

## **ÁN LỆ SỐ 02/2016/AL**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

### **Nguồn án lệ:**

Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08-7-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” tại tỉnh Sóc Trăng giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thành với bị đơn là ông Nguyễn Văn Tám; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Yêm.

### **Khái quát nội dung của án lệ:**

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 và tính 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 quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 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.

### **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

Điều 137 và Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2005.

### **Từ khóa của án lệ:**

“Giao dịch dân sự vô hiệu”; “Đòi lại tài sản”; “Căn cứ xác lập quyền sở hữu”; “Xác lập quyền sở hữu đối với lợi tức”; “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24-01-2005, tờ khai ngày 07-02-2005 và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thành là nguyên đơn trình bày:

Bà Thành là Việt kiều ở Hà Lan về thăm thân nhân tại Việt Nam và có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 10-8-1993, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hêng Tính, bà Lý Thị Sà Quênh diện tích 7.595,7m<sup>2</sup> đất ruộng tại Phường 7, thị xã Sóc Trăng với giá 21,99 chỉ vàng. Bà là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận việc chuyển nhượng và trả tiền, vàng cho vợ chồng ông Hêng Tính. Mục đích của bà Thành là chuyển nhượng đất để giao cho em ruột của bà là ông Nguyễn Văn Tám và bà Nguyễn Thị Chính Em canh tác nuôi cha mẹ của bà và ông Tám. Do bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên bà để cho ông Tám đứng tên trong giấy tờ sang nhượng. Đồng thời, bà Thành xuất trình “Tờ sang nhượng đất ruộng” lập ngày 10-8-1993 có xác nhận của UBND xã An Hiệp. Sau khi nhận chuyển nhượng bà để cho vợ chồng ông Tám canh tác, nhưng năm 2004, không được bà đồng ý, ông Tám đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 7.595,7m<sup>2</sup> đất trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Minh Châu với giá trị quyền sử dụng đất là 1.260.000.000 đồng. Vì vậy, bà yêu cầu ông Tám trả lại số tiền thu được từ việc chuyển nhượng đất của bà.

Ông Nguyễn Văn Tám là bị đơn trình bày:

Diện tích 7.595,7m<sup>2</sup> đất mà bà Thành tranh chấp là đất do vợ chồng ông là người bỏ tiền, vàng ra sang nhượng lại của vợ chồng ông Hêng Tính, ông là người đứng tên trong “Tờ sang nhượng đất ruộng” lập ngày 10-8-1993. Tờ sang nhượng này không có xác nhận của chính quyền địa phương. Nhưng sau đó, ông và vợ chồng ông Hêng Tính còn ký bản hợp đồng và đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 11-8-1993, các văn bản này có xác nhận của UBND xã An Hiệp và của UBND huyện Mỹ Tú đồng ý cho chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng ông đã đăng ký, kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28-5-1994. Do đó, năm 2004, ông chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Minh Châu với giá trị là 1.260.000.000 đồng. Ông cho rằng “Tờ sang nhượng đất ruộng” lập ngày 10-8-1993, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Hiệp do bà Thành xuất trình là giả vì theo Bản kết luận giám định số 2784/C21 (P7) ngày 25-10-2005 của Viện Khoa học Hình sự Tổng cục cảnh sát thì không

phải chữ ký của ông trong tờ sang nhượng đất ruộng do bà Thành xuất trình. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Thành.

Bà Nguyễn Thị Yêm (vợ của ông Tám) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 1993 vợ chồng bà có chuyển nhượng đất của ông Hêng Tính. Khi làm thủ tục chuyển nhượng bà không tham gia nhưng bà có đưa tiền, vàng cho ông Tám trả cho vợ chồng ông Hêng Tính nên bà cũng không chấp nhận theo yêu cầu của bà Thành.

Vợ chồng ông Hêng Tính, bà Lý Thị Sà Quênh (tên gọi khác là Lý Thị Sà Vênh) là người chuyển nhượng đất đều khẳng định bà Thành trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng, trực tiếp trả 21,99 chỉ vàng cho ông, bà và bà Thành để cho ông Tám đứng tên giùm trong tờ sang nhượng đất ruộng lập ngày 10-8-1993; chữ ký trong tờ sang nhượng đất ruộng do bà Thành xuất trình đúng là chữ ký của ông, bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2006/DS-ST ngày 28-4-2006, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thành về việc đòi lại tiền chuyển nhượng đất.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Tám, bà Nguyễn Thị Yêm phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thành 630.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí giám định và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10-5-2006, ông Nguyễn Văn Tám kháng cáo cho rằng bà Thành không phải là người có quyền sử dụng phần đất mà ông đã chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Minh Châu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông thanh toán cho bà Thành 630.000.000 đồng là không đúng.

Ngày 12-5-2006, ông Nguyễn Hữu Phòng (đại diện cho bà Thành) kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông Tám trả lại toàn bộ số tiền mà ông Tám đã chuyển nhượng đất là 1.260.000.000 đồng cho bà Thành.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 334/2006/DS-PT ngày 25-8-2006, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh về việc đòi lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn Tám, bà Nguyễn Thị Yêm có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh số tiền 27.047.700 đồng tương đương 21,99 chỉ vàng 24k.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Tám và bà Nguyễn Thị Yêm phải nộp lại số tiền 1.232.266.860 đồng để sung công quỹ Nhà nước.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Tám khiếu nại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 449/2009/KN-DS ngày 21-8-2009, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 334/2006/DS-PT ngày 25-8-2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2006/DS-ST ngày 28-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật, với nhận định:

“Bà Nguyễn Thị Thanh khởi kiện đòi lại tài sản đối với ông Nguyễn Văn Tám và cho rằng do bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên bà có nhờ ông Tám (em của bà) đứng tên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Hêng Tính giùm cho bà nhưng sau đó ông Tám đã chuyển nhượng đất của bà cho người khác.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông Tám chỉ đứng tên nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Hêng Tính giùm cho bà Thanh là có căn cứ.

Do bà Thành là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nên bà Thành không được giao đất mà chỉ được trả lại phần giá trị đầu tư tiền chuyển nhượng đất.

Đối với chênh lệch giá trị đất, thời điểm xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm là thời điểm thi hành Bộ luật dân sự năm 2005, không có quy định buộc phải tịch thu sung công quỹ nên khoản chênh lệch này bà Thành và ông Tám cùng được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Tám nộp số tiền chênh lệch giá trị đất để sung công là có căn cứ nhưng không buộc ông Tám trả cho bà Thành giá trị đầu tư ban đầu là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ra được căn cứ pháp luật nhưng đã buộc ông Tám nộp toàn bộ số tiền chênh lệch (1.232.226.860 đồng) để sung công quỹ Nhà nước là không đúng quy định, của pháp luật”.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2006/DS-ST ngày 28-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định:**

Bà Nguyễn Thị Thành khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Tám trả lại cho bà 1.260.000.000 đồng vì cho rằng bà là người trực tiếp giao dịch, trả tiền nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hêng Tính 7.595,7m<sup>2</sup> đất, nhưng vì bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên nhờ ông Tám (em của bà) đứng tên, nhưng không được bà đồng ý ông Tám đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho Công ty TNHH Minh Châu để nhận 1.260.000.000 đồng.

Ông Tám cho rằng ông là người thỏa thuận chuyển nhượng đất và trả tiền cho ông Hêng Tính, nên giấy tờ chuyển nhượng đất ông đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng ông trực tiếp quản lý sử dụng, đăng ký kê khai, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi ông chuyển nhượng cho Công ty TNHH Minh Châu được chính quyền cho phép, nên ông không chấp nhận yêu cầu của bà Thành.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông Tám có nhiều lời khai mâu thuẫn về số tiền, vàng đã trả cho ông Hêng Tính và ông cũng không chứng minh được nguồn gốc nguồn tiền vàng mà ông cho rằng đã trả cho ông Tính.

Trong khi đó vợ chồng ông Tính, bà Quênh khẳng định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận vàng của bà Thanh còn việc viết giấy chuyển nhượng đất đứng tên ông Tám là theo yêu cầu của bà Thanh, vì bà Thanh đang định cư ở nước ngoài.

Theo lời khai của cụ Thái Thị Ba, ông Nguyễn Phước Hoàng, bà Nguyễn Thị Chính Em (là mẹ và anh chị em ruột của bà Thanh, ông Tám) thì bà Thanh giao dịch, trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Tính, còn ông Tám chỉ là người đứng tên giùm.

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên có cơ sở khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định bà Thanh là người bỏ toàn bộ số tiền là 21,99 chỉ vàng để nhận chuyển nhượng diện tích trên, còn ông Tám chỉ là người đứng tên giùm. Do ông Tám đã chuyển nhượng đất trên cho Công ty TNHH Minh Châu và bà Thanh chỉ yêu cầu ông Tám trả lại số tiền đã chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Tuy bà Thanh là người bỏ 21,99 chỉ vàng để chuyển nhượng đất (tương đương khoảng 27.047.700 đồng). Nhưng giấy tờ chuyển nhượng đứng tên ông Tám và sau khi nhận chuyển nhượng ông Tám quản lý đất, sau đó chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, lẽ ra phải xác định ông Tám có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất nên phải xác định số tiền trên (sau khi trừ tiền gốc tương đương 21,99 chỉ vàng của bà Thanh) là lợi nhuận chung của bà Thanh và ông Tám. Đồng thời xác định công sức của ông Tám để chia cho ông Tám một phần tương ứng với công sức của ông mới đúng và đảm bảo quyền lợi của các đương sự (Trường hợp không xác định được chính xác công sức của ông Tám thì phải xác định bà Thanh, ông Tám có công sức ngang nhau để chia).

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bà Thanh, ông Tám mỗi người có quyền sở hữu 1/2 số tiền trên nhưng không trích trả cho bà Thanh số tiền tương ứng với 21,99 chỉ vàng là không đúng.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ công nhận bà Thanh có quyền sở hữu số tiền tương ứng với 21,99 chỉ vàng, còn lợi nhuận là số tiền còn lại tịch thu sung công quỹ nhà nước là không đúng với quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Ngoài ra, bà Thanh khởi kiện yêu cầu ông Tám trả cho bà 1.260.000.000 đồng là số tiền ông Tám chuyển nhượng giá trị quyền sử dụng 7.595,7m<sup>2</sup> đất, mà không tranh chấp quyền sử dụng đất, còn ông Tám cho rằng số tiền trên là của ông. Như vậy, các đương sự tranh chấp quyền sở hữu tài sản là số tiền nêu trên. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản” là không chính xác.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 3 Điều 297 và Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

## **QUYẾT ĐỊNH**

1- Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 334/2006/DSPT ngày 25-8-2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2006/DS-ST ngày 28-4-2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về vụ án tranh chấp đòi lại tài sản giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thành với bị đơn là ông Nguyễn Văn Tám; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Yêm.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

## **NỘI DUNG ÁN LỆ**

*“Tuy bà Thanh là người bỏ 21,99 chỉ vàng để chuyển nhượng đất (tương đương khoảng 27.047.700 đồng). Nhưng giấy tờ chuyển nhượng đứng tên ông Tám và sau khi nhận chuyển nhượng ông Tám quản lý đất, sau đó chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, lẽ ra phải xác định ông Tám có công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá*

*trị đất nên phải xác định số tiền trên (sau khi trừ tiền gốc tương đương 21,99 chỉ vàng của bà Thành) là lợi nhuận chung của bà Thành và ông Tám. Đồng thời xác định công sức của ông Tám để chia cho ông Tám một phần tương ứng với công sức của ông mới đúng và đảm bảo quyền lợi của các đương sự (Trường hợp không xác định được chính xác công sức của ông Tám thì phải xác định bà Thành, ông Tám có công sức ngang nhau để chia).”*