

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC  
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 82/2023/DS-ST  
Ngày 20 tháng 12 năm 2023  
“*Tranh chấp đòi tài sản*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Châu Hùng, bà Ngô Thị Lệ Thi.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đoàn Quốc Đạt, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Bích Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2023/TLST-DS ngày 02/3/2023 về việc “*Tranh chấp đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2023/QĐST-DS ngày 03/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Anh V, sinh năm 1974, nơi cư trú: Số B (22) đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Anh V1, sinh năm 1975, nơi cư trú: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ hiện nay: Số C, T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1991, cư trú: Số C, tổ B, ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Tạm trú: Đường số E, khóm H, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà D:* Ông Lê Hùng T, sinh năm 1981, nơi cư trú: Ấp A, thị trấn A, huyện A, tỉnh An Giang (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lý Tuyết L, sinh năm 1974, nơi cư trú: Số B, đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L:* Ông Phạm Anh V1, sinh năm 1975, nơi cư trú: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1945 và Trần Văn S, sinh năm 1968 (có mặt). Các ông, bà Lư Thị L1, sinh năm 1966; Phạm Xuân H, sinh năm 1998; Phạm Xuân C1, sinh năm 1969; Lê Thị T1; Phạm Thị Phương T2, sinh năm 1990; ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1986; Võ Phong P, sinh năm 1982 (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày và được nguyên đơn bổ sung như sau:*

Ông làm nghề kinh doanh nên có quen ông T3, ông T3 giới thiệu ông nhận chuyển nhượng nhà đất tại đường số E, Khu dân cư K, phường C, thành phố C do ông H đứng tên. Trước khi nhận chuyển nhượng thì ông có đến xem nơi để làm bãi đậu xe, nơi xử lý nước thải với mục đích để mở điểm phân phối hải sản từ Kiên Giang đến C. Được biết thì ông H đứng tên giùm cha mẹ ruột là ông C1, bà T1. Sau khi thỏa thuận thì các bên thống nhất nhà, đất trị giá 1,9 tỷ đồng, đưa cọc trước 300 triệu đồng (do ông C1, bà T1 lập biên nhận), số tiền còn lại 1,6 tỷ đồng trả trong thời hạn 05 tháng và phải đóng lãi cho đến khi thanh toán xong.

Ngày 19/5/2022, ông có đến Phòng C2 tỉnh An Giang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) với ông Phạm Xuân H. Khi đến Công chứng ông thì được Phòng C2 tỉnh An Giang giải thích và cho biết phải đứng tên của cả vợ chồng hoặc xác nhận tài sản riêng của một bên mới được nhận chuyển nhượng và đứng tên một mình. Vì vậy ông V1 đã nhờ bà Trần Thị Mỹ D đứng tên tài sản giùm ông.

Ông đã thanh toán đủ tiền cho phía bên bán bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng; nguồn tiền có được để mua tài sản là của chung vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông có thuê người đến sửa chữa nhà và mua vật tư xây dựng của các cửa hàng tại C tổng số tiền 367.323.759 đồng.

Do cần tiền để kinh doanh nên ông yêu cầu bà D sang tên lại để ông vay tiền tại Ngân hàng. Lúc đầu bà D đồng ý. Sau đó bà D không đồng ý.

Nay ông V1 khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại căn nhà chưa hoàn công (03 tầng gồm 1 tầng trệt và 2 tầng lầu, cụ thể: Tầng trệt có mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; Tầng 1 và tầng 2: Kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch) gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 90m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022. Đồng thời yêu cầu bà D làm thủ tục sang tên cho ông theo quy định pháp luật.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án: (1) những người làm chứng là gia đình bên bán tài sản gồm ông C1, bà T1, ông H, ông T3, bà Phương T2; (2) người sửa chữa nhà ông Nguyễn Phong P1 và các

hóa đơn chứng từ của các cửa hàng vật liệu xây dựng; (3) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế doanh nghiệp tư nhân được cấp đổi lần thứ 7 ngày 21/12/2009 do ông Mai Anh V đứng tên chủ doanh nghiệp; (4) Đơn đề nghị xác nhận của Văn phòng C4 tại thành phố R, tỉnh Kiên Giang; (5) Các hình ảnh thể hiện tin nhắn của ông V, bà D về việc bà D đồng ý trả nhà, đất cho ông V. Cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

*Theo đơn phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa đại diện bà D trình bày và được bà D bổ sung như sau:*

Cuối năm 2018 bà và ông V tìm hiểu với nhau đến giữa năm 2020 bà và ông V chung sống như vợ chồng khi đó bà và chồng bà mâu thuẫn tình cảm nên ly hôn theo Quyết định của Tòa án. Với tính chất ông V là chủ tàu đánh cá biển và có gia đình tại Kiên Giang nên không chung sống thường xuyên, chỉ thỉnh thoảng 1-2 tháng ông V về thăm 1-2 ngày rồi tiếp tục đi, bà biết ông V có gia đình nhưng không biết có ly hôn chưa. Bà và ông chung sống tại xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Ông V tác đ để bà ly hôn chồng và ông hứa sẽ mua cho bà căn nhà tại C. Ngày 09/12/2021 ông V có xác lập hợp đồng chuyển nhượng căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất với ông H giá 1,9 tỷ đồng. Sau khi ông V trả tiền xong thì bà là người nhận nhà và sinh sống cùng 02 riêng, được vài tháng thì phát sinh mâu thuẫn.

Bà xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của ông V, bà không có đóng góp nên không có chứng cứ gì để chứng minh và cũng không phải là tài sản chung của vợ chồng. Bà có bỏ tiền ra sửa chữa căn nhà cùng với ông V với số tiền nhỏ lẻ bà không có hóa đơn chứng từ để cung cấp cho Tòa án. Đây là tài sản của ông V t cho bằng miệng với điều kiện bà ly hôn chồng bà thực tế bà đã ly hôn xong nên tại phòng Công chứng thì ông H trực tiếp chuyển nhượng cho bà và đã hoàn tất thủ tục xong. Việc ông V có đề nghị vay Ngân hàng thì bà đồng ý với điều kiện bà đứng tên giấy tờ nhà, đất. Sau đó ông V đã lấy toàn bộ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Từ đó bà và ông V phát sinh mâu thuẫn. Việc ông V t cho nhà và đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, lừa dối và không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ khi ông V khởi kiện thì bà không còn sinh sống trong căn nhà tranh chấp; 02 con của bà đi học tại trường tiểu học trên địa bàn thành phố C nên bà có chỗ ở riêng hoặc về Khánh Hòa, huyện C sinh sống.

Nay bà yêu cầu phản tố, buộc ông V phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

Chứng minh cho yêu cầu phản tố, bị đơn cung cấp cho Tòa án người làm chứng là cha mẹ ruột bị đơn ông Trần Văn S, bà Lu Thị L1, Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự, Giấy khai sinh 02 con riêng của bà D.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Tuyết L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa đại diện bà L trình bày:*

Bà L là vợ hợp pháp của ông Mai Anh V, có đăng ký kết hôn. Bà biết

chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà gắn liền quyền sử dụng đất với ông C1, bà T1 mà ông H đứng tên giấy chứng nhận do chồng bà nói lại cho bà nghe. Thỏa thuận nhà, đất giá 1,9 tỷ đồng, đưa cọc 300 triệu đồng. Khi đi Công chứng tại An Giang thì ông V có kêu bà cùng đi nhưng bà nghĩ vợ chồng thì ai đứng tên cũng được và lúc đó bà bận việc gia đình nên ông V mang chứng minh nhân và sổ hộ khẩu đi một mình. Từ đó đến nay thì cứ nghĩ ông V đã đứng tên một mình nhưng đến khi khởi kiện thì mới biết chồng bà đã nhờ bà D đứng tên giùm tài sản nêu trên.

Bà xác định nguồn tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, với tổng số tiền nhận chuyển nhượng và lãi tổng cộng là 1.964.000.000 đồng.

Nay ông V khởi kiện yêu cầu bà D trả lại nhà, đất tọa lạc khóm H, phường C thì bà không có ý kiến, không có tranh chấp tài sản chung của vợ chồng với ông V.

Chứng minh cho lời khai, bà L cung cấp Giấy chứng nhận kết hôn số 34 do UBND phường V lập ngày 12/02/2004.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và thực hiện biện pháp bảo đảm số tiền 30.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh C3.

Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ như sau:

- Đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ phần nhà, đất mà các bên tranh chấp:

+ Kết quả đo đạc được thể hiện trong Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty Đ1 lập ngày 15/5/2023. Theo đó đất có diện tích 90m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số CS09704 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 cho ông Phạm Xuân H thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, loại đất ODT được Văn phòng Đ chi nhánh C3 xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022. Vật, kiến trúc trên đất gồm mái che, căn nhà bê tông cốt thép và hàng rào thuộc quyền sử dụng đất số CS09704.

+ Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nhà có 01 trệt và 02 lầu: Tầng trệt có kết cấu mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; tầng 1, tầng 2 kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch. Các đương sự có văn bản thống nhất giá trị nhà, đất là 2 tỷ đồng.

- Trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Đối chất giữa các đương sự; đối chất giữa đương sự với người làm chứng nhưng không thực hiện được do có đương sự và người làm chứng vắng mặt.

- Văn bản trả lời của Phòng C2 về sự việc công chứng giữa ông H, bà D, quá lâu nên không nhớ. Việc công V có nhờ bà D đứng tên giùm hay không thì ngoài sự nhận biết của đơn vị; Văn phòng chỉ xác định được hồ sơ đảm bảo về pháp lý và thực hiện theo quy định pháp luật. Ngoài ra, trường hợp độc thân thì cung cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; nếu bên nhận chuyển nhượng có vợ



hoặc chồng thì phải có Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng, nếu vợ, chồng đến công chứng một mình thì phải có giấy ủy quyền của người còn lại.

- Lấy lời khai những người làm chứng, cụ thể:

+ Ông S, bà L1 - cha, mẹ ruột bị đơn khai, ông bà biết D và V chung sống với nhau như vợ chồng được khoảng 01 năm nhưng từ khi mua nhà nhất tại C thì xảy ra mâu thuẫn, tranh chấp. Ông, bà không biết ông V có vợ, con và cũng không biết địa chỉ ở đâu, chỉ nghe ông V nói ở Rạch G. Khi mua nhà và đất xong thì ông, bà có đến nhà thực hiện lễ cúng. Trước đây D sống cùng với 02 con riêng của D ở Khánh Hòa, C. Tuy nhiên khi quen với V thì V nói mua nhà tại C để cho mẹ con của D ở nên đồng ý cho D và V ở chung với nhau tại nhà, đất đã mua nêu trên. Việc ông V đòi lại nhà thì ông, bà không đồng ý bởi vì ông V đã mua cho D và hiện tại bà D đã đứng tên xong.

+ Bà C - bà nội của bị đơn được bị đơn yêu cầu Tòa án lấy lời khai nhưng triệu tập bà C không được, bà cũng không có tường trình.

+ Ông C1, bà T1 có văn bản gửi đến Tòa án cho rằng nhà, đất tranh chấp là của ông, bà nhưng nhờ con trai ruột (H) đứng tên giùm. Việc thỏa thuận mua bán là ông, bà và T3 (con rể) thỏa thuận với ông V; mục đích nhận chuyển nhượng nhà, đất của V là phân phối hải sản cho chợ C5. Khi thỏa thuận xong, đến phòng C2 thì được biết Công chứng tại An Giang phải có vợ và chồng nếu vắng mặt thì phải có xác nhận của bên kia về tài sản riêng. Do ông, bà cần tiền về Đ nên ông V có nhờ bạn nữ đứng tên giùm sau này biết là bà D. Hiện nay sự việc chuyển nhượng xong ông, bà đã nhận tiền đủ tiền từ V nên không còn giữ giấy tờ gì. Xác định V nhận chuyển nhượng là cá nhân V nhưng khi công chứng thì V không đứng tên được nên mới nhờ bà D đứng tên giùm.

+ Ông H có văn bản gửi đến Tòa án cho rằng nhà, đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ (ông C1, bà T1) giao ông đứng tên giùm. Việc thỏa thuận chuyển nhượng là do ông C1, bà T1 và T3 thực hiện, được biết mục đích V nhận chuyển nhượng để mở điểm phân phối hải sản. Sau khi thỏa thuận xong thì đến Công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng, tại đây Công chứng cho biết phải có vợ chồng ông V mới thực hiện được, V nói bên Kiên Giang không bắt buộc phải có cả vợ chồng cùng thực hiện. Gia đình cần tiền gấp nên V nhờ bạn là bà D đứng tên giùm. Chỉ biết D tại phòng Công chứng, trước đó thì không. Xác định V mua nhà là cho cá nhân V mở điểm phân phối hải sản. Gia đình đã nhận tiền đủ nhiều nhận từ V nên không giữ giấy tờ liên quan.

+ Ông T3 có lời khai tại Tòa án như sau: Ông là con rể của ông C1, bà T1, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông C1, bà T1 nhờ con ruột H đứng tên giùm. Qua người quen giới thiệu nên ông quen với ông V. Việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên thì ông và ông C1, bà T1 là người rõ nhất về thỏa thuận chuyển nhượng, trả tiền cũng như mục đích nhận chuyển nhượng để làm điểm phân phối hải sản từ Kiên Giang về C. Thỏa thuận xong thì các bên có đến phòng C2 lập Hợp đồng nhưng tại đây cho biết ông V đã có vợ nên cần giấy xác nhận tài sản riêng hoặc giấy ủy quyền mới được nhận chuyển nhượng, lúc đó ông ở xa nên muốn thực hiện sớm nên hối thúc ông V vì vậy ông có nhờ bạn là bà D đứng tên

giùm quyền sử dụng đất. Ông V có điện thoại cho người quen ở Kiên Giang cho biết nơi đó chỉ cần một người đứng tên là đủ, không cần xác nhận của vợ. Xác định ông V là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với gia đình và đã thực hiện trả tiền và giao nhà xong nên không còn giữ giấy tờ gì liên quan. Việc ông V không đứng tên một mình trên quyền sử dụng đất nên mới nhờ bà D đứng tên giùm.

+ Ông Võ Phong P có lời khai tại Tòa án như sau: Ông làm thầu xây dựng tại thành phố C (tên thường gọi thầu T), được người bạn giới thiệu cho sửa chữa nhà cho ông V tại nhà đất tranh chấp nêu trên. Trước khi sửa chữa thì ông có gặp ông V để thỏa thuận giá và những công việc cần sửa chữa; ông V là người trả tiền. Ông V nhờ ông điện thoại cho cửa hàng mang vật tư lại để ông thực hiện, sau đó ông V trả tiền vật tư cho cửa hàng; được biết ông V đã thanh toán xong.

- Tòa án ghi lời khai của bà Nguyễn Tam G – Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng C, bà G cho biết ngày 30/11/2022 có bán cho ông V những vật liệu xây dựng như như bảng kê chi tiết công thợ phải thu khách hàng, từ ngày 01/3/2022 đến ngày 30/11/2022 và các lần sau đó. Ông V đã chuyển khoản và thanh toán xong.

- Xác minh tại Công an phường C cho biết, hiện tại căn nhà nêu trên không có ai sinh sống. Từ tháng 12 năm 2021 đến nay bà D không có đăng ký tạm trú, thường trú tại Đường số E, khóm H, khu dân cư T, phường C, thành phố C.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn xác định đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không cung cấp bổ sung, không đề nghị Tòa án thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ khác.

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà D trả lại tài sản cho ông là căn nhà chưa hoàn công 03 tầng gồm 1 tầng trệt và 2 tầng lầu, cụ thể: Tầng trệt có mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; Tầng 1 và tầng 2: Kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đất 90m<sup>2</sup>, thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại phường C, thành phố C (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CR 800920 do Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019). Đồng thời yêu cầu bà D làm thủ tục sang tên cho ông theo quy định pháp luật.

- Bị đơn, đại diện bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu ông V phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà D đang đứng tên.

Bà D xác định có nhận được tài liệu, chứng cứ do Tòa án công bố và các đương sự cung cấp trong đó có tin nhắn zalo giữa bà và ông V. Riêng về tin

nhắn zalo bà xác định xưng hô với ông V là vợ, chồng; ông V cung cấp không đầy đủ nội dung tin nhắn giữa bà và ông mà có cắt bỏ bớt. Do bà đã xóa hết tin nhắn của ông V nên không cung cấp được đầy đủ cho Tòa án, yêu cầu Tòa án không lấy nội dung tin nhắn mà ông V cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Đại diện bà L yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì nguồn tiền ông V mua tài sản nêu trên là của vợ chồng ông V, bà L.

- Người làm chứng bà C cho biết trước đây V và D quen nhau có ở tại nhà bà thuộc xã K, huyện C; bà nghe V, D bàn bạc với nhau sẽ mua nhà tại C. Việc thỏa thuận tặng cho hay đứng tên giùm giữa V, D như thế nào thì bà không rõ.

- Người làm chứng ông S cho biết, V và D có chung sống như vợ chồng nên V có mua căn nhà và đất tặng cho D, khi nhận nhà thì ông có đến thực hiện lễ cúng. Nay ông V đòi lại nhà là không hợp tình người.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp; tư cách tham gia tố tụng. Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án, qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét thẩm tra tại phiên tòa thấy rằng:

. Mặc dù bà D không thừa nhận đứng tên giùm ông V khi nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông H. Tuy nhiên, bà D thừa nhận nguồn tiền chuyển nhượng nhà, đất giá 1,9 tỷ đồng mà gia đình ông C1, bà T1, ông T3, bà T2, ông H nhận là của ông V; người làm chứng bên chuyển nhượng nhà, đất đều xác định thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với ông V, nhận tiền từ ông V, nghe ông V nhờ bà D đứng tên giùm khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/5/2022 với ông H.

. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án ông V có cung cấp chứng cứ là nội dung các đoạn tin nhắn giữa bà D với ông V thể hiện: Bà D đứng tên giùm ông V nhà, ông V có đũa mẹ con bà D ... (BL 40, 41); tại phiên tòa nội dung tin nhắn được bị đơn thừa nhận. Ngoài ra, tại biên bản ngày 03/4/2023 bà D thừa nhận trước đây khi ông V đề nghị sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V thì bà đồng ý ...; nội dung biên bản còn thể hiện bà D xin toàn bộ căn nhà để bà ở và nuôi con, nhờ Tòa án hòa giải để ông V cho bà nhà và đất để bà nuôi con (BL 83).

. Từ phân tích trên, có căn cứ xác định ông V có nhờ bà D đứng tên giùm khi nhận chuyển nhượng nhà, đất theo hợp đồng ngày 19/5/2022 với ông H, nên việc ông V khởi kiện yêu cầu bà D trả lại là có căn cứ chấp nhận.

. Đối với việc bà D cho rằng nội dung tin nhắn ông V cung cấp chưa thể hiện đầy đủ nội dung, trong đó có nội dung ông V tặng nhà, đất cho bà D, tuy nhiên ông V không thừa nhận lời trình bày của bà D, ngoài lời khai của bà D



không căn cứ khác chứng minh, nên không cơ sở xem xét. Do đó, không cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

. Căn cứ Điều 166 BLDS năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*Về tố tụng,*

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản là nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc phường C, thành phố C; bị đơn có cư trú tại thành phố C. Do đó vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp đòi tài sản*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

*Về nội dung,*

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng

[2.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng và mục đích nhận chuyển nhượng:

Ông H cho rằng đã đứng tên giùm cha mẹ ruột là ông C1, bà T1 phù hợp với lời khai của ông C1, bà T1 và ông V có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với giá 1,9 tỷ đồng; đặt cọc 300 triệu đồng; còn lại 1,6 tỷ đồng và đã thực hiện xong. Mục đích nhận chuyển nhượng của ông V là để làm điểm phân phối hải sản từ Kiên Giang về C, trước đó ông V có xem bãi đậu xe và nơi xử lý nước thải...

[2.2] Về sửa chữa căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất:

Ông V cho rằng là người sửa chữa căn nhà với tổng số tiền 367.323.759 đồng và cung cấp các hóa đơn chứng từ phù hợp với kết quả xác minh tại cửa hàng C6; phù hợp với lời khai của ông P về tiền công thợ do ông V thanh toán xong. Đồng thời được bị đơn thừa nhận ông V bỏ tiền ra sửa chữa, bị đơn cũng có bỏ tiền ra cùng sửa chữa với ông V nhưng không cung cấp được hóa đơn chứng từ nên không có căn cứ xem xét.

[2.3] Xem xét xác nguồn chứng cứ khác:

- Thứ nhất: Nguồn tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất ông V khai là của vợ chồng (ông và bà L), phù hợp với tường trình của bà L. Tuy nhiên bà L không có yêu cầu độc lập gì nên HĐXX không xem xét, giải quyết. Bà D thừa nhận nguồn tiền mua nhà, đất là của ông V, không phải của bà.

- Thứ hai: Tin nhắn của ông V, bà D và lời khai tại Tòa án, ông V cho rằng bà D thừa nhận đứng tên giùm qua các tin nhắn zalo mà ông cung cấp cho



Tòa án. Bà D không đồng ý. Xét bà D không thừa nhận đứng tên giùm ông V nhưng có lời khai đồng ý sang tên lại cho ông V tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2023 “...Sau khi có giấy đỏ thì tôi giữ và cất trong tủ. Ông V đề nghị tôi đi vay Ngân hàng lấy tiền cho ông làm ăn, tôi đồng ý và đưa giấy đỏ cho ông đi vay nhưng ông nói không vay được nên đề nghị tôi phải chuyển tên sang cho ông để ông tự vay. Tôi đồng ý...”; mặt khác bà đề nghị thỏa thuận chia ½ giá trị căn nhà “Tôi không đồng ý sang tên lại cho ông V, yêu cầu ông trả sổ đỏ lại cho tôi để tôi nuôi con. Hoặc thỏa thuận ông chia cho tôi ½ giá trị tài sản để tôi nuôi con. Sau đó tôi ly hôn với ông V để ông V muốn sống với ai thì sống, tôi không ràng buộc”.

- Thứ ba: Những người làm chứng gồm ông C1, bà T1, ông T3, ông H xác định cá nhân ông V nhận chuyển nhượng nhà, đất; bà D là người đứng tên giùm ông V; mục đích nhận chuyển nhượng của ông V để làm điểm phân phối hải sản từ Kiên Giang về C.

- Thứ tư: Việc xác nhận của Văn phòng C4 tại thành phố R, tỉnh Kiên Giang “đối với giao dịch về đất đai ...bên nhận chuyển nhượng chỉ cần 1 người dù tài sản đó mua trong thời kỳ hôn nhân” phù hợp với lời khai của ông V, bà L nghĩ rằng 1 người đứng tên là được. Mặt khác Phòng C2 tại thành phố C cho biết trường hợp độc thân thì cung cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; nếu bên nhận chuyển nhượng có vợ hoặc chồng thì phải có Văn bản thỏa thuận về tài sản riêng, nếu vợ, chồng đến công chứng một mình thì phải có giấy ủy quyền của người còn lại. Từ đó cho thấy có sự không thống nhất giữa các phòng Công chứng của tỉnh An Giang và của tỉnh Kiên Giang về giao dịch đất đai nên ông V có nhờ bà D đứng tên giùm.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu ông Mai Anh V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thấy rằng ngoài việc đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không cung cấp chứng cứ gì khác ngoài lời khai của người làm chứng là ông S, bà L1, bà C là cha mẹ ruột và bà nội của bị đơn nên chưa đủ căn cứ để chứng minh tài sản nêu trên là của bị đơn. Mặc khác bị đơn cho rằng nguyên đơn đã tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên tại [2], [3] HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại tài sản cho nguyên đơn theo Điều 105, 107, 158, 160, 164, 166 và 168 của Bộ luật Dân sự 2015. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn tạm ứng chi phí tố tụng gồm đo đạc số tiền 3.900.000 đồng, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 400.000 đồng. Tổng cộng 4.300.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

Các đương sự đã thống nhất giá trị nhà, đất là 2 tỷ đồng nên quá trình giải quyết Thẩm phán không tiến hành định giá là phù hợp.

[5] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần phải duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc về cấm chuyển dịch về quyền tài sản là quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 90m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022.

[6] Về vấn đề khác: Theo biên bản xác minh của Công an phường C thì hiện nay không ai sinh sống trong căn nhà này và bà D cũng không có đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú tại địa chỉ nhà nêu trên nên Hội đồng xét xử không xem xét về việc lưu trú của bị đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn tạm ứng án phí số tiền 34.500.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí số tiền 72.000.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận (tài sản các bên thỏa thuận giá trị 2.000.000.000 đồng).

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật tại Điều 271, Điều 273 của BLTTDS.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ các Điều 105, 107, 158, 160, 164, 166 và 168 của Bộ luật Dân sự 2015;*

*Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 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;*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Anh V.



Xác định căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc Đường số E, khóm H, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang là tài sản của ông Mai Anh V.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Mai A V theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 15/5/2023 gồm:

Nhà: Kết cấu có mái che, hàng rào, 01 trệt và 02 lầu: Tầng trệt có kết cấu mái che, cột bê tông, khung tiền chế, nhà bê tông cốt thép, nền gạch men; tầng 1, tầng 2 kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, vách gạch.

Đất có diện tích 90m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019.

Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 15/5/2023.

Buộc ông V có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Mỹ D yêu cầu ông Mai A V trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, diện tích 90m<sup>2</sup> do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022.

3. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc về việc cấm chuyển dịch quyền sử dụng đất có diện tích 90m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR800920, số vào sổ cấp giấy CS09704 thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 31/5/2019 được Văn phòng Đ chi nhánh C3 xác nhận chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ D ngày 26/5/2022.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tự nguyện chịu chi phí tố tụng và đã thực hiện xong.

5. Về án phí:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hoàn trả cho ông Mai A V số tiền 34.500.000 (ba mươi bốn triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003103 ngày 02/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Bà Trần Thị Mỹ D phải chịu án phí số tiền 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bà Trần Thị Mỹ D không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003239 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Ông Mai Anh V không phải chịu án phí.

6. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, bị đơn, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

*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.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

**TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Phương**