

Bản án số 287/2023/DS-PT

Ngày 25/9/2023

Về “Đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tiến, ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Thu Hiền.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Quách Hòa Bình - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa để xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án dân sự thụ lý số 119/TBTL-TA ngày 07/7/2023 về “Đòi tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3041/2023/QĐ-PT ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đào Ngọc B, sinh năm 1955; địa chỉ: C L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng.

1.2 Bà Đào Ngọc L, sinh năm 1968; địa chỉ: F S, B BH3, 7NE, E, vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L là ông Hoàng Văn T; địa chỉ: nhà số G, ngõ D T, quận H, Thành phố Hà Nội (Giấy ủy quyền số chứng thực 2000, Quyền số 01-2022 ngày 11/10/2022 của Đ tại V A và B), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đào Thu H, sinh năm 1968; địa chỉ: I H, P; địa chỉ hiện nay: A đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thu H:

+ Ông Ngô Đình Q, sinh năm 1962; địa chỉ: Chung cư P, lô B, C, đường N, phường P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 00009242, Quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/8/2019 của Văn phòng C2; địa chỉ: D đường N, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Tố U; địa chỉ: Phòng G Tầng E, số H N, phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng: 966, Quyền số: 03/2023

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2023 của Văn phòng C3; địa chỉ: nhà số G S, khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Quốc K - Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Tầng D tòa nhà D, Khu đô thị T, số A, đường V, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Tiết Kim S, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1954; cùng trú tại: nhà số A, đường N, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 là bà Hoàng Thị Thanh H2; địa chỉ: Tiểu khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

3.2. Anh Tiết Phú H3, sinh năm 1976; địa chỉ: A Long Lake R - L, F, Hoa Kỳ, vắng mặt.

3.3. Ông Ngô Đình Q, sinh năm 1962; địa chỉ: Chung cư P, lô B, căn 19.6, đường N, P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3.4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: A T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: D L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Sherman Carl R, sinh năm 1964; địa chỉ: I Herbert Avenue P, Vương quốc A, vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Như H4, sinh năm 1957; địa chỉ: 3 đường C, phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4.3. Ông Phạm Văn X, sinh năm 1955; địa chỉ: F đường T, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4.5. Chị Hồ Thị Hằng D; địa chỉ: số A V, phường D, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4.6. Cụ Đào Thị K1, sinh năm 1940; địa chỉ: số H đường D, phường D, quận L, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

4.7. Anh Trần Ngọc B1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn P, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2016 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L trình bày:

Năm 2008, ông B và bà L về Việt Nam thăm gia đình nên bà Đào Thu H (em gái ông B) có giới thiệu để vợ chồng ông B mua thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E, thôn V, xã V, thành phố N (nay là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N) của vợ chồng ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1 với diện tích 18.995,8m² (diện tích đo hiện nay là 19.010,9m²) với giá 1.530.000.000 đồng. Do vợ chồng ông B, bà L là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không đủ điều kiện mua đất tại Việt Nam nên nhờ bà H thực hiện các giao dịch nhận chuyển nhượng và đứng tên giấy tờ quyền sử dụng đất; ông B, bà L đã chuyển tiền cho bà H để nhận chuyển nhượng thửa đất, cụ thể như sau:

+ Tháng 8/2008 (thời điểm ông B, bà L đang ở Việt Nam) đưa trực tiếp cho bà H 30.000 bảng A, quy đổi 993.780.000 đồng tại nhà chị Hồ Thị Hằng D (cháu ông B, bà H);

+ Ngày 02/10/2008, chuyển 11.461 bảng A, tương đương 20.000 USD, quy đổi 379.667.686 đồng cho anh Tiết Phú H3 (con trai ông S1, bà H1) đang du học tại Mỹ theo yêu cầu của bà H.

+ Ngày 15/10/2008, ông B, bà L chuyển khoản cho bà H 15.000 bảng A, quy đổi 496.890.000 đồng.

+ Ngày 09/12/2008, chuyển khoản cho bà H 10.000 bảng A, quy đổi 331.260.000 đồng.

Tổng số tiền vợ chồng ông B, bà L đã đưa cho bà H để nhận chuyển nhượng đất là 66.461 bảng Anh, quy đổi 2.201.597.686 đồng. Nay, ông B, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại thửa đất 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N và các giấy tờ liên quan đến thửa đất.

- *Bị đơn là bà Đào Thu H trình bày:* Ngày 08/9/2008, bà H và ông Ngô Đình Q (chồng cũ của bà H) ký *Văn bản thỏa thuận* với vợ chồng ông Tiết Kim S1 bà Nguyễn Thị H1 về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E thôn V, xã V, thành phố N (nay là thửa đất số 334) với giá 1.530.000.000 đồng, có chứng thực của Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, bà H đặt cọc 300.000.000 đồng, sau đó đã thanh toán đủ số tiền còn lại 1.230.000.000 đồng cho vợ chồng ông S1. Trong số tiền 1.530.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất có 800.000.000 đồng của ông Q, còn lại là tiền bà H vay ông B. Bà H thừa nhận có nhận 02 lần tiền của ông B chuyển vào tài khoản của bà H, lần thứ nhất vào ngày 15/10/2008 nhận 15.000 bảng Anh và lần thứ hai vào ngày 09/12/2008 nhận 10.000 bảng Anh; ngoài ra, ngày 02/10/2008 bà H có yêu cầu ông B chuyển 11.461 bảng Anh, tương đương 20.000 USD cho con trai ông S1, bà H1 đang du học tại Mỹ, bà H không thừa nhận tháng 8/2008 có nhận 30.000 bảng Anh ông B, bà L đưa cho bà H tại nhà chị Hồ Thị Hằng D (cháu của ông B, bà H) như ông B,

bà L trình bày. Bà H cho rằng tất cả các khoản tiền bà H nhận của ông B là tiền vay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Đình Q (chồng cũ của bà H) trình bày:* ông và bà H kết hôn năm 1990, tháng 7/2007 ly hôn. Năm 2008, ông Q đưa cho bà H 800.000.000 đồng để cùng mua chung thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E thôn V, xã V, thành phố N (nay là thửa đất số 334), mục đích đầu tư cho con về sau. Ông giao tiền cho bà H 02 lần, Lần 1 vào ngày 08/9/2008 giao 300.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 08/11/2008 giao 500.000.000 đồng, khi giao tiền có mặt ông H1, bà S1. Ông biết việc bà H mượn của ông B 20.000 USD để chuyển cho anh Tiết Phú H3 theo yêu cầu của ông S1, bà H1; số tiền 15.000 bảng Anh bà H có nói chuyện với ông là mượn của ông B; các khoản tiền khác ông B, bà L chuyển cho bà H thì ông Q không biết. Nay, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L vì đây là đất ông Q và bà H mua chung, sau khi mua ông Q và bà H thuê người trông giữ tới nay, ông B và bà H là anh em ruột, không có quan hệ làm ăn, việc vay nợ không có giấy tờ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E thôn V, xã V, thành phố N (nay là thửa đất số 334) là của ông Võ Xuân H5 được Ủy ban nhân dân thành phố N giao đất rừng theo Quyết định cấp đất số 1471/QĐ ngày 22/6/1998; ngày 10/12/2001, ông H5 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho Ông, Bà; Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 10/12/2001. Ngày 08/9/2008, tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, Ông lập *Văn bản thỏa thuận* chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 334 cho bà H với giá 1.530.000.000 đồng; việc thanh toán thực hiện 04 lần như sau: Ngày 08/9/2008, bà H đặt cọc 300.000.000 đồng, có mặt ông Q và giới thiệu ông Q là chồng bà H; lần 2 bà H trình bày có ông anh định cư ở A nên chuyển cho anh Tiết Phú H3 là con trai của Ông B2 tại Mỹ số tiền 20.000 USD; lần 3 bà H chuyển 800.000.000 đồng khi đó có mặt ông Q; lần 4 bà H chuyển 100.000.000 đồng; tổng cộng bà H đã trả đủ 1.530.000.000 đồng và Ông B2 đã bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ liên quan thửa đất cho bà H. Nay ông B, bà L khởi kiện đòi bà H trả tài sản là quyền sử dụng thửa đất nêu trên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, Ông Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại *Đơn yêu cầu độc lập* ngày 21/6/2022 ông S1 lại trình bày vợ chồng ông S1, bà H1 và vợ chồng ông B, bà L không có liên quan đến việc mua bán thửa đất số 334, nhưng ông B, bà L lại đưa vợ chồng ông S1 tham gia vào vụ án đòi tài sản suốt 04 năm nay trải qua nhiều vòng tố tụng sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiếp tục xét xử lại sơ thẩm. Do không biết bao giờ vụ án mới kết thúc nên vì lý do sức khỏe Ông Bà có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy *Văn bản thỏa thuận* lập ngày 08/9/2008 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa giữa Ông với bà H vì *Văn bản thỏa thuận* không phải là Hợp đồng chuyển nhượng và khi xác lập Văn bản thỏa thuận, Ông B2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến nay, đất cũng chưa được cấp Giấy chứng

nhận; hơn nữa, Văn bản thỏa thuận ghi rõ: “...Hôm nay, hai bên A và B cùng nhau lập văn bản này để làm bằng chứng về sau này. Văn bản này không có giá trị thay thế các thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định hiện hành của Nhà nước...” và quy định quyền và nghĩa vụ của hai bên “...ngay sau khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô đất nêu trên đứng tên bên A. Hai bên lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ lô đất nêu trên tại phòng công chứng số A Khánh Hòa để chuyển lô đất sang tên bên B”. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của Ô, hủy Văn bản thỏa thuận, buộc vợ chồng ông B, bà L và bà H trả lại thửa đất 334 cho Ông Bà thì Ông B2 chấp nhận bồi thường cho bà H số tiền gấp đôi số tiền chuyển nhượng Ông Bà đã nhận của bà H là $1.530.000.000đ \times 2 = 3.060.000.000đ$.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Tiết Phú H3 trình bày:* Anh là con ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1, khoảng tháng 10/2008, Anh có nhận 20.000 USD từ Ngân hàng H8, người gửi là ai Anh không nhớ, chỉ biết đây là tiền cha mẹ Anh chuyển nhượng đất cho bà H và cha mẹ anh yêu cầu bà H chuyển tiền cho A nên bà H có nhờ một người bên A chuyển khoản 20.000USD vào tài khoản của A. Trước khi chuyển tiền cho A, bà H có gọi điện báo cho Anh biết trước là sẽ có người nhà ở A chuyển tiền cho A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Thị hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (đại diện theo pháp luật là ông Đặng Đình Q1) trình bày:* Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa đã thi hành án theo Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hình thức cưỡng chế, đã bàn giao thửa đất nêu trên cho ông B, bà L, hiện nay Bản án đã được thi hành xong.

- *Người làm chứng là ông Phạm Văn X trình bày:* ông cư trú tại Thành phố Hồ Chí Minh là bạn của ông B, cuối tháng 8/2008 ông B về Việt Nam thăm chị gái là Đào Thị Ngọc A1 mỗ tìm nên Ông có đến chơi, tại nhà bà Ngọc A1 trong khi trò chuyện, Ông được chứng kiến ông B kiểm đếm số tiền khá lớn khoảng 30.000 bảng Anh nên ông B có nhờ ông đếm giúp, ông B có nói “đây là số tiền đưa cho bà H nhờ mua miếng đất ở N, Khánh Hòa và đứng tên hộ...”. Ông có nghe nói sau đó ông B đã chuyển 30.000 bảng A cho bà H nhờ bà H đứng tên mua đất.

- *Người làm chứng là ông Nguyễn Như H4 trình bày:* cuối tháng 8/2008, Ông có nghe ông B nói nhờ bà H đứng tên mua hộ thửa đất vì thời điểm đó pháp luật Việt Nam chưa cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng đất.

- *Người làm chứng là chị Hồ Thị Hằng D trình bày:* Chị gọi ông B là cậu ruột, gọi bà H bằng dì ruột. Năm 2008, ông B về Việt Nam thăm nhà, C có biết việc bà H giới thiệu với ông B về thửa đất và ông B đã đi xem rồi đồng ý nhận chuyển nhượng. Chị là người chứng kiến ông B đưa 30.000 bảng Anh trực tiếp cho bà H tại nhà mẹ chị (lúc đấy có cả ông X). Ngoài ra, chị biết ông B còn nhiều lần gửi tiền về cho bà H để trả tiền nhận chuyển nhượng đất, việc này mọi người

trong gia đình đều biết, thời gian sau này, ông B có ý định chuyển nhượng đất này cho người khác, nhưng bà H nói đất đã chuyển nhượng cho người khác.

- *Người làm chứng là ông R trình bày:* ông hiện là chồng bà Đào Thu H, hai vợ chồng cư trú tại I H, P, BH12 4HU England. Ông nhiều lần nghe bà H và chồng cũ nói về việc đang thay mặt cho anh trai là ông B giữ hộ mảnh đất tại N.

- *Người làm chứng là cụ Đào Thị K1 trình bày:* ông B và bà H đều là cháu ruột của C1 (Cụ cư trú tại Hải Phòng), C1 có biết việc năm 2008, ông B nhờ bà H nhận chuyển nhượng đất, toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất là của ông B.

- *Người làm chứng là ông Trần Ngọc B1 trình bày:* bà H là người thuê Ông trồng cây và trông coi đất từ năm 2008 đến nay, tiền công 1.000.000 đồng/1 tháng, bà H là người trả tiền, việc trông coi thỏa thuận miệng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B và bà L về “Đòi tài sản” là thửa đất số 334 đối với bị đơn bà H, buộc bà H trả lại ông B, bà L thửa đất số 334 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo) và toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất.

* Bà H có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 48/2019/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 24/4/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 36/2019/DS-GĐT ngày 05/7/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B và bà L về việc “Đòi tài sản” là thửa đất số 334 đối với bị đơn bà H, buộc bà H trả lại ông B, bà L thửa đất số 334 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo); ghi nhận sự tự nguyện của ông B và bà L thanh toán công sức đóng góp cho bà H số tiền 150.000.000 đồng về việc trông coi, trồng cây và thực hiện đăng ký các thủ tục giấy tờ đất.

* Bà H và ông Q kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Bà H có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2021/KN-DS ngày 30/7/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 43/2021/DS-GĐT ngày 27/10/2021, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 42/2021/KN-DS ngày 30/7/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm với nhận định:

1. Phần đất đang tranh chấp có diện tích 17.535,6m², thuộc thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E (nay là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 03, diện tích 18.995,8m²) tại thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc là của ông Võ Xuân H5 được Ủy ban nhân dân thành phố N giao đất, giao rừng cho hộ gia đình để quản lý, bảo vệ, sản xuất phát triển kinh tế gia đình theo Quyết định cấp đất số 1471/QĐ ngày 22/6/1998. Ngày 10/12/2001, ông H5 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 10/12/2001. Ngày 08/9/2008, tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, vợ chồng ông S1, bà H1 lập Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà H với số tiền 1.530.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi ông S1, bà H1 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H6 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông S1, bà H1 và đã nhận đất. Thửa đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N trích đo ngày 05/11/2008 nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Bà H thừa nhận có nhận tiền của ông B gửi về 02 lần (lần 1 là 15.000 bảng Anh và lần 2 là 10.000 bảng Anh; tổng cộng khoảng 880.000.000 đồng) và ông B gửi cho ông Tiết Phú H3 số tiền 11.461 bảng Anh (tương đương 380.000.000 đồng). Như vậy, bà H thừa nhận đã nhận của ông B3 khoảng 1.260.000.000 đồng. Đối với khoản tiền 30.000 bảng Anh (tương đương 993.000.000 đồng) mà ông B cho rằng đã đưa trực tiếp thì bà H không thừa nhận. Bà H cho rằng số tiền đã nhận của ông B là tiền vay nhưng ông B không thừa nhận. Mặc dù, cả hai bên đều không có chứng cứ trực tiếp (văn bản) để chứng minh nhưng theo lời khai của những người làm chứng là ông R (chồng bà H), bà Hồ Thị Hằng D (cháu gọi ông B là cậu ruột và gọi bà H là dì ruột), bà Đào Thị K1, ông Phạm Văn X và ông Nguyễn Như H4 đều xác nhận: Ông B là người gửi tiền nhờ bà H nhận chuyển nhượng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định có việc ông B nhờ bà H nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ.

[3] Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001), Luật đất đai năm 2003 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được đứng tên chủ sử dụng đất (trừ một số trường hợp đặc biệt cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở...). Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận quyền sử dụng đất thông qua hình thức mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở. Trong trường hợp này đất đang tranh chấp là đất rừng, ông B, bà L là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo các quy định nêu trên của pháp luật. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm giao quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông B, bà L là không đúng pháp luật.

[4] Năm 2008, giá chuyển nhượng thửa đất là 1.530.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi giải quyết tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định giá trị thửa đất này là 240.767.962 đồng (năm 2019) là không chính xác. Từ đó, cho rằng do giá trị đất tranh chấp không tăng nên không tính công sức cho bà H là chưa đủ cơ sở.

[5] Tại Công văn số 1973/CTHADS ngày 29/10/2019, Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa thông báo đã giao diện tích đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông B, bà L từ ngày 15/3/2019. Do đó, khi giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 03/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ các Điều 35, 37, 147, 153, 157, 164, 227, 228, 229 và Điều 266 của Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 166 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội. Căn cứ 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L về việc “Đòi tài sản” là diện tích 19.010,9m² đất thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB454858, sổ vào sổ cấp GCN; CH03597 do

Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/6/2021 cho ông Đào Ngọc B) đối với bị đơn bà Đào Thu H. Buộc bà Đào Thu H phải trả lại cho ông Đào Ngọc B diện tích 19.010,9m² đất thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Kèm theo Trích đo địa chính thửa đất).

Trả lại cho ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) đã nộp tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa Theo Biên lai thu tiền thi hành án số AA/2016/0001156 ngày 18/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu độc lập của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1:

2.1. Hủy Văn bản thỏa thuận (V/v chuyển nhượng thửa 04, lô B khoảnh X, tiểu khu E thuộc thôn V, xã V, thành phố N) giữa ông Tiết Kim S, bà Nguyễn Thị H1 với bà Đào Thu H, số công chứng 1888, ngày 08/9/2008 của Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông S, bà H1 về buộc ông Đào Ngọc B, bà Đào Ngọc L trả diện tích 19.010,9m² đất thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB454858, số vào sổ cấp GCN; CH03597 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 14/6/2021 cho ông Đào Ngọc B) (Kèm theo Trích đo địa chính thửa đất).

2.3. Ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1 không phải trả cho bà Đào Thu H 3.060.000.000 đồng (ba tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Án phí:

3.1. Bà Đào Thu H phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 200.000 đồng số tiền nộp thi hành án theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số AA/2016/0001766 ngày 03/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Bà H đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3.2. Ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009963 ngày 10/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông S, bà H1 đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

3.3. Trả lại ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L 7.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000853 ngày 18/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3.4. Trả lại bà Đào Thu H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0001113 ngày 31/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3.5. Trả lại ông Ngô Đình Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số

AA/2016/0001112 ngày 31/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa nhận được Đơn của:

- Ông Ngô Đình Q và bà Lê Thị Tố U là người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn (bà Đào Thu H) kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1.

- Bà Hoàng Thị Thanh H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S1, bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B và bà L; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để hủy Văn bản thỏa thuận, giao thừa đất 334 cho ông S1, bà H1 quản lý sử dụng, ông S1 và bà H1 đồng ý trả bà H2 gấp đôi số tiền chuyển nhượng đã nhận là 3.060.000.000 đồng (1.530.000.000đ x 2). Bà Lê Thị Tố U là người đại diện theo ủy quyền của bà H2 giữ nguyên kháng cáo và thống nhất phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2.

- Bà Hoàng Thị Thanh H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) giữ nguyên kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông S1, bà H1.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận công khai tại phiên tòa; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 17.535,6m², thuộc thửa đất số 4, lô B, Khoảnh X, tiểu khu E, thôn V, xã V (nay là thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đo thực tế 19.010,9m² theo Biên bản định giá tài sản ngày 13/12/2022 – từ bút lục 218 đến 220) có nguồn gốc của ông Võ Xuân H5 được Ủy ban nhân dân thành phố N giao đất, giao rừng cho hộ gia đình để quản lý, bảo vệ, sản xuất phát triển kinh tế gia đình theo Quyết định cấp đất số 1471/QĐ ngày 22/6/1998. Ngày 10/12/2001, ông H5 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã V ngày 10/12/2001. Ngày 08/9/2008, tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, vợ chồng ông S1, bà H1 lập *Văn bản thỏa thuận* chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Đào Thu H với giá 1.530.000.000 đồng; hai bên cam kết khi ông S1, bà H1 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo quy định của pháp luật; hai bên đã giao, nhận đủ tiền và bàn giao đất và toàn bộ giấy tờ thửa đất; ngày 05/11/2008 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố N lập Trích đo thửa đất, nhưng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án tại Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020 với quyết định buộc bà Đào Thu H trả lại ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L thửa đất 334 thì ngày 05/12/2020 bà Đào Ngọc L lập *Giấy cam kết tài sản riêng* xác nhận thửa đất 334 là tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân của ông Đào Ngọc B vì ông B bỏ tiền riêng nhờ bà H đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất và ngày 14/6/2021 Ủy ban nhân dân thành phố N cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành DB 454858 (số vào sổ cấp GCN: CH03597) cho ông Đào Ngọc Bình q sử dụng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa “*diện tích 19.010,9m² Mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; Thời hạn sử dụng: đến ngày 01/7/2064; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất* (bút lục 05, 06).

[2] Bà H thừa nhận có nhận tiền của ông B gửi về 02 lần (lần 1 là 15.000 bảng Anh và lần 2 là 10.000 bảng A, tổng cộng khoảng 880.000.000 đồng) và ông B có gửi cho anh Tiết Phú H3 theo yêu cầu của bà H số tiền 11.461 bảng Anh, tương đương 380.000.000 đồng; như vậy, bà H thừa nhận đã nhận của ông B khoảng 1.260.000.000 đồng, còn khoản tiền 30.000 bảng Anh tương đương 993.000.000 đồng mà ông B cho rằng đã đưa trực tiếp cho bà H thì bà H không thừa nhận, đồng thời bà H cho rằng số tiền đã nhận của ông B là tiền vay, không phải tiền ông B nhờ bà H mua hộ đất, nhưng ông B không thừa nhận trình bày của bà H. Xét, ông B không có chứng cứ trực tiếp (văn bản) chứng minh ông B giao trực tiếp cho bà H 30.000 bảng A và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh tiền nhận của ông B là tiền vay; trong khi đó, theo *Văn bản thỏa thuận* lập ngày 08/9/2008 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa thì tiền chuyển nhượng thửa đất là

1.530.000.000 đồng, ông S1 và bà H1 thừa nhận đã nhận đủ tiền; hơn nữa, những người làm chứng như ông R (chồng sau của bà H), chị Hồ Thị Hằng D (cháu gọi ông B là cậu ruột, gọi bà H là dì ruột), cụ Đào Thị K1, ông Phạm Văn X và ông Nguyễn Như H4 đều xác nhận ông B là người gửi tiền nhờ bà H đứng tên nhận chuyển nhượng hộ thửa đất; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm (trước đó là Quyết định giám đốc thẩm số 43/2021/DS-GĐT ngày 27/10/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao) xác định ông B là người bỏ tiền nhờ bà H đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ.

[3] Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001), Luật đất đai năm 2003 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được đứng tên chủ sử dụng đất tại Việt Nam (trừ một số trường hợp đặc biệt cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép mua nhà ở gắn liền với đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở...). Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận quyền sử dụng đất thông qua hình thức mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở. Trong trường hợp này đất đang tranh chấp là đất rừng, ông B, bà L là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên không thuộc trường hợp được công nhận quyền sử dụng đất theo các quy định nêu trên của pháp luật; vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông B, bà L là không đúng pháp luật. Xét, diện tích đất tranh chấp là đất rừng được Ủy ban nhân dân thành phố N giao theo Quyết định số 1471/QĐ ngày 22/6/1998 cho hộ gia đình ông Võ Xuân H5 để quản lý, bảo vệ, phát triển kinh tế gia đình; ngày 10/12/2001, ông H5 lập Hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tiết Kim S1, bà Nguyễn Thị H1 (được Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N xác nhận ngày 10/12/2001) và hiện nay ông S1, bà H1 đang sinh sống tại N; bà Đào Thu H hiện định cư tại A Q2 và ông Nguyễn Đình Q3 thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh không có nhu cầu quay về N sử dụng đất rừng và đề nghị Tòa án giao quyền sử dụng thửa đất rừng đang tranh chấp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là vợ chồng ông S1, bà H1 quản lý, sử dụng. Vì các lý do trên, cấp phúc thẩm xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1; Giao diện tích đất rừng tranh chấp cho ông S1, bà H1 quản lý, sử dụng; hủy *Văn bản thỏa thuận* lập ngày 08/9/2008 giữa vợ chồng ông S1, bà H1 với bà H và buộc ông S1, bà H1 thanh toán trị giá đất rừng được nhận lại cho người được hưởng theo quy định của pháp luật; hủy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành DB 454858 (sổ vào sổ cấp GCN: CH03597) mà Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Ngọc B ngày 14/6/2021 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thôn L, xã V, thành phố N và ông S1, bà H1 được quyền

liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp quyền sử dụng thửa đất này theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Theo nội dung Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì hoàn cảnh tương tự được áp dụng án lệ là trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ, trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Xét, ông B là người bỏ tiền nhờ bà H nhận chuyển nhượng thửa đất rừng đang tranh chấp bằng nguồn tiền riêng của ông B (theo xác nhận của bà Đào Ngọc L là vợ ông Đào Ngọc B tại *Giấy cam kết tài sản riêng* lập ngày 15/12/2020 tại Đ tại V và Bắc Ai L – bút lục 167), số tiền nhận chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng (ông S1, bà H1 thừa nhận đã nhận đủ) và theo *Biên bản định giá tài sản* ngày 13/12/2022 (bút lục 218 - 220) thì trị giá quyền sử dụng diện tích 19.010,2m² đất rừng là 741.425.100 đồng (39.000đ/m² x 19.010,2m²) và trị giá cây trồng trên đất là 1.762.500 đồng; tuy nhiên, vợ chồng ông S1, bà H1 nếu được giao sử dụng đất rừng, đồng ý trả lại bà H gấp 2 lần số tiền chuyển nhượng đã nhận là 3.060.000.000 đồng (1.530.000.000đ x 2) nên vận dụng Án lệ số 02/2016/AL thì ông B và bà L người Việt Nam định cư ở nước ngoài bỏ tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nhận 2.295.000.000 đồng $[1.530.000.000đ + (3.060.000.000đ - 1.530.000.000đ)/2]$, bà H là người đứng tên nhận chuyển nhượng đất hộ ông B, bà L được nhận 765.000.000 đồng.

[5] Về khoản tiền các đương sự đã nộp thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự phúc thẩm số 01/2020/DS-PT ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng bị hủy bởi Quyết định giám đốc thẩm số 43/2021/DS-GĐT ngày 27/10/2021 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tại phiên tòa Sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn trình bày đã nộp tiền án phí và khoản tiền phải thi hành án đối với 02 bản án trên, chưa được nhận lại và có yêu cầu được nhận lại. Tòa án cấp sơ thẩm xét ông B đã nộp 150.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền thi hành án số 0001156 ngày 18/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa để thanh toán khoản tiền bà H thuê người trông giữ tài sản, nhưng đại diện theo ủy quyền của bà H không yêu cầu ông B thanh toán tiền công quản lý, trông coi, trông vây và trụ bê tông và không đồng ý nhận 150.000.000 đồng ông B đã nộp tại Thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trả lại ông B 150.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm thì khoản 2 Điều 27 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 quy định: “a) Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án phải xác định giá trị của tài sản hoặc xác định quyền sở hữu quyền sử dụng đất theo phần thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp vụ án có giá ngạch đối với phần giá trị mà mình được hưởng.”. Ông B và bà L tranh chấp quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất (cho rằng thửa đất 334 là của mình nên đòi bà H trả) mà theo quy định của pháp luật đã được phân tích tại các mục trên thì Tòa án phải xác định giá trị tài sản tranh chấp để giải quyết nên ông B và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền được nhận 2.295.000.000 đồng là 77.900.000 đồng; bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền được nhận 765.000.000 đồng là 34.600.000 đồng. Về chi phí tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều đề nghị tự chịu chi phí tố tụng đã bỏ ra, không yêu cầu đương sự khác hoàn trả và không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm mà được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 03/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa như sau:

Áp dụng Chương V Luật Đất đai năm 1993 quy định về việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất của Việt Nam (sửa đổi, bổ sung năm 1998, 2001); áp dụng các Điều 119, 120, 121 Luật Đất đai năm 2003; áp dụng điểm b, đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; vận dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L đòi bị đơn bà Đào Thu H trả diện tích 19.010,9m² đất rừng sản xuất thuộc thửa số 334, tờ bản đồ số 41, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 và đề nghị của bà Đào Thu H, ông Ngô Đình Q:

2.1. Hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa 04, lô B khoảnh X, tiểu khu E, thôn V, xã V, thành phố N giữa ông Tiết Kim S, bà Nguyễn Thị H1 với bà Đào Thu H, số công chứng 1888 ngày 08/9/2008 của Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB454858 (số vào sổ cấp GCN: CH03597) do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Đào Ngọc B ngày 14/6/2021 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, diện tích 19.010,9m² địa chỉ thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 334, tờ bản đồ số 41, diện tích 19.010,9m² địa chỉ thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; buộc những người đang quản lý, sử dụng thửa đất này (nếu có) phải bàn giao thửa đất cho ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H7 quản lý, sử dụng; ông Tiết Kim S1 và bà Nguyễn Thị H1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 334 theo quy định của pháp luật.

2.3. Ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1 phải trả ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L số tiền 2.295.000.000 đồng, phải trả bà Đào Thu H số tiền 765.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Trả lại ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L số tiền 150.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền thi hành án số 0001156 ngày 18/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

4. Về án phí:

4.1. Ông Đào Ngọc B và bà Đào Ngọc L phải chịu 77.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền 7.500.000 đồng ông B, bà L đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000853 ngày 18/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa thì ông B và bà L còn phải nộp 70.400.000 đồng.

4.2. Bà Đào Thu H phải chịu 34.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền 200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số AA/2016/0001766 ngày 03/7/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa và 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001113 ngày 31/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa và 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010174 ngày 09/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa thì bà H còn phải nộp 33.800.000 đồng.

4.3. Ông Ngô Đình Q được trả lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2016/0001112 ngày 31/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa và được trả lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010177 ngày 15/5/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

4.4. Ông Tiết Kim S và bà Nguyễn Thị H1 được trả lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009963 ngày 10/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân