

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH KIÊN GIANG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 112/2024/DS-PT

Ngày 13 - 5 - 2024

V/v tranh chấp đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1984; địa chỉ: B T, phường H, quận D, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Ngọc L: Anh Nguyễn Chí N, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 06/5/2024 vắng mặt ngày 13/5/2024).

- Bị đơn:

1. Anh Bùi Ngọc T, sinh năm 1971; địa chỉ: A Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Võ Văn M, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

2. Chị **Triệu Thị Huyền T1**, sinh năm 1986; địa chỉ: **A Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**. Địa chỉ thứ hai: **Số E T, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa** (vắng mặt).

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

1. Anh **Trần Viên A**, sinh năm 1985; địa chỉ: **Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của anh A: Anh **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1986; Địa chỉ: **Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** (có mặt ngày 06/5/2024 vắng mặt ngày 13/5/2024)

2. Ông **Đình Quốc T2**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3. Bà **Huỳnh Thị Tuyết H**, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

4. **Tổng Công ty V1**; địa chỉ: **A P, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Tăng Quốc Đ**, sinh năm 1985 (có mặt ngày 06/2024 vắng mặt ngày 13/5/2024).

5. **Công ty cổ phần V2**; địa chỉ: **Tầng F, Tòa nhà K, số G phố C, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội** (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh **Bùi Ngọc T** kháng cáo;

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh **Nguyễn Chí N** là người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị Ngọc L** trình bày:

Vào tháng 01/2019, qua sự quen biết chị **L** được anh **Trần Viên A** giới thiệu nhận chuyển nhượng của anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** một thửa đất có diện tích là 90,5m², thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389300 do **UBND huyện P** cấp ngày 20/7/2005, giá chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất là 5.400.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm triệu đồng), đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho anh **A** và chị **T1**, hợp đồng được công chứng ngày 24/01/2019, tại **Phòng C**, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chị **L** có lập các thủ tục sang tên, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/5/2019, chị **L** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935, vẫn thuộc số thửa, số tờ và vị trí đất nêu trên. Chị **L** có để cho vợ chồng anh **T**, chị **T1** tiếp tục sống tạm thời trên căn nhà và đất này, khi nào sắp xếp được chỗ ở thì anh **T**, chị **T1** giao lại nhà và đất này cho chị

L, nhưng đến khi chị L đến nhà để yêu cầu anh T, chị T1 di dời đi nơi khác trả lại căn nhà và đất cho chị L thì anh T, chị T1 không thực hiện.

Anh Nguyễn Chí N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh T, chị T1 di dời đi nơi khác, hoàn trả cho chị L căn nhà và đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935 ngày 07/5/2019.

Đối với phần nhà của anh T, chị T1 xây dựng trước đây chồng lấn vào diện tích đất của ông T2 14,2m² và công trình thiết bị phát sóng của Tổng Công ty V1 và Công ty cổ phần V2 thì chị L sẽ thương lượng với tổ chức, cá nhân này, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh Bùi Ngọc T trình bày:**

Anh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị L, yêu cầu Tòa án xử bác yêu cầu khởi kiện của chị L. Bởi vì, anh không biết chị L và cũng không có chuyên nhượng nhà đất cho chị L. Mọi việc phát sinh từ vợ của anh là chị Triệu Thị Huyền T1, lúc vợ chồng anh còn chung sống với nhau, chị T1 làm nghề kinh doanh về bất động sản và do tin tưởng vợ nên có hai lần chị T1 có đến Sân bay thành phố P, nơi anh T làm việc để đưa cho anh ký giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, anh T không có xem nội dung văn bản chị T1 đưa cho anh ký tên. Anh T thừa nhận có ký tên và chữ ký tên Bùi Ngọc T trong hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2018 là của anh, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 anh không có ký tên và chuyển nhượng.

Sau này, anh T tìm hiểu mới biết được là chị T1 không có chuyển nhượng đất cho chị L mà do chị T1 vay tiền với những người này và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền vay 5.400.000.000 đồng. Anh T không có nhận tiền chuyển nhượng từ anh A hay chị L.

Anh T yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận đơn phản tố của anh về việc yêu cầu hủy Giấy ủy quyền số 15154, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2018, tại Phòng C giữa ông Bùi Ngọc T, bà Triệu Thị Huyền T1 với anh Trần Viên A; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CQ 326935, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m², đất tại khu phố A (trước đây thuộc khu phố E), phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Anh T xác nhận ông không có tranh chấp với ông T2, Tổng Công ty V1 và Công ty cổ phần V2.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Đinh Quốc T2 trình bày:**

Ông T2 xác nhận phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay có nguồn gốc trước đây của ông, sau đó ông có chuyển nhượng cho một người khác, phần đất này

và hiện tại anh **Bùi Ngọc T** đang sinh sống trên đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thông báo cho ông vào tham gia tố tụng do phần căn nhà của anh **T** xây dựng trước đây chồng lấn vào phần đất của ông **T2** với diện tích là 14,2m². Ông **T2** cho rằng khi anh **T** xây nhà, ông **T2** có đứng ra chỉ ranh giới xây dựng đúng ranh giới đất của ông **T2**, nhưng nay đo đạc lại thì nhà, đất của anh **T** lại chồng, lấn vào đất của ông.

Nay ông **T2** có ý kiến nếu Tòa án xét xử phần nhà, đất tranh chấp thuộc về anh **T** thì ông **T2** vẫn đồng ý giữ nguyên hiện trạng cho anh **T** sử dụng. Trường hợp phần nhà đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn hay một cá nhân nào khác thì người này phải thương lượng với ông **T2**. Ông **T2** không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, anh **Tăng Quốc Đ** là người đại diện theo ủy quyền của **Tổng Công ty V1** trình bày:**

Anh **Đ** xác nhận **Trung tâm M3** đại diện của **Tổng Công ty V1** có ký kết Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm thu phát sóng di động (BTS) số: 312/HĐ-MLMN-ĐVTCT ngày 29/12/2017 với anh **Bùi Ngọc T** để đặt trạm thu phát sóng của **M1** tại căn nhà và đất của anh **T**. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 31/12/2022 và hiện tại các bên chưa ký kết hợp đồng mới bổ sung. Các thiết bị của trạm phát sóng gồm phòng thiết bị, máy phát, ăng ten ...

Nay anh **Đ** trình bày nếu Tòa án xét xử phần nhà đất tranh chấp thuộc về ai thì **Tổng Công ty V1** tiếp tục ký kết hợp đồng với cá nhân đó hoặc có thể di dời các thiết bị đi nơi khác. Anh **Đ** không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Ngọc L**. Buộc anh **Trần Ngọc T3**, chị **Triệu Thị Huyền T1** di dời đi nơi khác, hoàn trả cho chị **L** căn nhà và đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935, tại **số A Đ, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và báo quyền kháng cáo theo quy định.

** Ngày 26/9/2023 anh **Bùi Ngọc T** có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với nội dung như sau:*

- Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 15154, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/8/2018 giữa anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** và anh **Trần Viên A**, tại **Phòng C** (nay là Phòng công chứng **Nguyễn K**);

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 90,50m², thửa đất tọa lạc tại địa chỉ **số A đường Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, do **Phòng C** (nay là **phòng C1**) ký ngày 24/01/2019, giữa anh **Trần Viên A** và chị **Trần Thị Ngọc L**.

- Yêu cầu hủy Chính lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị **Trần Thị Ngọc L**, do chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang** ký ngày 22/4/2019;

- Yêu cầu hủy GCNQSD đất CQ 326935 thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m², do chị **Trần Thị Ngọc L** đứng tên, thửa đất tọa lạc tại **khu phố E, thị trấn D (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang**, do Chi nhánh **Văn phòng Đ, sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** ký ngày 07/5/2019.

** Ngày 24/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị Bản án sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, với nội dung như sau:*

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Trần Thị Ngọc L** là anh **Nguyễn Chí N** giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn anh **Bùi Ngọc T** trình bày: Anh và chị **T1** kết hôn vào năm 2009, quá trình chung sống anh chị có được 04 người con chung: 1. Cháu **Bùi Triệu T4**, sinh năm 2010; 2. Cháu **Bùi Cao V**, sinh năm 2012; 3. **Bùi Triệu Hà A1**, sinh năm 2016; 4. Cháu **Bùi Triệu Minh A2**, sinh năm 2018. Vợ chồng chung sống đến khoảng năm 2020 thì anh và chị **T1** đã ly thân thì chị **T1** về sinh sống với mẹ ruột của chị **T1** tại địa chỉ **số E đường T, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa**. Đến ngày 03/01/2023 thì anh và chị **T1** đã ly hôn (có Quyết định thuận tình ly hôn tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang). Theo Quyết định thì vợ chồng thống nhất giao 04 người con nói trên cho chị **T1** trực tiếp nuôi dưỡng. Hộ khẩu thường trú của các con gồm cháu **Bùi Triệu T4, Bùi Cao V, Bùi Triệu Hà A1, Bùi Triệu Minh A2** đều ở địa chỉ **số A đường Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, nhưng

thực tế các cháu không còn sinh sống ở địa chỉ này. Đến khoảng giữa năm 2020 thì hai cháu **Bùi Triệu Hà A1**, **Bùi Triệu Minh A2** về sinh sống với bà **N1**. Đến khoảng giữa năm 2021 thì hai cháu **Bùi Triệu T4** và cháu **Bùi Cao V** tiếp tục về sống chung với bà ngoại. Hiện tại 04 cháu **Bùi Triệu T4**, **Bùi Cao V**, **Bùi Triệu Hà A1**, **Bùi Triệu Minh A2** đều ở với bà ngoại của các cháu tên **Lê Thị H1**, sinh năm 1948; địa chỉ: **Số E, đường T, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh **T** là Luật sư **Võ Văn M2** yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn anh **T** vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và thống nhất theo ý kiến của Luật sư **Võ Văn M2** yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và kháng cáo của bị đơn anh **Bùi Ngọc T**, xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Ngọc T** về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Ngọc L**:

Chị **Trần Thị Ngọc L** yêu cầu anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** di dời đi nơi khác, hoàn trả cho chị **L** căn nhà và đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935, tại **số A Đ, khu phố A** (trước đây là **khu phố E**),

phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Anh **Bùi Ngọc T** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về quyền sử dụng đất.

Phần diện tích đất và nhà trên đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² tại **số A Đ, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** trước đây được cấp cho ông **Lý Văn D** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 389300 ngày 20/7/2005. Đến ngày 14/9/2007 đã chỉnh lý biến động sang tên anh **Bùi Ngọc T** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 158B, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐCN ngày 17/8/2007. Ngày 28/8/2018, anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** lập hợp đồng ủy quyền cho anh **Trần Viên An toàn q** quản lý, sử dụng, đăng ký trích đo địa chính, tách thửa, cắm mốc ranh giới, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn ... liên quan đến thửa đất này. Ngày 24/01/2019, anh **A** đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị **Trần Thị Ngọc L** toàn bộ diện tích đất này. Đến ngày 24/01/2019, chị **Trần Thị Ngọc L** lập thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 22/4/2019 đã chỉnh lý biến động sang tên chị **L** theo hồ sơ số 204606.CN.002. Đến ngày 07/5/2019, chị **L** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935 cùng số thửa, số tờ và vị trí đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh **Bùi Ngọc T** xác nhận có ký tên trong Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2018 cùng với chị **T1** nhưng không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 cho chị **L**. Anh **T** cho rằng đây là việc cho vay và thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị **T1** với chị **L** và có cung cấp bản photo 02 văn bản hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cùng ngày 27/8/2018 nhưng không được đại diện chị **L** thừa nhận. Ngoài ra, không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh lời trình bày là có căn cứ.

Hội đồng xét xử thấy rằng theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2018 ông **T**, bà **T1** ủy quyền cho anh **A** được toàn quyền quản lý, sử dụng, trong đó có được chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên vào ngày 24/01/2019 anh **A** thỏa thuận chuyển nhượng lại cho chị **L**, hợp đồng được công chứng tại **Phòng C**, tỉnh Kiên Giang. Sau đó đã được chỉnh lý, biến động sang tên chị **L** và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CQ 326935 ngày 07/5/2019 là phù hợp quy định pháp luật tại các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, Điều 166, 167 Luật Đất đai.

[2.2] Về công trình xây dựng trên đất.

Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 thì giữa chị **L** và anh **T**, chị **T1** không có xác lập, thực hiện chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản sản trên đất, nhưng vào thời điểm chuyển nhượng anh **T**, chị **T1** đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không thể hiện tài sản gắn liền trên đất) nên

các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Phòng C thực hiện công chứng là phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, trong vụ án này cấp sơ thẩm áp dụng lẽ công bằng tại Điều 3 và khoản 2 Điều 6 Bộ luật Dân sự để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chị L là có căn cứ. Bởi vì, anh T và chị T1 đã ủy quyền cho anh A được thực hiện các quyền sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng diện tích đất bao gồm căn nhà trên đất, vì nếu chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người được chuyển nhượng không thể thực hiện được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì còn căn nhà trên đất. Vì tại phiên tòa phúc thẩm anh T cũng xác định căn nhà cất trên đất đang tranh chấp là anh T và chị T1 không có hoàn công nên không có thể hiện căn nhà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì trong hợp đồng công chứng không thể hiện là căn nhà trên đất là lẽ đương nhiên.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L. Buộc anh T, chị T1 di dời đi nơi khác, hoàn trả cho chị L căn nhà và đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935, tại số A Đ, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, vào thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 28/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 anh T và chị T1 là vợ chồng, tuy nhiên đến ngày 03/10/2022, chị T1 có đơn khởi kiện xin ly hôn với anh T và được Tòa án công nhận thuận tình ly hôn theo Quyết định số 01/2023/QĐST-HNGĐ ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do đó, nếu anh T có tranh chấp với chị T1 về tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân thì anh T có quyền khởi kiện chị T1 thành một vụ án khác.

Ngoài ra, hiện trạng trên đất có 01 trạm phát sóng và các thiết bị được gắn trên trạm của Công ty V3 và Công ty cổ phần V4. Tại cấp sơ thẩm, anh Đ là người đại diện theo ủy quyền của Công ty V5 thương lượng về hợp đồng thuê với chủ sử dụng quyền sử dụng đất, nếu không được thì di chuyển các thiết bị đi nơi khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết, cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Đối với Công ty cổ phần V4 đã được Tòa án thông báo tham gia tố tụng và đã văn bản không yêu cầu Tòa án giải quyết, cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật, nếu sau này các bên có tranh chấp thì sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

[3] Xét kháng cáo của anh Bùi Ngọc T và lời trình bày của anh T tại phiên tòa phúc thẩm, anh T xác nhận là anh có ký tên vào hợp đồng ủy quyền số 15154, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/8/2018 giữa anh Bùi Ngọc T, chị Triệu Thị Huyền T1 và anh Trần Viên A, nhưng khi ký anh không có đọc lại nội dung. Ngoài ra, trong

hợp đồng ủy quyền có nội dung là khi anh **A** chuyển nhượng đất thì phải giao tiền lại cho anh **T** và chị **T1**, nhưng khi chuyển nhượng xong anh **A** không giao tiền lại cho anh. Xét thấy lời trình bày của anh **T** là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, anh **T** cho rằng khi anh ký hợp đồng ủy quyền anh không xem lại nội dung đó là nghĩa vụ của anh, còn việc anh cho rằng khi anh **A** chuyển nhượng đất cho chị **L** thì anh **A** không đưa tiền lại cho anh. Tuy nhiên, phía chị **L** khi chuyển nhượng đất của anh **A** thì chị **L** đã trả đủ tiền cho chị **T1** và anh **A** tại Phòng Công chứng số tiền là 4 tỷ đồng và trả tại cơ quan Thi hành án dân sự thành phố **P** là 1,4 tỷ đồng, việc giao trả tiền giữa chị **L** với chị **T1**, anh **A** đã thực hiện xong và anh **A** cũng thừa nhận việc chị **L** đã trả đủ số tiền này cho bên chuyển nhượng, còn anh **T** cho rằng anh **A** không đưa tiền cho anh, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án anh **T** không có yêu cầu độc lập đối với anh **A** nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, nếu anh **T** có đủ căn cứ thì anh có quyền khởi kiện anh **A** thành một vụ kiện khác. Ngoài ra, đối với các nội dung kháng cáo khác của anh **T** trong giai đoạn xét xử phúc thẩm anh **T** không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc kháng cáo của anh là có căn cứ. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của anh **T** như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang cũng như lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng và nội dung cụ thể như sau:

Thứ nhất: Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng anh **T**, chị **T1** đã ủy quyền cho anh **A** được thực hiện các quyền sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm căn nhà trên đất là không có căn cứ vững chắc làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng anh **T** và chị **T1**.

Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm nhận định như trên là có căn cứ. Bởi vì, theo thực tế khi các đương sự làm giấy ủy quyền cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi diện tích đất mà không ghi căn nhà trên đất là do căn nhà không có làm hoàn công (chưa có quyền sở hữu) nên không thể hiện căn nhà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, trong ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi căn nhà là lẽ đương nhiên, hơn nữa căn nhà đã cất hết trên phần diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài ra, theo phong tục tập quán ở địa phương nếu căn nhà đã cất hết trên diện tích đất thì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là chuyển nhượng luôn cả căn nhà như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Thứ hai: Theo hợp đồng ủy quyền giữa anh **T**, chị **T1** với anh **A** lập ngày 28/8/2018 có ghi: Phía anh **A** khi thực hiện công việc ủy quyền phải thông báo cho

anh T, chị T1 biết và phải giao lại cho chị T, chị T1 tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền và trong hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa anh T có cung cấp chứng cứ là hai hợp đồng thế chấp QSD đất lập ngày 27/8/2018 đối với diện tích đất nêu trên để vay của anh A số tiền tổng cộng là 5.400.000.000 đồng và lập hợp đồng ủy quyền cho anh A thừa đất trên vào ngày 28/8/2018, phía bị đơn vẫn quản lý sử dụng nhà đất từ đó đến nay; Ngoài ra, theo nội dung kháng nghị cho rằng chị L và các con của anh T, chị L ở tại địa chỉ căn nhà tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm không đưa các con chung của anh T, chị T1 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

Hội đồng xét xử xét thấy: Chị L nhận chuyển nhượng nhà, đất do anh A là người được anh T, chị T1 ủy quyền, sau khi chuyển nhượng nhà, đất chị L đã trả đủ tiền cho anh A và bà T1, anh A đã thừa nhận là chị L đã trả đủ số tiền là 5.400.000.000 đồng, đối với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng anh N là người đại diện cho anh A cũng thừa nhận là trong hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng và chị L đã giao trả đủ cho anh A số tiền trên, riêng đối với việc khi anh A nhận tiền mà không giao lại cho anh T là việc thỏa thuận giữa anh A, anh T và chị T1, không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng giữa chị L với anh A, nếu anh T có đủ căn cứ thì anh T có quyền khởi kiện anh A thành một vụ kiện dân sự khác như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Xét về hộ khẩu thường trú của chị T1 và các con chị T1 hiện nay chị T1 và các con chị T1 cũng không còn ở địa chỉ số A đường Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang mà hiện tại chị T1 và các cháu Bùi Triệu T4, Bùi Cao V, Bùi Triệu Hà A1, Bùi Triệu Minh A2 về sống chung với bà ngoại của các cháu tên Lê Thị H1 tại địa chỉ số E đường T, phường N, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Thực tế Chị T1 và các cháu không còn sinh sống ở địa chỉ Số S đường Đ, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Do đó, xét thấy cấp sơ thẩm không đưa các con anh T, chị T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không làm ảnh hưởng gì đến nội dung vụ án.

Ngoài ra, trong kháng nghị còn có nội dung cho rằng. Hiện tại anh T vẫn còn sống trong căn nhà nói trên và hai Công ty V5, Công ty cổ phần V4 vẫn còn đang hoạt động thu, phát sóng di động tại nhà của anh T nhưng trong phần Quyết định của Bản án sơ thẩm không cho họ quyền lưu cư và thời gian nhất định để thực hiện công việc di dời là chưa đảm bảo quyền lợi cho họ và sẽ khó thi hành án khi Bản án án có hiệu lực pháp luật.

Xét về thời gian cho lưu cư:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng nghị của viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm buộc anh **T**, chị **T1** di dời đi nơi khác, hoàn trả cho chị **L** căn nhà và đất tranh chấp nói trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không cho anh **T**, chị **T1** thời gian lưu cư là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, cho thời gian anh **T**, chị **T1** được lưu cư trong thời hạn là ba tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Sau khi hết thời gian lưu cư anh **T**, chị **T1** phải có trách nhiệm giao trả nhà, đất nói trên cho chị **Trần Thị Ngọc L**.

Đối với hai trạm phát sóng nói **Công ty V5**, **Công ty cổ phần V4** nói trên các đương sự không yêu cầu giải quyết cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp sơ thẩm không cho thời gian lưu cư là có căn cứ như hội đồng xét xử phúc thẩm đã nhận định ở phần trên.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất; chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Ngọc T**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng cho ông **T**, bà **T1** được lưu cư trong căn nhà nói trên trong thời hạn là 03 tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng

[5.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí bản trích đo đất tranh chấp theo Hóa đơn số 00000046 ngày 23/6/2022 là 752.000 đồng, chị **Trần Thị Ngọc L** đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện của chị **L** được chấp nhận nên ông **T**, bà **T1** phải hoàn trả lại cho chị **L** số tiền là 752.000 đồng.

[5.2] Chi phí định giá tài sản:

Chi phí định giá tài sản theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000012 ngày 20/7/2022 là 21.500.000 đồng, chị **L** đã nộp xong. Do yêu cầu khởi kiện của chị **L** được chấp nhận nên ông **T**, bà **T1** phải hoàn trả lại cho chị **L** số tiền là 21.500.000 đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Bùi Ngọc T** và bà **Triệu Thị Huyền T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng.

Hoàn trả cho chị **Trần Thị Ngọc L** số tiền án phí đã nộp do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007458 ngày 05/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[6.1] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Ngọc T** không được chấp nhận nên ông **T** phải chịu án phí phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0009587 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự **thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Bùi Ngọc T**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 3, khoản 2 Điều 6; Điều 166; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166; 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị Ngọc L** đối với bị đơn ông **Bùi Ngọc T** về việc tranh chấp đòi lại tài sản.

2. Buộc ông **Trần Ngọc T3**, bà **Triệu Thị Huyền T1** di dời toàn bộ tài sản có trong căn nhà đi nơi khác, hoàn trả cho chị **Trần Thị Ngọc L** căn nhà và đất thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 56, diện tích 90,5m² đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 326935, tại **số A Đ, khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**. (kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và tờ Trích đo địa chính số: TĐ 303-2022 ngày 08/6/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang**).

3. Anh **Bùi Ngọc T** và chị **Triệu Thị Huyền T1** được lưu cư trong căn nhà nói trên trong thời hạn là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư mà anh **T**, chị **T1** không di dời tài sản trong căn nhà nói trên để giao trả nhà cho chị **Trần Thị Ngọc L** thì chị **L** có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** phải hoàn trả lại cho chị **Trần Thị Ngọc L** số tiền 752.000 đồng (bảy trăm năm mươi hai nghìn đồng) theo Hóa đơn số 00000046 ngày 23/6/2022.

4.2. Chi phí định giá tài sản: Buộc anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** phải hoàn trả lại cho chị **Trần Thị Ngọc L** số tiền 21.500.000 đồng (hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000012 ngày 20/7/2022.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí sơ thẩm:

Anh **Bùi Ngọc T**, chị **Triệu Thị Huyền T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho chị **Trần Thị Ngọc L** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0007458 ngày 05/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (do ông **Nguyễn Chí N** nộp thay).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh **Bùi Ngọc T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai thu số 0009587 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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, 7a 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. Phú Quốc;
- THA dân sự TP. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên