

**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: 215/2025/DS-PT

Ngày: 21 - 3 - 2025

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản;  
quyền sở hữu tài sản là tiền bồi  
thường khi thu hồi 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Khương

Ông Trần Văn Đạt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Bình - Thư ký Toà 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, 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 927/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024, về “Tranh chấp kiện đòi tài sản; quyền sở hữu tài sản là tiền bồi thường khi thu hồi đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 20/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024, của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 645/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Jeon Pan W, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: 5, G N-R, SSi, G, K (Hàn Quốc).

2. Ông Kim H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1803, A M, Mapo - G, S, K (Hàn Quốc).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Vũ Đắc T - sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố C, thôn N, huyện Đ, thành phố Hải Phòng.

+ Bà Phan Nhựt Linh P, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: D Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Tạm trú: Tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

1. Bà Trà Thị Thu T2, sinh năm 1995 (có mặt);

2. Ông Lê Tiến N, sinh năm 1999 (có mặt);

Cùng địa chỉ: P, số B M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Anh Đỗ Đăng K, sinh năm 2006 (vắng mặt);

2. Cháu Đỗ Kweon Thụy B, sinh năm 2012 (vắng mặt);

3. Cháu Đỗ Quân Hạ B1, sinh năm 2016 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1986 (có mặt).

4. Bà Phan Nhứt Linh P, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: D Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn - bà Đỗ Thị T1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện của ông Jeon Pan W, ông Kim H, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Đức T trình bày:*

Giữa ông Jeon Pan W, ông Kim H và ông Kweon Ki R là bạn bè quen biết. Ông Kwon Ki R1 đã đề xuất đầu tư lập trang trại tại Ninh Thuận, Việt Nam sẽ thuận lợi và sau này phát sinh lợi nhuận cao nên ông Jeon Pan W, ông Kim H thấy hợp lý và đã cùng nhau thỏa thuận. Lúc này ông Kweo Ki R2 đang sinh sống tại Việt Nam (thôn N, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận) cùng bà Đỗ Thị T1. Việc thỏa thuận gồm ông Jeon Pan W, ông Kim H, ông Kwon Ki R1 và bà Đỗ Thị T1 với nội dung: Ông Jeon Pan W và ông Kim H đầu tư toàn bộ vốn để thành lập trang trại, ông Kwon Ki R1 tổ chức triển khai xây dựng trang trại và quản lý, bà Đỗ Thị T1 sẽ dùng vốn do ông Jeon Pan W và ông Kim H đầu tư để nhận sang nhượng đất và đứng tên chủ sử dụng diện tích đất nhận sang nhượng (vì là người nước ngoài theo Pháp luật Việt Nam không được công nhận chủ quyền sử dụng đất).

Từ năm 2004 đến 21/7/2017 ông W đã chuyển khoản và giao tiền mặt trực tiếp tại Việt Nam và đã chuyển nhiều lần cho chồng bà T1 tổng cộng 600.000 USD tương đương 12 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 14 ha với (số tiền là 1,7 tỷ đồng) tại thôn N, xã N, huyện N. Diện tích đất nói trên nhờ bà Đỗ Thị T1 đứng tên giùm trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00436 cấp ngày 28/6/2007, số S 205772 cấp ngày 25/01/2005 và đầu tư thành lập trang trại như: Xây dựng mặt bằng trang trại; Các trang thiết bị của hệ

thông điện, nước; Xây dựng nhà ở trên diện tích đất nói trên và chi phí quản lý cho ông Kweon Ki R. Hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích 14 ha đứng tên bà Đỗ Thị T1 được ông Jeon Pan W giữ (bản chính).

Vào năm 2018, khi hai ông J Pan Woo và ông Kim H cầm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào Ủy ban nhân dân xã N để kiểm tra thì phát hiện bà Đỗ Thị T1 không biết bằng cách nào đã chuyển nhượng cho người khác một số diện tích trong diện tích đất 14 ha và cán bộ địa chính xã đã thu giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số H 00436 cấp ngày 28/6/2007 đối với diện tích đã chuyển nhượng, nay chỉ còn lại diện tích 7,3 ha theo GCNQSDĐ số S 205772, số vào sổ: 01501/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/01/2005. Do vậy vào khoảng tháng 7/2018 ông Jeon Pan W, ông Kim H, bà Đỗ Thị T1 đã lập biên bản thỏa thuận với nội dung: “Do điều kiện người nước ngoài đáp ứng điều kiện mua đất và kinh doanh kinh tế trang trại phức tạp nên chúng tôi cùng cam kết, thỏa thuận như sau: Ông Jeon Pan W, ông Kim H đã đưa tiền cho ông K1 Ki Ryong là 600.000USD (tương đương 12.000.000.000 đồng - mười hai tỷ đồng) để đưa cho bà Đỗ Thị Thu M đất và làm trang trại; Ông Kwon Ki R1 đã đưa số tiền trên cho bà Đỗ Thị T1 để thực hiện công việc cho hai ông H và W; Bà Đỗ Thị T1 đã nhận số tiền trên của hai ông H và W từ ông Kwon Ki R1; Bà T1 đã mua đất tại Ninh Thuận như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 205772, số vào sổ: 01501/ QSDĐ, ngày 25/01/2005 với diện tích: 73.000m<sup>2</sup> tại xã N, Huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Và bà T1 đã làm trang trại trên khu đất này theo thỏa thuận; Bà Đỗ Thị T1 không được quyền mua bán, cho thuê, thế chấp khi chưa có sự đồng ý của hai ông H, W và Bà P. Nếu có sự đồng ý các bên bà T1, Ông H ông W để bán đất và tài sản trên đất nói trên thì sẽ chia tiền theo tỷ lệ sau: Bà T1 được hưởng 50%, Ông H được hưởng 25% và Ông W được hưởng 25% trên tổng số tiền bán đất và tài sản trên đất nói trên; Bà Đỗ Thị T1 phải có nghĩa vụ chuyển giao phần tài sản trên qua cho bà Phan Nhật L P do ông H và W chỉ định đứng tên dùm phần tài sản của hai ông”.

Hiện tại quyền sử dụng đất đã được thu hồi để làm đường cao tốc và đền bù lần 1 số tiền là 888.221.911 đồng (T3 trăm tám mươi tám triệu hai trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười một đồng), đền bù lần 2 số tiền hơn 32.000.000 đồng. Trong thời gian chờ Tòa án giải quyết yêu cầu kháng cáo quyết định đình chỉ vụ án của Tòa án thì ngày 15/2/2022 Trung tâm phát triển quỹ đất UBND huyện N đã chi trả cho bà Đỗ Thị Thu N1 toàn bộ số tiền đền bù.

Nay, ông Jeon Pan W, ông Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị T1 trả cho các nguyên đơn 50% giá trị quyền sử dụng đất gồm các thửa 343, 344, 468, 469 tờ bản đồ số 23, xã N theo giá quyền sử dụng đất trên thị trường là 5.000.000.000 đồng và số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tài sản trên đất theo như Biên bản thỏa thuận lập năm 2018 giữa các bên.

Bản chính GCNQSDĐ số S 205772, số vào sổ: 01501/QSDĐ ngày 25/01/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Đỗ Thị

T1 hiện nay bên nguyên đơn đang giữ và đã cung cấp cho Tòa án. Việc bà T1 được cấp đổi GCNQSDĐ vào năm 2012 nguyên đơn không được biết.

*Tại bản tự khai bị đơn bà Đỗ Thị T1, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Ngô Xuân H1 trình bày:*

Chồng bà là ông Kwon Ki R1 và ông Jeon Pan W và ông Kim H có quan hệ bạn bè. Bà và ông K2 (đã chết năm 2021) chung sống từ năm 2003, đến năm 2013 thì đăng ký kết hôn tại Việt Nam và cùng sinh sống ở thôn N, xã N huyện N, Ninh Thuận.

Nguồn gốc đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 205772, số vào sổ 01501/QSDĐ ngày 25/01/2005 với diện tích 73.000m<sup>2</sup> tại Núi Ngõng do bà nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đình M1 năm 2005 với số tiền là 300.000.000 đồng, trong đó cha bà cho 100.000.000 đồng, phần còn lại 200.000.000 đồng là tiền chồng bà đưa để trả cho ông M1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng thể hiện 73.000m<sup>2</sup> nhưng thực tế là hơn 85.000m<sup>2</sup>, số dĩ diện tích này tăng lên là có một phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng của ông M1 chỉ xác định ranh giới và sang tên theo giấy chứng nhận cấp cho ông M1 chứ không đo đạc cụ thể. Bà T1 xác định hiện trạng đất gồm các thửa: 343, 344, 467, 468, 469 tờ bản đồ số 23, xã N. Toàn bộ diện tích đất đã có ranh rào, phân định ranh giới rõ ràng. Phần diện tích nằm ngoài GCNQSDĐ thuộc thửa số 467 bà đã chuyển nhượng cho người khác.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất này thì ngày 02/09/2004 bà đã đồng ý cho ông Kweon K3 Ryong mượn đất, thời hạn 35 năm, ông Kweon Ki R thanh toán tiền một lần cho bà. Sau đó bà đã đăng ký làm trang trại, được sự cho phép của UBND huyện N, vợ chồng bà đã đầu tư trên đất cụ thể là trồng ớt, xây dựng trang trại 4 chuồng nuôi heo, 3 chuồng nuôi cừu, làm khoảng 3-4 năm thì thua lỗ nên bỏ đất trống.

Năm 2012, sau khi trả nợ Ngân hàng và được giải chấp trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà làm mất nên bà đã làm thủ tục cấp lại và được cấp lại Giấy CNQSDĐ số BK 846033 ngày 10/7/2022. Hiện tại đất bà đang quản lý và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà giữ và không cầm cố thế chấp ở cá nhân tổ chức nào.

Ngày 17/7/2018, giữa bà và hai ông W, ông H2 cùng chị P (người phiên dịch của ông W, ông H2) có gặp nhau và làm văn bản thỏa thuận. Trước khi xuống gặp để ký văn bản thỏa thuận thì bà có thông báo cho chồng bà biết và chồng bà nói nếu xuống thỏa thuận được thì cứ ký còn chồng bà không xuống cùng. Nội dung thỏa thuận: "Ông W và ông H2 đầu tư cho bà là 12.000.000.000 đồng mua đất và làm trang trại và diện tích đất là 73.000m<sup>2</sup>. Chia mỗi bên 50% giá trị đất và tài sản trên đất". Ngoài Biên bản này thì hai bên còn lập biên bản giống nội dung trên nhưng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Bà thừa nhận Biên bản ghi số tiền 1.200.000.000 đồng chị P có nói ghi sai số và phải sửa là 12.000.000.000 đồng, sau khi chỉnh sửa phía chị P nói hủy văn bản 1.200.000.000 đồng này để thay thế văn bản mới nhưng bà không giao lại cho

chị P mà vẫn giữ lại. Văn bản thỏa thuận 12.000.000.000 đồng thì lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản, bà đã đọc và hiểu rất rõ nội dung văn bản này và có ký vào văn bản.

Ngày 27/12/2019, bà Thu nhận được QĐ số 3187/QĐ UBND huyện N về việc bồi thường để giải phóng mặt bằng, thực hiện dự án đường C - N. Ngày 15/02/2022, bà mới nhận được tiền bồi thường, lần 1 số tiền là 888.221.911 đồng (T3 trăm tám mươi tám triệu hai trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười một đồng), đền bù lần 2 số tiền hơn 32.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ số tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận được cấp cho cá nhân bà, tuy nhiên khi Nhà nước thu hồi thường cho hộ. Các thành viên trong hộ bà gồm các con: Đỗ Đăng K, Đỗ KWeon Thụy B, Đỗ Quân Hạ B1, các con còn nhỏ.

Để đưa ra phương án hòa giải thì bà T1 chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 50% giá trị quyền sử dụng đất tổng cộng 02 tỷ đồng (bao gồm tiền đất và tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất). Trường hợp không thỏa thuận được bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Nhứt Linh P trình bày:*

Bà là người quen của hai ông Jeon Pan W và ông Kim H, vì hai ông không biết tiếng Việt nên mỗi khi về Việt Nam có nhờ bà phiên dịch. Bà xác định tài sản đang tranh chấp theo GCNQSDĐ số S 205772, sổ vào sổ: 01501/QSDĐ ngày 25/01/2005 diện tích 73.000m<sup>2</sup> là của ông Jeon Pan W, ông Kim H, không liên quan đến quyền lợi của bà, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2024/HC-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:*

Áp dụng: khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, Điều 469, của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 160, 161, Điều 208, Điều 209, Điều 219, Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 26 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Jeon Pan W, ông Kim H đối với bị đơn bà Đỗ Thị T1 về việc: "Tranh chấp kiện đòi tài sản và Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là tiền bồi thường khi thu hồi đất".

Giao cho bà Đỗ Thị T1 được quyền sử dụng diện tích 67.454,7m<sup>2</sup> gồm: thửa 343 diện tích 931m<sup>2</sup>, thửa 344 diện tích 809m<sup>2</sup>, thửa 468 diện tích 16.051,7m<sup>2</sup>, thửa 469 diện tích 49.663m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BK 846033 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 10/7/2012. Được xác định bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32) theo trích lục Bản đồ địa chính ngày 28/8/2023 của Văn phòng Đ.

(Có trích bản đồ địa chính ngày của Văn phòng Đ kèm theo).

Bà Đỗ Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Jeon Pan W, ông Kim H số tiền 5.104.873.500 đồng (Năm tỷ một trăm lẻ bốn triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn năm trăm đồng), theo đó ông Jeon Pan W, ông Kim H mỗi người được nhận số tiền 2.552.437.000 đồng (Hai tỷ năm trăm năm mươi hai triệu bốn trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 23/9/2024, bị đơn bà Đỗ Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì:

- Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận giấy thỏa thuận mượn đất là không đúng;

- Đề nghị xem xét lại tính hợp pháp của hai bản thỏa thuận tháng 7 năm 2018;

- Ông Kweon Ki R lấy trộm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 025772 để đưa cho ông J Pan Woo với mục đích kêu gọi vốn, vay mượn thành lập trang trại mà không có sự đồng ý của bà T1;

- Quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà T1 nên bà T1 có quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Ngày 09/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 đã nộp đơn trình bày và nêu ý kiến bổ sung về việc phản bác, yêu cầu, hủy bỏ đơn khởi kiện và vô hiệu hai biên bản thỏa thuận năm 2018 không được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đưa vào xem xét trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị T1 cung cấp 01 USB chứa nội dung thông tin cuộc trò chuyện giữa bà P với bà T1 và văn bản ghi nội dung file ghi âm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Đỗ Thị T1 và đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T1 là bà Trà Thị Thu T2 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T1 gồm những nội dung sau:

Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp kiện đòi tài sản” là không đúng, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà T1 nên nguyên đơn không có quyền kiện đòi.

Ông Vũ Đăng T4 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không đúng. Bởi vì trong giấy ủy quyền ngày 20/10/2022 nguyên đơn ủy quyền cho ông T4 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền nhưng không xác định được phạm vi ủy quyền và nội dung tranh chấp.

Không triệu tập ông Kweon Ki R tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; không triệu tập ông Trần Quốc P1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là thiếu sót.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án vì thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của bà T1, bà Thu nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông M1 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 khẳng định bà không ký thỏa thuận nhận tiền để mua giùm đất cho hai nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp không phải là tài sản riêng của bà T1 là không có căn cứ. Phía nguyên đơn không chứng minh được ông Jeon P2 Woo giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 là trên cơ sở hợp pháp. Quan hệ giữa chồng của bà T1 với hai nguyên đơn là quan hệ hợp tác kinh doanh, không có căn cứ chứng minh chồng của bà T1 lấy tiền của hai nguyên đơn để đưa cho bà Thu M phần đất tranh chấp. Nguyên đơn không biết đất mua diện tích là bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản cam kết ngày 12/01/2021 giữa ông R với hai nguyên đơn để chứng minh bà T1 có nhận tiền mua phần đất tranh chấp là không có căn cứ. Tại sao suốt thời gian từ năm 2004 đến 2018, các nguyên đơn không yêu cầu bà T1 lập thỏa thuận về việc bà T1 đứng tên giùm. Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận giấy mượn đất ngày 02/9/2004 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ hai Biên bản tháng 7 năm 2018 để nhận định bà Thu nhận tiền của hai nguyên đơn để mua đất tranh chấp là không có căn cứ. Bà T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp nên được toàn quyền nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ khi bị thu hồi đất. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng và nội dung như đã nêu ở trên nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

Ông Lê Tiến N - người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị T1 - không có ý kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Phan Nhựt Linh P đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của bà T1 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt các nguyên đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét việc vắng mặt của những người này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị T1.

[2.1]. Các nguyên đơn chỉ tranh chấp đòi với quyền sử dụng đòi với diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là 67.454,7m<sup>2</sup> gồm các thửa 343, 344, 468 và 469, tờ bản đồ số 23, tại xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận vì cho rằng bị đơn đã dùng số tiền do các nguyên đơn đầu tư để sang nhượng phần đất tranh chấp và tranh chấp quyền sở hữu số tiền bồi thường đối với diện tích đất đã bị thu hồi đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp kiện đòi tài sản; Tranh chấp quyền sở hữu tài sản là tiền bồi thường khi thu hồi đất”, là có căn cứ.

[2.2]. Theo Giấy chứng tử, ông Kweon K3 Ryong chết ngày 19/2/2021 tức là chết trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án (ngày 28/11/2022). Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập các con của ông Kweon Ki R tham gia tố tụng.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Nhứt Linh P là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thông báo cho Hội đồng xét xử ông Vũ Đắc T không còn là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Như vậy tư cách đại diện ủy quyền của ông Vũ Đắc T không còn. Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng tại cấp sơ thẩm, ông T với tư cách làm người đại diện cho nguyên đơn là không đúng. Xét thấy, giấy ủy quyền của nguyên đơn ủy quyền cho ông Vũ Đắc T về nội dung đã thể hiện đầy đủ nội dung tranh chấp, phạm vi ủy quyền, tuy nhiên về hình thức không hợp lệ do thiếu chữ ký của ông T. Xét việc sai sót trong thủ tục ủy quyền không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng nghiêm trọng về tố tụng. Do đó, không là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm theo lời đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

[2.4]. Theo Giấy mượn đất lập ngày 02/9/2004 giữa ông Kweon Ki R và bà Đỗ Thị T1 thể hiện trên đất có hoa màu và cây công nghiệp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11/CN/25.01.2005 được lập giữa ông Ngô Đình M1 và bà Đỗ Thị T1 thể hiện hai bên giao kết hợp đồng ngày 16/12/2004. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T1 thừa nhận khi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là trống, không có hoa màu trên đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Giấy mượn đất lập ngày 02/9/2004 trước thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M1 và có hoa màu, cây công nghiệp trên đất là không phù hợp và không đủ yếu tố khách quan của chứng cứ, là có căn cứ.

[2.5]. Nguyên đơn ông Jeon Pan W, ông Kim H cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của nguyên đơn gửi tiền mua, đầu tư và nhờ đứng tên giùm. Bà T1 cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà. Căn cứ các phiếu chuyển tiền của nguyên đơn cung cấp xác định thực tế nguyên đơn có chuyển nhiều lần tiền USD cho ông Kwon K4 Ryong qua ngân hàng S1, Ngân hàng W1. Tại Bản cam kết ngày 12/01/2021 do bà T1 giao nộp cho Tòa án, ông Kwon Ki R1 trình bày: “Năm 2018, chúng tôi có làm biên bản thỏa thuận, về số tiền đã nhận do vợ tôi là Đỗ Thị T1 thực hiện theo ý của tôi ký vào biên bản thỏa thuận nhưng thực tế tôi là người nhận tiền”. Bà T1 cũng thừa nhận có nhận tiền của ông Kwon Ki R1 để mua đất. Đồng thời, theo Giấy xác nhận lập ngày 10/9/2008 được hợp pháp hóa lãnh sự ngày 15/12/2022 của Đại sứ quán nước CHXHCNVN tại Hàn Quốc, ông Kwon K4 Ryong cam kết: “Ngài Kim GuenHo đã ký hợp đồng sử dụng nông trại trong vòng 3 năm của Jeon P mà K5 quản lý... Người quản lý nông trại của Jeon Pan W tại Việt Nam (Kwon K)”. Mặt khác, ông Jeon Pan W là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu số S 205772, số vào sổ: 01501/QSDĐ ngày 25/01/2005 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận cấp cho bà Đỗ Thị T1. Việc bà T1 làm thủ tục cấp lại theo giấy chứng nhận số BK 846033 do UBND huyện N cấp ngày 10/7/2012 theo đơn có mất, nguyên đơn không cư trú tại Việt Nam nên không biết để phản đối. Do đó, việc bà T1 cho rằng tài sản của riêng cá nhân bà là không có căn cứ.

Các bên đương sự đều thừa nhận tháng 7/2018 giữa hai bên có lập Biên bản thỏa thuận với nội dung: Do điều kiện người nước ngoài đáp ứng điều kiện mua đất và kinh doanh kinh tế trang trại phức tạp nên chúng tôi cùng cam kết, thỏa thuận như sau: Ông Jeon Pan W, ông Kim H đã đưa tiền cho ông K1 Ki Ryong là 600.000USD (tương đương 12.000.000.000 đồng - mười hai tỷ đồng) để đưa cho bà Đỗ Thị Thu M đất và làm trang trại; Ông Kwon Ki R1 đã đưa số tiền trên cho bà Đỗ Thị T1 để thực hiện công việc cho hai ông H và W; Bà Đỗ Thị T1 đã nhận số tiền trên của hai ông H và W từ ông Kwon Ki R1; Bà T1 đã mua đất tại Ninh Thuận như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 205772, số vào sổ: 01501/ QSDĐ, ngày 25/01/2005 với diện tích: 73.000m<sup>2</sup> tại xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Bà T1 đã làm trang trại trên khu đất này theo thỏa thuận; Bà Đỗ Thị T1 không được quyền mua bán, cho thuê, thế chấp khi chưa có sự đồng ý của hai ông H, W và bà P. Nếu có sự đồng ý của các bên gồm bà T1, ông H và

ông W để bán đất và tài sản trên đất nói trên thì sẽ chia tiền theo tỷ lệ như sau: bà T1 được hưởng 50%, ông H được hưởng 25% và ông W được hưởng 25% trên tổng số tiền bán đất và tài sản trên đất nói trên; bà Đỗ Thị T1 phải có nghĩa vụ chuyển giao phần tài sản trên qua cho bà Phan Nhật L P do ông H và ông W chỉ định đứng tên cầm phần tài sản của hai ông.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị T1 thừa nhận hai bên có lập biên bản thỏa thuận tháng 7 năm 2018, bà đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung. Đồng thời bà T1 đồng ý chia cho ông H và ông W số tiền 2.000.000.000 đồng tương ứng 50% giá trị đất tính cả số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng các nguyên đơn không đồng ý. Vì vậy, không cần thiết phải triệu tập ông Trần Quốc P1 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 67.454,7m<sup>2</sup> cho bà T1 và bà T1 có nghĩa vụ thanh toán ½ giá trị tài sản cho ông Jeon P, ông Kim H, tương ứng với số tiền 4.895.495.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá), theo phần mỗi nguyên đơn được nhận số tiền 2.447.747.500 đồng, là có căn cứ.

[2.6]. Đối với quyền sở hữu tài sản là tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các nguyên đơn được quyền nhận mỗi người 25%, bà T1 được quyền nhận 50% số tiền bồi thường, hỗ trợ về giá trị quyền sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất; bà T1 đã nhận toàn bộ số tiền nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho các nguyên đơn được sở hữu 209.378.500, mỗi nguyên đơn được quyền sở hữu 104.689.000 (làm tròn); đồng thời bà T1 được quyền nhận số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề và đào tạo việc làm do bà T1 là người đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp, là có căn cứ.

[2.7]. Ngày 09/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của bà T1 mới nộp đơn trình bày và nêu ý kiến bổ sung về việc phản bác, yêu cầu, hủy bỏ đơn khởi kiện và vô hiệu hai biên bản thỏa thuận năm 2018, tức là sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận không xem xét yêu cầu này trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 200 BLTTDS năm 2015.

[2.8]. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đỗ Thị T1 cung cấp USB và bản giấy thể hiện nội dung file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà T1 và bà P1, xét tài liệu này không được thu thập theo đúng trình tự tố tụng và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án nên không phải là tài liệu, chứng cứ mới để hủy bản án sơ thẩm. Đồng thời, từ những phân tích trên cho thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T1 về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận.

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

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị T1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận về “*Tranh chấp kiện đòi tài sản; quyền sở hữu tài sản là tiền bồi thường khi thu hồi đất*” giữa nguyên đơn ông Jeon Pan W và ông Kim H với bị đơn bà Đỗ Thị T1.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Đỗ Thị T1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu lệ phí, án phí số 0000145 ngày 03/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

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

*Nơi nhận:*

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (ĐTTB).

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

**Nguyễn Thị Thuý Hòa**

