

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 288/2022/DS-PT

Ngày 09 – 5 – 2022

V/v tranh chấp đòi tài sản
là 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 Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – 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 Đoàn Văn Văng – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2022 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 phúc thẩm thụ lý số: 477/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DSST ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 483/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị D, sinh năm 1956; địa chỉ: 207 F. Rd St A.V. 3021 Australia, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2019): Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp 3, xã PV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Thành Â, sinh năm 1968; địa chỉ: Ô 2/208, tổ 3, khu phố TH, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2019): Ông Huỳnh Văn Â1, sinh năm 1969; địa chỉ: 10/15B, khu phố HB, phường HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Quốc Th1 – Luật sư làm việc tại Công ty Luật TNHH MTV S.H.L., thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Vĩnh A, sinh năm 1970; HKTT: Số 63, tổ 7, khu phố 5, phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ nơi cư trú: 8 M.W.L.V. 3212 Australia, *(xin vắng mặt)*.

2. Ông Phạm Văn Tr, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 8, ấp TB, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

3. Bà Tô Thị S, sinh năm 1939; địa chỉ: Số 62, ấp TS, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

4. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp TL, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, *(xin vắng mặt)*.

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn Â1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thành Â.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 28/7/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Bà D là người Việt Nam hiện đang sinh sống và làm việc tại Australia; do có nhu cầu trở về Việt Nam định cư và sinh sống khi tuổi già nên bà có hỏi mua đất của ông Lê Vĩnh A (là cháu rể của bà D). Ngày 20/02/2006, ông Lê Vĩnh A đã đồng ý chuyển nhượng cho bà 03 phần đất:

+ Phần đất thứ 1: Diện tích 198,9m² tọa lạc tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng, bà trực tiếp đưa tiền cọc cho ông A 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 145.000.000 đồng bà gửi tiền cho em ruột của bà là bà Phan Thị Ch trả cho ông A (sau đây gọi tắt là phần đất thứ nhất);

+ Phần đất thứ 2: Diện tích 28.220m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là phần đất thứ hai);

+ Phần đất thứ 3: Diện tích 39.388m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là phần đất thứ ba);

Đối với 02 phần đất trồng lúa bà trực tiếp thỏa thuận với ông A giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng/1ha và ông A đã bán cho bà với tổng số tiền là 510.000.000 đồng. Bà có nhờ bà Ch đưa tiền cọc cho ông A số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 460.000.000 đồng bà cũng nhờ bà Ch trả trực tiếp cho ông A, các lần giao dịch đều thực hiện tại nhà bà Ch.

Tổng cộng tiền bà mua 03 phần đất nêu trên là 675.000.000 đồng, bà đã trả đủ tiền và nhận đất (*sau đây gọi tắt là 03 phần đất tranh chấp*).

Do bà là người nước ngoài không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam nên bà nhờ ông Phan Thành Â là em ruột của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm bà và đồng ý cho ông Â canh tác hoặc cho thuê để có lợi nhuận, khi nào bà cần lấy lại thì ông Â sẽ hoàn trả lại. Do đó, bà có thỏa thuận với ông A là làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Â, nên hiện nay ông Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Â có giao lại cho bà 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập di chúc để lại cho bà 03 phần đất nêu trên vì sợ có người tranh chấp sau khi ông Â chết. Năm 2009, bà cho ông Â mượn lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 39.388m² để vay tiền ngân hàng trồng mía. Thật ra, ông Â cũng không biết ranh đất ở đâu, từ ngày bà giao đất cho ông Â đứng tên, ông Â cho người khác thuê lấy tiền, không chăm sóc, cải tạo gì thêm trên đất.

Đến nay, bà có nhu cầu lấy lại 03 phần đất nêu trên, ông Â không đồng ý vì cho rằng 03 phần đất này do ông Â đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, nhưng quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm có bà Tô Thị S khiếu nại do đã đo đạc chồng lấn đất của bà S diện tích 4.981,4m² nên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án sơ thẩm. Sau khi đo đạc lại, bà thống nhất diện tích thực tế cụ thể là: phần đất diện tích 28.220m² (thực tế: 36.994m²); phần đất diện tích 39.388m² (thực tế: 36.323m²); bà đồng ý với kết quả định giá của tổ chức định giá.

Bà đồng ý giao cho ông Â được tiếp tục sử dụng các phần đất tranh chấp nhưng ông Â phải trả lại cho bà giá trị của 03 phần đất trên theo diện tích đo đạc thực tế và giá trị đã định giá; buộc ông Â chia lợi nhuận phát sinh từ việc ông Â bán cây tràm, cây keo trên đất và tiền cho thuê đất; bà không đồng ý tính công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo cho ông Â vì bà cho rằng ông Â không có công sức đóng góp, tôn tạo các phần đất, giá thực tế là do biến động thị trường; mặc khác, ông Â cũng thừa nhận không có công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo đối với 03 phần đất nêu trên.

Sau đó, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà yêu cầu ông Phan Thành A trả lại toàn bộ giá trị phần đất diện tích 198,9m² tọa lạc tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh theo giá trị đã định giá, không đồng ý tính công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo đối với phần đất này; đối với 02 phần đất trồng lúa ở xã TL, bà yêu cầu ông A trả lại tiền bà đã bỏ ra mua đất, lợi nhuận phát sinh từ đất bà đồng ý chia đôi cho ông A, vì ông A đã đứng tên giùm bà 03 phần đất nêu trên; còn lợi nhuận từ việc ông A bán cây tràm và cho thuê đất bà không yêu cầu, do trước đó bà đã thỏa thuận cho ông A canh tác hoặc cho thuê.

- Bị đơn ông Phan Thành A và người đại diện theo ủy quyền của ông A là ông Huỳnh Văn Ái trình bày:

Các phần đất diện tích 18.220m² và 39.388m² tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và diện tích 198,9m² tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là của ông trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông Lê Vĩnh A và bà Trần Thị Thu Th2 từ tiền riêng của ông. Ông A, bà Th2 chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 18.220m² và 39.388m² với giá 75.000.000 đồng/ha, còn phần đất 198,9m² chuyển nhượng với giá 150.000.000 đồng. Ông trả tiền cho bà Th2 02 phần đất ở xã TL là 525.000.000 đồng. Ông là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông A và ông trả tiền cho bà Th2, do ông tin tưởng không làm giấy tờ giao nhận tiền và cũng không ai biết việc ông trả tiền cho bà Th2. Đối với phần đất 198,9m² hiện ông đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã TN (nay là thành phố TN) cập nhật ghi chú vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy đất này còn đứng tên ông A do ông chưa đăng ký cấp giấy mới; 02 phần đất ở xã TL, huyện CT ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các phần đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Chi nhánh huyện GD để vay 120.000.000 đồng. Năm 2010, bà D và vợ của ông là bà Võ Thị Th3 trả khoản nợ 120.000.000 đồng ông đã vay tại ngân hàng và bà D lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữ cho đến nay. Do ông không có tiền để trả lại cho bà D nên không yêu cầu bà D trả giấy đất cho ông. Việc ông lập di chúc cho bà D 01 phần đất trong 03 phần ông mua của ông A, bà Th2 nhưng cụ thể phần nào thì ông không nhớ, là do bà D đã giúp đỡ ông nhiều và tạo điều kiện cho ông làm ăn nên ông lập di chúc cho bà D đối với tài sản trên để tránh tranh chấp với vợ con ông sau này. Ông thống nhất Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2019 và kết quả đo đạc theo Chứng thư thẩm định giá ngày 06/11/2019;

Phần đất ở Phường 3 thành phố TN vẫn để trống từ lúc sang nhượng cho đến nay, không ai quản lý, sử dụng cũng như tu bổ cải tạo, bỏ hoang; còn 02

phần đất ở ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh thì sau khi mua đất được 02 năm, ông đã bán cây trên đất như cây bạch đàn, cây tràm bông vàng và cây keo được 110.000.000 đồng, ông dùng số tiền này thuê người lấy gốc cây, còn dư một ít tiền ông sử dụng, nhưng không nhớ là bao nhiêu. Sau đó, ông trồng mía, trồng mì nhưng bị lỗ nên không sử dụng đất nữa mà cho thuê. Năm 2010 đến 2011, cho ông Nh thuê một năm được 28.000.000 đồng; từ năm 2012 đến năm 2014, cho ông L và ông Tr thuê được 126.000.000 đồng; năm 2015 đến năm 2016, ông Tr thuê 02 phần đất giá 17.000.000 đồng/1ha và ông Tr đã trả cho ông 119.000.000 đồng, hiện nay đã hết hợp đồng; cho ông Ph thuê 315.000.000 đồng, ông Ph trả được 189.000.000 đồng, ông Ph còn nợ lại 95.000.000 đồng; Tòa án nhân dân huyện CT đã giải quyết vụ việc và có quyết định buộc ông Ph trả cho ông 95.000.000 đồng; hiện nay, ông cho bà T thuê hợp đồng 05 năm (mỗi năm lấy tiền 01 lần là 140.000.000 đồng và ông A đã nhận được số tiền 140.000.000 đồng/1 năm).

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D vì các phần đất bà D tranh chấp là của ông và ông yêu cầu bà D trả cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D đang giữ; nếu ông còn nợ tiền của bà D thì bà D có yêu cầu ông sẽ trả.

- Tại Bản tự khai ngày 08/01/2016 và các văn bản trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vĩnh A trình bày:

Ông là cháu rể của bà D, do bà Trần Thị Thu Th2 là vợ trước của ông (bà Th2 là cháu ruột của bà D kêu bà D bằng dì), nhưng giữa ông và bà Th2 đã ly hôn vào ngày 28/4/2004. Về nguồn gốc các phần đất ông đã bán cho bà Phan Thị D là do ông mua khi còn sống chung với bà Th2. Khoảng năm 2002, 2003, khi ly hôn tài sản kê khai là 01 căn nhà lầu cất trên phần đất ở ấp TV, xã TĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; riêng 12 ha đất rẫy ở xã TL, và 03 phần đất ở thị xã TN (nay là thành phố TN) gồm: 01 phần diện tích ngang khoảng 10m x dài 20m; 01 phần diện tích ngang khoảng 7,3m x 28m; 01 phần diện tích ngang 6m x 24m) khi mua chỉ làm giấy tay, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với 12 ha đất ở xã TL do anh rể là ông Nguyễn Song H mua giùm ông và ông đưa tiền cho ông H trả và viết giấy tay, khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông cũng có ghi tên bà Th2 vào hợp đồng mua bán vì lúc đó còn sống chung; 03 phần đất ở thành phố TN cũng viết giấy tay, có giấy tay ghi cả tên vợ và chồng, có giấy chỉ ghi tên một người, trong đó có 01 phần ngang 10m x dài 20m ở Phường 3, thành phố TN là mua lại của vợ chồng chị Ph1 là chị ruột của ông. Đến năm 2004, bà Th2 và ông ly hôn, có thỏa thuận giao cho bà Th2 hết tài sản, bà Th2 giao cho ông số tiền 100.000.000

đồng; nhưng sau đó ông không nhận tiền mà thỏa thuận là ông lấy phần đất đã mua của bà Ph1 (ngang 10m x dài 20m tọa lạc tại khu phố 1, Phường 3, thành phố TN); đối với 12 ha đất rẫy ở xã TL, trong đó có 04 ha trồng xà cừ và 08 ha trồng cây keo lai (diện tích tự khai không đo đạc), do ông mua nên bà Th2 giao lại cho ông đi kê khai đăng ký; ông giao cho bà Th2 kê khai đăng ký 02 phần đất ở thành phố TN, và 01 căn nhà, đất ở ấp TV; sau đó, ông đã bán một phần đất rẫy (không nhớ tên cụ thể của người mua) vì thời gian đã lâu, 02 phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại ông kêu người bán; ngày 20/02/2006, ông có trực tiếp thỏa thuận với bà Phan Thị D để bán 03 phần đất cụ thể:

- + 01 phần đất diện tích 198,9m² tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với giá là 165.000.000 đồng, ông trực tiếp nhận tiền cọc từ bà D giao là 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 145.000.000 đồng do em ruột bà D là bà Ch trả cho ông, do lúc đó bà D không thường xuyên ở Việt Nam;

- + 01 phần đất diện tích 28.220m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

- + 01 phần đất diện tích 39.388m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

Đối với 02 phần đất nông nghiệp nêu trên, ông thỏa thuận với bà D với giá là 75.000.000 đồng/1ha nên ông đã tiếp tục bán cho bà D thêm 02 phần này với giá 510.000.000 đồng, bà D nhờ bà Mười Chuông (là em ruột của bà D) cọc trước cho ông số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 460.000.000 đồng cũng do bà Mười Ch trả cho ông, bà D đã yêu cầu ông khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ghi tên cho ông Phan Thành Ân đứng tên giùm bà vì bà D không có quốc tịch Việt Nam; còn trong giấy mua bán viết tay thì ghi tên bà D khi nhận tiền, ông đồng ý; các lần mua bán trên đều do bà D là người trực tiếp thỏa thuận và tiến hành giao dịch với ông, tiền thì nhận qua bà Ch. Ông và bà Trần Thị Thu Th2 đã ly hôn từ năm 2004, vấn đề tài sản chung ông và bà Th2 cũng đã giải quyết trong vụ án ly hôn. Mặt khác, khi Tòa án giải quyết ly hôn xong ông và bà Th2 đã tự đi kê khai đăng ký, ông bán đất cho bà D thì bà Th2 cũng biết, vì năm 2006 bà Th2 còn ở Việt Nam, bà Th2 là cháu ruột bà D nhưng bà Th2 cũng không có ý kiến gì; năm 2010, ông kết hôn và sang định cư bên Úc (Australia) cho đến nay. Năm 2011, bà Th2 và các con của ông và bà Th2 cũng sang định cư bên Úc cho đến nay, tính đến nay đã hơn 10 năm, nhưng bà Th2 và ông không có bất kỳ tranh chấp gì về phần tài sản chung sau khi ly hôn. Ông khẳng định ông là người trực tiếp thỏa thuận bán cho bà D tổng cộng 03 phần đất trên

với số tiền là 675.000.000 đồng, tất cả 03 phần đất trên đã giao dịch xong, thuộc quyền sở hữu của bà D. Ông bán đất cho bà D tại thời điểm hai bên thỏa thuận là theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hai bên không đo đạc thực tế; vì vậy, nếu diện tích đo đạc thực tế có tăng hoặc giảm thì bà D tự chịu, ông không tranh chấp hay khiếu nại gì đối với bà D.

- *Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tr trình bày:*

Ngày 01/01/2015, ông có thuê phần đất diện tích khoảng 07 ha tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh. Thời hạn thuê 02 năm từ ngày 01/01/2015 đến 20/12/2016; giá thuê 17.000.000 đồng/1ha/01 năm, thuê 07 ha trong 02 năm thành tiền tổng cộng là 119.000.000 đồng; tiền thuê đất được trả 02 lần, lần 01 ngày 27/6/2015 ông trực tiếp trả cho ông Â 60.000.000 đồng, đầu năm 2016 trả tiền thuê đất còn lại 59.000.000 đồng cho ông Â; tổng số tiền đã trả là 119.000.000 đồng. Hiện ông đang trồng lúa ngắn ngày, đến cuối tháng 12/2016 sẽ thu hoạch. Việc bà D tranh chấp với ông Â đối với phần đất ông đang thuê, ông yêu cầu được thuê hết 30/12/2016, hiện nay đã kết thúc hợp đồng ông, không yêu cầu gì.

- *Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph trình bày:*

Việc bà D và ông Â tranh chấp do Tòa án giải quyết, ông không ý kiến, khi nào ông Â yêu cầu trả đất thì anh trả lại đất cho ông Â hoặc hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng.

- *Tại Biên bản ghi lời khai ngày 08/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị S trình bày:*

Bà thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc, định giá đã được Tòa án và Công ty Đo đạc định giá thực hiện ngày 12/7/2019 do bà và ông Â xác định ranh đất. Việc bà D và ông Â tranh chấp do Tòa án giải quyết, bà không ý kiến.

- *Về kết quả đo đạc, định giá, Chứng thư Thẩm định giá ngày 06/11/2019 (bút lục 529, 530) thể hiện:*

+ Phần đất diện tích 198,9m² tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01672/P3 được UBND thị xã TN (nay là thành phố TN) cấp ngày 20/3/2006. Hiện trạng diện tích đất 160,4m² (giảm 38,5m²) giá đất 1.283.200.000 (một tỷ hai trăm tám mươi ba triệu hai trăm nghìn) đồng;

+ Phần đất diện tích 28.220m² tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4349/HĐ-CN được UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006. Hiện trạng diện tích đất 36.994m² (diện tích cấp giấy 23.405m²; diện tích chưa được cấp giấy 13.589m²); trên đất có mì (các bên đương sự không tranh chấp, không yêu cầu định giá); giá đất 2.939.681.500 đồng;

+ Phần đất diện tích 39.388m² tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4350/HĐ-CN được UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006. Hiện trạng diện tích đất 36.323,0m² (diện tích cấp giấy 19.217,0m²; diện tích chưa được cấp giấy 17.106m²), giá đất 1.730.620.000 đồng; trên đất có 03 giếng khoan và trồng mì (các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu định giá).

Tổng giá trị tài sản tranh chấp 5.953.501.500 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DSST ngày 10/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D đối với ông Phan Thành A.

2. Giao cho ông Phan Thành A được quyền sử dụng các phần đất cụ thể như sau:

- Phần đất diện tích 198,9m² (diện tích thực tế 160,4m²) tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01672/P3 được Ủy ban nhân dân thị xã TN cấp ngày 20/3/2006 (trên đất có mái che 03m x 10m, còn lại là đất trống);

- Phần đất diện tích 28.220m² (diện tích thực tế 36.994m², trong đó diện tích cấp giấy 23.405m², diện tích chưa được cấp giấy 13.589m², trên đất có mì) tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4349/HĐ-CN được UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006.

- Phần đất diện tích 39.388m² (diện tích thực tế 36.323m², trong đó diện tích cấp giấy là 19.217m², diện tích chưa được cấp giấy 17.106m², trên đất có 03 giếng khoan và trồng mì) tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4350/HĐ-CN được UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006.

(Có sơ đồ các phần đất kèm theo).

3. Buộc ông Phan Thành Â có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phan Thị D số tiền 3.873.350.170 (ba tỷ tám trăm bảy mươi ba triệu ba trăm năm mươi nghìn một trăm bảy mươi) đồng.

4. Ghi nhận các bên đương sự không tranh chấp tài sản trên đất, không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất. Ghi nhận bà Phan Thị D không yêu cầu ông Â trả lại số tiền ông Â cho thuê đất và lợi nhuận thu được do việc bán các loại cây trên đất.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Phan Thành Â phải chịu 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá; buộc ông Â có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị D số tiền 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; chi phí ủy thác tư pháp; quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về quyền của người được thi hành án, nghĩa vụ của người phải thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2021, ông Huỳnh Văn Â1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Thành Â có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị D do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện dẫn đến phán quyết không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Â.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phan Thành Â, người đại diện theo ủy quyền của ông Â là ông Huỳnh Văn Â1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Â tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày, bị đơn ông Â vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do:

Ông Phan Thành Â là người trực tiếp thỏa thuận và đã trả đủ tiền cho bà Th2 trong việc nhận chuyển nhượng 03 phần đất vì các phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông A và bà Th2. Ông A cũng đã đồng ý theo sự thỏa thuận này nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất là tài sản chung vợ chồng ông A và bà Th2 cho ông Â đứng tên. Thực tế hiện nay, ông Â là người đang quản lý đất và đứng tên giấy tờ toàn bộ 03 thửa đất. Bà D không có đủ chứng cứ

để chứng minh 03 thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà D. Vì việc ông A lập tờ di chúc giao cho bà D được hưởng 03 thửa đất này sau khi ông A chết là để bà D nuôi nấng các con ông A vì lúc đó ông A đang bị bệnh nặng nghĩ mình không qua khỏi. Ông A có quan hệ thân thiết với bà D nên các tài liệu do ông A lập và lời trình bày của ông A không thể lấy làm chứng cứ giải quyết vụ án vì không đảm bảo tính khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá các chứng cứ nêu trên một cách khách quan, toàn diện dẫn đến phán quyết không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông A, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

Nguyên đơn bà Phan Thị D có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Th tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày tranh luận: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông A và người đại diện theo ủy quyền của ông A trình bày mâu thuẫn về số tiền mua đất, về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà D có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ như Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá và nhận định. Kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành A là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông A. Đối với các thửa đất tranh chấp trong vụ án, theo đo đạc thực tế có diện tích khác so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được các bên đương sự thừa nhận, đến nay không có tranh chấp. Riêng đối với phần diện tích thực tế 160,4m² tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, trong đó có 4,9m² không nằm trong giấy chứng nhận thì nguyên đơn bà D xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất này.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành A, do người đại diện theo ủy quyền của ông A là ông Huỳnh Văn ÁI thực hiện là hợp lệ. Tuy nhiên, về nội dung yêu cầu kháng cáo này là không có cơ sở, vì các lẽ sau đây:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Phan Thành A đứng tên quyền sử dụng đất đối với 03 phần đất tranh chấp trong vụ án là do bà Phan Thị D nhờ đứng tên giùm vì bà D định cư ở nước ngoài nên không được đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Bà D đã bỏ ra toàn bộ số tiền 675.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các phần đất nêu trên. Theo Chứng thư Thẩm định giá ngày 06/11/2019

thì tổng giá trị tài sản tranh chấp là 5.953.501.500 đồng. Do ông A chỉ có công đóng góp bảo quản, gìn giữ tôn tạo đối với 02 phần đất tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh nên được chia $\frac{1}{2}$ số tiền lợi nhuận của 02 thửa đất này. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D; giao cho ông A được quyền sử dụng các phần đất nêu trên, nhưng buộc ông A phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà D số tiền 3.873.350.170 đồng, là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành A là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông A; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành A, do người đại diện theo ủy quyền của ông A là ông Huỳnh Văn A1 thực hiện, nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, tiến hành phiên tòa xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở xác định:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 28/7/2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phan Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Bà D là người Việt Nam hiện đang sinh sống và làm việc tại Australia; do có nhu cầu trở về Việt Nam định cư và sinh sống khi tuổi già nên bà có hỏi mua đất của ông Lê Vĩnh A (là cháu rể của bà D). Theo đó, ngày 20/02/2006, ông Lê Vĩnh A đã đồng ý chuyển nhượng cho bà 03 phần đất:

+ Phần đất thứ nhất: Diện tích 198,9m² tọa lạc tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 165.000.000 đồng, bà trực tiếp đưa tiền cọc cho ông A 20.000.000 đồng, số tiền còn lại 145.000.000 đồng bà gửi tiền cho em ruột của bà là bà Phan Thị Ch trả cho ông A;

+ Phần đất thứ hai: Diện tích 28.220m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

+ Phần đất thứ ba: Diện tích 39.388m² đất trồng lúa tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

Đối với 02 phần đất trồng lúa bà trực tiếp thỏa thuận với ông A giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng/1ha và ông A đã bán cho bà với tổng số tiền là 510.000.000 đồng. Bà có nhờ bà Ch đưa tiền cọc cho ông A số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 460.000.000 đồng bà cũng nhờ bà Ch trả trực tiếp cho ông A, các lần giao dịch đều thực hiện tại nhà bà Ch.

Do bà là người nước ngoài không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam nên bà nhờ ông Phan Thành Ân là em ruột của bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm bà và đồng ý cho ông Ân canh tác hoặc cho thuê để có lợi nhuận, khi nào bà cần lấy lại thì ông Ân sẽ hoàn trả lại. Do đó, bà có thỏa thuận với ông A là làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Ân, nên hiện nay ông Ân đứng tên giùm cho bà tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02068/4349/2006/HĐ-CN, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02070/4350/2006/HĐ-CN do UBND huyện CT cấp cùng ngày 05/12/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01672/P3 ngày 20/3/2006 của UBND thị xã TN, tỉnh Tây Ninh.

Đến nay, bà có nhu cầu lấy lại 03 phần đất nêu trên, nhưng ông Ân không đồng ý vì cho rằng 03 phần đất này là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ân.

[2] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ do bà D cung cấp như: Giấy chuyển nhượng đất do ông Lê Vĩnh A lập ngày 20/02/2006 (bút lục 248), Biên nhận và cam kết lập ngày 20/02/2006 (bút lục 249), Đơn xin xác nhận của ông Lê Vĩnh A ngày 12/8/2015 (bút lục 42), Biên bản xác minh của UBND Phường 3 đối với ông Lê Vĩnh A (bút lục 44), Tờ Di chúc ông Ân lập cho bà D ngày 05/9/2008 (bút lục 11,12,13,14) nhận thấy, tất cả các tài liệu này đều thể hiện: Phần đất thứ nhất có diện tích 198,9m², phần đất thứ hai có diện tích 28.220m² và phần đất thứ ba có diện tích 39.388m².

[3] Đối với phần đất thứ nhất: Ngày 13/7/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã TN đã cập nhật sang tên ông Phan Thành Ân đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 6, có diện tích 198,9m², tại khu phố 1, Phường 3, thị xã TN, tỉnh Tây Ninh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H01672/P3 ngày 20/3/2006 của UBND thị xã TN theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2006, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Vĩnh A và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thành Ân.

Đối với phần đất thứ hai và thứ ba: Ngày 05/12/2006, UBND huyện CT cấp cho ông Phan Thành Ân đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02068/4349/2006/HĐ-CN đối với thửa số 423, tờ bản đồ số 09, có diện

tích 28.220m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H02070/4350/2006/HĐ-CN đối với 14 thửa đất, tờ bản đồ số 09, có diện tích 39.388m², tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Tại Văn bản số 1794/UBND ngày 17/11/2020, UBND huyện CT xác định về trình tự thủ tục cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên: Căn cứ hồ sơ, UBND huyện CT cấp cho ông Phan Thành Ân có nguồn gốc chuyển nhượng từ ông Lê Vĩnh A.

[4] Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định diện tích các phần đất tranh chấp theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (phục vụ công tác Thi hành án, Tòa án) của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A. lập ngày 22/7/2019 (*sau đây gọi tắt là Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất*); Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4.1] Đối với phần đất diện tích 198,9m² tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thị xã TN (nay là thành phố TN), tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01672/P3 được Ủy ban nhân dân thị xã TN cấp ngày 20/3/2006; theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất có diện tích thực tế 160,4m², trong đó có 4,9m² không có trong giấy chứng nhận, diện tích còn lại có trong giấy nhưng hiện trạng là đường: 15,8m². Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ 4,9m² không có trong giấy chứng nhận có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 100, 101 của Luật Đất đai hay không và chưa làm rõ tình trạng pháp lý diện tích 15,8m² đất có trong giấy chứng nhận nhưng hiện trạng là đường, là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[4.2] Đối với phần đất diện tích 28.220m² tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4349/HĐ-CN của UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006; theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất có diện tích thực tế 36.994m² (trong đó: Diện tích nương 535m², diện tích đường đất 1.338,5m², diện tích nằm trong lộ giới QH 480,8m²); mặt khác, trong diện tích thực tế 36.994m² thì diện tích đã được cấp giấy là 23.405m², còn lại diện tích chưa được cấp giấy 13.589m². Và phần đất diện tích 39.388m² tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02068/4350/HĐ-CN được UBND huyện CT cấp ngày 05/12/2006, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất có diện tích thực tế 36.323m², trong đó diện tích đã được cấp giấy là 19.217m², diện tích chưa được cấp giấy 17.106m²).

[4.2a] Đối với 02 phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TL, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phan Thị D và người đại diện theo ủy quyền của bà D cho rằng, bà D đã trả đủ

tiền và nhận đất. Như vậy, trong trường hợp này, Tòa án cần phải thu thập chứng cứ làm rõ việc ông A có chỉ ranh giới tứ cận và/hoặc đo đạc bản giao đất tại thực địa cho bên nhận chuyển nhượng hay không; trong trường hợp có bản giao đất tại thực địa thì ông A bàn giao cho ai, bàn giao diện tích đất theo giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng hay bàn giao diện tích theo hiện trạng; trong trường hợp có thực hiện việc bàn giao đất tại thực địa thì diện tích đất có đúng như diện tích đất theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (phục vụ công tác Thi hành án, Tòa án) của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A. lập ngày 22/7/2019 hay không, để có cơ sở xác định lý do của việc ông A hiện đang quản lý các thửa đất tranh chấp có diện tích như Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A. lập ngày 22/7/2019 nêu trên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các nội dung vấn đề nêu trên, nhưng lại xác định diện tích các phần đất tranh chấp có diện tích theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (phục vụ công tác Thi hành án, Tòa án) của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A. lập ngày 22/7/2019, là chưa đủ cơ sở.

[4.2b] Hơn nữa, tại Văn bản số 1794/UBND ngày 17/11/2020, UBND huyện CT đã có ý kiến phúc đáp Công văn số 01/TAND-DS ngày 02/01/2020 của TAND tỉnh Tây Ninh đối với các thửa đất chưa được cấp giấy là 13.589m² (bao gồm các thửa chưa được cấp giấy gồm: 265, 272, 303, 421, 422, 426, 427, 445, 446, 573, 774) và đối với các thửa đất chưa được cấp giấy là 17.106m² (bao gồm các thửa chưa được cấp giấy gồm: 744, 745, 746, 747, 900): “Phần diện tích đất các thửa tăng thêm này là bản vẽ của Công ty TNHH một thành viên Đo đạc bản đồ B.A. theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th, ngụ ấp 3, xã PV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh không phải là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét và giao quyền sử dụng đất” (bút lục 727).

Trong trường hợp này, Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cần phải xác minh, thu thập chứng cứ tại UBND cấp xã nơi có các thửa đất nêu trên tọa lạc và tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định chính xác diện tích các thửa đất chưa được cấp giấy; nguồn gốc, thời điểm và quá trình sử dụng, tình trạng tranh chấp và quy hoạch sử dụng đất, để làm rõ diện tích các thửa đất chưa được cấp giấy có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 100, 101 của Luật Đất đai hay không? Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ các nội dung vấn đề nêu trên, nhưng lại xác định diện tích đất chưa được cấp giấy theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (phục vụ công tác Thi hành án, Tòa án) của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B.A. lập ngày 22/7/2019 có tình trạng pháp lý như diện tích đất đã được cấp giấy để giải quyết vụ án, là chưa đủ cơ sở.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, do việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm như trên là chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần ý kiến quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Thành Â, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Â, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phan Thị D trình bày tại phiên tòa phúc thẩm về việc bà D xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 4,9m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tại khu phố 1 (nay là khu phố 5), Phường 3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét cùng với việc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[7] Những ý kiến, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành Â, giữ nguyên bản án sơ thẩm do không phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đương sự có kháng cáo ông Phan Thành Â không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành Â, do người đại diện theo ủy quyền của ông Â là ông Huỳnh Văn Â1 thực hiện;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DSST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bị đơn ông Phan Thành Â không phải nộp.

Hoàn trả lại cho ông Phan Thành Â số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (do ông Huỳnh Văn Â1 nộp thay) theo Biên lai thu số: 0001671 ngày 31/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 09 tháng 5 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh
(Đính kèm hồ sơ vụ án);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS, NTHN (21b).

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

Đỗ Đình Thanh