

Bản án số: 60/2023/DS-PT
Ngày: 21-02-2023
V/v “Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”

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 Vương Minh Tâm

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đỗ Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân, 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 Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 511/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp đòi lại giá trị quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Tran, Sau Van (Trần Văn S), sinh 1948 (vắng mặt).

2. Bà Tran, Jeny Tiên (Trần Thị T), sinh 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 6408 Peinado Way, San Diego, California, 92121, USA.

Người đại diện hợp pháp của ông Trần Văn S và bà Trần Thị T: Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1951; Địa chỉ: ấp Dừa Đỏ 2, xã Nhị Long Phú, huyện C, tỉnh T (theo văn bản ủy quyền ngày 20/3/2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn S và bà Trần Thị T: Luật sư Nguyễn Thị Thanh Trà – Công ty Luật TNHH MTV An Bình Phương (có mặt).

- Bị đơn:

1. Nguyễn Văn N, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

2. Lê Thị T, sinh năm: 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T.

3. Ông Dương Văn T, sinh năm: 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Thuận Thành, xã Đức Mỹ, huyện C, tỉnh T.

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

1. Cụ Phạm Thị N (chết 1997)

Người thừa kế của cụ Phạm Thị N:

+ Ông Trần Văn B, sinh 1952 (con cụ Nương), (chết năm 2020)

Địa chỉ: ấp Phú Hưng I, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T

Người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Bảy:

- Bà Lê Thị K, sinh 1957 (vắng mặt)

- Bà Trần Thị Minh T, sinh 1980; (vắng mặt)

- Ông Trần Công T, sinh 1981; (vắng mặt)

- Bà Trần Thị Huỳnh N, sinh 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Phú Hưng I, xã B, huyện C, tỉnh T

+ Ông Trần Văn T sinh 1954 (con cụ Nương), (tuyên bố chết)

Người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Tám:

- Bà Võ Thị N, sinh 1955 (vợ ông Tám) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Chợ, xã P, huyện C, tỉnh T

- Bà Trần Thị Thùy T, sinh 1980 (con ông Tám) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Lò Gò, xã H, huyện T, tỉnh T

- Bà Trần Thị Vạn H, sinh 1988 (con ông Tám) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Vĩnh Hội, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh T.

-Trần Thị Nguyên V, sinh 1985 (con ông Tám) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Chợ, xã P, huyện C, tỉnh T

- Bà Trần Thị Thùy N1, sinh 1984 (con ông Tám) (vắng mặt)

Địa chỉ: số 195 Trần Ngọc Lên, Phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

+ Bà Trần Thị C, sinh 1956 (con cụ Nương) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đông Hưng 1, xã Đông Thành, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

+ Bà Trần Thị M, sinh 1958 (con cụ Nương) (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Càng Long, huyện C, tỉnh T

2. Ông Đặng Văn B (chết 23/4/2018)

Người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Ba;

- Ông Đặng Văn B1, sinh 1953 (con của ông Ba)

- Địa chỉ: ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T

- Bà Đặng Thị M, sinh 1959 (con của ông Ba) (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Càng Long huyện C, tỉnh T

- Ông Đặng Văn S, sinh 1965 (con của ông Ba) (vắng mặt)

- Ông Đặng Văn R, sinh 1967 (con của ông Ba) (vắng mặt)

- Ông Đặng Văn B2, sinh 1973 (con của ông Ba) (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T

3. Ông Dương Văn Đ1, sinh năm: 1980; (con ông Thăm) (vắng mặt)

4. Bà Dương Thị Hồng T, sinh năm: 1982; (con ông Thăm)

5. Bà Dương Thị Thanh T, sinh năm: 1985; (con ông Thăm) (vắng mặt)

6. Bà Dương Thị Thanh Đ, sinh năm: 1985; (con ông Thăm) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Thuận Thành, xã Đức Mỹ, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn Đ: Ông Dương Văn T, sinh năm: 1956; Địa chỉ: ấp Thuận Thành, xã Đức Mỹ, huyện C, tỉnh T.

7. Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1990; (con ông Nu) (vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm: 1993; (con ông Nu) (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2017 lời khai của bà Trần Thị T, và ông Trần Văn S, lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Trước đây, vợ chồng bà Tiến và ông Sáu có quản lý sử dụng đất vườn diện tích 6.500m² và đất ruộng diện tích 4.500m² cùng tọa lạc tại ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T. Đến năm 1991 bà Tiến và ông Sáu được phép xuất cảnh sang định cư tại Hoa Kỳ nên ngày 05/3/1991 bà Tiến và ông Sáu lập tờ ủy quyền cho bà Phạm Thị N (mẹ ruột ông Sáu) và ông Trần Văn B (em ruột ông Sáu) được quyền quản lý toàn bộ diện tích đất nêu trên, bà Nương ông Bảy không được quyền sang bán cho bất kỳ ai khi chưa có sự đồng ý của bà Tiến và ông Sáu. Đến khi ông Sáu bà Tiến về Việt Nam thì phát hiện toàn bộ diện tích đất nêu trên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T, ông Dương Văn T quản lý sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 62 diện tích 2.440m²; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070m² loại đất ở - cây ăn quả. Ông

Dương Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 129 diện tích 4.970 m² loại đất trồng lúa. Do không thỏa thuận được việc giao trả đất nên ông Sáu, bà Tiến khởi kiện yêu cầu bà Thủy ông Nu, ông Thăm trả các thửa đất nêu trên.

Đến ngày 30/01/2019 bà Tiến và ông Sáu thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Thủy, ông Nu, ông Thăm trả giá trị đất theo giá trị trường.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T trình bày:

Các thửa đất nêu trên do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ cụ Phạm Thị N vào năm 1994 với giá 7,5 chỉ vàng 24k một công. Lúc đó, cụ Nương có đưa giấy ủy quyền của bà Tiến và ông Sáu cho cụ Nương quản lý, bà Thủy và anh em trong gia đình nói ông Sáu và bà Tiến đã đi nước ngoài, không được phép có tài sản ở Việt Nam cho nên bà và ông Nu mới thống nhất chuyển nhượng đất từ cụ Nương. Đến năm 1996, ông bà đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/1996 thửa số 62 diện tích 2.440m² ; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070 m² loại đất ở -cây ăn quả. Theo tư liệu cấp giấy năm 2015 là Thửa 1102 diện tích 3.069, 5m² loại đất ONT+CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8 m² loại CLN cùng tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T. Ông bà không chấp nhận trả đất cho ông Sáu bà Tiến. Nếu ông Sáu bà Tiến muốn lấy lại đất thì phải trả theo giá thị trường hiện nay.

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày:

Thửa 129 diện tích 4.970 m² loại đất trồng lúa tọa lạc ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T do cha vợ của ông là cụ Đặng Văn Ba (chết 23/4/2018) nhận chuyển nhượng của cụ Phạm Thị N vào năm 1992 với giá 7,5 chỉ vàng 24 K một công. Sau đó cụ Ba cho ông sử dụng, đến năm 1996 ông đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng ngày 2/9/1996. Vì vậy ông không đồng ý trả đất cho ông Sáu bà Tiến. Nếu ông Sáu bà Tiến muốn lấy lại đất thì phải trả theo giá thị trường hiện nay.

Theo lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Văn B trình bày:

Việc bà Tiến ông Sáu cho rằng ủy quyền cho mẹ ông (cụ Nương) và ông ở Việt Nam quản lý đất của ông Sáu bà Tiến ông không biết. Ông chỉ nghe mẹ ông nói lại. Còn việc chuyển nhượng đất giữa mẹ ông với ông Nu, bà Thủy với ông Thăm như thế nào ông không biết, ông không có chứng kiến và cũng không có ký tên. Cho nên ông không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T, ông Trần Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, Lê Thị T, Dương Văn T hoàn trả giá trị đất.

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị T có nghĩa vụ hoàn trả tiền giá trị đất cho bà Trần Thị T và ông Trần Văn S bằng 1.706.300.000 đ.

- Buộc Ông Dương Văn T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông Sáu , bà Tiến bằng 520.404.000 đ

- Giao cho Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy được quyền sử dụng đất thửa số 62 diện tích 2.440m² ; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070 m² loại đất ở -cây ăn quả. Ông Dương Văn T được quyền sử dụng thửa 129 diện tích 4.970 m² loại đất trồng lúa.

- Ông Nguyễn Văn N, Lê Thị T và Dương Văn T được quyền khởi kiện các con của cụ Phạm Thị N để yêu cầu các con cụ Nương thực hiện nghĩa vụ về tài sản cụ Nương để lại đối với hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu và công sức cải tạo, làm tăng giá trị đất kể cả bồi thường thiệt hại trong vụ án khác.

Ngày 31/5/2019 các bị đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại bản án phúc thẩm số 636/2019/DS-PT ngày 11/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử lại sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ điều 4 Quyết định 121/CP ngày 19/3/1979 của Hội đồng Chính phủ,

Căn cứ điều 14 Luật đất đai năm 1987, Điều 26 Luật đất đai năm 1993, điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 10 Luật đất đai năm 2013,

Căn cứ Án lệ số 35/2020/AL

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) về việc đòi ông Nguyễn Văn N, Lê Thị T, Dương Văn T trả lại giá trị quyền sử dụng đất.

2. Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy được tiếp tục sử dụng đất thửa số 62 diện tích 2.440m²; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070 m² loại đất ở -cây ăn quả nay là (Thửa 1102 diện tích 3.069, 5m² loại đất ONT+CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8 m² loại CLN cùng tờ bản đồ số 25 toạ lạc ấp Số 7, xã M, huyện C, tỉnh T).

Ông Dương Văn T được quyền tiếp tục sử dụng thửa 129 diện tích 4.970 m² loại đất trồng lúa tờ bản đồ số 5 toạ lạc ấp Số 7, xã M, huyện C, tỉnh T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2022, bà Trần Thị T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy trả giá trị quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 62 diện tích 2.440m²; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070m² loại đất ở - cây ăn quả (nay là thửa 1102, diện tích 3.069,5m² loại đất ONT + CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8m², loại đất cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T) với số tiền 300.000 đồng/m².

+ Buộc ông Dương Văn T phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) đối với thửa đất số 129, diện tích 4.970m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T) với số tiền 100.000 đồng/m².

+ Miễn toàn bộ án phí và lệ phí cho ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) do ông bà là người cao tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn là bà Trần Thị T1 trình bày: vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất, các tài liệu, chứng cứ và lời khai của người làm chứng như Phiếu cung cấp thông tin số 168/PCCTT-VPĐKĐĐ ngày 11/6/2020, Tờ trình 124/BC-TTr của Thanh Tra huyện, lời khai của người làm chứng ông Cao Hoàng Xuyên ngày 22/4/2019 đều xác định diện tích 7.040m² (trong đó có thửa diện tích 3.040 đất TQ (nhà+vườn) và đất ruộng diện tích 4.970 m² cùng tọa lạc tại ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh T là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Sáu và bà Tiến. Khi ông Sáu bà Tiến xuất cảnh thì lập tờ ủy quyền cho bà Phạm Thị N (mẹ ruột ông Sáu) và ông Trần Văn B (em ông Sáu) được quyền quản lý toàn bộ diện tích đất nêu trên. Nội dung của tờ Ủy quyền ghi rõ là bà Nương ông Bảy chỉ được quản lý, sử dụng không được quyền sang bán cho bất kỳ ai khi chưa có sự đồng ý của bà Tiến và ông Sáu. Năm 1992 ông Sáu bà Tiến biết tin đất của ông bà hiện do ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T, ông Dương Văn T quản lý sử dụng nên đã về nước đòi lại đất. Như vậy các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các bị đơn khi đất đang có tranh chấp là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ hai, việc ủy quyền của ông Sáu bà Tiến với bà Phạm Thị N, ông Trần Văn B đã được Ủy ban nhân dân ấp số 7, xã M, huyện C, tỉnh Cửu Long (nay là tỉnh T) xác nhận ngày 05/3/1991. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc ủy quyền của ông Sáu, bà Tiến chưa hợp lệ là chủ quan và không có căn cứ pháp lý.

Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 35/2020/AL bác yêu cầu khởi kiện đòi lại giá trị đất của ông Trần Văn S và bà Trần Thị T là không phù hợp, vì bản chất vụ án này và tình huống trong án lệ là khác nhau. Trước khi đi ông Sáu bà Tiên đã ủy quyền cho bà Nương, ông Bảy nên đất không bị bỏ trống. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Nương, ông Bảy với các bị đơn có nhiều mâu thuẫn. Theo lời khai của ông Bảy tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/6/2018 thì ông Bảy khai không có ký giấy chuyển nhượng, còn bà Nương thì không biết chữ.

Thứ tư, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa phần án phí mà do ông Sáu, bà Tiên là người cao tuổi.

Thứ năm, trường hợp không chấp nhận các yêu cầu của ông Sáu, bà Tiên thì đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét ông Sáu, bà Tiên có công sức tạo lập, sang lập đất, giữ gìn làm tăng giá trị đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, thời điểm ông Sáu bà Tiên xuất cảnh đi Mỹ thì ông bà chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn bộ nội dung vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không có chứng cứ nào mới nên kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và Tòa án cấp sơ thẩm đã miễn nộp tạm ứng án phí, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T, ông Dương Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các bị đơn, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án và thời hiệu khởi kiện:

Nguyên đơn ông Trần Văn S, bà Trần Thị T khởi kiện yêu cầu các bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị T, ông Dương Văn T là những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất phải trả lại giá trị quyền sử dụng các thửa đất tranh chấp. Ông Sáu, bà Tiên có địa chỉ cư trú tại Hoa Kỳ, Tòa án nhân dân tỉnh T đã xác định quan hệ tranh chấp “đòi lại giá trị quyền sử dụng đất” và thụ lý, xét xử là có căn cứ, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại Điều 168 Bộ luật dân sự, Điều 5, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy trả giá trị quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất: Thửa đất số 62 diện tích 2.440m²; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070m² loại đất ở - cây ăn quả (nay là thửa 1102, diện tích 3.069,5m² loại đất ONT + CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8m², loại đất cây lâu năm , cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T) với số tiền 300.000 đồng/m². Buộc ông Dương Văn T phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) đối với thửa đất số 129, diện tích 4.970m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T) với số tiền 100.000 đồng/m².

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo phiếu cung cấp thông tin số 168/PCCTT-VPĐKĐĐ ngày 11/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thì năm 1983 ông Trần Văn S chỉ có đăng ký thửa số 62 diện tích 2.440 m² loại đất 2L, thửa 63 diện tích 1.560m² loại đất 2L, thửa số 64 diện tích 3.070 m² loại đất TQ. Ba thửa đất này tương ứng với ba thửa đất ông Nu, ông Thắm đăng ký sử dụng năm 1996 nhưng khác loại đất sử dụng. Vào năm 1991 ông Sáu, bà Tiến xuất cảnh sang Hoa Kỳ theo diện con lai, trước khi xuất cảnh thì ngày 05/3/1991 ông bà có lập đơn xin ủy quyền nhà đất được chứng thực của UBND xã, UBND huyện C, trong tờ ủy quyền không nêu cụ thể thửa đất số mấy, diện tích bao nhiêu cho cụ Nương quản lý. Vào năm 1994 thì cụ Nương chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho các bị đơn và đến năm 1996 thì các bị đơn kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: là thửa 1102, diện tích 3.069,5m² loại đất ONT + CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8m², loại đất cây lâu năm , cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T. Ông Dương Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 129, diện tích 4.970m², loại đất lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 7, xã M, huyện C, tỉnh T. Trong các thửa đất tranh chấp thì thửa đất 1102 diện tích 3.069,5m² là loại đất ONT + CLN, trong đó đất ở có diện tích là 300m², còn lại là đất cây lâu năm và đất nông nghiệp như vậy theo quy định tại khoản 5 Điều 14 Luật Đất đai năm 1987, khoản 3 Điều 26 Luật Đất đai năm 1993 thì Nhà nước sẽ thu hồi đất nếu người sử dụng đất không sử dụng đất quá 6 tháng hoặc 12 tháng mà không được Nhà nước cho phép. Theo quy định tại khoản 11 Điều 38 Luật Đất đai 2003 và điểm h khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 thì một số trường hợp sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai sẽ bị Nhà nước thu hồi đất như: “Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; Đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;...”. Ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) đã định cư nhiều năm ở nước ngoài không sử dụng đất liên tục trong nhiều năm nên các phần đất này đương nhiên bị Nhà nước thu hồi, trong khi đó các bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, tại thời điểm cấp giấy và nhiều lần thực hiện thủ tục cấp đổi nhưng không ai tranh chấp và các bị đơn đã sử dụng ổn

định nhiều năm thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên các bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất này. Tình tiết này phù hợp với án lệ số 35/2020/AL ngày 25/02/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Vì vậy ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) không còn là chủ sử dụng hợp pháp của các thửa đất nêu trên.

[3.2] Mặc khác các bị đơn nhận chuyển nhượng đất từ cụ Nương do đó có căn cứ xác định các bị đơn là người thứ ba ngay tình nên hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 144 Bộ luật dân sự năm 1995. Theo quy định Bộ luật dân sự năm 2015: *Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.*

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn do nguyên đơn là người cao tuổi Hội đồng xét xử nhận thấy theo quy định điểm đ Điều 12 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 quy định: Trẻ em, cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo, người cao tuổi, người khuyết tật, người có công với cách mạng.... thì được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí, lệ phí Tòa án. Và Theo Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 quy định: *“Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”*. Như vậy căn cứ với quy định trên thì vậy ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) là người có Quốc tịch Nước ngoài không phải là công dân Việt Nam do đó ông bà không được miễn án phí theo quy định trên.

Do đó Tòa án nhân dân tỉnh T xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh T.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2017,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T). Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh T.

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ điều 4 Quyết định 121/CP ngày 19/3/1979 của Hội đồng Chính phủ,

Căn cứ điều 14 Luật đất đai năm 1987, Điều 26 Luật đất đai năm 1993, điểm h khoản 1 Điều 64, Điều 10 Luật đất đai năm 2013,

Căn cứ Án lệ số 35/2020/AL

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) về việc đòi ông Nguyễn Văn N, Lê Thị T, Dương Văn T trả lại giá trị quyền sử dụng đất.

[2]. Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Thủy được tiếp tục sử dụng đất thửa số 62 diện tích 2.440m²; thửa 63 diện tích 1.560m² cùng loại đất cây ăn quả, thửa 64 diện tích 3.070 m² loại đất ở -cây ăn quả nay là (Thửa 1102 diện tích 3.069, 5m² loại đất ONT+CLN, thửa 2323 diện tích 2.432,1m² loại đất CLN, thửa 1244 diện tích 1.559,8 m² loại CLN cùng tờ bản đồ số 25 toạ lạc ấp Số 7, xã M, huyện C, tỉnh T).

[3]. Ông Dương Văn T được quyền tiếp tục sử dụng thửa 129 diện tích 4.970 m² loại đất trồng lúa tờ bản đồ số 5 toạ lạc ấp Số 7, xã M, huyện C, tỉnh T.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc của ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) phải chịu 74.534.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 00121143 ngày 12/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh T. Như vậy ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) còn phải nộp tiếp số tiền 69.534.000 đồng, ông Trần Văn S và bà Trần Thị T.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tran, Sau Van (Trần Văn S) và bà Tran, Jenny Tien (Trần Thị T) mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 7b 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T ;
- Cục THADS tỉnh T ;
- Đường sự;
- Lưu (3), 30b (HQ).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Vương Minh Tâm