

Bản án số: 402/2024/DS-PT

Ngày: 11/06/2024

Về việc “tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất và tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu”

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: Bà Bùi Thị Thu

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Ưc Minh Thanh Thúy - 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2024, 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 20/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3174/2024/QĐPT ngày 29 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T (Đoàn Thị T1), sinh năm 1942; địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Nơi cư trú: 14611 Harper Street M 92655 United states of A (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1962. Địa chỉ: F, tổ C, khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lại Văn K, sinh năm 1949 (có mặt).

2.2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: E, Chung cư B, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Lại Văn K, sinh năm 1949 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Ngô Văn Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

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

3.1. Ông Ngô Vũ Xuân B, sinh năm 1975 (đã chết).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B:*

3.1.1. Ông Ngô Xuân C, sinh năm 1938 (vắng mặt).

3.1.2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1942 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: H Ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.1.3. Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1976 (có mặt).

3.1.4. Cháu Ngô Xuân T3, sinh năm 2005 (vắng mặt)

3.1.5. Cháu Ngô Bảo Quỳnh T4, sinh năm 2009 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu T3, cháu T4: Bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 7, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: 4, ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai (xin xét xử vắng mặt).

4. Người có kháng cáo: Bị đơn ông Lại Văn K (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T (Đoàn Thị T1) theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và do người đại diện theo ủy quyền - ông Vũ Văn T2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Năm 2004 - 2005, bà Huỳnh Thị Từ từ M về thăm gia đình ở xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Do thấy đất đai còn rẻ nên bà T nhờ em gái là bà Huỳnh Thị N và em trai là ông Huỳnh Văn Q1 mua đất và có nhờ vợ chồng ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N đứng tên giùm vì bà là Việt kiều chưa tự đứng tên được. Việc nhờ đứng tên giúp có được lập thành văn bản được công chứng tại Văn phòng C2. Từ năm 2004-2005, bà T chuyển tiền về nhiều lần với tổng số tiền khoảng trên 04 tỷ đồng, người nhận tiền là bà Huỳnh Thị N và ông Lại Văn K, các hóa đơn, chứng từ chứng minh cho việc chuyển tiền đã giao nộp cho Tòa án. Số tiền trên chuyển về được dùng mua đất và xây dựng hàng rào, nhà ở, làm đường đi. Đồng thời, do ông K và bà N gặp khó khăn nên bà T có gửi số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) để giúp ông K, bà N trả nợ cho ông Nguyễn Đình T5. Trong quá trình xây dựng, bà T về nước có đến kiểm tra công trình xây dựng, thông qua phản ánh của người làm thì thấy giá trị công trình bị nâng lên từ 20% - 30%.

Năm 2012, hai bên làm văn bản cam kết về việc bà Huỳnh Thị N và ông Lại Văn K đứng tên giúp bà T để thực hiện việc đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 3362, quyển số 03-TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 21/12/2012.

Năm 2013, bà Huỳnh Thị T về Việt Nam đăng ký hộ khẩu thường trú thì ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N giao lại cho bà Huỳnh Thị T 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T đi sang tên. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thì ông K chưa giao cho bà T. Hai bên có làm hợp đồng ủy quyền về việc bà Huỳnh Thị T toàn quyền quyết định đối với diện tích đất tranh chấp, đã được Văn phòng C2 công chứng số 951, quyển số 04-TVP/SCC-HNGĐ ngày 02/4/2013.

Bà Huỳnh Thị T khởi kiện yêu cầu ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N trả lại quyền sử dụng thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị T.

** Bị đơn ông Lại Văn K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Huỳnh Thị N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Toàn bộ nguồn gốc đất là do vợ chồng ông bà tự bỏ tiền ra mua. Cuối năm 2004, bà T ở Mỹ về, ông Huỳnh Văn Q1 và bà Huỳnh Thị N là em ruột của bà T có giao cho bà Huỳnh Thị T 07 thửa đất để bà T quản lý sử dụng trong đó thửa 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Việc giao các thửa đất cho bà T quản lý, sử dụng xuất phát từ tình cảm chị em ruột thịt không phải là mua bán, chuyển nhượng. Thời điểm mua, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T gửi tiền từ Mỹ về để ông Huỳnh Văn Q1 xây dựng hàng rào, nhà ở và một số bè nổi để nuôi cá. Ông là người đứng ra nhận tiền bà T chuyển và giao lại cho ông Q1. Từ năm 2004 đến tháng 02/2013, có lúc ông là người quản lý, có lúc bà T là người quản lý sử dụng diện tích đất trên. Từ năm 2013 đến nay, bà T là người trực tiếp quản lý sử dụng đất.

Lý do ông bà ký vào văn bản cam kết về việc vợ chồng ông đứng tên giúp bà T để thực hiện việc đăng ký kê khai, đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản đã được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 3362, quyển số 03-TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 21/12/2012 là do bà T kêu vợ chồng ông ký vào và tin tưởng là chị em nên vợ chồng ông mới ký. Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014 thì vợ chồng ông bà chưa giao cho bà T.

Về diện tích đất tranh chấp, vợ chồng ông bà thống nhất là 3.862m² theo bản đồ địa chính thửa đất. Đối với giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã được thẩm định giá thì vợ chồng ông bà không có ý kiến về tài sản trên đất, do không có tài sản gì nên ông bà không có tranh chấp với bà T. Đối phần diện tích trước đây đã đo vẽ nằm ngoài thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, ông bà không có tranh chấp.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông bà chỉ đồng ý với điều kiện phía nguyên đơn để cho gia đình ông đi chung trên lối đi xuyên qua khu hồ của bà Huỳnh Thị T vì đây là con đường duy nhất đi vào hồ của ông và khi làm văn bản cam kết về việc vợ chồng ông đứng tên giúp bà T để thực thiện việc đăng ký kê khai, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ký văn bản công chứng tại Văn phòng C2 thì bà T đã đồng ý để lối đi xuyên qua hồ là lối đi chung của hai bên nhưng do tin tưởng nên chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Đối với tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản là 9.813.429 đồng (chín triệu tám trăm mười ba ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng), ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông K và bà N thay đổi lời khai không thừa nhận việc mua đất và đứng tên giùm bà T. Ông bà có nhận tiền của bà T chuyển về nhưng đó chỉ là vay mượn tiền của bà T để làm ăn. Việc ký giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là do bà T yêu cầu ký và nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của bà T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Vũ Xuân B theo biên bản ngày trình bày:*

Ông được biết bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị N là hai chị em ruột, vì tin tưởng nên bà T có nhờ bà N, ông K (là vợ chồng) mua giùm đất cho bà T. Việc đứng tên giùm 07 thửa đất ở xã T làm trang trại nuôi cá, vợ chồng bà N đồng ý, nên từ năm 2004-2005 bà T đã chuyển tiền về nước cho bà N, ông K mua giùm đất.

Năm 2013 bà T ở Mỹ trở về nước và bà nhập lại Quốc tịch Việt Nam, có hộ khẩu thường trú tại ấp F, xã T và bà đã được vợ chồng bà N, ông K sang tên cho bà 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 336 (số thửa mới 307B), tờ bản đồ số 11 diện tích 3862m² không hiểu vì lý do gì mà vợ chồng bà N để lại nên bà T đã khởi kiện đòi lại thửa đất trên.

Quá trình bà T và bà N tranh chấp ông có biết vì ông quen bà T trước đó và bà rất tin tưởng ông, coi ông như người thân trong gia đình nên đã nhờ ông trông coi giùm 07 thửa đất trên. Ngày 17/04/2015, hai bên có ra Văn phòng C2 làm Văn bản ủy quyền với nội dung ông được toàn quyền quản lý, trông coi và tận dụng khai thác hưởng hoa lợi trên 07 thửa đất, thời hạn là 05 năm. Hiện nay ông vẫn đang thực hiện theo hợp đồng với bà T. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, ông đồng ý và không có tranh chấp gì.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Vũ Xuân B là ông Ngô Xuân C và bà Vũ Thị H trình bày:

Ông Ngô Xuân C và bà Vũ Thị H là ba, mẹ ruột của ông Ngô Vũ Xuân B, sinh năm 1975 (đã mất năm 2020). Bà Huỳnh Thị T có quen biết với ông Ngô Vũ Xuân B, do tin tưởng nên bà T nhờ ông B trông coi, quản lý khoảng trên 10 ha đất nuôi trồng thủy sản bao gồm 7 thửa tại xã T, huyện V. Ngày 17/04/2015, ông B và bà T có ra Văn phòng C2 làm Văn bản ủy quyền với nội dung: ông

Ngô Vũ Xuân B được toàn quyền quản lý, trông coi và tận dụng khai thác hưởng hoa lợi trên 07 thửa đất (hồ ao), thời hạn là 05 năm. Đến ngày 29/01/2020, ông B đột ngột qua đời. Hiện nay con dâu ông bà là Nguyễn Thị Như Q vẫn đang thực hiện theo hợp đồng với bà T, tiếp tục trông coi quản lý, nuôi cá trên hồ để sinh sống.

Do tuổi cao sức yếu, ông bà đã ngoài 80 tuổi, vì vậy ông bà xin phép Tòa án cho ông bà được vắng mặt ở tất cả các buổi làm việc, hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử tại Tòa án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Vũ Xuân B, bà Nguyễn Thị Quỳnh N1 và là người đại diện hợp pháp cho cháu Ngô Xuân T3 và Ngô Bảo Quỳnh T4 trình bày:

Vợ chồng bà được biết bà Huỳnh Thị T và bà Huỳnh Thị N là hai chị em ruột, vì tin tưởng nên bà T có nhờ bà N, ông K (là vợ chồng) mua giùm đất cho bà T và đứng tên giùm 7 thửa đất ở xã T làm trang trại nuôi cá. Vợ chồng bà N đồng ý, nên từ năm 2004-2005 bà T đã chuyển tiền về nước cho bà N, ông K mua giùm đất.

Năm 2013 bà T ở Mỹ trở về nước và bà nhập lại Quốc tịch Việt Nam, có hộ khẩu thường trú tại ấp F, xã T và bà đã được vợ chồng bà N, ông K sang tên cho bà 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 336 (số thửa mới 307B), tờ bản đồ số 11 diện tích 3862m² vợ chồng bà N, ông K không thực hiện nghĩa vụ sang tên cho bà N rồi nài ra câu chuyện bất hợp lý về chuyện xây nhà và tường rào để đối trừ thửa đất trên của bà T nên bà T đã làm đơn khởi kiện đòi lại thửa đất trên.

Quá trình bà T và bà N tranh chấp, vợ chồng bà có biết vì bà T rất tin tưởng nhờ vợ chồng bà trông coi giùm 07 thửa đất (là ao hồ) trên. Ngày 17/04/2015, hai bên có ra Văn phòng C2 làm Văn bản ủy quyền với nội dung ông B được toàn quyền quản lý, trông coi và tận dụng khai thác hưởng hoa lợi trên 07 thửa đất, thời hạn là 05 năm. Ngày 29/01/2020, ông B đột ngột qua đời. Bà và ông B có 2 con là Ngô Xuân T3, sinh năm 2005 và Ngô Bảo Quỳnh T4 sinh năm 2009. Sau khi ông B chết, bà tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng với bà T trông coi, quản lý, nuôi cá trên hồ để sinh sống đến nay.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 do ông Nguyễn Phúc K1 - Trưởng văn phòng đại diện theo văn bản ngày 14/5/2018 trình bày:*

Văn phòng C2 qua quá trình kiểm tra hồ sơ công chứng Văn bản cam kết số 3362, quyền số 03 ngày 21/12/2012 của ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N được công chứng tại Văn phòng và Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N và bên nhận ủy quyền là bà Huỳnh Thị T (Đoàn Thị T1) được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 951, quyền số 04 ngày 02/04/2013, Văn phòng trình bày ý kiến như sau:

Về văn bản cam kết số 3362, quyền số 03 ngày 21/12/2012 của ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N: người yêu cầu công chứng là bà Huỳnh Thị N, tại thời điểm công chứng ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N đã tự đọc và được Công

chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung Văn bản cam kết, ông K bà N đã đồng ý toàn bộ nội dung Văn bản cam kết và đã ký, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên.

Về hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N và bên nhận ủy quyền là bà Đoàn Thị T1 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 951, quyển số 04 ngày 02/04/2013. Người yêu cầu công chứng là bà Huỳnh Thị N. Do bên nhận ủy quyền là bà Đoàn Thị T1 không thể đến Văn phòng C2 để ký, điểm chỉ vào Hợp đồng ủy quyền nên bà Huỳnh Thị N đã yêu cầu Trưởng Văn phòng Công chứng cử Công chứng viên đến tại nhà số B C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở. Tại thời điểm công chứng ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N và bà Đoàn Thị T1 đã tự đọc và được Công chứng viên đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng ủy quyền, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng ủy quyền và đã ký, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của Văn bản cam kết, hợp đồng ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*.

Buộc ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N trả lại quyền sử dụng thửa đất diện tích 3.862m² thửa đất số 336 (thửa mới là 307B), tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Huỳnh Thị T.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.862m² nêu trên cho bà Huỳnh Thị T, được giới hạn bởi các mốc mốc (1, 2, 3, 4, c, h, 19, 1) thửa đất số 336 (thửa mới là 307B), tờ bản đồ số 11 xã T. Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2832/2016 ngày 08/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cắm mốc và đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/3/2023, ông Lại Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm**

Ông Lại Văn K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T với lý do: thực tế gia đình ông bà không mua đất hộ bà T. Do ông bà vay nợ bà T nên ký vào giấy cam kết xác nhận đứng tên mua đất hộ bà T để đảm bảo việc trả nợ.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử kiểm tra lại thời gian các lần chuyển tiền của bà T cho ông K, bà N. Việc mua đất của ông K, bà N bắt đầu trước khi bà T chuyển tiền về Việt Nam. Do vậy, thực chất ông K, bà N không đứng tên mua đất hộ bà T mà chính là những người thực tế mua đất. Việc ông K, bà N ký vào các giấy tờ về việc mua đất hộ chỉ là biện pháp bảo đảm cho việc trả nợ.

Ông Vũ Văn T2, đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị T trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự cung cấp. Ông K, bà N đã ký giấy tờ xác nhận việc đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp bà T và có nhiều lời khai xác nhận nội dung này. Thực tế, ngoài số tiền chuyển cho ông K, bà N mua đất, bà T đã có hỗ trợ tiền cho ông K, bà N 250.000.000 đồng để trả nợ. Do vậy, việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến:

Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ xác nhận giữa các bên về việc ông K, bà N đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 27/3/2023, ông Lại Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của ông K là hợp lệ, trong hạn luật định. Ngày 02/6/2023, ông K rút đơn kháng cáo, nhưng sau đó, cùng ngày 02/06/2023, ông K lại có đơn xin rút đơn hủy kháng cáo và ông K đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Ông K kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Đoàn Thị T6 về việc buộc vợ chồng ông K, bà N trả lại cho bà T6 diện tích đất 3.862m² thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà T6, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, c, h, 19, 1) thửa đất số 336 (thửa mới là 307B), tờ bản đồ số 11 xã T. Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2832/2016 ngày 08 tháng 11 năm 2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V1. Đồng thời, ông K đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn phản tố của ông K yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

[2] Về nội dung:

Các đương sự đều xác định phần đất đang tranh chấp là thửa số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (thửa đất tạm thời là thửa số 307B, tờ bản đồ số 11 diện tích 3.862m²), hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 593863 ngày 20/5/2014 cho ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N (Cơ quan cấp giấy xác nhận ghi nhầm là Lại Văn K2). Nguồn gốc diện tích đất này là một phần của diện tích đất do ông Huỳnh Văn Q1 nhận chuyển nhượng của các hộ Lê Văn C1 năm 2001, Huỳnh Văn T7 năm 2001, Trần Văn T8 năm 2002, Huỳnh Tấn V năm 2001, Bùi Văn L năm 2001, Đỗ Văn T9 năm 2002, Nguyễn Thị D năm 2001, Đặng Thị N2 năm 2002, Nguyễn Ngọc D1 năm 2002, Nguyễn Thị N3 năm 2002 và một phần đất do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Năm 2004, ông Huỳnh Văn Q1 chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị N. Ngày 17/5/2013, bà Huỳnh Thị N và ông Lại Văn K được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 336, tờ số 11, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Vào năm 2012, tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai, ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N đã lập Văn bản cam kết được công chứng số 3362 quyền số 03 ngày 21/12/2012 thể hiện: ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N có đứng tên giùm cho bà Đoàn Thị T1 (Huỳnh Thị T) các thửa đất trang trại nuôi trồng thủy sản. Trên các thửa đất nêu trên gồm có 05 hồ cá lớn nhỏ, có tường rào bao quanh, có đường điện thấp sáng bảo vệ, có 01 nhà ăn, ở cho công nhân, 01 nhà kho chứa thức ăn nuôi cá. Ông K, bà N làm cam kết này xác nhận nội dung nêu trên là đúng sự thật, cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và cam kết không có bất cứ tranh chấp, khiếu nại gì về sau.

Đồng thời, ông K và bà N ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà Đoàn Thị T1 (Huỳnh Thị T) được Văn phòng C2 chứng nhận theo số 951 quyền số 04 ngày 02/04/2013, theo đó, bà T có toàn quyền quyết định đối với các diện tích đất liên quan, trong đó có phần đất tranh chấp. Ngày 29/8/2013, ông K và bà N tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3648 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, được Văn phòng C2 chứng thực cho bà Huỳnh Thị T. Trên cơ sở hợp đồng này ngày 12/9/2013, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V1 đã chỉnh lý trang 4 cho bà Huỳnh Thị T đối với thửa đất số 337, tờ Bản đồ địa chính số 11; thửa đất số 469, 516, 517, 518, 519, tờ Bản đồ địa chính số 20, xã T. Riêng thửa 336 tờ bản đồ số 20 xã T hiện đang tranh chấp, bà T chưa làm

thủ tục sang tên được do ông K, bà N không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục sang tên, mặc dù bà đang là người quản lý sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N có lời khai không thống nhất, có lời khai thừa nhận đất tranh chấp là của bà T, có lúc khai nhận là đất của ông K bà N và việc ông bà nhận tiền từ bà T là tiền vay mượn không phải tiền bà T chuyển về để mua đất và cho rằng thỏa thuận giữa các bên tại Văn phòng C2 là vô hiệu.

Tuy nhiên, ông K thừa nhận việc bà T là người đầu tư trên toàn bộ 07 thửa đất bao gồm 06 thửa đất mà bà T đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả thửa đất tranh chấp tại thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T. Ông K cũng đã giao 7 thửa đất trên cho bà T canh tác từ trước đến nay. Trong thời gian bà T khai thác nuôi trồng thủy sản và cho vợ chồng ông Ngô Vũ Xuân B thuê lại đất đến nay ông K cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, ông K đại diện bà N có rất nhiều văn bản trình bày ý kiến thừa nhận là đất của bà T và đồng ý trả lại thửa đất tranh chấp cho bà T với điều kiện bà T phải để cho gia đình ông K, bà N đi chung trên lối đi xuyên qua khu hồ của bà Huỳnh Thị T vì đây là con đường duy nhất đi vào hồ của ông K, bà N.

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Huỳnh Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 336, tờ bản đồ số 11 xã T, diện tích 3.862m² do bà Huỳnh Thị N và ông Lại Văn K đứng tên giùm bà T là phù hợp với các tài liệu chứng cứ và thực tế quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K, bà N cho rằng gia đình ông bà không mua đất hộ bà T mà do ông bà vay nợ bà T nên ký vào giấy cam kết xác nhận đứng tên mua đất hộ bà T để đảm bảo việc trả nợ. Tuy nhiên, lời trình bày này của ông K, bà N không được bà T xác nhận, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lại Văn K, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Lại Văn K là người cao tuổi, có đơn xin được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lại Văn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”*.

Buộc ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N trả lại quyền sử dụng thửa đất diện tích 3.862m² thửa đất số 336 (thửa mới là 307B), tờ bản đồ số 11 xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Huỳnh Thị T.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.862m² nêu trên cho bà Huỳnh Thị T, được giới hạn bởi các mốc mốc (1, 2, 3, 4, c, h, 19, 1) thửa đất số 336 (thửa mới là 307B), tờ bản đồ số 11 xã T. Theo bản vẽ hiện trạng thửa đất số 2832/2016 ngày 08/11/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh V1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lại Văn K, bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cắm mốc và đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thu thập tài liệu, chứng cứ là 9.813.429 đồng (*chín triệu tám trăm mười ba ngàn bốn trăm hai mươi chín đồng*). Ông Lại Văn K và bà Huỳnh Thị N phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền chi phí tố tụng còn lại là 9.813.429 đồng cho bà T (do bà T đã nộp tạm ứng trước).

Ông Lại Văn K được miễn án phí sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 000926 ngày 02/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Bà Huỳnh Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 002234 ngày 04/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu cho bà Huỳnh Thị T.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lại Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu VP (3), HS.

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

Bùi Thị Thu

