

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST

Ngày: 06-04-2022

V/v tranh chấp “Đòi tài sản và yêu cầu
xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Đầu

2. Ông Nguyễn Thế Khải

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Lộc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 06 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2021/TLST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị A, sinh năm 1948; (có mặt)

Địa chỉ: X CR X Abilene, TX 79601 USA.

Tạm trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Cao Minh T – Văn phòng Luật sư Cao Minh T – Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Địa chỉ: Đường L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh Trương Quốc C, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn C1, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Văn M, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Võ Thị N, sinh năm 1958; (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Thanh Hòa, xã Long Hưng, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 11 năm 2019, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Trương Thị A cùng trình bày:

Năm 2017, để chuẩn bị hồi hương về Việt Nam dưỡng già, tôi có hỏi ông Trương Văn H1, chú ruột tôi (đồng thời là ông nội của bị đơn Trương Quốc C) biết ai bán đất chỉ tôi mua để cất nhà ở và làm vườn cây, thì chú H1 giới thiệu tôi đến vợ chồng bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H có 02 thửa đất, tổng diện tích $2.480m^2 + 350m^2 = 2.830m^2$ ở Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang muốn bán với giá khoảng 1,7-1,8 tỷ đồng.

Sau khi trực tiếp đến khảo sát đất và trao đổi, thương lượng với chủ đất, tôi và bà N, ông H thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng (nhưng sau đó Trương Văn M – con chú H1 – cha của bị đơn Trương Quốc C nói làm giấy tờ thì chỉ ghi giá 440.000.000 đồng để chịu thuế ít).

Khi tiến hành thủ tục nhận chuyển nhượng, do tôi là Việt kiều, quốc tịch Mỹ, chưa hồi hương hay thường trú ở Việt Nam nên chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, tôi có hỏi ý kiến chú H1 và em M, thì 02 người này đề nghị tôi nhờ Trương Quốc C làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, ông H và sau đó đứng tên dùm tôi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được anh C đồng ý và nói sau này khi tôi có điều kiện đứng tên thì sang qua tôi.

Ngày 24/10/2017, tôi cùng bị đơn Trương Quốc C, vợ chồng bà N, ông H và 02 ông Võ Văn L và Võ Văn H2 (anh em ruột của bà N) cùng đến Văn phòng Công chứng V để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước khi hợp đồng được công chứng, tôi có đưa tên họ, năm sinh và số hộ chiếu của tôi cho Thư ký văn phòng công chứng, có mặt anh C và cha anh C, là ghi dùm tên tôi trong hợp đồng hay giấy tờ kèm theo hồ sơ nội dung "Đây là đất của tôi mua và trả tiền, nhờ anh C đứng tên dùm tôi chưa đứng tên được", được anh C và cha anh C đồng ý.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, tôi trực tiếp đưa đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà N, ông H. Bà N, ông H có nhờ anh em đếm dùm tiền trước mặt tôi, nhưng do số tiền tương đối lớn, sợ sai sót nên tất cả cùng thỏa thuận đến Ngân hàng Sacombank – Chi nhánh V, huyện C, tỉnh Tiền Giang nhờ đếm tiền bằng máy.

Sau khi hợp đồng xong và trả đủ tiền cho chủ đất thì cha anh C và anh C kêu

tôi về nhà trước, còn họ đi làm thủ tục tiếp ở Ủy ban nhân dân huyện.

Khi cha con anh C về nhà, tôi hỏi hồ sơ giấy tờ thì hai người nói là "Văn phòng Công chứng chuyển hết giấy tờ về Ủy ban nhân dân huyện rồi" và nhằm để cho tôi yên tâm, anh C còn trấn an tôi "Đất của cô là của cô, khi nào cô cần sang tên chủ quyền thì con sẽ trả lại cô".

Ngay sau đó, tôi đã nhận đất từ bà N, ông H và bắt đầu bỏ tiền bạc, công sức ra hợp đồng với DNTN Tùng Quân ở xã V cũng như thuê công nhân thợ xây để làm các công việc:

- Đào đất nâng nền san lấp mặt bằng để trồng trọt và chăm sóc 44 cây dừa, 17 cây bưởi, 08 cây vú sữa, 05 cây sa bô ... đồng thời mua phân bón, thuốc trừ sâu ... trong hơn 02 năm nay, chi phí khoảng 300.000.000 đồng.

- Mua cát đá, xi măng xây dựng hàng rào toàn bộ 02 thửa đất + 01 nhà giữ vườn + 01 kho chứa đồ + 01 chuồng gà + 01 chuồng chó chi phí khoảng 400.000.000 đồng.

Tổng cộng 700.000.000 đồng.

- Ngoài ra, tôi còn thuê ông M – cha anh C phụ tôi quản lý vườn và chăn nuôi trồng trọt với mức lương 10.000.000 đồng/tháng.

Ngày 18/12/2017, hai thửa đất mà tôi đã mua từ bà N, ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để tên Trương Quốc C.

Từ ngày hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng cho bà N, ông H từ ngày 24/10/2017 đến nay là hơn 02 năm, tôi đã quản lý sử dụng, bỏ nhiều tiền bạc, công sức vào việc xây dựng đầu tư canh tác vườn,... Tất cả gia đình, thân tộc, chính quyền địa phương và hầu hết bà con chòm xóm chung quanh đều có nghe thấy, biết rõ sự việc tôi mua đất để dưỡng già mà để anh C đứng tên dùm. Tháng 10/2019, để chuẩn bị làm các thủ tục xây nhà và xin cấp chứng minh nhân dân, hộ khẩu,... hồi hương về quê dưỡng già, tôi kêu anh C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất cho tôi thì anh C trở mặt không đưa mà còn đòi yêu sách đòi hỏi tôi phải chia $\frac{1}{2}$ đất, tôi không đồng ý vì đã hỗ trợ giúp cho anh C và cha mẹ anh C rất nhiều lần và rất nhiều tiền. Hơn nữa, ngoài việc duy nhất là đứng tên dùm cho tôi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh C không hề có một hành vi nào phụ giúp tôi trong việc quản lý, sử dụng hai thửa đất, còn ông M thì mặc dù không phụ giúp gì nhiều (vì tôi thuê mướn người giúp việc) nhưng tôi cũng trả lương mỗi tháng hơn 10 triệu đồng. Do tôi yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho tôi thì anh C và cha mẹ anh C trở mặt, đuổi tôi ra khỏi nhà đất.

Nay, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 2.480m², đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00350 ngày 18/12/2017 và thửa đất số 85, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 350m², đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00351 ngày

18/12/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Trương Quốc C, là thuộc quyền sử dụng của tôi.

2. Công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền trên hai thửa đất nói trên gồm: Hàng rào bao bọc hai thửa đất, nhà giữ vườn, nhà kho, chuồng gà, chuồng chó, cây trồng trên đất gồm 44 cây dừa, 17 cây bưởi, 08 cây vú sữa, 05 cây sa bô là thuộc quyền sở hữu của tôi.

3. Hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H với anh Trương Quốc C được Văn phòng Công chứng V công chứng ngày 24/10/2017.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 00350, CS 00351 cùng ngày 18/12/2017 cấp cho ông Trương Quốc C, để cấp lại cho bà Trương Thị A theo trình tự, thủ tục quy định.

Tất cả yêu cầu thực hiện làm một lần, ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2021, bà Trương Thị A xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu anh Trương Quốc C phải hoàn trả giá trị chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng theo hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2017.

- Yêu cầu anh Trương Quốc C phải hoàn trả giá trị đầu tư quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 237.208.118 đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 22/7/2020 của Hội đồng định giá huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu anh Trương Quốc C phải chia đôi lợi nhuận phần giá trị đất chênh lệch tăng thêm là 1.253.895.941 đồng.

Tổng cộng, anh Trương Quốc C phải trả số tiền 2.991.104.059 đồng cho bà Trương Thị A để anh C được hưởng trọn quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do tin tưởng anh M nên tôi để anh M giao tiền, chứ lúc đó tôi có mặt. Lúc ở phòng công chứng tôi có hỏi là tôi đứng tên chủ quyền được không thì họ trả lời là do tôi có quốc tịch nước ngoài nên không đứng tên chủ quyền được nên lúc đó tôi mới để cho anh C đứng tên chủ quyền. Tôi trực tiếp đứng ra làm, mượn công thợ và trả tiền mua vật tư chứ không có cho tiền anh M để làm.

Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – anh Trương Quốc C, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Anh C với bà A có mối quan hệ họ hàng, ông nội anh C là chú ruột của bà A. Anh C gọi bà A là cô họ. Giữa cha mẹ anh C và bà A trước đây rất thân thiết, mỗi khi bà A về Việt Nam thì bà đến sống tại nhà cha mẹ anh C. Thời gian này bà A có nói với cha mẹ anh C sau này bà A sẽ về Việt Nam sống dưỡng già, bà muốn mua đất để tặng cho anh C và sau này về sống chung với anh C, để anh C nuôi dưỡng,

chăm sóc bà cho đến khi bà trăm tuổi.

Trong năm 2017, cha anh C là ông Trương Văn M và bà A đã đi coi đất và thống nhất mua hai thửa đất số 82 và 85, tờ bản đồ số 02, diện tích chung hai thửa là 2.830m², đất trồng cây lâu năm, với giá 1.500.000.000 đồng của bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H. Do trước đó bà A đã nói mua đất tặng cho anh C nên khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà để cho anh C đứng tên cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212035, thửa số 85, tờ bản đồ số 02, diện tích 350m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212036, thửa số 82, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.048m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2017.

Từ khi bà A cho mua đất tặng anh C đến nay, anh C và cha anh C là ông Trương Văn M trực tiếp bỏ công sức ra bảo quản, tôn tạo, bơm cát, trồng và chăm sóc cây trên hai thửa đất này. Thỉnh thoảng bà A mới về Việt Nam, bà A chỉ ghé vô vườn chơi chốc lát, việc bơm cát, san lấp hay trồng loại cây gì, chăm sóc, cải tạo ra sao do anh C và ông M quyết định.

Anh C khẳng định trước khi mua đất, bà A nói mua đất là để tặng cho anh C, để sau này bà về ở chung với anh C dưỡng già, chứ không phải chỉ nhờ anh C đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Chính vì vậy mà giữa bà A và anh C không làm giấy tờ gì để chứng minh về việc bà A chỉ nhờ anh C đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các cây trồng trên đất là do anh C và ông M bỏ tiền ra mua cây giống về trồng gồm: 66 cây dừa, 21 cây bưởi, 141 cây chanh, 04 cây sả, 01 cây cam, 02 cây vú sữa, 02 cây xoài, 33 cây hạnh, 04 cây chùm ruột, 01 cây bòn bon, 01 cây bơ, 02 cây mận và 45 bụi chuối. Thỉnh thoảng về Việt Nam chơi, bà A muốn trồng thêm cây gì thì bà kêu ông M đi mua về trồng 01, 02 cây để có trái ăn. Toàn bộ cây trồng và phân bón, chăm sóc cây do anh C và ông M bỏ tiền ra mua, bỏ công chăm sóc, bà A không có bỏ tiền ra mua cây giống hay đưa tiền để mua phân bón chăm sóc cây trên hai thửa đất này.

Việc bơm cát, xây nhà giữ vườn, làm hàng rào, chuồng chó, chuồng gà do ông M tự đi mua vật liệu xây dựng, kêu thợ và trực tiếp trông coi trong suốt quá trình thợ làm. Chi phí toàn bộ khoảng 200.000.000 đồng, bà A có cho tiền anh C nhiều lần khoảng 100.000.000 đồng để mua vật liệu xây dựng, phần còn lại là tiền của anh C và ông M bỏ ra.

Nay bà A khởi kiện đòi anh C trả lại hai thửa đất do anh C đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212035, thửa số 85, tờ bản đồ số 02, diện tích 350m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212036, thửa số 82, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.480m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2017, anh C không đồng ý. Bởi các lý do sau: Bà A mua hai thửa đất này tặng cho anh C, do đó anh C và ông M đã bỏ nhiều công sức, tiền của để tôn tạo, canh tác trồng và chăm sóc cây trái trên hai thửa đất này mới được giá trị như hôm nay. Anh C đồng ý trả lại cho bà A số tiền 1.500.000.000 đồng, bà đã bỏ ra mua hai phần đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã cho để anh C

bơm cát, làm hàng rào, trả công thợ.

Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2021, người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Quốc C – ông Nguyễn Văn C1 xác định lời trình bày như sau:

Bà A là cô của anh C, vào năm 2017 khi bà A về nước cho tiền ông M là cha của anh C để mua đất. Số tiền 1.500.000.000 đồng để mua hai thửa đất số 82 và 85 tại Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi cho tiền, bà A nói cho tiền mua đất. Khi giao tiền mua đất thì ông M đi với ông Võ Văn H2 và ông Võ Văn L, giao tiền cho ông Võ Văn H2 và Võ Văn L là anh em của bà N, ông H. Đến khi làm thủ tục chuyển nhượng đất thì có mặt ông M, anh C, bà A, ông H, bà N, ông H2, ông L. Ông M để cho con là anh C đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất thì ông M có đầu tư trên đất như cây trồng trên đất, hệ thống tưới tiêu, trụ đèn chiếu sáng. Còn hàng rào bao xung quanh đất do bà A cho tiền ông M làm khoảng 70.000.000 – 80.000.000 đồng, nhà giữ vườn do bà A cho ông M khoảng 5.000.000 đồng, mái che do bà A cho ông M làm khoảng 10.000.000 đồng, chuồng gà do bà A cho ông M làm khoảng 5.000.000 đồng, lối đi xi măng do bà A cho ông M làm 1.500.000 đồng, cát san lấp do bà A cho ông M làm khoảng 50.000.000 đồng. Bà A cho tiền, ông M làm hợp đồng với xe san lấp. Nay, không đồng ý với yêu cầu của bà A do diện tích đất và tài sản đầu tư trên đất do bà A cho anh C, không có giấy tờ và anh C đã được đứng tên chủ quyền đất nên không đồng ý trả. Lời khai trước đây anh C có đồng ý trả cho bà A 1.500.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền đầu tư nhưng bà A không đồng ý nên nay anh C thay đổi là không đồng ý trả tiền cho bà A.

Ông Cường có trồng trọt cây trồng trên đất như dừa, chanh và chuối. Các cây trồng trên đất đều là do ông Cường trồng mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trương Văn M trình bày:

Ông với bà A có mối quan hệ họ hàng, cha ông là chú ruột của bà A. Tuy không phải ruột thịt nhưng trước đây gia đình ông và bà A rất thân thiết, mỗi khi bà A về Việt Nam thì bà đến sống tại nhà ông. Bà A có ý định về Việt Nam sống dưỡng già, lúc đó bà A rất thương con ông là anh Trương Quốc C, bà A có ý định mua đất để tặng cho anh C và sau này về sống chung với anh C, để anh C nuôi dưỡng, chăm sóc bà cho đến khi bà trăm tuổi. Trong năm 2017, bà A đã đồng ý mua hai thửa đất số 82 và 85, tờ bản đồ số 02, diện tích chung hai thửa là 2.830m², đất trồng cây lâu năm, với giá 1.500.000.000 đồng của bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H. Do bà A nói mua đất tặng cho anh C nên khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà để cho anh C đứng tên cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212035, thửa số 85, tờ bản đồ số 02, diện tích 350m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212036, thửa số 82, tờ bản đồ số 02, diện tích 20.48m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2017.

Từ khi bà A cho mua đất tặng anh C đến nay, anh C và cha anh C là ông Trương Văn M trực tiếp bỏ công sức ra bảo quản, tôn tạo, bơm cát, trồng và chăm sóc cây trên hai thửa đất này. Thỉnh thoảng bà A mới về Việt Nam, bà A chỉ ghé

vô vườn chơi chốc lát, việc bồi thổ, cải tạo đất hay trồng loại cây gì, chăm sóc ra sao đều do anh C và ông trực tiếp làm và quyết định.

Ông khẳng định bà A mua hai thửa đất trên là để tặng cho anh C, để sau này bà về ở chung với anh C dưỡng già, chứ không phải chỉ nhờ anh C đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Chính vì vậy mà giữa bà A và anh C không làm giấy tờ gì, để chứng minh về việc bà A chỉ nhờ anh C đứng tên dùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu thật sự bà chỉ nhờ anh C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm thì không bao giờ ông và anh C bỏ công sức, tiền của ra tôn tạo, canh tác hai thửa đất được như ngày nay.

Bà A cho rằng anh C không trực tiếp quản lý, canh tác hai thửa đất trên và bà trả tiền công cho ông mỗi tháng 10.000.000 đồng là không đúng. Ông xác định rõ và cam kết rằng, chưa bao giờ bà A trả cho ông đồng tiền lương nào để quản lý, canh tác đất dùm cho bà. Việc bà nói trả lương cho ông là hoàn toàn không đúng.

Việc bà A cho rằng bà đã bỏ ra số tiền khoảng 700 triệu đồng (300 triệu đồng trồng cây và 400 triệu đồng xây hàng rào, nhà giữ vườn,...) là không đúng.

Sau khi nhận đất tặng cho từ bà A, ông và anh C tự bỏ tiền ra mua cây về trồng và mua phân bón cây. Toàn bộ cây trồng sau được bà A cho đất là của cha con ông. Về việc bơm cát, xây hàng rào, chuồng chó, nhà giữ vườn,... do ông và anh C bỏ tiền ra làm và tận dụng lại những gì có sẵn trong nhà để làm, bà A cũng có cho tiền anh C nhiều lần khoảng 100.000.000 đồng để làm hàng rào, bơm cát. Các cây trồng trên hai thửa đất cũng như xây nhà giữ vườn, bơm cát,... chỉ làm đơn sơ, chủ yếu làm nền bằng xi măng cho sạch sẽ nên chi phí không nhiều như bà A trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, tôi thống nhất với ý kiến của anh C trả lại cho bà A số tiền 1.500.000.000 đồng, bà đã bỏ ra mua hai phần đất và trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã cho để anh C bơm cát, làm xây hàng rào, nhà giữ vườn, chuồng chó, chuồng gà.

Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2021, ông Trương Văn M xác định lời trình bày như sau:

Ông thống nhất lời trình bày của anh C. Tôi gọi bà A là chị vì là bà con chú bác. Bà A cho tiền tôi để mua đất do lúc đó tôi chỉ có nền nhà, cho tiền nhưng không có giấy tờ. Sau khi cho tiền mua đất thì bà A có cho tiền để tôi đầu tư trên đất như anh C trình bày. Nay không đồng ý với yêu cầu của bà A do bà A đã cho tiền tôi và tôi đã cho con tôi đứng tên chủ quyền.

Tôi có bỏ tiền để đầu tư các ống phun nước trên đất. Tôi có phụ con tôi tưới cây, chăm sóc vườn trên đất. Tôi không có yêu cầu đòi công chăm sóc, đòi tiền đã đầu tư trên đất. Tôi giao hết cho con tôi là anh C, giao toàn quyền quyết định cho con.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị N cùng trình bày:

Năm 2017, vợ chồng chúng tôi có chuyển nhượng cho bà A hai thửa đất số

85, tờ bản đồ số 2, diện tích 350m² và thửa đất số 82, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.480m², địa chỉ Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, vợ chồng tôi nhận tiền từ bà A và đã nhận đủ tiền. Vợ chồng tôi và bà A xuống Văn phòng Công chứng V để làm thủ tục chuyển nhượng, do bà A có quốc tịch nước ngoài nên bà A không đứng tên người nhận chuyển nhượng được. Bà nói với vợ chồng tôi là bà nhờ cháu tên Trương Quốc C đứng tên người nhận chuyển nhượng thay bà, vợ chồng tôi đồng ý thống nhất yêu cầu của bà A. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A, chúng tôi có ý kiến của ai trả về nấy, chúng tôi yêu cầu anh C trả đất cho bà A. Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 09 tháng 11 năm 2021, ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị N xác định lời trình bày như sau:

Hai thửa đất này do vợ chồng tôi đứng tên chủ quyền. Vợ chồng tôi nhận tiền trực tiếp từ anh M. Bà A trực tiếp xem đất, hỏi mua đất và những lần giao dịch mua bán đất thì vợ chồng tôi trực tiếp giao dịch với bà A. Khi giao nhận tiền mua đất có mặt vợ chồng tôi, anh M, anh H2, anh L, bà A. Khi ở Văn phòng công chứng thì tôi có nghe bà A nói do bà A có quốc tịch nước ngoài nên không đứng chủ quyền đất được nên nhờ anh C đứng tên dùm, trước đó có nghe bà A nói mua đất để dưỡng già. Nay tôi có ý kiến là đất do bà A giao dịch trực tiếp với tôi nên tôi yêu cầu bị đơn hoàn tiền lại cho bà A.

Chúng tôi vẫn giữ nguyên lời trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bị đơn phải hoàn trả tiền mua đất 1.500.000.000 đồng + (237.148.118 đồng : 2 = 118.574.059 đồng) + 1.715.425.500 đồng (trị giá 50% giá trị đất tăng thêm), tổng cộng **3.333.999.559 đồng**. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở bởi các căn cứ như sau: Năm 2017, bà A có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 82, 85 của vợ chồng ông H – bà N với giá 1.500.000.000 đồng để chuẩn bị hồi hương về Việt Nam sinh sống. Do bà A là Việt kiều nên không thể đứng tên quyền sử dụng đất mà nhờ anh Trương Quốc C đứng tên dùm. Bà A đã xuất tiền trả đủ cho vợ chồng ông H là 1.500.000.000 đồng. Sau đó bà A dự định cất nhà trên đất thì phát sinh tranh chấp;

- Về việc đầu tư trên đất: Bà A đã bỏ tiền ra thuê người xây dựng các công trình phụ trên đất, san lấp mặt bằng, trồng cây trên đất. Theo kết quả định giá là 237.148.118 đồng. Vấn đề này được những người san lấp, làm thuê và Công ty Tùng Quân xác nhận.

- Về giá trị đất tăng thêm: Trị giá đất lúc nhận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Theo kết quả định giá ngày 28/02/2022 của Công ty Thẩm định giá Saigonap xác định trị giá đất là 4.930.851.000 đồng. Như vậy giá trị đất

tăng thêm là 4.930.851.000 đồng – 1.500.000.000 đồng = 3.430.851.000 đồng : 2 = 1.715.425.500 đồng.

Xét các chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy rằng, có rất nhiều người làm chứng xác nhận chính bà A là người bỏ tiền ra mua đất nhờ anh C đứng tên dùm. trong đó có cả ông Hoàng ông nội anh C) cùng Bí thư Chi bộ ấp, Trưởng ấp xác nhận. Cho nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Nguyên đơn thống nhất lời trình bày của Luật sư, có ý kiến bổ sung đối với phân cây trồng và công trình phụ trên đất trị giá 237.148.118 đồng thì đồng ý chia đôi yêu cầu anh C hoàn lại số tiền 118.574.059 đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến tranh luận.

Ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định pháp luật. Các đương sự, Luật sư chấp hành đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Thửa đất số 82,85 hiện do anh Trương Quốc C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do bà A xuất tiền ra nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H, bà N với giá tiền 1.500.000.000 đồng; Tài sản trên đất được định giá 237.148.118 đồng; Trị giá đất chênh lệch theo kết quả định giá 4.930.851.000 đồng – 1.500.000.000 đồng = 3.430.851.000 đồng. Xét thấy, tiền mua đất do bà A bỏ tiền ra mua đất, vấn đề này được anh C thừa nhận, anh C cho rằng anh được ông M (cha ruột) cho là không có cơ sở, do anh C không có chứng cứ chứng minh và không được bà A thừa nhận. Nay bà A yêu cầu anh C phải hoàn trả 1.500.000.000 đồng tiền mua đất 50% giá trị đầu tư trên đất và 50% giá trị tăng thêm của 02 thửa đất là phù hợp với pháp luật và phù hợp với Án lệ số 02/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A tại phiên tòa sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả tiền đã sang nhượng đất, chi phí đầu tư trên đất và chia đôi giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án này là “Đòi tài sản và yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo qui định tại Điều 26, Điều 34 và Điều 37 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung: Nguyên đơn trình bày, bà A là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, do có nhu cầu về Việt Nam sinh sống lâu dài nhưng không đủ điều kiện đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/10/2017, bà A có nhận chuyển nhượng thửa đất số 82 diện tích 2.480m² và thửa đất số 85 diện tích 350m², hai thửa đất liền kề tại Ấp B, xã B, huyện C tỉnh Tiền Giang. Bà A nhờ anh

Trương Quốc C (cháu gọi bà A bằng cô họ) đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó bà A dự định cất nhà trên đất thì phát sinh tranh chấp. Bị đơn anh Trương Quốc C cho rằng, anh được tặng cho quyền sử dụng đất và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất thuộc quyền sử dụng của anh và anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông M trình bày, ông được bà A cho tiền mua đất và ông để cho anh C đứng tên nên anh C có toàn quyền quyết định.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bên đương sự đã trình bày thống nhất về nguồn gốc hai thửa đất số 82 và số 85 do bà A nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị N cùng chồng là ông Nguyễn Văn H với giá 1.500.000.000 đồng vào ngày 24/10/2017. Bà A đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng bà N, ông H. Đây là sự kiện có thật được các bên thừa nhận phù hợp với qui định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét lời trình bày của bà A cho rằng bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không đủ điều kiện đứng tên quyền sử dụng đất nên nhờ anh C đứng tên dùm. Anh C thì cho rằng bà A mua đất cho cha ruột anh tên Nguyễn Văn Minh, sau đó ông M cho lại anh toàn bộ 02 phần đất nêu trên và anh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của bà A về việc nhờ anh C đứng tên dùm là có cơ sở. Bởi lẽ, tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện bà A là người trực tiếp chuyển nhượng đất với bà N, ông H (người chuyển nhượng đất), bà A trực tiếp trả tiền đất được rất nhiều người chứng kiến và ông M, anh C cũng thừa nhận. Ông M, anh C không có chứng cứ gì chứng minh đã được bà A cho tiền để mua đất, bà A cũng không thừa nhận việc tặng cho tiền và cho đất mà chỉ nhờ đứng tên dùm để bà có đất cất nhà sinh sống tại quê nhà. Lời trình bày của bà A phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể; Anh C chỉ là cháu gọi bà A bằng cô họ, anh C và bà A từ trước đến giờ chưa phát sinh quan hệ nuôi dưỡng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh C được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà A trực tiếp bỏ tiền để đầu tư trên đất như san lấp mặt bằng, làm hàng rào, hệ thống đèn chiếu sáng, tưới tiêu, làm trại giữ vườn, chuồng gà... Vấn đề này chứng tỏ bà A đang sử dụng đất trên phần đất tranh chấp này. Những người làm chứng trong vụ án (Bút lục 14-18 và Bút lục 156) đều làm chứng cho rằng bà A nhận chuyển nhượng đất, bỏ tiền đầu tư trên đất, anh C chỉ là người đứng tên dùm do bà A không đủ điều kiện đứng tên quyền sử dụng đất. Trong số những người làm chứng có ông Trương Văn H1, sinh năm 1934 là cha ruột Trương Văn M cũng là ông nội của Trương Quốc C đã xác nhận: *“.... vào năm 2017, để chuẩn bị hồi hương về Việt Nam dưỡng già, Trương Thị A có hỏi tôi biết ai bán đất chỉ dùm, để cháu mua một phần đất làm nhà ở và chăn nuôi trồng trọt; Tôi có giới thiệu Abor đến vợ chồng bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H có kêu bán hai thửa đất với diện tích khoảng 3.000m² giá khoảng 1,7 tỷ-1.8 tỷ; Cháu Abor đi coi đất, trả giá, được bà N, ông H chịu bán với giá 1,5 tỷ và đã trực tiếp trả đủ tiền cho bà N, ông H tại Ngân hàng; Khi làm thủ tục giấy tờ, vì cháu A là Việt kiều Mỹ chưa được đứng tên chủ quyền đất nên tôi và con ruột là Trương Văn M có đề nghị với cháu A nhờ Trương Quốc C (con ruột của Minh và là cháu nội ruột của tôi) đứng tên dùm thì được tất cả đồng ý;...”*. Ông Đặng Văn T (Bí thư Chi bộ ấp, ông Nguyễn Văn H3 (Trưởng ấp Bình Phú) cũng có văn bản xác nhận (Bút lục 156) bà A mua đất và đồng ý tách ra 70m² làm đường đi

công cộng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà A về việc đòi anh C trả lại tài sản là tiền chuyển nhượng đất, giá trị đầu tư trên đất và chia 50% giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu là có cơ sở, phù hợp với qui định tại Điều 166, Điều 224 của Bộ luật Dân sự và phù hợp với nội dung Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Số tiền hoàn trả cụ thể như sau:

[3.1] Giá trị chuyển nhượng đất ban đầu đã được các bên thừa nhận, bà A xuất ra 1.500.000.000 đồng để mua đất và giao trả cho người bán đất trị giá thửa đất số 82 và thửa đất số 85 là 1.500.000.000 đồng.

[3.2] Giá trị đầu tư trên đất theo kết quả định giá ngày 22/7/2020 (Bút lục 83-86) là **237.148.118 đồng**, bao gồm:

- Nhà giữ vườn: 43.853.292 đồng.
- Mái che (phía Đông): 1.793.340 đồng.
- Mái che (phía Tây): 4.871.538 đồng.
- Chuồng gà: 1.904.448 đồng.
- Lối đi xi măng: 2.898.000 đồng.
- Hàng rào xây tường: 59.640.000 đồng.
- Hàng rào trụ bê tông: 6.241.500 đồng.
- Hàng rào giữa đất: 3.105.000 đồng.
- Hệ thống tưới tiêu: 5.000.000 đồng.
- Đèn chiếu sáng: 1.500.000 đồng.
- Cây trồng trên đất: 92.341.000 đồng.
- Cát san lấp: 14.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà A cho rằng bà trực tiếp thuê nhân công và trả tiền các hạng mục công trình và cây trồng như trên. Ông M thì cho rằng tất cả là do ông là người đứng ra làm và trồng cây nhưng do bà A bỏ toàn bộ chi phí (tiền) để chi trả. Nay bà A có thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu anh C hoàn trả 50% tương đương số tiền 118.574.059 đồng. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự và cũng phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

[3.3] Giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất do tăng giá trị: Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 221400273/TGG ngày 28/02/2022 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn đã xác định giá trị thửa đất số 82 và 85, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã Bình Trung, huyện C, tỉnh Tiền Giang là $2.671,10\text{m}^2 \times 1.846.000 \text{ đồng/m}^2 = 4.930.851.000 \text{ đồng}$ (trị giá đất tại thời điểm xét xử) - 1.500.000.000 đồng (trị giá đất lúc nhận chuyển nhượng) = 3.430.851.000 đồng. Bà A yêu cầu chia 50% giá trị tăng thêm là $3.430.851.000 \text{ đồng} : 2 = 1.715.425.500 \text{ đồng}$.

Như vậy, anh C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A tổng số tiền: 1.500.000.000 đồng + 118.574.059 đồng + 1.715.425.500 đồng = 3.333.999.559 đồng.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Riêng đối với việc luật sư đề nghị Tòa buộc anh C có nghĩa vụ hoàn trả bà A chi phí đầu tư trên đất với số tiền **237.148.118 đồng** là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại phiên tòa sơ thẩm thì bà A chỉ yêu cầu hoàn trả 50% tương đương số tiền 118.574.059 đồng mà thôi.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cụ thể:

- Đối với số tiền 1.500.000.000 đồng (trị giá đất lúc chuyển nhượng), đây là việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với quyền sử dụng đất, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với số tiền 118.574.059 đồng (chi phí đầu tư trên đất) + 1.715.425.500 đồng (phần chênh lệch giá trị đất) = 1.833.999.559 đồng là nghĩa vụ hoàn trả của bị đơn đối với nguyên đơn trong việc xác lập sở hữu huê lợi, lợi tức. Cho nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 36.000.000 đồng + (1.033.999.559 đồng x 3%) = 36.000.000 đồng + 31.019.900 đồng = 67.019.900 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 6, Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối Cao
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị A.

- Buộc anh Trương Quốc C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A số tiền 3.333.999.559 đồng, thực hiện trả sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Anh Trương Quốc C được toàn quyền sử dụng phần đất do anh C đứng tên cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212035, thửa số 85, tờ bản đồ số 02, diện tích 350m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 212036, thửa số 82, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.480m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2017. Đồng thời có toàn quyền sở hữu, định đoạt tài sản và cây trồng có trên 02 thửa đất này.

3. Kể từ ngày Bà A có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng anh Trương Quốc C chậm trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí:

- Anh Trương Quốc C phải chịu 67.319.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại Bà Trương Thị A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 01733 ngày 30/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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

Án tuyên vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 06 tháng 4 năm 2022 có mặt bà A, ông Chiến, ông M.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- CCTHADS Châu Thành, TG;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Văn Đạt