

**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: 21/2022/DS-PT

Ngày 13 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất; yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho  
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 Hoàng Thanh Dũng;

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Trí Tuấn;

Ông Phan Tô Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 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 thụ lý số 488/2020/TLPT-DS  
ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền  
sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020  
của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3086/2021/QĐ-PT ngày  
20 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông S Pham, sinh năm 1955.

Địa chỉ: G A, S F, CA 94112 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hứa Thanh K, sinh  
năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: đường H, khu phố 5, phường P, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận.

**- Bị đơn:** Ông Phạm C, sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 8, phường Đ, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn Ph  
- Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

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

1/. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Địa chỉ trụ sở: đường Tr, khu phố N1, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Ph - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Đ. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1953. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Đ, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận.

3/. Bà Phạm Thị H, sinh ngày 02/01/1967.

Địa chỉ: S G Dr, bang H TX 77070, Hoa Kỳ.

4/. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1957.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chín: Ông Phạm C. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 8, phường Đ, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận.

5/. Ông Hồ Văn Tr, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường N, phường K, thành phố P1, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Ông S Pham, ông Phạm C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông S Pham có ông Hứa Thanh K đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông S Pham (sau đây gọi tắt là ông S) định cư tại Hoa Kỳ, giữa ông S và ông Phạm C có quan hệ bà con chú, bác. Năm 2001, ông S từ Hoa Kỳ về Việt Nam thăm cha, mẹ tại phường Đ và có bàn bạc với gia đình mua đất làm trại tôm box. Sau khi bàn bạc xong, ông S đã giao cho bà Phạm Thị H là em ruột của ông S số tiền 54.000.000đ để bà H chuyển nhượng lại cho ông S diện tích 1.700m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nguồn gốc thửa đất số 01 là do bà H nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Thành Đ ở N3, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận vào năm 1998. Việc chuyển nhượng thửa đất số 01 giữa bà H và ông S không làm giấy tờ gì. Sau khi chuyển nhượng, ông S về Hoa Kỳ sinh sống, để tiếp tục thực hiện việc xây dựng trại tôm giống, ông S nhiều lần gửi tiền từ Hoa Kỳ về cho bà H để bà H xây trại tôm với số tiền tổng cộng là 600.000.000đ.

Khi mua đất vào năm 2001, do chính sách của Việt Nam không cho người nước ngoài đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi mua đất của bà H xong, ông S tiếp tục nhờ bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2 nhưng bà H không đồng ý vì năm 2004 bà H sẽ đủ điều kiện sang Hoa Kỳ nhập cư.

Lúc này, vì tin tưởng nên ông S đã nhờ ông Phạm C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý trại nuôi tôm giống cho ông, lợi nhuận thu được từ trại tôm giống được chia theo tỷ lệ 50/50. Sau khi được ông C đồng ý, bà H đã cùng với ông C và ông S thỏa thuận ông C trực tiếp đứng tên trong giấy tờ chuyển nhượng từ ông Lê Thành Đ sang tên ông Phạm C và ông Phạm C sẽ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 và hiện nay ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSĐĐ/287/2001 ngày 29/11/2001 đối với thửa đất số 01. Trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến năm 2003 ông C, bà H cùng nhau quản lý trại nuôi tôm giống, năm 2004 bà H xuất cảnh, ông C trực tiếp quản lý trại tôm từ đó cho đến nay. Trong khoảng thời gian ông C trông coi và quản lý trại tôm ông S có 04 lần gửi tiền về Việt Nam cho ông C sửa chữa, nâng cấp trại tôm với tổng số tiền là 1.750 USD.

Năm 2010, ông S phát hiện ra ông C có hành vi gian dối trong quản lý, kinh doanh trại tôm giống và mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 01 đi thế chấp tại Ngân hàng B chi nhánh Ninh Thuận mà không hỏi ý kiến của ông. Năm 2011, ông S gửi cho ông C 7.000 USD để ông C trả số tiền vay tại Ngân hàng B chi nhánh Ninh Thuận để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau khi ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, ông S yêu cầu ông C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai ông tên là Phạm Văn H1 trú tại phường Đ để anh Hải gửi giấy chứng nhận QSDĐ này sang Hoa Kỳ cho ông S. Hiện nay ông S đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSĐĐ/287/2001 ngày 29/11/2001 mang tên ông Phạm C.

Năm 2011, ông S nhiều lần gọi điện về Việt Nam yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên thửa đất số 01 cho anh trai ông S là ông Phạm Văn H, ông C nhiều lần hứa hẹn nhưng không thực hiện mà còn báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin UBND huyện N cấp lại sổ cho ông C nhưng đã bị ông H phát hiện và ngăn chặn.

Tháng 3/2014 ông S về Việt Nam, trong lần về quê này, ông S nhiều lần hỏi thúc ông C làm thủ tục sang tên sổ đỏ nhưng ông C không thực hiện. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Phạm C trả lại cho ông thửa đất số 01, tờ bản đồ địa chính số 01 xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSĐĐ/287/2001 ngày 29/11/2001 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Phạm C.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Phạm Văn H đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ 01 xã N2.

- Ông S không đồng ý việc bồi thường giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Phạm C và của ông Hồ Văn Tr phát sinh sau thời điểm ông S khiếu nại tại UBND xã N2 vào cuối năm 2014. Đối với những nội dung khác, ông giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại biên bản hòa giải ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và không có trình bày bổ sung ý kiến gì. Đối với số tiền 7.000 USD, ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Bị đơn ông Phạm C trình bày:*

Do có nhu cầu nuôi tôm, nên ngày 12/02/2001 ông có chuyển nhượng của ông Lê Thành Đ thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2, huyện N diện tích 1.700m<sup>2</sup> với giá là 68.000.000đ (Sáu mươi tám triệu đồng). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì mới phát hiện ra đất này ông Đ đã mua lại của bà Lê Thị Đ nên ông yêu cầu ông Đ nhờ bà Đãi ký đứng tên bên chuyển nhượng và ông là bên nhận chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thuận lợi.

Ngày 29/11/2001 ông được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSĐĐ/287/2001 ngày 29/11/2001.

Từ tháng 3/2001 đến tháng 8/2001, ông tiến hành xây dựng hồ nuôi tôm và các công trình phục vụ việc nuôi tôm, để có khoản tiền xây dựng trại tôm giống ông đã bán thuyền máy công suất 45CV, số hiệu NT 0469TS cùng những tư liệu khác cho ông Phạm C1, cư ngụ tại Khu phố 7, phường Đ, thành phố P1, tổng cộng được 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và ngày 09/11/2001 ông vay vốn tại Ngân hàng B chi nhánh Ninh Thuận với số tiền là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) để đầu tư thêm vào trại tôm. Tổng chi phí ông bỏ ra để đầu tư xây dựng trại tôm giống khoảng 450.000.000đ. Trong quá trình xây dựng trại tôm, ông giao cho anh ruột ông là ông Phạm Trung trực tiếp quản lý, điều hành, trông giữ tài sản.

Sau khi hoàn thành trại tôm giống, ông ký hợp đồng với công ty Điện lực Ninh Thuận mắc nguồn điện hạ thế 37KW vào trại tôm giống. Ngày 23/10/2001 ông được UBND huyện N cấp giấy phép kinh doanh số 390/2001/HKD, ngày 09/12/2002 ông được Chi cục bảo vệ nguồn lợi thủy sản cấp giấy chứng nhận vệ sinh thú y thủy sản số 460/GCN/BVNL.

Sau một thời gian nuôi tôm bị thua lỗ, do không trả được nợ ngân hàng nên Ngân hàng đòi phát mãi tài sản của ông. Để có tiền trả cho ngân hàng ông có vay của ông S 7.000 USD để trả nợ cho ngân hàng, đổi lại ông phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSĐĐ/287/2001 ngày 29/11/2001 cho ông Phạm Văn H1 (là con trai của ông S) tạm giữ khi nào ông trả đủ 7.000 USD cho ông S thì ông H1 sẽ trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã đưa cho ông H1 giữ.

Năm 2007, ông có cho ông Hồ Văn Tr thuê toàn bộ cơ sở sản xuất tôm giống với thời hạn thuê là từ năm 2007 đến năm 2013, giá thuê là 20.000.000đ/năm. Tại phiên tòa ông C thay đổi lời khai về việc thuê trại tôm giống, ông xác nhận ông cho ông Tr thuê từ năm 2007 đến nay và thuê theo tỷ lệ ăn chia, mỗi năm ông được nhận khoảng 30-40 triệu đồng tiền lợi nhuận từ việc ông Tr nuôi tôm.

Năm 2013, khi trại tôm đã xuống cấp, lúc này thời gian thuê trại theo hợp đồng giữa ông và ông Tr đã hết, ông và ông Tr có bàn bạc với nhau sửa chữa lại một số công trình xuống cấp và hai bên đã thống nhất ký lại bản hợp đồng cho thuê trại tôm thời hạn 08 năm từ ngày 12/02/2013 đến 12/02/2021.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S vì thực tế đất và các tài sản trên thửa đất số 01 là của ông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ch trình bày:*

Bà là vợ ông Phạm C, bà cũng đã ủy quyền cho chồng bà tham gia tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay bà thống nhất với toàn bộ nội dung ông Phạm C trình bày, không trình bày bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:*

Khoảng năm 1998, bà nhận chuyển nhượng diện tích 1.700m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2 của ông Lê Thành Đ với giá 54.000.000đ.

Năm 2001, ông S từ Hoa Kỳ về Việt Nam thăm cha, mẹ tại phường Đ, thành phố P1, trong lần về thăm nhà này, ông S có bàn với gia đình mua đất làm trại tôm box. Sau khi bàn bạc xong, ông S đã mua lại 1.700m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ M, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận của bà với giá 54.000.000đ. Việc mua, bán giữa bà và ông S không làm giấy tờ gì. Sau khi mua đất, ông S quay trở lại Hoa Kỳ, để tiếp tục thực hiện việc xây dựng trại tôm giống, ông S nhiều lần gửi tiền từ Hoa Kỳ về cho bà để bà xây trại tôm với số tiền tổng cộng khi hoàn thành công trình trại tôm vào năm 2002 là 600.000.000đ, bà là người trực tiếp trả tiền cho thợ xây dựng trại nuôi tôm.

Năm 2001, do chính sách của Việt Nam không cho người nước ngoài đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi mua đất của bà xong, ông S tiếp tục nhờ bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01. Tuy nhiên sau khi xây xong trại tôm giống vào năm 2002, bà có kết quả Visa, cụ thể là năm 2004 bà sẽ đủ điều kiện sang Hoa Kỳ nhập cư vì vậy bà không đồng ý đứng tên hộ ông S trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 01 nên bà đã bàn với ông S nhờ ông Phạm C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ và quản lý trại nuôi tôm giống, lợi nhuận thu được từ trại tôm giống được chia theo tỷ lệ ông S được 2/3, ông C được 1/3 bà không được chia lợi nhuận tuy nhiên khi xuất tôm thỉnh thoảng ông S có cho bà tiền.

Năm 2004, bà xuất cảnh sang Hoa Kỳ định cư. Sau khi sang Hoa Kỳ được

một thời gian, bà nghe ông Phạm Văn H nói lại rằng ông C tự ý cho thuê trại tôm với giá 100.000.000đ/năm, số tiền thu được từ việc cho thuê trại tôm giống ông C sử dụng riêng, không chia cho ông S.

Việc ông S khởi kiện ông C, bà không có ý kiến gì. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với công quản lý việc xây dựng trại tôm giống cũng như việc quản lý kinh doanh của trại tôm giống từ năm 2002 đến năm 2004.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:*

Ông không trực tiếp chứng kiến việc ông S, bà H cũng như ông C thỏa thuận về việc mua đất, nhờ đứng tên hộ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc xây dựng trại tôm giống. Nếu thửa đất số 01, tờ bản đồ 01 xã N2 là của ông S thì ông đồng ý nhận toàn bộ diện tích thửa đất này theo hợp đồng tặng cho giữa ông S và ông.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Tr trình bày:*

Năm 2007, ông thuê trại tôm giống của ông Phạm C, quá trình thuê ông có sửa chữa hồ nuôi tôm và làm thêm một số công trình để phục vụ việc nuôi tôm, ông và ông C thỏa thuận khi hết hạn thuê thì ông C không phải hoàn trả giá trị các tài sản mà ông đã xây dựng, sửa chữa, về lợi nhuận nuôi tôm giữa ông và ông C thỏa thuận theo tỷ lệ ăn chia ông C được hưởng 20% giá trị lợi nhuận sau khi trừ chi phí. Mỗi năm ông trả cho ông C từ 30-40 triệu đồng giá trị lợi nhuận của việc nuôi tôm. Tại phiên tòa hôm nay, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết về các tài sản của ông trên thửa đất số 01.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện N đã được Tòa án sơ thẩm tổng đạt hợp lệ tuy nhiên không có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt và không trình bày ý kiến gì.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử:*

Căn cứ Điều 105, 163, 166 Bộ luật dân sự; Điều 169, 189, 191 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

**Tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Pham về việc yêu cầu ông Phạm C phải trả lại cho ông thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Không chấp nhận yêu cầu của ông S Pham về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận giữa ông S Pham với ông Phạm Văn H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S Pham về yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSDĐ ngày 29/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã cấp cho ông Phạm C đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã N2 huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Phạm C được quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2 huyện N, tỉnh Ninh Thuận và sở hữu các tài sản kèm theo gồm:

- 02 dãy nhà nuôi tôm con, nhà cấp 4C tường xây gạch, mái lợp tole Frôximăng, tổng diện tích 02 nhà là 525,8m<sup>2</sup>.
- 02 hồ lắng, loại hồ chuyên dụng có chống thấm, thể tích 70,56m<sup>3</sup>.

Buộc ông Phạm C phải hoàn trả cho ông S Pham 1.418.899.000đ (một tỷ bốn trăm mười tám ngàn tám trăm chín mươi chín ngàn đồng) giá trị đất và tài sản trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông S Pham phải giao trả cho ông Phạm C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSDĐ ngày 29/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông Phạm C.

Ông S Pham được quyền khởi kiện ông Phạm C về số tiền 7.000USD thành một vụ kiện riêng khi có yêu cầu.

Ông Hồ Văn Tr được quyền khởi kiện thành một vụ kiện riêng đối với tài sản ông đã xây dựng trên thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận khi có yêu cầu.

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

Ngày 24/6/2020, ông Phạm C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/6/2020, ông S Pham có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S Pham.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông S Pham và ông Phạm C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm sửa bản án sơ thẩm, cho ông Sn Phạm nhận lại tài sản để kinh doanh nuôi sống gia đình. Trường hợp không được nhận tài sản bằng hiện vật, đề nghị Tòa án cho nguyên đơn nhận giá trị tài sản như bản án sơ thẩm đã xử. Mặc dù hiện nay giá trị tài sản tranh chấp đã cao hơn trước nhưng phía nguyên đơn không yêu cầu định giá lại mà chỉ mong muốn được nhận khoản tiền cấp sơ thẩm đã xét xử để gửi tiết kiệm, chăm sóc mẹ già.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Quyền sử dụng đất do ông C đứng ra nhận chuyển nhượng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và đã xây dựng công trình trên đất. Quá trình tham gia tố tụng phía nguyên đơn cũng như bà Phạm Thị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bỏ tiền ra mua đất cũng như xây dựng hồ nuôi

tôm. Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng lời khai của nguyên đơn và những người làm chứng để xét xử song lời khai của những người này không thống nhất; chính bản thân lời khai của phía nguyên đơn về việc mua đất, xây dựng công trình cũng có nhiều bất nhất. Trong khi đó ông C cung cấp được các tài liệu chứng minh bỏ tiền ra mua vật liệu xây dựng để xây hồ tôm. Án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02 để giải quyết nhưng không xem xét giá trị chênh lệch để tính công sức bảo quản, giữ gìn và tôn tạo tài sản cho phía ông C là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Bản án còn giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi buộc bị đơn trả cả tài sản trên đất trong khi nguyên đơn chỉ yêu cầu trả quyền sử dụng đất là vi phạm tố tụng. Vì vậy, ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

*Về chấp hành pháp luật:* Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

*Về nội dung:* Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn cùng kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông S Pham và ông Phạm C làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn ông S Pham khởi kiện yêu cầu ông Phạm C trả lại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tài sản trên đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm C với lý do diện tích đất trên do ông nhận chuyển nhượng, nhờ ông C đứng tên giữ quyền sử dụng đất và xây dựng hồ nuôi tôm.

Bị đơn ông Phạm C không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn với lý do thửa đất trên do ông C nhận chuyển nhượng hợp pháp và trực tiếp đầu tư xây dựng hồ nuôi tôm.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:



Nguyên đơn, bị đơn đều xác định thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã N2 nhận chuyển nhượng là ông Lê Thành Đ; ngày 12/2/2001 ông Phạm C là người lập giấy tay nhận chuyển nhượng từ ông Đ với giá 68.000.000 đồng. Ông Lê Thành Đ có lời khai xác định thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Đ, ông Đ là người môi giới và ký giấy sang nhượng ngày 12/2/2001 với ông C tuy nhiên thực tế quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá chuyển nhượng và thanh toán tiền đều do bà Phạm Thị H trực tiếp thực hiện.

Bà Phạm Thị H trình bày bà thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay ông S Pham; do bà H sắp xuất cảnh đi nước ngoài nên không thể đứng tên giùm ông S Pham; ông S Pham nhờ ông Phạm C đứng tên giùm. Sau khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 01 được đưa vào xây dựng làm trại nuôi tôm. Vốn xây dựng trại nuôi tôm cũng do ông S bỏ ra và bà H là người phụ giúp ông S trong việc đầu tư xây dựng hồ nuôi tôm.

Người làm chứng ông Cao Hiền Th là người thầu nuôi tôm có lời khai xác định mặc dù ký hợp đồng thi công với ông C nhưng bà H là người thanh toán toàn bộ tiền công xây trại; sau khi xây dựng xong thì ông Th và bà H lập hồ sơ hoàn công với nhau. Người làm chứng bà Trần Thị Mỹ L là người bán vật liệu xây dựng có lời khai xác định bà H là người trả toàn bộ tiền vật liệu xây dựng cho bà.

Thực tế, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông S Pham quản lý chứ không phải ông Phạm C quản lý; quá trình kinh doanh hồ tôm có việc ông S gửi tiền về cho ông Phạm C, được ông C thừa nhận; tuy nhiên ông C cho rằng đó là tiền vay để trả nợ ngân hàng chứ không phải tiền đầu tư kinh doanh.

Lời trình bày của các nhân chứng đều thống nhất xác định bà Phạm Thị H chính là người thỏa thuận chuyển nhượng đất và đầu tư xây dựng trại tôm trên đất. Bà H thừa nhận bà thực hiện các công việc nêu trên giúp cho ông S. Các lời khai trên cũng phù hợp với các tình tiết khách quan như việc ông S gửi tiền về cho ông C và ông S là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định lời trình bày của ông S về việc ông S nhờ ông C đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầu tư xây dựng trại tôm là đúng.

Ông Phạm C cho rằng nguồn tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được là do ông đã bán thuyền máy công suất 45CV cho ông Phạm C1 được 200.000.000 đồng và vay vốn tại Ngân hàng B chi nhánh Ninh Thuận 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng tài sản và vay vốn của ông C đều được thực hiện sau khi đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 01 với ông Lê Thành Đ. Do đó, lời trình bày của ông Phạm C không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S Pham là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng hồ tôm nhờ ông Phạm C đứng tên giùm; từ

đó áp dụng Án lệ số 02/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao buộc ông Phạm C trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông S Pham; tính công sức đứng tên giữ gìn và quản lý tài sản cho ông Phạm C là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông Phạm C cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị tăng thêm của tài sản để tính công sức cho ông C là trái với quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm xem xét cho ông C được hưởng công sức giữ gìn, quản lý tài sản số tiền 100.000.000 đồng và tiền lợi nhuận thu được từ việc cho ông Hồ Văn Tr thuê trại tôm 30.000.000 - 40.000.000 đồng/năm từ năm 2007 (đã hơn 10 năm) là đã tương ứng với giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm nếu có. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng xác định hiện nay giá trị quyền sử dụng đất đã tăng thêm so với thời điểm định giá trước đó (năm 2017) nhưng phía nguyên đơn không đề nghị định giá lại, chỉ yêu cầu được nhận giá trị bằng tiền như bản án sơ thẩm đã tuyên. Xét thấy, việc giải quyết như trên là đã đảm bảo quyền lợi của bị đơn nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ông S Pham kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho thửa đất tranh chấp cho ông Phạm Văn H, thấy rằng ông S Pham là người Việt Nam định cư tại nước ngoài, không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Luật Nhà ở; bản thân ông S Pham chưa được công nhận quyền sử dụng đất nhưng lại lập hợp đồng tặng cho ông Phạm Văn H là không đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông S Pham không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông S Pham và ông Phạm C không có căn cứ chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Ông S Pham và ông Phạm C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông S Pham và ông Phạm C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng Điều 105, 163, 166 Bộ luật dân sự; Điều 169, 189, 191 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 02/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ quản lý và sử dụng án

phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S Pham về việc yêu cầu ông Phạm C phải trả lại cho ông thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Không chấp nhận yêu cầu của ông S Pham về yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận giữa ông S Pham với ông Phạm Văn H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S Pham về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSDĐ ngày 29/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã cấp cho ông Phạm C đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Phạm C được quyền sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và sở hữu các tài sản kèm theo gồm:

- 02 dãy nhà nuôi tôm con, nhà cấp 4C tường xây gạch, mái lợp tole Frôximăng, tổng diện tích 02 nhà là 525,8m<sup>2</sup>.
- 02 hồ lắng, loại hồ chuyên dụng có chống thấm, thể tích 70,56m<sup>3</sup>.

Buộc ông Phạm C phải hoàn trả cho ông S Pham 1.418.899.000đ (một tỷ bốn trăm mười tám ngàn tám trăm chín mươi chín ngàn đồng) giá trị đất và tài sản trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Buộc ông S Pham phải giao trả cho ông Phạm C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00022/QSDĐ ngày 29/11/2001 của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông Phạm C.

Ông S Pham được quyền khởi kiện ông Phạm C về số tiền 7.000USD thành một vụ kiện riêng khi có yêu cầu.

Ông Hồ Văn Tr được quyền khởi kiện thành một vụ kiện riêng đối với tài sản ông đã xây dựng trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, xã N2, huyện N, tỉnh Ninh Thuận khi có yêu cầu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Ông S Pham và ông Phạm C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 thoả 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.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- ĐS (7);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.TTPT.

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

**Hoàng Thanh Dũng**