

Bản án số: 361/2024/DS-PT

Ngày: 28-5-2024

“V/v: tranh chấp đòi tài sản (QSDD)

Hợp đồng chuyển nhượng QSDD

Hợp đồng tặng cho QSDD”

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: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm BA Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2024/TLPT- DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc *“Tranh chấp đòi tài sản (QSDD); hợp đồng chuyển nhượng QSDD; hợp đồng tặng cho QSDD”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1450/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M), sinh năm 1952. Địa chỉ: D Perkins Way cross L WV 253130000; chỗ ở hiện nay: B Terry road S, WV B, USA

2. Anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q), sinh năm 1974. Địa chỉ: A Yorktowne place S, WV B, USA.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Anh Nguyễn Quyết Q1, sinh năm 1990. Địa chỉ: số B, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số A N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của anh P: Anh Võ Tấn T1, sinh năm 1992. Địa chỉ: B đường L, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số D, T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Nguyễn Thị Phương A, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số D, T, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, chị Phương A1: Anh Trần Hoàng T2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số F, đường P, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Lâm H1, sinh năm 1985 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Chị Nguyễn Thị Hạnh Q2, sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

6. Văn Phòng Công chứng Tạ Thị T3. Địa chỉ: Số G, đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: bà Tạ Thị T3 – Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Nguyễn Tấn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/10/2020; đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ngày 28/5/2021, của nguyên đơn Nguyen M (Nguyễn Thị M), Nguyen Q (Nguyễn Lâm Q) và các lời khai tiếp theo của người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là anh Nguyễn Quyết Q1 trình bày:

Thửa đất số 328, diện tích 143,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 69,6m², tọa lạc tại số G, đường N, Phường A, thành phố V (sau đây gọi tắt là thửa đất 328) là tài sản của các nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhưng thỏa thuận với ông Nguyễn Văn P1 (em ruột bà M) đứng tên quyền sử dụng đất dùm vì các nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Đến năm 2014, ông P1 chết, các nguyên đơn vẫn thống nhất tiếp tục nhờ anh Nguyễn Tấn P (bị đơn, con ruột ông P1) tiếp tục đứng tên nhà và đất tại thửa đất 328 nên ngày 30/3/2017 anh P (bị đơn) có lập Tờ cam kết có nội dung: thừa nhận chỉ là người đứng tên dùm các nguyên đơn thửa đất 328, không được cầm cố, thế chấp,

mua bán, tặng cho dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của các nguyên đơn.

Sau đó, các nguyên đơn phát hiện ngày 27/3/2020 anh P đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 cho ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A với giá chuyển nhượng là 3.194.000.000 đồng, nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ cam kết, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết :

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A lập ngày 27/3/2020 đối với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị tọa lạc tại số G, N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1 lập ngày 07/01/2021, vì khi ông C tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Phương A1 tại thời điểm tài sản đang tranh chấp.

- Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A lập ngày 27/3/2020, cũng như hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1 ngày 07/01/2021, nguyên đơn không có yêu cầu xem xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, bồi thường thiệt hại do anh P, ông C, chị Phương A1 tự chịu trách nhiệm.

- Hiện nay, chị Phương A1 đang quản lý nhà và đất nên yêu cầu anh P và chị Phương A1 phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại thửa 328 cho các nguyên đơn. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam không cho phép các nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên thì yêu cầu anh P phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá trong quá trình tố tụng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Tấn P là anh Võ Tấn T1 trình bày: nguồn gốc thửa đất 328, diện tích 143,4m², loại đất thổ cư tọa lạc tại số G, đường N, Phường A, thành phố V là do ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột anh P) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T4 vào ngày 18 tháng 8 năm 2000 với giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 của ông T4, ông P1 đã lập thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất 328 số BB452400, sổ vào sổ CH00153, ngày 29/7/2010.

Năm 2014, ông P1 chết, không để lại di chúc.

Ngày 11/7/2016, hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 gồm có bà Trần Thị H (vợ ông P1), các con ông P1 gồm: anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2, anh Nguyễn Tấn P đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có nội dung: bà Trần Thị H, anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2 tự nguyện tặng cho quyền thừa kế đối với phần di sản của ông Nguyễn Văn P1 là nhà và đất

tại thửa số 328, diện tích 143,4m², loại đất thổ cư tọa lạc tại số G, đường N, Phường A, thành phố V cho anh Nguyễn Tấn P sử dụng.

Anh P đã thực hiện thủ tục thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đối với thửa đất 328 số CD 110665, số vào sổ CS04999, ngày 08/8/2016.

Ngày 27/03/2020, anh P đã thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A với giá trị chuyển nhượng: giá đất 2.294.000.000 đồng; giá nhà 900.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện thủ tục xong theo quy định của pháp luật và ông C, chị Phương A1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2020.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì bị đơn là người nhận thừa kế tài sản của ông P1 với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị. Sau khi được công nhận là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp, bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 cho ông C, chị Phương A1 theo trình tự thủ tục đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã thực hiện xong nên các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu bị đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét việc các nguyên đơn yêu cầu giao thửa đất số 328 cho các nguyên đơn có đúng với quy định của pháp luật không vì các nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Đối với Tờ cam kết ngày 30/3/2017, của bị đơn có nội dung: Cam kết và xác nhận tài sản thửa đất số 328 và nhà ở riêng lẻ bị đơn chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn dù nguyên đơn là do có sự nhầm lẫn của bị đơn.

Số tiền chuyển nhượng đất cho ông C, chị Phương A1 bị đơn là người quản lý sử dụng, những người thừa kế của ông P1 không quản lý sử dụng số tiền nêu trên.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, anh Nguyễn Lâm H1, chị Nguyễn Thị Hạnh Q2: Có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt ngày 12/10/2021. Các đương sự thống nhất theo ý kiến trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Phương A là anh Trần Hoàng T2 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Phương A1 không đồng ý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất số 328, giữa anh P và ông C, chị Phương A1 thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông C, chị Phương A1 đã được công nhận là chủ sử dụng, sở hữu nhà và đất thửa đất số 328. Năm 2021, ông C đã ký hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất và sở hữu nhà tại thửa 328 của ông C cho chị Phương A1. Việc tặng cho đã thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định và hiện nay chị Phương A1 được công nhận là chủ sử dụng và chủ sở hữu nhà và đất tại thửa 328.

Hội đồng định giá tài sản định giá nhà là 849.894.000 đồng, giá đất là 28.416.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST, ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyen M (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q).

1.1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đơn N (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L (Nguyễn Lâm Q) về việc yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P và ông Nguyễn Thanh C, chị Nguyễn Thị Phương A ngày 27/3/2020 đối với đất và nhà tại thửa 328, diện tích 143,4m² loại đất ở đô thị tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A ngày 07/01/2021.

- Yêu cầu anh Nguyễn Tấn P và chị Nguyễn Thị Phương A phải có nghĩa vụ giao trả nhà và đất tại thửa số 328, loại đất ở đô thị tọa lạc tại Số G, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho các nguyên đơn.

1.2/ Buộc anh Nguyễn Tấn P có nghĩa vụ trả bà Nguyen Mai T (Nguyễn Thị M) và anh Nguyen Quan L1 (Nguyễn Lâm Q) số tiền là 3.628.049.400 đồng (Ba tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu không trăm bốn mươi chín ngàn bốn trăm đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Tấn P kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Phương A là ông Trần Hoàng T2 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Ông P kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết nào mới nên Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn P trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đất: các nguyên đơn đều xác định thửa đất số 328, diện tích 143,4m², loại đất ở đô thị gắn liền với căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 69,6m², tọa lạc tại số G, đường N, Phường A, thành phố V là tài sản do các nguyên đơn nhận chuyển nhượng với hình thức các nguyên đơn gửi tiền về Việt Nam nhận chuyển nhượng nhà và đất nhưng nhờ ông Nguyễn Văn P1 (em ruột bà M) đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi ông P1 chết, bà M tiếp tục nhờ anh Nguyễn Tấn P (bị đơn) đứng tên. Anh Nguyễn Tấn P cho rằng tài sản nêu trên là do ông Nguyễn Văn P1 (cha ruột anh P) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T4 vào ngày 18/8/2000. Năm 2014, ông P1 chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông P1 đã tự nguyện tặng kỷ phần thừa kế đối với phần di sản của ông P1 đất thửa số 328 cho anh Nguyễn Tấn P nên xác định thửa đất 328 là di sản của ông P1, ông P1 không đứng tên quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Xét lời trình bày của các nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017 của anh Nguyễn Tấn P có nội dung:

“ Tôi tên Nguyễn Tấn P, sinh năm 1991tôi cam kết tôi có đứng tên dùm tài sản cho bà NGUYEN MAI THI sinh năm 1952, số Passport 509487193 Tài sản như sau: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CD 110665..... Thửa đất số 328, tờ bản đồ số 14, diện tích 143,4m².... nhà ở riêng lẻ, diện tích 69,6m²Tôi cam kết và xác nhận rằng tài sản được liệt kê ở phần trên tôi chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với nhà nước dùm bà NGUYEN MAI THI và ong NGUYEN QUAN LAM.

Tôi cam kết không thực hiện các quyền của chủ sở hữu như; cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho ... dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý

bằng văn bản của bà N1 và ông NGUYEN QUAN LAM”; tại mục người cam kết có chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Tấn P .

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên của anh P. Đồng thời, đại diện của bị đơn cho rằng bị đơn có nhầm lẫn khi ký tờ cam kết nêu trên nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh sự nhầm lẫn của bị đơn. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, khi đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh sự phản đối đó. Anh P cho rằng, khi ký Tờ cam kết bản thân có nhầm lẫn nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Từ những căn cứ nêu trên đã chứng minh được việc anh P biết nguồn gốc nhà và đất tại số C là tài sản của các nguyên đơn nhờ ông P1 đứng tên dùm nên sau khi ông P1 chết, anh P đã đồng ý tiếp tục đứng tên nhà và đất tại thửa 328 dùm các nguyên đơn và đã thực hiện việc cam kết chứng minh tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017, anh P là người đến Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V chứng thực.

[2.2] Xét việc nhận chuyển nhượng thửa đất 328 và nhờ ông P1 đứng tên chủ sử dụng dùm của các nguyên đơn:

Đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thừa nhận năm 2000, các nguyên đơn đã gửi tiền về Việt Nam để nhờ ông P1 nhận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 328 như đã nhận định tại mục [2.1]. Căn cứ Điều 16 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người nước ngoài trong thời gian tiến hành đầu tư hoặc trong thời gian định cư, thường trú dài hạn tại Việt Nam, nếu Điều ước quốc tế mà Việt Nam ký kết hoặc tham gia không có quy định khác; Điều 80 Luật Đất đai năm 1993 quy định: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được giao quyền sử dụng đất thông qua hình thức thuê đất; Quyền và nghĩa vụ của người thuê đất do Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định. Như vậy, pháp luật nhà, đất giai đoạn này không quy định quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 (Điều 137 Bộ luật dân sự 1995) việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất tại thửa 328 của các nguyên đơn nhờ ông P1, anh P đứng tên dùm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nên vô hiệu.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa anh P, ông C và chị Phương A1; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và chị Phương A1.

Ngày 27/3/2020, anh Nguyễn Tấn P chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thửa 328 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh C và chị Nguyễn Thị Phương A. Ngày 07/01/2021, ông C ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Phương A1. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, chị Phương A1, anh P đã xác lập Tờ cam

kết ngày 30/3/2017 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường A2, thành phố V với cam kết chỉ là người chỉ đứng tên sử dụng, quản lý, giữ gìn và làm nghĩa vụ đối với Nhà nước dùm các nguyên đơn, cam kết không thực hiện các quyền của chủ sở hữu như: cầm cố, thế chấp, mua bán, tặng cho ... dưới bất kỳ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của các nguyên đơn. Nhưng đến ngày 27/3/2020, anh P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại thửa 328 cho ông C, chị Phương A1 là không đúng với quy định pháp luật về quyền định đoạt bởi bản thân anh P nhận thức được đây là tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bản thân anh P, anh P chỉ là người đứng tên dùm nhưng anh P lại thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở cho ông C, chị Phương A1 là vi phạm pháp luật về quyền định đoạt của chủ sử dụng và sở hữu tài sản. Ông C, chị Phương A1 khi ký kết hợp đồng để xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà đất với anh P thì không biết việc anh P chỉ là người đứng tên tài sản dùm các nguyên đơn. Do đó, căn cứ Điều 133 Bộ luật dân sự 2015, ông C, chị Phương A1 là người ngay tình; giao dịch chuyển nhượng giữa anh P, ông C, chị Phương A1 đối với nhà và đất tại thửa đất 328 đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được bảo vệ. Vì vậy, việc các nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 giữa anh P và ông C, chị Phương A1; vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông C và chị Phương A1 ngày 07/01/2021 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của các nguyên đơn nhờ ông Nguyễn Văn P1, anh Nguyễn Tấn P đứng tên dùm.

Như đã nhận định thì việc các nguyên đơn yêu cầu chị Phương A1 giao trả lại thửa đất 328 là không có căn cứ vì các nguyên đơn không đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại Việt Nam nên chỉ được nhận giá trị tài sản.

+ Đối với việc tu bổ, sửa chữa, nhà: đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng nhà thì các nguyên đơn là người gửi tiền về cho ông P1, anh P cải tạo, xây dựng nhà như hiện trạng hiện nay là có căn cứ chấp nhận bởi hiện trạng nhà khi nhận chuyển nhượng của ông T4 là nhà đúc, mái bằng, tôn xi măng nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng gồm 2 phần là nhà chính: nhà ở hai tầng, khung chịu lực bê tông cốt thép; và nhà ở tầng 01 phía sau: công trình cấp 4 kết cấu móng, cột bê tông cốt thép, nền gạch... Phía bị đơn không thừa nhận các khoản chi phí cải tạo, sửa chữa nhà ở là của nguyên đơn nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh việc bị đơn đã tu bổ, sửa chữa nhà nên không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định toàn bộ giá trị căn nhà hiện nay là chi phí do nguyên đơn tu bổ cải tại nên thuộc quyền sở hữu của các nguyên đơn theo giá Hội đồng định giá ngày 30/8/2022 là 849.894.683 đồng.

+ Đối với giá trị quyền sử dụng đất: các đương sự thống nhất giá đất là 28.416.000 đồng/m² nên giá trị thửa đất 328 là 143,4m² x 28.416.000 đồng/m² = 4.074.854.400 đồng.

Từ đó, xác định giá trị tăng lên của thửa đất 328 là 4.074.854.400 đồng – 370.000.000 đồng = 3.704.854.400 đồng.

Xét công sức bảo quản, giữ gìn để làm tăng giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất 328 của ông P1, anh P là ½ giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 328, cụ thể là 1.852.427.200 đồng (3.704.854.400 đồng: 2 = 1.852.427.200 đồng, từ năm 2000 đến năm 2020 là 20 năm, mỗi năm là 92.621.360 đồng).

Ông P1 là người có công sức quản lý, giữ gìn để làm tăng giá trị thửa đất từ năm 2000 đến năm 2014 thì ông P1 chết. Nên xác định công sức giữ gìn làm tăng giá trị tài sản của ông P1 là 1.296.699.000 đồng. Sau khi ông P1 chết, anh P là người quản lý tài sản cho các nguyên đơn nhưng tại Tờ cam kết ngày 30/3/2017 anh P đã xác định việc đứng tên dùm nhà cho các nguyên đơn không đòi hỏi bất kỳ lợi ích nào khác, cũng không chứng minh đã làm tăng giá trị thửa đất nên từ năm 2015 đến năm 2020 nên không xem xét đến công sức quản lý tăng giá trị tài sản của anh P.

Vì nhà và đất tại thửa 328 anh P là người chuyển nhượng cho ông C, chị Phương A1. Các đồng thừa kế của ông P1, bà H là anh H1, chị Q2 đã có văn bản phân chia tài sản của ông P1 giao hết quyền nhà đất tại thửa 328 cho anh P; anh P cũng thừa nhận toàn bộ số tiền của việc chuyển nhượng nhà đất cho ông C, chị Phương A1 là do anh sử dụng nên anh P phải có trách nhiệm đối với phần công sức bảo quản tăng giá trị tài sản của ông P1 đối với các đồng thừa kế của ông P1, nhưng các đương sự không có yêu cầu xem xét trong vụ án nên các đồng thừa kế của ông P1 có quyền yêu cầu anh P trả khoản tiền này nếu có yêu cầu. Đồng thời, anh P cũng là người phải chịu trách nhiệm trả lại giá trị nhà và đất tại thửa 328 cho các nguyên đơn.

[3] Từ những nhận định trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn ông Nguyễn Tấn P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Tấn P phải nộp án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; 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 phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Tấn P phải nộp 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014816 ngày 30/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Trần Văn Đạt

Lê Văn An