

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 355/2023/DS-PT
Ngày 22 - 9 - 2023
V/v đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: - Ông **Huỳnh Văn Yên**

- Bà **Nguyễn Thị Hiền**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Bùi Thanh Khuyên** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Màu** - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 323/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 355/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Mạnh H**, Sinh năm 1950; Địa chỉ cư trú: **Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau** (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Hoàng Văn T**, Sinh năm 1976; Bà **Châu Thùy M**, Sinh năm 1987; Cùng địa chỉ cư trú: **Khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

Người đại diện hợp pháp của hai bị đơn: Ông **Phan Hoàng B**, sinh năm 1959; Trú tại: **Đường H, khóm F, phường F, Tp ., tỉnh Cà Mau** (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn Ú**, Sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: **Khóm F, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

2. Bà **Hoàng Thị G**, Sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: **Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

3. Ông **Trần Văn V**, Sinh năm 1984; Địa chỉ cư trú: **Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau**.

4. Bà **Trần Thị Ngọc B1**, Sinh năm 1992; Địa chỉ cư trú: **Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.**

5. Bà **Trần Thị M1**, Sinh năm 1954: Địa chỉ cư trú: **Khóm H, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.**

- *Người kháng cáo:* Ông **Hoàng Văn T** và bà **Châu Thùy M** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần Mạnh H trình bày: Ngày 19/6/2011 ông và ông **T** có thỏa thuận cùng chuyển nhượng đất của ông **Lê Chí Q**, trong đó ông chuyển nhượng ngang 15m x dài 136,97m diện tích 2.100m², đất tọa lạc tại **khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau**, giá chuyển nhượng phần đất của ông là 300.000.000 đồng, phần còn lại của ông **T** chuyển nhượng. Việc thỏa thuận với ông **T** hai bên có làm thành văn bản. Ông giao đủ tiền cho ông **T**, khi chuyển nhượng đất ông **Q** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2011, tại thửa số 299, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 5.787m². Thỏa thuận ông **T** là người trực tiếp chuyển nhượng đứng tên QSDĐ, sau đó chuyển tên lại phần diện tích ông đã mua cho ông. Lý do để ông **T** đứng tên chuyển nhượng đất là do ông và ông **T** có mối quan hệ xuôi gia. Hiện tại ông **T** đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đang quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất mua chung với ông. Ông yêu cầu ông **T**, bà **M** trả lại phần đất mà ông đã hùn mua chiều ngang 15m, dài đến hết đất, có diện tích 2.100m² nêu trên. Trường hợp ông **T**, bà **M** không giao được đất thì hoàn trả giá trị theo giá thị trường đã định.

Ông Hoàng Văn T trình bày: Ngày 19/6/2011 ông và ông **H** có thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông **Q**, ông một phần, ông **H** một phần, ông **H** có đưa cho ông 300.000.000 đồng, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông **Q** ngang 15m x dài đến hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 2.100m² đất tọa lạc tại **khóm A, thị trấn S, huyện T, Cà Mau**. Việc thỏa thuận với ông **H** hai bên có làm giấy tay. Ông là người trực tiếp thỏa thuận với ông **Q** để chuyển nhượng đất, đến năm 2020 vợ chồng ông và ông **Q** lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định và đến ngày 28/5/2020 được chỉnh lý chuyển tên người sử dụng đất từ ông **Q** sang vợ chồng ông với diện tích 5.787,4m² tại thửa số 299, tờ bản đồ số 4.

Đến năm 2020 ông chuyển nhượng lại cho em rể ông là **Trần Văn V** (con ông **H**) phần đất ngang 6m dài đến hết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất này nằm trong phần đất chuyển nhượng của ông **Q**). Do **V** là con của ông **H** nên ông giao luôn phần đất ông cùng ông **H** thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông **Q** cho ông **V**, bà **G** để sau này ông **V** và bà **G** sẽ chuyển tên qua cho ông **H**. Trường hợp ông **H** không đồng ý nhận đất của ông **V** thì ông đồng ý giao lại cho ông **H** 300.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án ông **T** thay đổi lời khai và cho rằng giữa ông và ông **H** không có thỏa thuận chuyển

nhượng đất của ông Q, lý do ông thay đổi lời khai là do thời gian đã lâu ông nhớ nhầm. Người đưa tiền cho ông chuyển nhượng đất của ông Q là ông Trần Văn V và con rể ông H là anh Nguyễn Văn Ú. Hiện tại phần đất ông H yêu cầu ông đã xây dựng nhà nuôi Y vào năm 2020, trước yêu cầu khởi kiện của ông H ông không đồng ý.

Bà Châu Thùy M trình bày: Việc ông H và chồng bà (Ông T) thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Q năm 2011 bà không biết. Đến ngày 28/5/2020 vợ chồng bà được chỉnh lý đứng tên phần đất có tổng diện tích chuyển nhượng từ ông Q 5.787m², đối với yêu cầu của ông H vợ chồng bà không đồng ý, trường hợp ông H không đồng ý nhận phần đất của ông V, bà G đứng tên, thì vợ chồng bà đồng ý trả lại 300.000.000 đồng và chịu lãi theo quy định.

Bà Trần Thị MI, chị Trần Thị Ngọc BI cùng trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của ông H, không có ý kiến khác và đề nghị Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng vắng mặt và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Ú trình bày: Giữa ông với ông T không có thỏa thuận nhờ ông T chuyển nhượng đất của ông Q, ông không có đưa tiền cho ông T để chuyển nhượng đất của ông Q. Thời điểm năm 2011 ông và ông Trần Văn V có cùng đi ông H (cha vợ ông) đi coi đất của ông Q để chuyển nhượng, ông H là người trực tiếp thỏa thuận với ông T để nhờ ông T chuyển nhượng đất của ông Q, ông H là người đưa tiền cho ông T số tiền 300.000.000 đồng, ông và ông V không có đưa tiền cho ông T.

Ông Trần Văn V trình bày: Trước đây thời điểm nào thì ông không nhớ giữa ông Trần Mạnh H (cha của ông) với ông Hoàng Văn T có thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Q, tuy nhiên việc thỏa thuận giữa hai bên như thế nào thì ông không biết. Thời điểm ban đầu ông có đưa cho ông T khoảng 50 triệu đồng đây là số tiền ông đưa ra để chuyển nhượng đất của ông Q vì ban đầu ông H không có tiền đưa cho ông T, còn việc ông H có đưa cho ông T khoản tiền nào khác không thì ông không biết, giữa ông và ông T không có thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Q. Hiện tại phần đất vợ chồng ông đứng tên cặp ranh đất tranh chấp giữa ông H với ông T là do ông T tặng cho vợ chồng ông. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, do điều kiện đi lại khó khăn ông đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông trong các phiên Tòa sơ thẩm (phúc thẩm) nếu có.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Trần Mạnh H đối với ông Hoàng Văn T, bà Châu Thùy M. Buộc ông Hoàng Văn T, bà Châu Thùy M trả cho ông Trần Mạnh H giá trị đất số tiền 1.387.594.200 đồng (Một tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi bốn ngàn, hai trăm đồng).

Không chấp nhận một phần khởi kiện của ông **Trần Mạnh H** yêu cầu ông **Hoàng Văn T**, bà **Châu Thùy M** về việc yêu cầu trả giá trị phần đất 120.843.800 đồng.

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông **Hoàng Văn T**, bà **Châu Thùy M** phải chịu 25.146.000 đồng. Do ông **Trần Mạnh H** đã tạm ứng trước, buộc ông **Hoàng Văn T**, bà **Châu Thùy M** trả lại cho ông **Trần Mạnh H** 25.146.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/7/2023 ông **T**, bà **M** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **H**, do ông **H** không đủ điều kiện khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông **B** đại diện cho ông **T** bà **M** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thừa nhận ông **H** có hùn tiền mua đất với ông **T**, và cho rằng ông **H** chỉ đưa 250.000.000đ, anh **V** đưa 50.000.000đ, sau khi ông **T** được cấp QSDĐ ông **T** đã giao đủ phần đất mà ông **H** hùn mua cho anh **V**, lý do giao cho anh **V** là do anh **V** là con ông **H**, và cho thêm anh **V** chiều ngang 6m, nên đã chuyển tên QSDĐ cho anh **V** chiều ngang 21m, chiều dài hết hậu đất, hiện anh **V** đang quản lý phần đất này, do đó ông **T** đã thực hiện xong việc thỏa thuận với ông **H**, hiện ông **H** không đủ điều kiện khởi kiện ông **T**, kiến nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của ông **H**.

Ông **H** cho rằng ông là người thỏa thuận hùn mua đất với ông **T**, và đã giao đủ 300.000.000đ cho ông **T**, anh **V** là con ông có giao tiền cho ông **T** hay không, không liên quan đến ông, bản thân ông **T** bà **M** đều thừa nhận đã nhận của ông 300.000.000đ và đồng ý trả lại số tiền này cùng lãi suất khi không giao được đất, khi thỏa thuận mua đất vị trí phần đất của ông nằm cạnh đất của ông **Đặng L**, là vị trí hiện nay ông **V** cất nhà nuôi **Y**, mặc dù ông và ông **V** là cha, con nhưng tiền của ai nấy dùng, đất của ai nấy sử dụng không liên quan đến nhau, chưa có lần nào ông yêu cầu ông **T** sang tên phần đất ông hùn mua cho con ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, tại phiên tòa phúc thẩm ông **H** và ông **B** thống nhất hai bên có hùn nhau mua đất của ông **Q**, trong đó diện tích đất ông **H** hùn mua là 2.100m², hiện tại phần đất của ông **H**, ông **T** bà **M** chưa giao cho ông **H** và đã cất nhà trên phần đất của ông **H**, cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định giá phần đất tranh chấp theo giá thị trường, đơn kháng cáo của bị đơn có nêu giá trị thẩm định đất cao nhưng tại phiên tòa ông **B** đồng ý với giá trị đất đã định và không yêu cầu thẩm định giá lại. Kiến nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo được ông **T**, bà **M** thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, đủ điều kiện để

Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà M:

Tại phiên tòa phúc thẩm ông B là người đại diện cho ông T, bà M thừa nhận ông H có hùn tiền nhờ ông T mua đất của ông Q, diện tích phần ông H hùn mua là 2.100m², như vậy phần hùn và diện tích đất ông H mua trong phần hùn đã được các bên thống nhất nên không cần can thiệp điều chỉnh.

Về số tiền ông H bỏ ra hùn mua, ông B cho rằng ông H chỉ bỏ ra 250.000.000đ, còn anh V con ông H bỏ ra 50.000.000đ, tuy nhiên lời khai của ông T, bà M trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm cũng thừa nhận số tiền ông H giao cho ông T là 300.000.000đ, nếu ông H không nhận lại đất từ anh V thì ông, bà sẽ hoàn trả cho ông H 300.000.000đ và lãi suất, mặt khác theo lời khai của anh V, thì ông T, bà M đã cho anh V phần đất chiều ngang 21m, chiều dài hết hậu đất, so sánh lời khai này với số tiền mà ông H thỏa thuận hùn mua đất cùng ông T có chiều ngang 15m, như vậy 6m còn lại là do tiền anh V bỏ ra, không liên quan đến số tiền 300.000.000đ mà ông H đã giao cho ông T, vì vậy có cơ sở xác định số tiền ông H hùn mua đất với ông T là 300.000.000đ.

Vấn đề đặt ra là ông T đã giao phần đất ông H hùn mua cho ông H hay chưa? Ông B xác định ông T đã giao cho con ông H là anh V, việc chuyển giao này không có văn bản nào thể hiện sự đồng ý của ông H, trong khi đó ông H không thừa nhận việc giao này, tại lời khai của anh V BL 250, anh khai được ông T bà M cho đất, theo hồ sơ chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T với vợ chồng anh V, thể hiện vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho anh V số tiền 110.000.000đ, BL 193, cả lời khai của anh V cũng như hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện có sự đồng ý của ông H cho vợ chồng ông T chuyển QSD phần đất ông hùn mua cho anh V, hơn nữa phần đất còn lại mà vợ chồng ông T xây nhà nuôi Y có diện tích đúng bằng diện tích đất mà ông H hùn mua, qua đó chứng minh rằng ông T chưa giao phần đất hùn mua cho ông H, vì vậy phải buộc vợ chồng ông T giao phần đất hùn mua cho ông H theo thỏa thuận, tuy nhiên do vợ chồng ông T đã cất nhà nuôi Y trên đất, nên ông H đồng ý nhận giá trị đất theo giá thị trường, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T hoàn trả giá trị đất cho vợ chồng ông H là phù hợp, do đó kháng cáo của ông T bà M không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên. Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Trong vụ án này cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T hoàn trả 90% giá trị chênh lệch đất là không phù hợp, nhưng do ông H không kháng cáo vấn đề này nên cấp phúc thẩm không điều chỉnh. Vấn đề thẩm định giá theo giá thị trường, đơn kháng cáo của ông T bà M có đặt ra cho rằng giá thẩm định giá cao không phù hợp, tại phiên tòa phúc thẩm ông B thống nhất giá như cấp sơ thẩm đã áp dụng và không yêu cầu thẩm định lại.

[3] Chi phí tố tụng dân sự ông T, bà M phải chịu theo quy định tại điều 157,161 BLTTDS.

[4] Án phí dân sự phúc ông T, bà M phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Các Điều 148, 157, 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn T và bà Châu Thùy M giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Trần Mạnh H đối với ông Hoàng Văn T, bà Châu Thùy M. Buộc ông T, bà M hoàn trả cho ông H giá trị phần đất mà ông H đã hùn mua với số tiền 1.387.594.200 đồng (*Một tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi bốn ngàn, hai trăm đồng*).

Không chấp nhận một phần khởi kiện của ông H yêu cầu ông T, bà M hoàn trả một phần giá trị phần đất bằng 120.843.800 đồng.

2. Chi phí phí tố tụng: Buộc ông T, bà M hoàn trả lại cho ông H số tiền đo đạc và thẩm định giá là 25.146.000 đồng.

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà M không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H là người cao tuổi được miễn.

Ông T, bà M phải chịu 53.627.000 đồng (chưa nộp).

Án phí phúc thẩm ông T, bà M phải chịu 300.000đ, ngày 07/8/2023 ông, bà đã dự nộp 600.000đ tại các lai thu số 7206, 7207 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại 300.000đ.

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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Ninh Quang Thế