2 không có tài sản gì trên đất và cũng không có công sức đóng góp gì. Năm 2017, ông V1 trả lại đất và bán cho ông toàn bộ tài sản của ông V1 với giá 70.000.000 đồng nên tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông; ông C vẫn tiếp tục ở trên đất đến cuối năm 2021 (*sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật*) bà H2 về ở trên đất, không cho ông C ở nữa nên ông đã chuyển đi nơi khác ở cho đến nay nên căn nhà vẫn là tài sản của ông C.

Hiện nay, đất tranh chấp bị Nhà nước thu hồi diện tích 63,5m² (đất trồng lúa) thuộc thửa số 47 tờ bản đồ số 13 tại đường H, khu dân cư S huyện C để thực hiện dự án Nâng cấp đường H, huyện C theo Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 29-4-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C và số tiền được bồi thường theo Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 29-4-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C là 266.970.713 đồng. Hiện số tiền này chưa chi cho hộ ông H1 do đang có tranh chấp.

Quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ngày 01-8-2023, ông V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Rút yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H1.

- Rút yêu cầu đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Í có diện tích 961m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 13, huyện C.

- Rút yêu cầu về việc buộc bà Bùi Thị Kim H sang tên cho ông Nguyễn Quang V các thửa đất số 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13 và các thửa đất số 67, 71 tờ bản đồ số 14, tổng diện tích các thửa đất là 3.720m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 cho ông Nguyễn Quang H1.

Đồng thời, ông V thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6, huyện C, có tổng diện tích 2.759m² (*theo các Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 và số 85-2023 ngày 31-5-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*) và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông V.

- Yêu cầu bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M phải di dời đi nơi ở khác để trả lại nhà và các thửa đất nêu trên cho ông V.

- Yêu cầu được sở hữu số tiền đền bù theo Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 29-4-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C là 266.970.713 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11-7-2024, ông V sửa đổi yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích đất tranh chấp được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 là 2.695,5m² và xác định các yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận diện tích 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C (theo các Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và Mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc quyền sử dụng của ông V.

- Yêu cầu bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M phải di dời đi nơi ở khác để trả lại nhà và các thửa đất nêu trên cho ông V.

- Đối với tài sản và cây trồng trên đất: Tài sản của ông V1 đã bán cho ông nên thuộc quyền sở hữu của ông, tài sản của ông C chưa bán cho ai. Trường hợp, Tòa án công nhận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông V, ông đồng ý trả giá trị căn nhà cho ông C để được sở hữu tài sản; Đối với cây trồng trên đất do ông trồng nên ông không có yêu cầu gì đối với cây trồng này.

- Yêu cầu được sở hữu số tiền đền bù theo Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 29-4-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C là 266.970.713 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, ông V có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Quang V trả lại cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 mang tên ông Nguyễn Quang H1 đối với các thửa đất đang tranh chấp: Ông V không đồng ý vì đất tranh chấp là của ông, không phải của vợ chồng bà H.

- Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Quang H1, bà Bùi Thị Kim H đối với các thửa đất đang tranh chấp vô hiệu và yêu cầu tuyên bố Bản cam kết ngày 07-2-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu: Các văn bản này thể hiện ý chí của ông H1 thừa nhận đất tranh chấp của ông V, ông H1 đứng tên dùm, đây là chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án và hai văn bản này cũng không vi phạm các quy định của pháp luật nên không chấp nhận.

- Đối với ý kiến của đại diện bị đơn tại phiên tòa nếu Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông V thì đề nghị áp dụng tinh thần Án lệ số 02/2016/AL để tính công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông V không chấp nhận, bởi vì ông H1 bà H không có công sức đóng góp gì từ khi đứng tên trên giấy đồ đến nay, mà trái lại từ khi bà H về sử dụng đất (cuối năm 2021) bà đã được hưởng lợi từ việc sử dụng nhà ông V1 để ở, sử dụng nhà ông C cho thuê kiếm thêm thu nhập và trước đó

năm 2007 khi ông H1 bị bệnh, ông đã bán một phần đất để trị bệnh cho ông H1. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông V tự nguyện hỗ trợ cho bà H và chị M số tiền 1.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả định giá tài sản và cây trồng trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023, đồng ý với kết quả định giá đất theo giá thị trường theo Biên bản định giá tài sản ngày 21-12-2023.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Phúc T4, ông Nguyễn Đăng K trình bày:

Bà H và ông Nguyễn Quang H1 kết hôn ngày 30-8-2002 tại Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông H1 chết ngày 05-7-2008, không để lại di chúc, hai người có 01 người con là Nguyễn Hoàng M (sinh năm 2003), không có con nuôi hay con ngoài giá thú và cha mẹ ông H1 là ông Nguyễn Xuân T1, bà Kha Thị Kim Y.

Bà H và người đại diện không thống nhất như lời trình bày của ông V về nguồn gốc đất và việc ông V nhờ ông H1 đứng tên dùm. Bà H và người đại diện khẳng định các thửa đất số 43, 44, 47, 70 tờ bản đồ số 13 và thửa số 67, 71 tờ bản đồ số 14, có tổng diện tích 3.720m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 ngày 21-5-2004 là tài sản chung của vợ chồng bà H trong thời kỳ hôn nhân. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 vào năm 2003 với giá 30.000.000 đồng, việc mua bán hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nguồn tiền mua đất là từ thu nhập của cả hai vợ chồng, vì thời điểm này thu nhập của vợ chồng bà H ổn định. Ngoài phần đất này vợ chồng bà còn mua các phần đất khác nữa ở Vũng Tàu. Khi ông H1 bệnh nặng, năm 2006 vợ chồng bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Í thửa 70, diện tích 961m² để lấy tiền trị bệnh cho ông H1. Các thửa đất còn lại vẫn do ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện giấy chứng nhận do ông V đang giữ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông H1 chỉ có 03 thành viên gồm: Ông H1, bà H và cháu M khi đó chưa đầy 02 tuổi nên xác định thời điểm này cấp cho hộ chỉ gồm bà và ông H1.

Đối với giấy tay mua bán đất giữa bà T3 và ông V, do ông V cung cấp cho Tòa án, bà H không biết bà T3 và ông V viết giấy tay này khi nào.

Ngoài ra, tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lập ngày 30-8-2019, ông V đã thừa nhận các thửa đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà H, đây cũng là chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà về nguồn gốc đất.

Khi ông H1 bệnh nặng, ông H1 có yêu cầu bà H ký vào hợp đồng tặng cho các thửa đất trên cho ông V, do thương chồng nên bà H đồng ý ký tên, nhưng khi ra Phòng Tư pháp huyện chứng thực hợp đồng thì bà H không đồng ý nữa, còn bản cam kết của ông H1 lập ngày 07-02-2003, ông H1 viết khi nào bà H không biết.

Bà H khẳng định ông H1 là người trực tiếp thuê ông D và ông B đến san lấp mặt bằng và trả chi phí cho họ; đi làm thủ chuyển mục đích sử dụng đất, nộp tiền

thuế và là người cho ông V1, ông C (cha vợ ông V) xây dựng nhà ở nhờ trên đất, không phải do ông V thực hiện như ông V trình bày.

Về thời gian quản lý sử dụng đất: Bà cho rằng bắt đầu sử dụng đất từ năm 2004 (*thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) cho đến năm 2006 thì không sử dụng nữa do bà về đất liền chăm sóc cho ông H1. Sau đó, đến tháng 12-2021 (*sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật*) bà H quay trở lại sử dụng các thửa đất trên cho đến nay.

Về tài sản và cây trồng trên đất: Bị đơn thống nhất như ông V trình bày. Việc ông V1 bán căn nhà cho ông V khi nào bà H không biết, nhưng khi bà H về quản lý sử dụng đất vào năm 2021, bà có sửa lại căn nhà của ông V1 để tiếp tục sử dụng. Tiền sửa căn nhà là khoảng 100.000.000 đồng nhưng hiện bà H không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp cho Tòa án nên không có yêu cầu gì về vấn đề này. Về căn nhà của ông C hiện chưa bán cho ai, khi bà về quản lý đất bà đã cho người khác thuê để kiếm thêm thu nhập. Cây trồng trên đất do ông Vũ T5. Ngoài ra, bà cũng khẳng định vợ chồng bà không xây dựng vật kiến trúc nào trên đất, hiện bà và chị M trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp. Tại phiên tòa, người đại diện cho rằng bà H có công sức đóng góp làm tăng giá trị đất nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh.

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Bà H cho rằng thời điểm ký hợp đồng ông H1 bị bệnh nặng nên tinh thần không minh mẫn, sáng suốt; hợp đồng không có công chứng, chứng thực và không có người làm chứng. Còn việc bà H ký tên là do ông H1 yêu cầu bà ký, sau này khi đến Phòng Tư pháp chứng thực bà H thay đổi ý kiến. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông V không đảm bảo tính pháp lý.

Về Bản cam kết của ông H1 ngày 07-02-2003: Ông H1 ký bản cam kết này khi nào bà H không biết. Tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng nhưng ông H1 tự ý định đoạt xác nhận đất tranh chấp là của ông V, nhờ ông H1 đứng tên dùm là không đúng vì không được sự đồng ý của bà H; Biên bản cam kết này viết trước khi ông V mua đất là không phù hợp. Do vậy, Biên bản này không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Về việc thu hồi đất: Bà thống nhất như lời trình bày của ông V về diện tích đất bị thu hồi và về số tiền đền bù, bà xác định hiện chưa nhận số tiền này.

Từ những lý do nêu trên, bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu ông Nguyễn Quang V trả lại cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 mang tên ông Nguyễn Quang H1 đối với các thửa đất đang tranh chấp.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Quang H1, bà Bùi Thị Kim H đối với các thửa đất đang tranh chấp và Bản cam kết ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì chưa có thiệt hại xảy ra.

- Đối với tài sản và cây trồng trên đất: Tài sản và cây lâu năm được xây dựng và trồng trên đất của vợ chồng bà và không thể di dời được, do vậy bà đồng ý trả lại giá trị tài sản và cây lâu năm theo Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023 cho ông V và ông C để được sở hữu tài sản và cây trồng trên đất.

- Đối với số tiền đền bù đất: Đất tranh chấp là của vợ chồng bà nên tiền đền bù đương nhiên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà vì vậy bà không có yêu cầu gì đối với số tiền này, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Trường hợp Tòa án xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông V theo như Quyết định giám đốc thẩm, đề nghị Tòa án áp dụng tinh thần Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06-4-2016 để xem xét giải quyết công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không đồng ý nhận số tiền do ông V tự nguyện hỗ trợ.

Quá trình thi hành Bản án phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 22-6-2021 bà H đã nộp các khoản tiền mà bản án đã tuyên buộc bà H phải thanh toán cho ông V và ông C tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo, cụ thể như sau:

- Đã nộp 157.074.928 đồng để thanh toán cho ông Nguyễn Quang V.

- Đã nộp 31.375.171 đồng để thanh toán cho ông Đoàn Văn C.

Tổng cộng là 188.450.099 đồng. Hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo đã chi trả cho ông V và ông C chưa, bà không biết.

Bị đơn đồng ý với kết quả định giá tài sản và cây trồng trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023; không đồng ý với kết quả định giá thị trường đối với đất tranh chấp theo Biên bản định giá tài sản ngày 21-12-2023; đồng ý với kết quả định giá đất theo giá thị trường tại Chứng thư thẩm định giá ngày 14-9-2023 của Công ty TNHH G và thẩm định giá Đất Việt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng M, do người đại diện theo ủy quyền ông Cao Phúc T4 trình bày:

Chị M là con của ông Nguyễn Quang H1 và bà Bùi Thị Kim H. Hiện nay, chị M đang cùng bà H quản lý sử dụng nhà đất tranh chấp và chị M xác định không có công sức đóng góp gì đối với tài sản tranh chấp. Chị M thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của bà H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T1 và bà Kha Thị Kim Y, trình bày:

Ông bà là cha mẹ của ông H1 và ông V, là cha mẹ chồng của bà H.

Theo ông bà được biết, các thửa đất đang tranh chấp là của ông V nhận chuyển nhượng của bà T3 và nhờ ông H1 đứng tên dùm. Ông bà yêu cầu bà H trả lại đất cho ông V.

Theo ông bà được biết, Quyết định giám đốc thẩm số 292/2022/DS-GĐT ngày 24-11-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã

tuyên hủy 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm, xác định đất tranh chấp là của ông V, ông H1 chỉ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét đến công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 chết không để lại di chúc, trường hợp Tòa án xét chia công sức cho hộ ông H1, ông bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản là phần được chia cho ông H1 để lại theo quy định của pháp luật. Nếu được chia, ông bà không nhận mà đồng ý nhường lại phần của mình cho ông V. Nay, ông bà xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang VI, trình bày:

Ông là em trai ông V và ông H1. Theo ông được biết nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của ông V mua của bà T3 và nhờ ông H3 đứng tên dùm, do thời điểm mua đất ông V đang là công chức Nhà nước. Năm 2007, ông V cho ông cất nhà ở nhờ trên đất để sinh sống và buôn bán, lúc đầu chỉ cất nhà tạm, sau này ông sửa cất thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Để đảm bảo đủ điều kiện cho ông xây dựng nhà, ông V đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 200m² đất nông nghiệp sang 200m² đất thổ cư và là người nộp tiền thuế đất. Ông khẳng định bà H chỉ quản lý sử dụng đất từ cuối năm 2021 đến nay, trước đó không có sử dụng mà do ông, ông C và ông V quản lý sử dụng.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và theo Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023, ông xác định các vật kiến trúc gồm: Công trình 1 (Nhà cấp 4), diện tích 60,5m²; Công trình 2 (Mái che), diện tích 26,5m²; Công trình 4 (Tường gạch) dài 08m, cao 02m, thể tích 1,6m³ và Công trình 5 (Nhà vệ sinh), diện tích 2,0m² là do ông xây dựng. Năm 2017, ông trả lại đất và bán toàn bộ tài sản của mình cho ông V với giá 70.000.000 đồng nên tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông V, vì vậy ông chấp nhận yêu cầu của ông V. Ngoài ra, trên đất còn có một số cây lâu năm do ông trồng, nhưng ông không tranh chấp. Nay, ông xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn C trình bày:

Ông C là cha vợ ông V. Theo ông được biết đất tranh chấp là do ông V mua và nhờ ông H1 đứng tên dùm. Khi ông ra Côn Đ không có đất ở nên năm 2016, ông xin ông V cho ở nhờ trên đất và ông có cất một căn nhà tạm (khung cột sắt) để ở. Theo Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 ông xác định Công trình 3 (nhà tạm), diện tích 33m² là nhà do ông xây dựng. Ông ở từ năm 2016 cho đến cuối năm 2021 thì bà H về lấy lại đất, không cho ông ở nữa. Vì vậy, ông đã dời đi nơi khác ở cho đến nay. Hiện nay, nhà tạm vẫn là tài sản của ông vì ông chưa bán cho ai.

Theo bản án phúc thẩm buộc bà H thanh toán giá trị căn nhà cho ông số tiền 31.375.171 đồng, nhưng đến nay ông vẫn chưa nhận tiền. Nay, bản án sơ thẩm và phúc thẩm đã bị hủy giao về cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại, ông có ý kiến về căn nhà trên đất như sau: Nếu Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc về ai thì ông đồng ý giao nhà cho người đó và yêu cầu người đó phải trả lại giá trị căn nhà cho ông theo Biên bản định giá ngày 13-7-2023.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T3 (H) trình bày:

Toàn bộ các thửa đất (khoảng 3.700m²) mà bà đã sang nhượng cho ông Nguyễn Quang V có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Năm N vào khoảng năm 2000. Năm 2003, con trai bà bị bệnh nên bà có mượn ông V 30.000.000 đồng để trị bệnh cho con. Sau khi điều trị bệnh cho con xong, bà có đến gặp ông V đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất mang tên bà cho ông V và nói rằng: “Tôi bán lại các thửa đất này cho V với giá 50 triệu để cán trừ số tiền vay 30 triệu đi chữa bệnh cho N1 và 20 triệu bà nợ trước đó, tổng cộng 50 triệu”, ông V đồng ý và hai bên không có lập văn bản. Bà khẳng định bà hoàn toàn không có giao dịch bán các thửa đất này cho ông Nguyễn Quang H1. Những thủ tục chuyển nhượng giữa bà sang cho ông H1, bà và chồng bà không biết, đều do ông Vũ T6 làm. Còn việc ông H1 có hùn hạp tiền với ông V để mua lại các thửa đất này từ bà hoặc ông H1 có mua lại từ ông V hay cán trừ bằng tài sản khác với ông V thì bà không biết.

Người làm chứng Ông Nguyễn Văn T7 trình bày:

Ông T7 là Trưởng khu dân cư S, huyện C. Đất tranh chấp có vị trí gần nhà của ông. Về nguồn gốc đất, theo ông được biết trước đây là của ông Đỗ Văn N2 (N), sau đó ông N2 bán lại cho ai ông không biết. Khoảng năm 2003-2004, ông thấy anh em ông V và ông H1 đổ đất san lấp, khi thuê người đổ đất thì hai ông thường xuyên đến trông coi, còn các thửa đất tranh chấp do ai mua hoặc anh em ông V, ông H1 cổ phần như thế nào ông không biết. Đến khoảng năm 2006-2007 thì họ xây nhà cấp 4 và cho ông Nguyễn Quang V1 (em trai ông V và ông H1) ở và kinh doanh thuốc bảo vệ thực vật và phân bón, ngoài ra ông V1 còn trồng thêm cây cối khác trên đất. Khi ông V1 được cấp nhà công vụ, vợ chồng ông V1 chuyển đến đó ở và sau đó cũng đóng cửa tiệm kinh doanh. Sau khi ông V1 dời đi đã có 04 hộ đến thuê nhà để ở.

Người làm chứng ông Trần Văn Í trình bày:

Năm 2007, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất nông nghiệp diện tích 961m² tại khu dân cư số C, huyện C với giá 80.000.000 đồng. Thời điểm này, ông H1 bị bệnh nặng nên các anh em ông V, ông H1 và ông V1 cùng thống nhất bán thửa đất trên cho ông để lấy tiền trị bệnh cho ông H1. Việc thỏa thuận mua bán và giao nhận tiền cọc (20.000.000 đồng) do ông tiến hành với ông V và ông V1. Sau khi đặt cọc, ông và vợ chồng ông H3, bà H ra Phòng Tư pháp ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc giao nhận số tiền 60.000.000 đồng còn lại ông không nhớ đã giao cho ai trong số các anh em ông V, ông H1 và ông V1. Khi ông đến ở trên đất, ông thấy ông V1 đang ở trong một cái chòi nhỏ trên đất tranh chấp. Việc các anh em ông V, ông H1 và ông V1 có hùn hạp tiền với nhau để cùng sở hữu chung thửa đất nêu hay không thì ông không biết.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị S1 trình bày:

Vào năm 2017, ông V có cho bà thuê căn nhà ở khu dân cư S, huyện C để ở và bán chè với giá 3.000.000đồng/tháng. Bà thuê nhà ông V từ năm 2017 đến năm 2019 thì không thuê nữa. Hàng tháng bà trả tiền thuê cho vợ ông V và có khi trả

cho ông V. Trong thời gian bà thuê nhà không có ai đến phản đối hay tranh chấp gì cả.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D và ông Phạm Văn B trình bày:

Khoảng 6-7 năm về trước, ông Nguyễn Quang V có thuê các ông đến san lấp, cải tạo mặt bằng phần đất của ông V tại khu dân cư số C, huyện C, chi phí san lấp ông V trả cho ông D là 52.000.000 đồng và ông Phạm Văn B là 23.000.000 đồng. Việc thuê san lấp mặt bằng và thanh toán tiền không lập thành văn bản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

1.1. Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H1.

1.2. Đối với diện tích 961m² thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13 huyện C.

1.3. Đối với yêu cầu bà Bùi Thị Kim H sang tên cho ông Nguyễn Quang V các thửa đất số 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13 và các thửa đất số 67, 71 tờ bản đồ số 14, tổng diện tích các thửa đất là 3.720m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 cho ông Nguyễn Quang H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V.

2.1. Công nhận diện tích đất 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C (theo các *Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang V.

Ông V có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Quang V được quyền sở hữu số tiền đền bù đất là 266.970.713 đồng (hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm mười ba đồng).

Ông V có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù mà ông được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Nguyễn Quang V được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm:

- Công trình 1 (Nhà cấp 4): Diện tích 60,5m², kết cấu: Móng đá, nền gạch, mái bằng tôn, trần la phong thạch cao có giá 370.913.400 đồng;

- Công trình 2 (Mái che): Diện tích 26,5m², kết cấu: Khung cột sắt, mái tôn, nền xi măng có giá 27.999.900 đồng;

- Công trình 3 (Nhà tạm): Diện tích 33m², kết cấu: Mái tôn, vách tôn, khung cột sắt, nền xi măng có giá 58.806.000 đồng;

- Công trình 4 (Tường gạch): Dài 08m, cao 02m, thể tích 1,6m³, kết cấu: Xây bằng gạch 10 phân, móng đá có giá 6.445.440 đồng;

- Công trình 5 (Nhà vệ sinh): Diện tích 2,0m², kết cấu: Nhà tạm có mái che, nền xi măng có giá 2.988.000 đồng.

Tổng giá trị các tài sản nêu trên là 467.152.740 đồng (Bốn trăm sáu mươi bảy triệu một trăm năm mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi đồng).

(Theo *Mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024; Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13-7-2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023*).

2.4. Ông Nguyễn Quang V phải trả lại giá trị căn nhà cho ông Đoàn Văn C là 58.806.000 đồng.

2.5. Buộc bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M phải di dời tài sản của mình đi nơi ở khác để trả lại quyền sử dụng diện tích đất 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C và tài sản trên đất (theo các *Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*) cho ông Nguyễn Quang V quản lý sử dụng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Kim H đối với các yêu cầu gồm: Yêu cầu ông Nguyễn Quang V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 mang tên hộ ông Nguyễn Quang H1 cho bà H; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Quang H1, bà Bùi Thị Kim H và Bản cam kết ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Bùi Thị Kim H đối với tài sản trên đất và tiền đền bù đất.

5. Về xem xét công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phân nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 292/2022/DS-GĐT ngày 24-11-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh: Không có căn cứ áp dụng tinh thần Án lệ số 02/2016/AL để tính công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về nội dung này.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quang V đồng ý hỗ trợ cho bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-7-2024, bị đơn bà Bùi Thị Kim H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không

chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Ông V khẳng định hoàn toàn không có việc ông và ông H1, bà H cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng chung các thửa đất tranh chấp như đại diện bị đơn khai tại phiên tòa phúc thẩm. Ông H1 chỉ đứng tên giữ các thửa đất tranh chấp cho ông V, không góp khoản tiền nào trong số tiền trả cho bà Nguyễn Thị T3. Ông H1, bà H cũng không có công sức gì trong việc bảo quản, giữ gìn, làm tăng giá trị tài sản tranh chấp cho ông V. Việc quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp, đầu tư san lấp và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các thửa đất tranh chấp đều do ông Vũ T6 thực hiện. Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, ông V đã tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà Bùi Thị Kim H và cháu Nguyễn Hoàng M số tiền 500.000.000 đồng ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng đã hỗ trợ ở cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim H (do ông Đặng Văn S đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo và thay đổi lời khai về nguồn gốc tài sản tranh chấp như sau: Các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông H1, bà H và ông V, do hai bên cùng góp tiền nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3, mỗi bên một phần hai. Bà H không cung cấp được chứng cứ về việc góp tiền mua đất chung với ông V vì hai bên chỉ thỏa thuận miệng. Nay, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông V với bà H và các đồng thừa kế của ông H1, công nhận cho ông V được sử dụng $\frac{1}{2}$ tài sản chung nêu trên, $\frac{1}{2}$ còn lại là tài sản chung của bà H và các đồng thừa kế của ông H1. Đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông V, ông H1 đứng tên giữ nên phải tính công sức đứng tên giữ và làm tăng giá trị tài sản cho những người thừa kế của ông H1 bằng 50% giá trị phần tài sản ông V được công nhận.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng có ghi nhận sự tự nguyện của ông V hỗ trợ thêm cho bà H và chị M số tiền 500.000.000 đồng ở cấp phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ ông Nguyễn Quang V1) vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, trong đó bị đơn đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, ông T1, bà Y đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Kim H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Trong đơn kháng cáo, bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn đã thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận các thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông V và ông H1, bà H, công nhận mỗi bên được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp và buộc ông V thanh toán công sức đứng tên giùm cho hộ ông H1 bằng 50% giá trị phần đất ông V được sử dụng. Ngoài ra, bị đơn không kháng cáo nội dung nào khác, không có ý kiến gì về kết quả đo vẽ, định giá của cấp sơ thẩm. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo như trên không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, cụ thể như sau:

[2.1] *Về đối tượng tranh chấp:*

Tại cấp sơ thẩm, các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C (theo các *Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*). Đất do hộ ông Nguyễn Quang H1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của các đương sự xác định các vật kiến trúc trên đất là do ông V1, ông C xây dựng và cây lâu năm do ông Vũ T5. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác nhận hiện nay bà H và chị M không trực tiếp sử dụng nhà đất tranh chấp và cũng không cho ai thuê. Nguyên đơn cũng xác nhận không trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp.

[2.2] *Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền sử dụng đất:*

[2.2.1] Theo nguyên đơn, các thửa đất tranh chấp là tài sản do nguyên đơn bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T3 vào năm 2003. Lý do bà

T3 chuyển nhượng đất cho ông V là do trước đó bà T3 có vay ông V số tiền 20.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ nên đã thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất hiện đang tranh chấp cho nguyên đơn với giá 50.000.000 đồng (trước đây ông V khai giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng do bà T3 không thừa nhận mà khai giá 50.000.000 đồng nên ông V chấp nhận theo giá này). Thời điểm nhận chuyển nhượng đất của bà T3, ông V đang là viên chức, không đủ điều kiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp nên nhờ em ruột là ông Nguyễn Quang H1 đứng tên giùm. Trước khi đứng tên giùm, ông H1 đã ký giấy cam kết về việc đứng tên giùm cho ông V ngày 07-02-2003. Sau đó, cả ông H1 và bà H đã ký hợp đồng tặng cho lại ông V các thửa đất này nhằm trả lại đất cho ông V, nhưng vì ông H1 chết, bà H không đồng ý làm thủ tục trả lại các thửa đất trên cho ông nên ông mới khởi kiện vụ án này. Xét, lời khai nêu trên của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được, cụ thể như sau:

[2.2.2] Tại “*Đơn xin chuyển nhượng đất*” ngày 27-02-2003 của bà Nguyễn Thị T3 thể hiện: Bà T3 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vũ phần đất nông nghiệp có diện tích 3.720m² thuộc thửa 67, 70, 71, 43, 44, 47, tờ bản đồ số 14, A huyện C. Đơn này do bà T3 viết và có chữ ký xác nhận của bà T3 (Bl 632). Sự việc này cũng được bà T3 thừa nhận tại Biên bản giải quyết khiếu nại ngày 14-8-2009 giữa ông V và bà T3 về việc giải quyết số tiền nợ vay (Bl 13) và Biên bản lấy lời khai của bà T3 (Bl 94) có nội dung: Bà T3 có mượn của ông V số tiền 20.000.000 đồng, do không có tiền trả nên đã thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông V với giá 50.000.000 đồng. Sau khi cân trừ số tiền nợ 20.000.000 đồng, ông V trả thêm cho bà 30.000.000 đồng nữa. Các thủ tục chuyển nhượng đều do ông Vũ T6 làm. Bà hoàn toàn không giao dịch chuyển nhượng các thửa đất trên với ông H1.

[2.2.3] Tại Giấy cam kết ngày 07-02-2003, ông H1 xác nhận có đứng tên giùm các thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên cho ông V, cam kết nếu ông V muốn sang tên lại các thửa đất này thì ông H1 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông V. Giấy cam kết này có chữ ký của ông H1 (Bl 14).

[2.2.4] Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) ông H1, bà H thỏa thuận tặng cho ông V các thửa đất nêu trên, hợp đồng có chữ ký của các bên (Bl 15). Hợp đồng này không đề ngày, tháng, năm nhưng ông V và đại diện bị đơn đều khai được lập vào khoảng năm 2007, khi ông H1 đang bị bệnh. Mặc dù hợp đồng tặng cho này chưa được công chứng, chứng thực nhưng cũng đã thể hiện ý chí của ông H1, bà H về việc trả lại quyền sử dụng đất cho ông V, bị đơn xác nhận việc các bên ký tên vào hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

[2.2.5] Tại các bản khai và tại phiên tòa, ông Nguyễn Quang V1 (em trai ông V, ông H1); ông Đoàn Văn C (cha vợ ông V) và ông V đều xác định các tài sản trên đất là của ông V1 và ông C xây dựng khi được ông V cho ở nhờ trên đất thời điểm năm 2007 và năm 2016, chứ không phải ông H1 và bà H cho ở nhờ như bị đơn khai. Ông V1 xác định bà H chỉ quản lý sử dụng đất tranh chấp từ cuối năm

2021, sau khi có bản án phúc thẩm lần 1, không sử dụng giai đoạn 2004 đến năm 2006 như đại diện bị đơn trình bày. Năm 2017, khi ông V1 không ở tại các thửa đất tranh chấp nữa thì đã thỏa thuận trả lại các thửa đất này cho ông V và bán lại cho ông V các tài sản gắn liền trên đất do ông V1 xây dựng với giá 70.000.000 đồng, hoàn toàn không thỏa thuận gì với bà H. Điều này cho thấy ông V mới là chủ sử dụng đất hợp pháp nên những người này mới thỏa thuận với ông V (Bl 87-91).

[2.2.6] Tại Biên bản lấy lời khai, ông Í thừa nhận năm 2007 ông H1 bị bệnh nặng nên ông H1, ông V, ông V1 đã thỏa thuận bán cho ông thửa đất nông nghiệp diện tích 961m² tại khu dân cư số C, huyện C với giá 80.000.000 đồng để lấy tiền trị bệnh cho ông H1, việc thỏa thuận mua bán và đặt cọc là ông trực tiếp thỏa thuận với ông V (BL 99).

[2.2.7] Tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất do ông V cung cấp (BL 525-527) cùng lời khai của ông V và ông V1 thể hiện ông V là người trực tiếp làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền thuế đất để cho ông V1 đủ điều kiện xây dựng nhà theo quy định, không phải do ông H1 thực hiện như đại diện bị đơn trình bày. Các tài liệu, chứng cứ về việc thực hiện các thủ tục này đều do ông V là người giữ bản chính và cung cấp cho Tòa án, còn bị đơn không giữ, nên lời khai này của ông V, ông V1 là có căn cứ.

[2.2.8] Tại các biên bản lấy lời khai các ông bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn D và ông Phạm Văn B đều thể hiện ông V là người cho bà S1 và những người khác thuê căn nhà của ông V1 từ năm 2017 đến năm 2021; trực tiếp thuê ông D và ông B đến san lấp mặt bằng và trả tiền công cho họ.

[2.2.9] Ngoài ra, tuy ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông V là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2021 thông qua việc cho ông V1, ông C ở nhờ, cho thuê nhà và trồng cây trên đất, việc này đã được những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng xác nhận. Khi Nhà nước thu hồi đất, ông V cũng là người tham gia buổi kiểm kê tài sản và ký tên vào biên bản kiểm kê.

[2.2.10] Về phía bị đơn: Tại cấp sơ thẩm, bà H và người đại diện khẳng định đất tranh chấp do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà T3 từ nguồn thu nhập của vợ chồng bà và do vay mượn của các chị em bà H; ông H1 là người cho ông V1, ông C xây dựng nhà ở nhờ trên đất; đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất; cho bà S1 thuê nhà và thuê ông D, ông B san lấp mặt bằng và trả tiền công cho họ, nhưng lời trình bày của bà không được ông V thừa nhận và không phù hợp với lời khai của các ông bà gồm: V1, C, S1, B và D và bị đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và đúng sự thật.

[2.2.11] Bà H và người đại diện còn cho rằng tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30-8-2019 (Bl 218) và Biên bản hòa giải thành ngày 30-8-2019 (Bl 219) của Tòa án nhân dân huyện C, ông V đã thừa nhận đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà, đây là chứng cứ chứng minh đất tranh chấp không phải của ông V. Tuy nhiên, qua xem xét tài liệu

có trong hồ sơ thấy rằng, đây là biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự sau khi Tòa án hòa giải, không phải là lời khai xác nhận của ông V. Ngay sau buổi hòa giải, ông V đã thay đổi ý kiến không đồng ý với Biên bản hòa giải thành này nên biên bản này không phải là chứng cứ xác định ông V thừa nhận đất tranh chấp là tài sản chung của ông H1 bà H như bà H và người đại diện trình bày.

[2.2.12] Về việc bị đơn cho rằng Giấy cam kết ngày 07-02-2003 được lập trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T3 và chỉ do một mình ông H1 ký là không phù hợp quy định của pháp luật: Xét tại Giấy cam kết trên có nội dung: “*Hôm nay ngày 07 tháng 02 năm 2003, tại căn nhà của bà Nguyễn Thị T3 ...; bà Nguyễn Thị T3 sang nhượng quyền sử dụng đất ... cho anh trai tôi tên là Nguyễn Quang V ...*”. Điều này chứng tỏ tại thời điểm ngày 07-02-2003, giữa ông V và bà T3 đã thỏa thuận về việc chuyển nhượng các thửa đất trên. Do vậy, trước khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức thì ông H1 đã lập giấy cam kết này thừa nhận ông H1 chỉ đứng tên giùm cho ông V các thửa đất nhận chuyển nhượng của bà T3, cam kết sau này khi ông V muốn sang nhượng lại các thửa đất này thì ông H1 sẵn sàng làm thủ tục sang tên lại cho ông V. Điều này nhằm tạo sự tin tưởng và yên tâm cho ông V trước khi ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T3. Điều này thể hiện ý chí tự nguyện của ông H1 và hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật, hoàn toàn lô gích về mặt thời gian và thực tế thỏa thuận của các bên.

Do ông V khai chỉ nhờ ông H1 đứng tên giùm mà không nhờ bà H nên việc một mình ông H1 ký giấy cam kết là hoàn toàn phù hợp. Mặt khác, đây chỉ là giấy cam kết thể hiện ý chí đơn phương của ông H1 nhằm xác nhận một sự thật khách quan, không phải giao dịch dân sự nhằm chuyển dịch tài sản nên không cần sự đồng ý hay xác nhận của bà H. Do vậy, quan điểm nêu trên của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2.13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn lại thay đổi lời khai cho rằng các thửa đất tranh chấp là do ông V và vợ chồng ông H1, bà H cùng góp tiền mua chung của bà Nguyễn Thị T3 nên đây là tài sản chung của ông V và vợ chồng bà H, ông H1. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình. Lời khai này cũng không được nguyên đơn thừa nhận và không phù hợp với các tài liệu, chứng đã được phân tích ở trên. Mặt khác, lời khai này còn cho thấy sự bất nhất trong lời khai về nguồn gốc tài sản của phía bị đơn, chứng tỏ các lời khai này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2.14] Tại Biên bản lấy lời khai, bà Đoàn Thị Thu M1 (vợ ông V) khẳng định đất tranh chấp do ông V nhận chuyển nhượng trước khi kết hôn với bà nên là tài sản riêng của ông V, không phải tài sản chung của vợ chồng.

[2.2.15] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 292/2022/DS-GĐT ngày 24-11-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng nhận định các thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông V, hộ ông H1 chỉ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tình tiết được xác định trong

bản án đã có hiệu lực pháp luật nên căn cứ quy định tại Điều 92, 93 Bộ luật Tố tụng dân sự, tình tiết này không cần phải chứng minh

[2.2.16] Từ những căn cứ và phân tích như trên, hoàn toàn có đủ căn cứ khẳng định các thửa đất tranh chấp là tài sản do của ông V bỏ tiền để nhận chuyển nhượng từ bà T3 và nhờ ông H1 đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất này, trực tiếp giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trực tiếp thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các thửa đất này. Do vậy, cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng các thửa đất này cho ông V và buộc bà H, chị M giao trả các thửa đất này cho ông V theo quy định tại khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015, là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Ông V có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Về tài sản trên đất:

Các đương sự đều khai thống nhất về việc ông V1 là người xây dựng các tài sản trên đất gồm nhà cấp 4, mái che, bức tường và nhà vệ sinh trên các thửa đất tranh chấp và năm 2017 đã bán lại cho ông V với giá 70.000.000 đồng. Ông V1 xác nhận đã nhận đủ tiền và không có yêu cầu gì đối với các tài sản này nữa. Do vậy, các tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông V. Bà H không có chứng cứ gì về việc có sửa chữa các công trình xây dựng này như lời khai của bà và cũng xác nhận không có yêu cầu gì về chi phí sửa chữa các công trình này nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định pháp luật.

Ông C xác định công trình nhà tạm là của ông xây dựng và có ý kiến nếu Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai thì ông yêu cầu người đó trả lại giá trị tài sản cho ông. Do các thửa đất tranh chấp đã được công nhận cho ông V, nên ông V được sở hữu căn nhà tạm do ông C xây dựng nhưng phải thanh toán cho ông C giá trị tài sản này.

Các cây trồng trên đất các đương sự đều thừa nhận do ông Vũ T5 nên thuộc quyền sở hữu của ông V.

[2.4] Về số tiền bồi thường do thu hồi đất:

Ngày 29-4-2023, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 63,5m² (đất trồng lúa) thuộc thửa số 47 tờ bản đồ số 13 tại đường H, khu dân cư S huyện C của hộ ông Nguyễn Quang H1 để thực hiện dự án Nâng cấp đường H, huyện C và số tiền đền bù cho hộ ông H1 theo Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 29-4-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C là 266.970.713 đồng. Các đương sự xác định chưa nhận số tiền này.

Do đất tranh chấp đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông V, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông V về việc ông V được quyền liên hệ với cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] *Xét yêu cầu kháng của bị đơn về việc chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn:*

[3.1] *Về yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy đứng tên hộ ông H1 nhưng nay đất tranh chấp đã được công nhận thuộc quyền sử dụng của ông V. Do vậy, ông V được tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận này để thực hiện các thủ tục đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu này của bà H.

[3.2] *Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm và Bản cam kết ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu:*

Giấy cam kết ngày 07-02-2023 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) là các văn bản thể hiện ý chí của ông H1 và bà H thừa nhận đất tranh chấp là của V, ông H1 chỉ đứng tên dùm và đồng ý trả lại đất tranh chấp cho ông V. Đây là sự tự nguyện của ông H1, bà H, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bà H.

Đương sự không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xét đến.

[4] *Về xem xét công sức của hộ ông H1 trong việc đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

[4.1] Qua các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được cùng lời trình bày của bà H và người đại diện cho thấy: Hộ ông H1 tuy đứng tên người nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đến trước tháng 12-2021 (*thời điểm bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật*), vợ chồng bà H không trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp mà do ông V quản lý, sử dụng. Bà H và người đại diện cho rằng bà H sử dụng đất 02 khoảng thời gian, lần đầu từ năm 2004 đến năm 2006, lần 02 từ tháng 12-2021 đến nay và đã có công sức đóng góp làm tăng giá trị đất. Tuy nhiên, lời trình bày này không được ông V thừa nhận; không phù hợp với lời khai của các đương sự khác trong vụ án và cũng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được. Ngoài ra, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng sự thật.

[4.2] Bị đơn xác nhận hiện trạng sử dụng đất của bà H từ tháng 12-2021 đến nay không có gì thay đổi so với trước đây; hiện nay, bị đơn cũng không còn trực tiếp sử dụng nhà đất tranh chấp. Điều này cho thấy hộ ông H1 bà H chỉ có công đứng tên giùm các thửa đất tranh chấp cho nguyên đơn, không có công sức bảo quản, tôn tạo hoặc làm tăng giá trị đất, nên tình huống pháp lý trong vụ án này không phù hợp với tình huống pháp lý của Án lệ số 02/2016/AL. Do vậy, Hội

đồng xét xử không áp dụng Án lệ số 02/2016/AL để làm căn cứ giải quyết vụ án này mà chỉ áp dụng tinh thần của Án lệ này để tính một phần công sức đứng tên giùm cho phía bị đơn. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã tự nguyện hỗ trợ cho bà H và chị M số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, qua hòa giải của Hội đồng xét xử, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà H và chị M số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Số tiền chênh lệch giá trị tài sản đứng tên giùm tại thời điểm nhận chuyển nhượng và tại thời điểm xét xử là: 22.645.700.000 đồng – 50.000.000 đồng = 22.595.700.000 đồng. Như vậy, khoản tiền nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bị đơn và chị M tương đương 6,64% giá trị chênh lệch tài sản nêu trên. Số tiền này được coi là tương xứng với công sức đứng tên giùm tài sản của hộ ông H1 (nay là bà H và chị M). Trước đó, ông V cũng đã tự nguyện chuyển nhượng diện tích đất 961m² thuộc thửa 70, tờ bản đồ số 13 huyện C cho ông Trần Văn Í để lấy tiền chữa bệnh cho ông H1. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất tính công sức đứng tên giùm tài sản cho hộ ông H1 bằng số tiền nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bà H và chị M là 1.500.000.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn về việc tính công sức đứng tên giùm tài sản là phù hợp một phần với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần, sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] *Về các khoản tiền các đương sự đã thi hành theo Bản án phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021:*

Tại Thông báo số 24/TB-CCTHADS ngày 14-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo thông báo kết quả thi hành án dân sự theo Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 của Tòa án nhân dân huyện Cnhư sau:

[5.1] *Về vật kiến trúc và cây trồng trên đất:*

- Buộc bà H thanh toán cho ông Nguyễn Quang V 157.074.928 đồng. Đã nộp đủ tiền (Biên lai thu tiền thi hành án số TD/2012/0014344 ngày 22-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Buộc bà H thanh toán cho ông Đoàn Văn C1 31.375.171 đồng. Đã nộp đủ tiền (Biên lai thu tiền thi hành án số TD/2012/0014345 ngày 22-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Do ông V và ông C không đồng ý nhận số tiền trên nên cơ quan Thi hành án dân sự huyện C chưa thanh toán. Toàn bộ số tiền thu được nêu trên (157.074.928đồng + 31.375.171đồng = 188.450.099 đồng), Chi cục Thi hành án dân sự đã gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh B1 theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 880/2021/26312 ngày 27-8-2021.

Tại văn bản số 100/CCTHADS ngày 18-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thể hiện tiền lãi của số tiền trên tính đến ngày 29-5-2024 là 16.927.456 đồng. Tổng cộng hai khoản nêu trên là 205.377.555 đồng.

Như trên đã nhận định, các tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu của ông V nên bà H không phải trả các khoản tiền trên cho ông V và ông C như bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 đã tuyên. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo có trách nhiệm hoàn trả cho bà H các khoản tiền gồm: Số tiền bà H đã nộp để thi hành án là 188.450.099 đồng và tiền lãi phát sinh của số tiền này tính đến ngày 29-5-2024 là 16.927.456 đồng, tổng cộng 205.377.555 đồng. Ngoài ra, bà H còn được nhận số tiền lãi phát sinh trên số tiền 188.450.099 đồng từ ngày 30-5-2024 trở đi, theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 880/2021/26312 ngày 27-8-2021 của Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh B1.

[5.2] Về án phí:

- Đối với ông Nguyễn Quang V: Về án phí sơ thẩm: Ông V phải nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 đồng theo Biên lai thu tiền số TU/2016/0000764 ngày 09-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; ông Nguyễn Quang V được hoàn lại số tiền chênh lệch là 5.950.000 đồng; về án phí phúc thẩm: Ông Vũ K1 phải nộp, được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số TU/2012/0008408 ngày 21-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Đã thi hành xong (Ủy nhiệm chi ngày 22-4-2021).

- Đối với bà Bùi Thị Kim H: Bà H phải nộp 9.422.504 đồng án phí sơ thẩm và đã thi hành xong (Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0012590 ngày 14-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng (đo vẽ, thẩm định, định giá) là 72.066.000 đồng, ông V tạm ứng 20.000.000 đồng và bà H tạm ứng 52.066.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ các khoản chi phí này. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng các bên đã nộp, bà H phải trả lại cho ông V số tiền 20.000.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm:

[7.1] Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, nhưng phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông C và số tiền đền bù được nhận là 16.228.835 đồng (325.776.713 đồng x 5%); phải chịu tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bà H và chị M là 57.000.000 đồng. Tổng cộng, ông V phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 73.228.835 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp và số tiền 300.000 đồng án phí mà ông V đã phải chịu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cấp sơ thẩm không khấu trừ số tiền 300.000 đồng trên cho ông V là có thiếu sót.

[7.2] Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000 đồng; chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với các yêu cầu tố tụng của bị đơn không được chấp nhận là 900.000 đồng, tổng cộng 1.200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng

án phí đã nộp và số tiền án phí 9.422.504 đồng bà H đã phải chịu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không xử lý số tiền án phí bà H đã nộp là 9.422.504 đồng là có thiếu sót.

[7.3] Do vậy, cấp phúc thẩm sửa phần án phí sơ thẩm theo đúng quy định pháp luật.

[8] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Kim H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229, 217, 235, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, khoản 1 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

1.1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Quang H1.

1.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 961m² thuộc thửa số 70, tờ bản đồ số 13, huyện C.

1.3. Yêu cầu bà Bùi Thị Kim H sang tên cho ông Nguyễn Quang V các thửa đất số 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13 và các thửa đất số 67, 71 tờ bản đồ số 14, tổng diện tích là 3.720m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 cho hộ ông Nguyễn Quang H1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V:

2.1. Công nhận diện tích đất 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C (*theo các Mạnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5-2023 và Mạnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày*

20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, kèm theo bản án) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quang V.

Ông Nguyễn Quang V được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất hoặc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.2. Ông Nguyễn Quang V được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận và sở hữu số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là 266.970.713 (hai trăm hai mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm mười ba) đồng, theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Nguyễn Quang V được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất 2.695,5m² nêu trên, gồm: Nhà cấp 4 diện tích 60,5m²; mái che diện tích 26,5m²; nhà tạm diện tích 33m²; tường gạch dài 08m, cao 02m xây bằng gạch 10 phân, móng đá và 01 nhà vệ sinh diện tích 2m².

(Theo *Mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024; Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13-7-2023 và Biên bản định giá tài sản ngày 13-7-2023*)

2.4. Ông Nguyễn Quang V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đoàn Văn C giá trị căn nhà tạm diện tích 33m² là 58.806.000 (năm mươi tám triệu, tám trăm lẻ sáu ngàn) đồng.

2.5. Buộc bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M phải di dời tài sản của mình đi nơi ở khác để trả lại quyền sử dụng diện tích đất 2.695,5m² thuộc các thửa đất số 43, 44, 47, 71 (mới là một phần các thửa 65, 72, 83, 102) tờ bản đồ số 13 (mới là tờ bản đồ số 6) và thửa 67 (mới là thửa 44) tờ bản đồ số 6 huyện C và toàn bộ tài sản trên đất (theo các *Mảnh trích đo địa chính số 84-2023 ngày 31-5/-023 và mảnh trích đo địa chính số 34-2024 ngày 20-3-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C*) cho ông Nguyễn Quang V quản lý sử dụng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị Kim H về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Quang V trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V020614 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 21-5-2004 mang tên hộ ông Nguyễn Quang H1 cho bà H; yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa ông Nguyễn Quang V và ông Nguyễn Quang H1, bà Bùi Thị Kim H và Bản cam kết ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H1 vô hiệu.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quang V về việc trả cho bà Bùi Thị Kim H và chị Nguyễn Hoàng M số tiền 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng là công sức đứng tên giữ gìn quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho ông V.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Kim H phải chịu chi phí tố tụng là 72.066.000 (bảy mươi hai triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng. Ông V đã nộp 20.000.000 đồng và bà H đã nộp 52.066.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm

ứng chi phí tố tụng các bên đã nộp, bà H phải trả lại cho ông V số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

6. Về các khoản tiền các đương sự đã thi hành theo Bản án phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Côn Đảo có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị Kim H các khoản tiền sau: Số tiền bà H đã nộp để thi hành án là 188.450.099 (một trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm năm mươi ngàn, không trăm chín mươi chín) đồng; tiền lãi phát sinh của số tiền này tính đến ngày 29-5-2024 là 16.927.456 (mười sáu triệu, chín trăm hai mươi bảy ngàn, bốn trăm năm mươi sáu) đồng; tiền lãi phát sinh của số tiền này từ ngày 30-5-2024 trở đi, theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 880/2021/26312 ngày 27-8-2021 của Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh B1.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Nguyễn Quang V phải chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 73.228.835 (bảy mươi ba triệu, hai trăm hai mươi tám ngàn, tám trăm ba mươi lăm) đồng, được khấu trừ vào các khoản tiền ông V đã nộp gồm: 48.444.700 (bốn mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi bốn ngàn, bảy trăm) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012095 ngày 10-10-2023; 6.675.0000 (sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012088 ngày 04-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã phải chịu theo Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Như vậy, ông V còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 17.809.135 (mười bảy triệu, tám trăm lẻ chín ngàn, một trăm ba mươi lăm) đồng.

7.2. Bà Bùi Thị Kim H phải chịu 1.200.000 (một triệu, hai trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào các khoản tiền bà H đã nộp gồm: 900.000 (chín trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012087 ngày 02-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và 9.422.504 (chín triệu, bốn trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm lẻ bốn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H đã nộp theo Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2021/DS-PT ngày 18-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo biên lai thu tiền số 0012590 ngày 14-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, bà H đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Kim H số tiền án phí còn lại là 9.122.504 (chín triệu, một trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm lẻ bốn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0012590 ngày 14-4-2021.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Bùi Thị Kim H không phải chịu. Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0012131 ngày 29-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

9. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (23-12-2024).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. C, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. C, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. C, tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H. C;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

