

Bản án số: 683/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 12 - 2020

V/v “Tranh chấp 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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Nguyễn Văn Tưu.

- 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:
Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 năm 2020, 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: 425/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1405/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3990/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị B C, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 32 Rue Des Longues Terres, 95490 Vaureal, France.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Kim Đ, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 18B4 đường PCT, Phường 2, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2011).

Bị đơn: Bà Lâm Ngọc H, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 18 đường CB, Phường 2, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Tường Long, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 18 đường CB, Phường 2, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Ka.Appousamy (Quốc tịch: Pháp), sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 20 Route De Quimper, 29200 Brest, France.

Tạm trú: Số nhà 132 Bis đường KC, phường NT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

1. Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt).

2. Bà Mai Kim Ph, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà E7/35 Ấp 5, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Cao Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, bà Cao Thị B và người đại diện hợp pháp trình bày:

Năm 2009, nguyên đơn bà B nhận chuyển nhượng của bà Mai Kim Ph 2.000m² thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 58, Ấp 5, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 600 triệu đồng. Do quy định của pháp luật Việt Nam, nguyên đơn không đủ điều kiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) nên đã nhờ bị đơn là bà Lâm Ngọc H đứng tên giùm. Thời gian này, nguyên đơn đang ở Pháp nên đã nhờ ông Ka.Appousamy (K.A) đưa tiền để bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng đất, cụ thể là: Ngày 26/10/2009, ông K.A đưa trước cho bị đơn 130 triệu đồng, bị đơn có biên nhận đã nhận số tiền này. Tháng 11/2009, ông K.A đã đưa đủ số tiền 600 triệu đồng cho bị đơn và ngày 07/12/2009, bị đơn làm giấy cam kết đã nhận của ông K.A và nguyên đơn tổng số tiền 600 triệu đồng để mua 2.000m² nêu trên.

Việc nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên mua đất có sự xác nhận của người bán đất là bà Mai Kim Ph. Sau khi bị đơn hoàn tất các thủ tục mua bán, đứng tên trên giấy CNQSDĐ năm 2010, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại đất nhưng bị đơn không đồng ý. Giá trị đất theo Biên bản định giá ngày 29/10/2014 là 250.000 đồng/m² x 2.000m² = 500.000.000 đồng.

Vì vậy, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² và giấy tờ liên quan đến phần đất này cho nguyên đơn.

Bị đơn, bà Lâm Ngọc H trình bày:

Năm 2009, bà H có mượn của ông K.A (là người chung sống không đăng ký kết hôn với nguyên đơn) 130 triệu đồng để làm ăn. Bà H và nguyên đơn không liên quan gì đến diện tích 2.000m² thuộc thửa 503. Bà H cũng không ký nhận giấy cam kết ngày 07/12/2009, có nội dung đã nhận của ông K.A 600 triệu. Quá trình giải quyết vụ án, bà H đã yêu cầu giám định chữ ký của bà trên tờ “Giấy cam kết ngày 07/12/2009”. Về 2 tờ cam kết của bà Mai Thị Phụng, theo bà nội dung của 2 tờ cam kết trên là hoàn toàn sai sự thật do nguyên đơn và bà Phụng tự dựng lên. Bà H xác định có mượn 130 triệu đồng của ông K.A, không phải là tiền của

nguyên đơn đưa đề nhờ bà mua giùm 2.000m² đất thuộc thửa 503 nêu trên. Vì vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phan Tường Long trình bày: Ông Long và bà Lâm Ngọc H là vợ chồng. Ông Long thống nhất toàn bộ nội dung bản tự khai của bà H.

Ông Ka Appousamy trình bày: Ngày 26/10/2009, bà B đã đưa cho ông 130 triệu đồng để nhờ đưa trước cho bà H thực hiện việc chuyển nhượng lô đất nêu trên và bà H đã làm giấy biên nhận số tiền này. Đến tháng 11/2009, bà B đã đưa cho ông tổng số tiền 600 triệu đồng (gồm cả số tiền 130 triệu đồng đưa trước) và ông đã đưa số tiền này cho bà H. Ngày 07/12/2009, bà H đã làm Giấy cam kết với nội dung: “Đã nhận của ông KA số tiền 600.000.000 đồng để thanh toán và đứng tên trong giấy chứng nhận diện tích đất nói trên”. Ông K.A không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người làm chứng trình bày:

Bà Mai Kim Ph trình bày: Có bán đất cho bà Lâm Ngọc H nhưng không nhớ giá mua bán. Việc mua bán trên thực hiện đúng quy định pháp luật, có công chứng hợp đồng mua bán, bà Phượng đã đưa sổ đỏ mang tên ông Nguyễn Văn Đực cho bà H. Kể từ đó, bà Phượng không còn liên quan đến diện tích đất đã bán.

Ông Nguyễn Văn Đực đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không đến Tòa án để lấy lời khai và tham gia phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1405/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 181, Điều 256, Điều 688, Điều 699 và Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị B C về việc đòi bà Lâm Ngọc H hoàn trả 2.000m² đất và giấy tờ đất thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 58 tại Ấp 5, xã LMX, huyện BC.

2. Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/10/2019, ông Vũ Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Kim Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị B giữ nguyên kháng cáo và trình bày: Xác nhận có nộp bản cam kết ngày 07/12/2009, có đóng dấu của Phân viện Khoa học hình sự số 1582 năm 2018, số bút lục 224 của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh. Đây chính là giấy cam kết do ông Vũ Kim Đ nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/3/1019,

đã được Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao lại cho ông Vũ Kim Đ ngày 25/10/2019. Theo ông Đồng trình bày thì bản cam kết ngày 07/12/2009 do bà H đưa cho bà B. Bản này có phải bản chính không thì ông Đồng không biết, vì chữ ký của bà H được ký bằng mực màu đen.

Căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bà B là: Bản khai của ông KA, có nội dung đã giao tiền cho bà H, giấy cam kết của bà Phụng (là người bán đất cho bà B) và giấy cam kết ngày 07/12/2009 của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đầy đủ các chứng cứ nêu trên nhưng đã bác yêu cầu khởi kiện của bà B là không đúng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm về tố tụng, nguyên đơn đã khiếu nại nhưng không được giải quyết theo quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B. Vì vậy, bà B yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà Lâm Ngọc H trình bày: Bà H không ký bản cam kết ngày 07/12/2009 nên đã yêu cầu giám định chữ ký trên. Nhưng bản cam kết do bà B cung cấp cho Tòa án là bản photocopy, không phải là bản chính nên không giám định được. Vì vậy, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Bản cam kết ngày 07/12/2009 do bà B cung cấp cho Tòa án ngày 23/3/2009 là bản photocopy nên cơ quan giám định không thể giám định được. Vì vậy, không có căn cứ xác định bà H đã ký vào bản cam kết này. Bà Phụng là người bán đất trình bày là bán cho bị đơn. Bà B không có chứng cứ chứng minh việc bà H đứng tên mua đất giùm nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ. Đề nghị, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Bà Cao Thị B kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp Giấy cam kết ngày 07/12/2009, có nội dung: Bà Lâm Ngọc H đã nhận 600.000.000 đồng của ông K.A và bà B để mua một lô đất nông nghiệp có diện tích khoảng 2.000m² tại ấp 5, xã LMX, huyện BC. Bị đơn, bà H cho rằng không ký vào bản cam kết trên nên đã yêu cầu giám định chữ ký. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 1593/QĐ-TCGD ngày 30/3/2018 để giám định theo yêu cầu trên. Tại Kết luận giám định số 1582/C54B ngày 23/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, kết luận: Giấy cam kết đề ngày 07/12/2009 là chữ ký qua photocopy. Không tiến hành giám định chữ ký qua photocopy. Sau khi có kết luận giám định,

Tòa án đã ban hành Công văn số 3319/TATP-TDS ngày 02/7/2019 thông báo cho đại diện nguyên đơn biết và yêu cầu cung cấp bản chính giấy cam kết ngày 07/12/2009. Ngày 18/7/2019, đại diện nguyên đơn có đơn trình bày đã nộp bản chính giấy cam kết này cho Tòa án. Tuy nhiên, bản chính này đã được cơ quan giám định xác định là bản photocopy, theo Kết luận giám định số 1582/C54B ngày 23/5/2018 của Phân viện Khoa học hình sự.

[2] Xét 02 Giấy cam kết ngày 15/10/2010 và ngày 23/6/2011 của bà Phượng, thấy rằng: Đơn khởi kiện và các bản tự khai, người đại diện của nguyên đơn trình bày: Bà B ở Pháp nên hai lần đưa tiền để nhờ ông K.A giao tiền cho bị đơn. Tờ cam kết ngày 15/10/2010, có nội dung: Khi nhận tiền bán đất có mặt ông K.A. Tuy nhiên, Giấy cam kết ngày 23/6/2011 lại ghi: Cùng có mặt anh KA và nguyên đơn đưa tiền. Như vậy 02 giấy cam kết này của bà Phượng là có mâu thuẫn, cũng không phù hợp với lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Trong khi đó, tại Bản tự khai ngày 03/5/2018, bà Phượng trình bày là có chuyển nhượng đất cho bị đơn, không thể hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và nhờ bị đơn đứng tên giữ hoặc khi thực hiện giao dịch có mặt của nguyên đơn và ông K.A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ 02 giấy cam kết này để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, người kháng cáo cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà B được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 181, Điều 256, Điều 688, Điều 699 và Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị B C.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 1405/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị B C về việc đòi bà Lâm Ngọc H hoàn trả 2.000m² đất và giấy tờ đất thuộc thửa số 503, tờ bản đồ số 58 tại Ấp 5, xã LMX, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Về chi phí giám định, định giá: Các đương sự đã tạm nộp và không yêu cầu giải quyết nên tự chịu các chi phí này.
5. Án phí:

5.1 Án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Cao Thị B C. Hoàn trả cho bà Cao Thị B C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng theo Biên lai thu số 09460 ngày 15/8/2011 của Cục Thi hành án dân sự

Thành phố Hồ Chí Minh.

5.2 Án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Cao Thị B C.

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

7. Bản án phúc thẩm 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 TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
- Các đương sự;
- Lưu (5), (BĐA)

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

Phan Đức Phương