

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

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

Bản án số: 426/2021/DS-PT

Ngày: 20 - 12 - 2021

V/v: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng
nhận 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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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:*** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
102/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về việc: “Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020
của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2698/2021/QĐPT-DS
ngày 30 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3F, No 86, FU, 20 Street TW-24251 Hsin-Choang, Taipei Hsien,
Lãnh thổ Đài Loan (Trung Quốc).

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Đ: Ông Phạm Minh L, sinh
năm 1993, theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Trà Ốp, xã Tân A, huyện Càng L, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Hương Phụ B, xã Đa L, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thu D: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Hương Phụ B, xã Đa L, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1964 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Huế Ch, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Thu Ng, sinh năm 1989 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thiên H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Hương Phụ B, xã Đa L, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Huế Ch, bà Nguyễn Thị Thu Ng: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Hương Phụ B, xã Đa L, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thiên H: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964, theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Hương Phụ B, xã Đa L, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

5. Ông Lai Kuang L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2F, No.29, Ln. 401, Xintai, Rd, Xinzhuang Dist, New Taipei City TW24242, Taiwan (R.O.C.).

Người đại diện hợp pháp cho ông Lai Kuang L: Ông Phạm Minh L, sinh năm 1993, theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2018 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Trà Ốp, xã Tân A, huyện Càng L, tỉnh Trà Vinh.

6. Ủy ban nhân dân huyện Châu T

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: BÀ Thạch Thị Sa T - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Châu T (xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 8 năm 2010 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và các lời khai của ông Phạm Minh L là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng của bà Thạch Thị N vào năm 2001, với giá 7.500.000 đồng do bà Đ trực tiếp trả tiền một lần cho bà N, với mục đích xây nhà cho cha mẹ bà Đ ở nhưng do bà Đ định cư ở Đài Loan không thể đứng tên quyền sử dụng đất được nên nhờ ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng đất dùm. Sau khi chuyển nhượng, đến khoảng tháng 6 năm 2001 thì bà Đ xây nhà có nhờ cha mẹ bà Đ là ông S và bà R đến trông coi. Chi phí cho việc xây dựng nhà, cụ thể như sau: Thông qua chồng bà Đ là ông Lai Kuang L gửi về cho bà T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Châu T do ông V chồng bà T nhận là 3.000 USD, bà Đ gửi trực tiếp cho bà T 60.000.000 đồng vào năm 2001 để trả tiền vật tư, cộng thêm các chi phí phát sinh mà bà T đã ứng trước cho bà Đ khoảng 50.000.000 đồng. Sau khi xây dựng nhà xong, thì cha mẹ của bà Đ và anh chị em của bà Đ là ông Nguyễn Văn Hết, bà Nguyễn Thị Tuyên, ông Nguyễn Văn Tới có đến ở một thời gian thì không còn ở nữa. Sau đó, bà T mới cho con là bà Nguyễn Thị Thu D đến ở trông coi nhà. Trong quá trình sinh sống tại căn nhà trên, thì bà T tự ý cất quán bán tạp hóa. Đến năm 2008, bà Đ về nước biết được cha mẹ và anh chị em không ai đồng ý ở căn nhà trên nên bà Đ có ý định lấy lại căn nhà và cho người khác quản lý nên bà Đ yêu cầu ông V sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà Đ. Sau khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất xong, bà Đ giao giấy tờ lại cho bà T quản lý. Đến năm 2009, bà Đ có ý định chuyển nhượng nhà đất cho người khác thì bà T nói nếu bà Đ muốn chuyển nhượng nhà đất thì bà Đ phải trả cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, vì bà T cho rằng bà Đ còn nợ tiền vật tư của bà cộng thêm tiền lãi và tiền bà T có chuyển nhượng của nhà kế bên diện tích đất ngang 2m, chạy dài hết đất. Do đó, thông qua cha bà Đ là ông S, bà Đ có gởi về trả cho bà T 140.000.000 đồng (số tiền này do ông S trực tiếp giao cho bà T). Ngoài ra, bà Đ còn trực tiếp giao cho bà T 10 chỉ vàng 24kara. Việc giao nhận các khoản tiền trên không có làm biên nhận, nhưng tất cả mọi người trong gia đình đều biết. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền và vàng bà T vẫn không đồng ý giao giấy tờ cho bà Đ nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trong quá trình tranh chấp, thì bà T và ông V tự ý làm hợp đồng giả chữ ký bà Đ sang lại tên quyền sử dụng đất cho ông V đứng tên. Đến năm 2010, bà Đ phát hiện sự việc trên nên bà T và ông V làm thủ tục sang tên lại cho bà Đ. Nay ông yêu cầu bà T, bà Diệp, ông V tháo dỡ quán trả lại nhà đất cho bà Đ với diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 10 tháng 10 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T, trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị Đ là chị em ruột. Diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh là của bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng của bà Thạch Thị N vào năm 2001 với giá 7.000.000 đồng, trả tiền 02 lần, ông V là

người trực tiếp trả tiền cho bà N và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/9/2001. Năm 2003, vợ chồng bà xây dựng nhà, đến tháng 6 năm 2008 bà Đ về Việt Nam gặp bà và cho rằng, bà Đ tiêu xài thâm hụt tiền của bên chồng nên bà Đ nói với chồng là về Việt Nam chuyển nhượng đất nhưng thực sự không có việc chuyển nhượng đất nên bà Đ nhờ bà làm thủ tục chuyển nhượng đất của bà N diện tích 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T cho bà Đ chứ thực sự không có việc chuyển nhượng giao nhận tiền và tài sản. Ngày 07/7/2008 vợ chồng bà làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Đ, thời điểm này bà Đ là người nước ngoài không được đứng tên chuyển nhượng đất ở Việt Nam và bà Đ cũng không có mặt ở Việt Nam nên chữ ký của bà Đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/7/2008 là do bà ký tên. Ngày 14/7/2008, Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, bà đem phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đ cho bên chồng bà Đ xem. Khi sự việc gia đình bà Đ đã được giải quyết xong, bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên lại cho ông V. Đến tháng 4 năm 2010, bà Đ điện thoại về cho bà nói chồng bà Đ biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô không có giá trị pháp lý nên cần phải có bản chính nên bà làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 252m² cho bà Đ, quá trình làm thủ tục chuyển nhượng bà Đ không có mặt tại Việt Nam vì thời gian này bà Đ đang ở Đài Loan. Nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2010 giữa ông V và bà với bà Đ là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ số BA413987, thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 252m², tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp ngày 09/4/2010; Công nhận căn nhà và diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh cho bà và ông V.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu D đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị T nên không có lời trình bày và yêu cầu gì thêm.

Ông Phạm Minh L là người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Lai Kuang L, trình bày: Đối với số tiền 3.000 USD, 7.500.000 đồng, 60.000.000 đồng, 140.000.000 đồng và 10 chỉ vàng 24kara mà bà Đ nhờ bà T chuyển nhượng đất và xây dựng nhà là tiền riêng của bà Đ. Trong vụ án này, ông Lai Kuang L không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Huế Ch, bà Nguyễn Thị Thu Ng, bà Nguyễn Thị Thiên H có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158;

khoản 1, 6 Điều 165; khoản 1 Điều 228; Điều 280; khoản 1 Điều 273; khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 91; Điều 158; Điều 166; Điều 210 và Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 121 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 186 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 126 Luật nhà ở năm 2005.

Căn cứ Điều 159 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ pháp lệnh số 10/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V.

4. Công nhận diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V.

5. Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí tứ cận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

6. Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm:

- Nhà chính: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, lắp dựng cửa nhôm kính, nền gạch men, mái lợp tole có trần tấm nhựa, diện tích 74.2m².

- Nhà phụ: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, không trần, có hầm tự hoại, diện tích 5.7m².

- Quán trước nhà chính: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, không trần nhựa, diện tích 42.7m².

- Nhà vệ sinh: Móng khung bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, có trần tấm nhựa, diện tích 84m².

- Hàng rào: Xây tường, trát vữa cột bê tông đúc sẵn, diện tích 27.5m².

- Sân xi măng sau nhà: Lán nền vừa xi măng có bê tông lót (không xây bó nền), diện tích 20.9m².

- 01 Giếng nước bơm tay.

7. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Đ giá trị nhà đất là 129.066.778 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, bảy trăm bảy mươi tám đồng).

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2010 giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 09/4/2010 đối thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 252m², tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

10. Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

11. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất đang tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Sau khi xét xử ngày 07/10/2020 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Minh L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Minh L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng toàn bộ diện tích thửa đất 1804 và căn nhà cấp 4 đều do bà Đ bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và xây dựng. Tòa án không công nhận số tiền 60.000.000 đồng, 140.000.000 đồng và 10 chỉ vàng do bà Đ gửi về là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị Thu D phải trả lại diện tích đất 252m² thuộc thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp Đầu Giồng A, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh cùng với căn nhà cấp 4 cho bà Đ. Buộc ông V, bà T, bà Diệp phải tháo dỡ quán tạp hóa đã xây cất trên đất đó.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh L nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tòa sơ thẩm xác định là theo quy định Điều 26, 34, 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Thu D, ông Nguyễn Văn V trả lại cho bà căn nhà và phần diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh. Đồng thời, yêu cầu bà T, bà Diệp, ông V tháo dỡ quán trả lại nhà đất cho bà Đ. Xét thấy:

[2.1] Phần đất diện tích 252m² thuộc thửa số 84, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh các đương sự đều xác định nguồn gốc của bà Thạch Thị N. bà Đ cho rằng bà nhận chuyển nhượng của bà N, nhưng phía bà T và ông V cho rằng ông bà cũng nhận chuyển nhượng của bà N.

Theo lời khai của bà Thạch Thị Sam (con gái bà N) thì bà xác nhận năm 2001 bà T có đến hỏi bà N chuyển nhượng diện tích trên cho bà, bà có nói chuyển nhượng dùm cho bà Đ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2011 đối với ông Thạch Nghi (con bà N) thì ông cũng xác nhận bà Đ ở Đài Loan gửi tiền về cho bà T để nhờ bà T chuyển nhượng đất của bà N cho bà Đ do bà Đ ở nước ngoài nên không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Khi chuyển nhượng xong do căn nhà của ông còn trên đất nên bà Đ gặp ông kêu dời căn nhà và hỗ trợ 300.000 đồng tiền di dời. Khi giao nhận tiền chuyển nhượng bà T cũng nói là tiền do bà Đ gửi về.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2011 đối với bà Trần Thị Trương thì bà Trương xác nhận khi mua đất bà T có nói mua cho bà Đ em gái của bà T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/12/2012 đối với bà Nguyễn Thị Tuyền thì bà Tuyền khai bà T có nói lại với bà đã nhận được 60.000.000 đồng và 3.000 USD, sau này bà Đ có gửi thêm 140.000.000 đồng nói tiền phát sinh thêm.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2012 đối với ông Nguyễn Văn V thừa nhận có nhận 3.000 USD từ chồng bà Đ là ông Lai Kuang L.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác định bà Đ là người nhận chuyển nhượng đất của bà N là có căn cứ.

[2.2] Về chi phí xây dựng nhà bà Đ khai: Năm 2001 có cho chuyển 3.000USD cho ông V (chồng bà T), gửi trực tiếp cho bà T 60.000.000 đồng để trả tiền vật tư và các chi phí phát sinh, năm 2009 bà Đ gửi bà T 140.000.000 đồng (do ông Sôi nhận thay bà T). Ngoài ra, bà Đ còn trực tiếp giao cho bà T 10 chỉ vàng 24 kara.

Xét thấy, ông V thừa nhận có nhận 3.000 USD từ chồng của bà Đ là ông Lai Kuang L chuyển về Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Châu T. Còn đối với các khoản tiền 60.000.000 đồng, 140.000.000 đồng, 10 chỉ vàng 24kara phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn không thừa nhận, đại diện nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho việc bà Đ có gửi về Việt Nam các khoản tiền 60.000.000 đồng, 140.000.000 đồng, 10 chỉ vàng 24kara. Do đó, Tòa án sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu của bà Đ đối với số tiền 43.333.850 đồng là có cơ sở.

[2.3] Theo biên bản định giá ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thì diện tích đất tranh chấp có giá là 174.999.888 đồng, nhà và các công trình phụ có giá 247.907.480 đồng. Tổng giá trị nhà và đất là 422.907.368 đồng, trừ đi tiền đầu tư ban đầu là chuyển nhượng đất 7.000.000 đồng và tiền xây dựng nhà 135.000.000 đồng với tổng số tiền 142.000.000 đồng nên còn lại 280.907.368 đồng ($422.907.368đ - 142.000.000đ = 280.907.368đ$). bà Đ đã gửi số tiền 43.333.850 đồng về chuyển nhượng nhà đất nên số tiền vốn góp tương ứng tỷ lệ với số tiền 43.333.850 đồng là 30,52% bằng 85.732.928 đồng ($280.907.368đ \times 30,52\% = 85.732.928đ$). Như vậy, tổng số tiền ông V và bà T phải trả cho bà Đ là 129.066.778 đồng (số tiền 43.333.850đ + 85.732.928đ = 129.066.778đ).

[2.4] Phía nguyên đơn yêu cầu buộc bà T, ông V, bà Diệp phải trả lại diện tích đất và tháo dỡ quán tạp hóa cho bà Đ vì toàn bộ nhà đất do bà Đ bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và xây dựng. Xét thấy, hiện bà Đ đang định cư ở nước ngoài (Đài Loan), không có nhu cầu về nhà ở, trong khi bà T ông V đang trực tiếp quản lý sử dụng và ở trên căn nhà này nên việc để bà T được tiếp tục ở trên căn nhà và có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản cho bà Đ là phù hợp.

Như vậy, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Minh L.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1, 6 Điều 165; khoản 1 Điều 228; Điều 280; khoản 1 Điều 273; khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 91; Điều 158; Điều 166; Điều 210 và Điều 219 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 121 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 186 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 126 Luật nhà ở năm 2005.

Căn cứ Điều 159 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ pháp lệnh số 10/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn V.

4. Công nhận diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V.

5. Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 252m², thuộc thửa số 1804, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

(Vị trí tứ cận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

6. Giao cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm:

- Nhà chính: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, lắp dựng cửa nhôm kính, nền gạch men, mái lợp tole có trần tấm nhựa, diện tích 74.2m².

- Nhà phụ: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, không trần, có hầm tự hoại, diện tích 5.7m².

- Quán trước nhà chính: Móng cột bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, không trần nhựa, diện tích 42.7m².

- Nhà vệ sinh: Móng khung bê tông cốt thép (trệt), tường xây gạch trát vữa quét vôi, cửa gỗ, nền gạch men, mái lợp tole, có trần tấm nhựa, diện tích 84m².

- Hàng rào: Xây tường, trát vữa cột bê tông đúc sẵn, diện tích 27.5m².

- Sân xi măng sau nhà: Lán nền vữa xi măng có bê tông lót (không xây bó nền), diện tích 20.9m².

- 01 Giếng nước bơm tay.

7. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Đ giá trị nhà đất là 129.066.778 đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, bảy trăm bảy mươi tám đồng*).

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V, về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2010 giữa ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Đ là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Châu T cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 09/4/2010 đối thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 252m², tọa lạc tại ấp Đầu Giồng, xã M, huyện Châu T, tỉnh Trà Vinh.

10. Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án này.

11. Để đảm bảo cho việc thi hành án, khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất, trồng thêm trong diện tích đất đang tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

II. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Minh L phải chịu 300.000 đồng án phí nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0003762 ngày 14/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh, xác nhận bà Đ đã nộp đủ.

III. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9

Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Trà Vinh; (1)
- VKSND tỉnh Trà Vinh; (1)
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh; (1)
- Đường sự (8)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) 22b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Huyền Vân