

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 516/2023/DS-PT

Ngày: 26-4-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

Các thẩm phán:

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Nam – Thư ký Tòa án Nhân dân
Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông
Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 544/2022/TLPT-DS ngày 30/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 998/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3822/2023/QĐPT-DS ngày 30/3/2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B - sinh năm 1960; địa chỉ: phường Bình T, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Mai Trung Đ - sinh năm 1986 (Vắng mặt)

- Ông Phạm Trần L - sinh năm 1988 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: phường Bình T, thành phố T, Thành phố H.

2/ Bị đơn: Ông Hoàng Đình T - sinh năm 1973; địa chỉ: phường Linh T, thành phố T, Thành phố H. (Có mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1974; thường trú: phường Linh T, thành phố T, Thành phố H.

Tạm trú: phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. (Có mặt)

3.2 Ông Lê Văn C - sinh năm 1947; địa chỉ: phường Linh X, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim T - sinh năm 1991; địa chỉ: phường Linh T, thành phố T, Thành phố H. (Vắng mặt)

3.3 Ông Đào Minh L; địa chỉ: số 47/4 Đường số 10, Tổ 18, Khu phố 3, phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. (Vắng mặt)

4/ Người làm chứng:

4.1 Bà Trương Trần Bích P; địa chỉ: phường Bình Trung T, thành phố T, Thành phố H. (Vắng mặt)

4.2 Ông Nguyễn Thành T - sinh năm 1968; địa chỉ: phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. (Vắng mặt)

4.3 Ông Văn Thanh B - sinh năm 1975; địa chỉ: phường D, thành phố D, tỉnh B. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Thanh B (Viết tắt là “ông B”) tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa: Vào năm 2004, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn C (Viết tắt là “ông C”) khu đất với diện tích 75 m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B và ông C có lập thủ tục chuyển nhượng bằng giấy viết tay và xin giao đất qua Ủy ban nhân dân phường Linh X. Ông B đã thanh toán đủ tiền và ông C đã giao đất cho nguyên đơn quản lý từ năm 2004 đến nay theo Giấy thỏa thuận bồi thường có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 28/10/2004, Biên bản giao đất ngày 28/10/2004, giấy bán đất ngày 22/11/2004, Giấy thỏa thuận về việc bồi thường để lập hồ sơ sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 22/11/2004, Đơn xin giao đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 22/11/2004, Giấy xác nhận của ông Lê Văn C ngày 11/5/2019. Đến năm 2018, ông B tiến hành đo vẽ lại khu đất có diện tích chính xác là 75,7 m² (Theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Phúc Lộc Phát

lập ngày 20/8/2018 theo hợp đồng số 37/07/PLP/2018, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt số 3777/18/BN-VPĐK ngày 30/8/2018), và ông B đã tiến hành làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ngày 06/12/2018, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Văn bản số 5591/UBND trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, với lý do: Đất đang tranh chấp với ông Hoàng Đình T, Ủy ban nhân dân phường Linh X đã tiến hành hòa giải nhưng không thành theo Thông báo hòa giải số 27/TB-UBND ngày 08/3/2011. Theo văn bản trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông B được biết ông T có xuất trình Giấy xác nhận mua bán đất ngày 10/7/2004 giữa ông T và ông C, từ đó ông T tranh chấp với ông B. Tuy nhiên, giấy xác nhận mua bán này giữa ông T và ông C không thể hiện rõ nội dung thỏa thuận mua bán, không xác định vị trí, phần đất chuyển nhượng ở đâu, trong khi việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông B và ông C có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X. Ông T cho rằng nhờ ông B đứng tên dùm nhưng không có chứng cứ gì chứng minh việc đứng tên dùm. Do đó, ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông B quyền sử dụng đối với 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. ÔNG B không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T.

Ý kiến trình bày của ông Hoàng Đình T (Viết tắt là “ông T”) trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa: Ngày 10/7/2004, bà Nguyễn Thị H (Viết tắt là “bà H”) là vợ của ông T đã đứng ra giao dịch chuyển nhượng với ông Lê Văn C phần đất với diện tích 75m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. Vợ chồng ông T đã giao đủ tiền cho ông C. Tiền của vợ chồng ông T lúc đó trong thời kỳ hôn nhân ai là người đại diện đứng ra trả tiền và đứng tên trên giấy tay cũng được. Những bản khai, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H là không đúng vì những người này không trực tiếp chứng kiến việc ông T và bà H chuyển nhượng đất và giao tiền cho chủ đất là ông C. Những người này không nắm được nội dung tại thời điểm đó, chỉ có ông C, ông T, bà Trương Trần Bích P và bà H biết sự việc chuyển nhượng đất này. Biên bản xác minh của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T ngày 25/5/2011 ông C đã khai chuyển nhượng đất cho bà H vợ ông T thời điểm đó. Ông C không biết ông B là ai. Vợ chồng ông T đã giao đủ cho ông C số tiền chuyển nhượng phần đất này là 112.500.000 đồng với giá 1.500.000 đồng/m², diện tích đất 75m² (5m x 15m) thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H. Công văn số 1823/UBND-TNMT ngày 22/7/2011 của Ủy ban nhân dân quận T đã thể hiện nội dung ý kiến

trình bày của ông C như sau: Vào ngày 10/7/2004 ông C chuyển nhượng phần đất có diện tích 76,4m² cho bà H, bà H là người trực tiếp đưa tiền cho ông C, còn việc ký xác nhận tại phường Linh X chuyển nhượng cho ông B là do bà H yêu cầu. Công văn số 3338/UBND-TNMT ngày 14/9/2011 của Ủy ban nhân dân quận T đã thể hiện nội dung theo trình bày của ông C xác định ông C chuyển nhượng cho bà H. Bản tự khai ngày 12/12/2019 của ông B đã xác định là từ khi chuyển nhượng đất thì bị đơn là người quản lý sử dụng phần đất đã chuyển nhượng. Từ khi chuyển nhượng đất ngày 10/7/2004, ông T là người trực tiếp quản lý đất cho đến nay. Những lần hòa giải việc ly hôn giữa ông T và bà H vào năm 2011, ông T khai có phần đất này là tài sản chung nhưng do phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đưa vào khi giải quyết ly hôn. Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 giữa bà H và ông C, ông T chỉ có bản photo, không có bản chính. Bản chính do bà H cất giữ. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315 nêu trên là tài sản chung của ông T và bà H trong thời kỳ hôn nhân. Trước đây ông T có yêu cầu chia đôi phần đất tranh chấp cho ông T và bà H mỗi người ½; tuy nhiên, nay ông T rút lại yêu cầu này.

Bà Nguyễn Thị H bày ý kiến trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa như sau: Ông T trình bày không đúng sự thật, thời điểm đó bà H chỉ đi xem đất với ông B. Việc chuyển nhượng đất là của ông B thực hiện với ông C, không phải bà H; do vậy phần đất này không liên quan đến bà H. Thời điểm năm 2004, bà H công tác ở Bưu điện Linh X, bị đơn thất nghiệp, một mình bà H đi làm nuôi cả gia đình và em chồng thì không có tiền để nhận chuyển nhượng đất. Nếu đất của bà H nhận chuyển nhượng thì bà H đứng tên chứ tại sao phải nhờ nguyên đơn đứng tên giúp. Ông T khai có đưa phần đất tranh chấp này vào khi giải quyết ly hôn nhưng do đất không có giấy tờ nên không yêu cầu giải quyết tranh chấp nữa là không đúng. Vì khi vợ chồng bà ly hôn thì phần nhà đất 1D Hoàng Diệu 2, phường Linh T, quận T cũng không có giấy tờ gì nhưng vẫn đưa vào để giải quyết khi ly hôn. Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 ghi giữa bà H và ông C mà do bị đơn cung cấp bản photo và cho rằng bà H đang giữ bản chính là không đúng. Bà H không có bản chính văn bản này và cũng không ký giấy mua bán đất nào với ông C. Do đó, bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Lê Văn C như sau: Vào năm 2004, ông C có chuyển nhượng cho ông B lô đất diện tích 75m² (5m x 15m) thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường Linh X, thành phố T, Thành phố H với giá thỏa thuận 125.000.000

đồng. Ông C đã nhận đủ tiền và thực hiện việc bàn giao đất cho ông B. Tại thời điểm đi xem đất thì ông B có đi cùng với 2 người em đó là ông T và bà H. Cho nên, ông C quen biết bà H, ông T thông qua ông B. Năm 2010, ông T đến nhờ ông C ký giấy tờ giúp ông T để ông T hợp thức hóa giấy tờ đất (với lý do ông T, bà H và ông B là anh em nên ai ký giấy cũng được). Do vậy, ông C đã ký giấy cho ông T. Trên thực tế ông C không chuyển nhượng đất cho ông T cũng như không nhận được bất cứ khoản tiền nào từ phía ông T. Do vậy, ông C thống nhất toàn bộ ý kiến với nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của ông Văn Thanh B là người làm chứng như sau: Năm 2004, ông Văn Thanh B và vợ là bà Trương Trần Bích P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn C diện tích 75m². Tại thời điểm 02 vợ chồng ông Văn Thanh B đến nhà ông C để giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có gặp vợ chồng ông T cũng đến nhà ông C để giao tiền nhận chuyển nhượng phần đất kế bên phần đất của ông bà Văn Thanh B. Quá trình giao dịch để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C là do vợ ông trực tiếp đứng ra giao dịch. Ông chỉ có mặt lúc giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông Văn Thanh B không biết rõ quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà H. Phần đất ông T, bà H chuyển nhượng có diện tích và giá trị chuyển nhượng như phần đất của vợ chồng ông Văn Thanh B.

Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H; tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Đình T: Công nhận ông Hoàng Đình T và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đối với 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H theo bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Phúc Lộc Phát lập ngày 20/8/2018 theo hợp đồng số 37/07/PLP/2018, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt số 3777/18/BN-VPĐK ngày 30/8/2018.

Ông Hoàng Đình T, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3

(theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H nêu trên theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 05/10/2022, ông B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh B trình bày ý kiến: Giữ nguyên yêu cầu tại đơn khởi kiện, và kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H; theo đó, ông B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B; sửa bản án sơ thẩm, cụ thể: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B; công nhận ông B được quyền sử dụng đối với 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Bởi các lý do sau: Bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa xem xét đầy đủ chứng cứ, tình tiết có trong hồ sơ vụ án dẫn đến xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông B. Không có việc ông B thỏa thuận đứng tên hộ trên giấy tờ mua bán đất cho vợ chồng ông T và bà H như trình bày của ông T. Việc ông B mua đất của ông C có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X vào các ngày 28/10/2004 và ngày 22/11/2004, ông B đã trả đủ tiền mua đất cho ông C và ông C đã giao đất cho ông T theo Biên bản giao nhận đất ngày 28/10/2004; ông B là người trực tiếp quản lý đất từ năm 2004 cho đến nay. Ngày 22/11/2004, ông C cùng ông B làm Giấy bán đất và Giấy thỏa thuận về việc bồi thường để lập hồ sơ sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X để hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế việc mua bán đất giữa ông C và ông B đã diễn ra trước đó vào ngày 28/10/2004 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X. Ngày 11/5/2019, ông Lê Văn C đã có Giấy tái xác nhận việc mua bán đất giữa ông C với ông B; quá trình tham gia vụ án ông C vẫn xác định thống nhất lời khai của ông B.

Ông T yêu cầu phản tố dựa vào những tài liệu chứng cứ không có thật là Giấy xác nhận mua bán đất lập ngày 19/7/2010 do ông T tự lập có nội dung ông C bán đất cho ông T và bà H nhưng bà H xác định không biết việc xác nhận này, bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 thể hiện bên mua đất là bà H nhưng không được bà H là thừa nhận là có thật. Tại các Biên bản làm việc năm 2011 mà

Ủy ban nhân dân quận T cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm bà H có lời khai xác định không liên quan đến đất mà ông B mua của ông C và trong quá trình tham gia vụ án bà H vẫn tiếp tục có những lời khai khẳng định không có việc bà H mua đất của ông C như trình bày của ông T. Tại phiên tòa, ông T cũng thừa nhận việc ông T tự lập Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2010 nhưng đề là ngày 10/7/2004 và bà H không biết việc ông T làm giấy xác nhận này. Ông T cũng xác nhận bà H không tranh chấp đất với ông B và nội dung các văn bản của Ủy ban nhân dân phường Linh X và quận T xác định bà H tranh chấp đất với ông B và ông C bán đất cho ông T và bà H theo Giấy xác nhận mua bán đất mà ông T tự lập ngày 10/7/2004 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai duy nhất ngày 25/5/2011 của ông C tại Phòng Tài nguyên và Môi trường để xác định ông C bán đất cho bà H, từ đó cho rằng các tài liệu chứng cứ mà ông C và ông B lập có xác nhận Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 22/11/2004 là không đúng sự thật, mà không căn cứ các tài liệu chứng cứ khác là các văn bản thỏa thuận giữa ông C và ông B lập có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 28/10/2004, các lời trình bày của bà H là người mà ông T cho rằng trực tiếp mua đất của ông C nhưng bà H lại không xác nhận trình bày của ông T là đúng sự thật, các tài liệu chứng cứ liên quan đến lời khai của ông T và bà H về tài sản chung trong vụ án ly hôn không có phần đất đang tranh chấp này là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật về đánh giá chứng cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xuất trình chứng cứ là bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 giữa bà H với ông C nhưng bà H không thừa nhận chứng cứ này; do đó, các văn bản của UBND phường Linh X và quận T căn cứ vào các tài liệu chứng cứ lập không hợp pháp để cho rằng ông C bán đất cho bà H là không đúng sự thật khách quan của sự việc nên không có giá trị chứng minh.

Bị đơn - Ông Hoàng Đình T trình bày ý kiến: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông B. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H. Đơn xin giải quyết tranh chấp đất ngày 23/8/2010 là do ông T viết và ký đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Linh X, bà H không ký đơn tranh chấp đất với ông B; Giấy xác nhận mua bán đất đề ngày 10/7/2004 do ông T tự lập vào ngày 19/7/2010 chứ không phải là ngày 10/7/2004 và bà H không biết việc ông T nhờ ông C ký Giấy xác nhận việc mua bán đất này, Thông báo số 27/TB-UBND ngày 08/3/2011 của Ủy ban nhân dân phường Linh X và các Văn bản của Ủy ban nhân dân quận T trả lời cho Tòa án có nội dung xác định ông C bán đất cho ông T và bà H theo Giấy xác nhận mua bán đất đề ngày 10/7/2004; và bà H tranh chấp đất với ông B là không đúng, có sự nhầm lẫn. Về việc nhờ ông B đứng tên hộ; lúc đầu ông T khai nhận không có việc ông T nhờ ông B đứng tên hộ; tuy nhiên, sau đó ông T thay đổi lời khai; sau khi xác định lại, ông T giữ

nguyên ý kiến trình bày trước đây tại các biên bản làm việc của phòng Tài nguyên và Môi trường quận T năm 2011 và tại Tòa án cấp sơ thẩm về việc ông T và bà H có nhờ ông B là anh họ của bà H đứng tên hộ trên các giấy mua bán đất với ông C do tại thời điểm năm 2004 vợ chồng ông T, bà H không có hộ khẩu tại Thành phố H nên ngày 22/11/2004 ông T và bà H đã sắp xếp để ông C ký các giấy thỏa thuận bồi thường liên quan đến việc mua bán đất tại Ủy ban nhân dân phường Linh X và Giấy bán đất ngày 22/11/2004 với ông B, thực tế không có việc mua bán đất giữa ông C và ông B. Việc thỏa thuận đứng tên hộ trên các giấy mua bán đất giữa vợ chồng ông T- bà H với ông B không lập văn bản, chỉ thỏa thuận bằng lời nói nên ông T không C cấp được chứng cứ chứng minh cho Tòa án. Ông T không C cấp được Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 giữa ông C và bà H vì bà H đang giữ bản chính; không có việc ông C bán đất cho ông T và bà H theo Giấy xác nhận mua bán đất ngày 10/7/2004 (thực tế là ngày 19/7/2010) nhưng năm 2004 ông C có bán đất cho bà H; căn cứ vào nội dung trả lời của Ủy ban nhân dân phường Linh X và Văn bản số 1823/UBND-TNMT ngày 22/7/2011 và số 3338/UBND-TNMT ngày 14/9/2011 của Ủy ban nhân dân quận T có nội dung xác định ông C bán đất cho ông T và bà H, cùng trình bày của ông C tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011 đã xác nhận có việc ông C bán đất cho bà H và ông C đã nhận tiền của bà H. Tiền bà H dùng mua đất là tiền của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên diện tích đất 75 m² là tài sản chung của ông T và bà H. Ông T và bà H chung sống có đăng ký kết hôn năm 1998 đến ngày 27/9/2011, ông T và bà H ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 358/2011/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân quận T; quyết định giải quyết ly hôn của Tòa án không đề cập đến phần đất tranh chấp này vì thời điểm này ông T đang tranh chấp đất với ông B tại Ủy ban nhân dân phường Linh X, quận T.

Ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị H như sau: Năm 1998, bà H và ông T chung sống có đăng ký kết hôn, và ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 358/2011/QĐST-HNGĐ ngày 27/9/2011 của Tòa án nhân dân quận T. Trong thời gian hôn nhân hợp pháp, tài sản chung của bà H và ông T đã được Tòa án nhân dân quận T giải quyết xong. Phần đất 75m² mà ông T tranh chấp với ông B không liên quan đến bà H, đây không phải là tài sản chung của bà H với ông T trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp. Bà H không đồng ý với các lời khai của ông T về việc nhờ ông B đứng tên mua đất hộ, không có việc bà H và ông T mua đất của ông C như trình bày của ông C tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011, việc ông C ký Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2010 cho ông T mà không có ý kiến của bà H là không đúng, ông T đã tạo lập tài liệu, chứng cứ không có thật để tranh chấp đất với ông B; bà H không cùng ông T ký đơn tranh chấp đất ngày 23/8/2010 (hay ngày 25/8/2010) với ông

B như nội dung Thông báo số 27/TB-UBND ngày 08/3/2011 của Ủy ban nhân dân phường Linh X và các Văn bản của Ủy ban nhân dân quận T trả lời cho Tòa án có trong hồ sơ vụ án. Việc Ủy ban nhân dân phường Linh X và quận T xác định bà H và ông T có đơn tranh chấp đất với ông B là không đúng. Không có việc bà H mua đất và trả tiền mua đất cho ông C; bà H không giữ bản chính Giấy bán đất ngày 10/7/2004 như ông T trình bày; và không chấp nhận bản pho to Giấy bán đất ngày 10/7/2004 do ông T cung cấp là chứng cứ của vụ án. Việc Ủy ban nhân dân phường Linh X căn cứ vào Giấy xác nhận mua bán đất do ông T tự lập ngày 19/7/2010 để cho rằng ngày 10/7/2004 ông C bán đất cho bà H và ông T là không đúng. Ông T trình bày không đúng sự thật, thời điểm đó bà H chỉ đi xem đất với ông B. Việc chuyển nhượng đất, thanh toán tiền mua là của ông B thực hiện với ông C, không phải bà H; do vậy, phần đất ông T tranh chấp với ông B không liên quan đến bà H. Ông T khai có đưa phần đất tranh chấp này vào khi giải quyết ly hôn nhưng do đất không có giấy tờ nên không yêu cầu giải quyết tranh chấp nữa là không đúng. Vì khi vợ chồng bà ly hôn thì phần nhà đất 1D Hoàng Diệu 2, phường Linh T, quận T cũng không có giấy tờ gì nhưng vẫn đưa vào để giải quyết khi ly hôn. Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T; không đồng ý kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà H và ông T; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, công nhận phần đất 75m² đang tranh chấp là của ông B.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C, ông Đào Minh L và người làm chứng ông Nguyễn Thành Tài, bà Trương Trần Bích P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm như sau:

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định, căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung:* Các tài liệu mua bán đất giữa ông B và ông C ngày 28/10/2004 và ngày 11/5/2019 có đối chiếu bản chính; chứng cứ ông T chứng minh cho yêu cầu của mình theo Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2010 không có ý kiến của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị H, bà H không thừa nhận có việc bà H mua đất của ông C như ông T trình bày; ông T xác định Giấy xác nhận mua đất ngày 10/7/2004 do ông T tự lập ngày 19/7/2004 không phải là

ngày 10/7/2004 và bà H không biết việc ông T lập giấy xác nhận mua đất này; ông T không C cấp được chứng cứ chứng minh có việc ông T và bà H thỏa thuận với ông B để nhờ ông B đứng tên hộ trên giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất và dàn xếp để ông C và ông B ký ngày 22/11/2004 tại Ủy ban nhân dân phường Linh X như trình bày của ông T. Có cơ sở xác định ông B là người mua đất của ông C, đã giao tiền và bàn giao đất ngày 28/10/2004. Bà H không thừa nhận có việc mua bán đất với ông C, nhân chứng có chứng kiến việc giao tiền nhưng không biết nội dung mua bán giữa các bên; từ các chứng cứ trên có căn cứ xác định khởi kiện của ông B là có căn cứ. Ông T phản tố yêu cầu công nhận đất 75 m² tranh chấp là của bà H và ông T nhưng bà H phản đối các trình bày của ông T và các tài liệu chứng cứ mà ông T cung cấp là tài liệu phôi không có giá trị chứng minh nên phản tố của ông T là không có căn cứ. Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B; công nhận ông Nguyễn Thanh B được quyền sử dụng đất diện tích 75,7m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (Tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Phúc Lộc Phát lập ngày 20/8/2018 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt số 3777/18/BN-VPĐK ngày 30/8/2018. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T. Án phí dân sự các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền, thời hạn kháng cáo và thẩm quyền giải quyết*

Ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử và ban hành Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST, ngày 05/10/2022 ông Nguyễn Thanh B có đơn kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án nhân dân Thành phố H thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự*

Ông Văn Thanh B, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C; người làm chứng ông Nguyễn Thành Tài, bà Trương Trần Bích P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và ông Đào Minh L vắng mặt không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn; căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B

[2.1] Về việc ký đơn tranh chấp đất với ông Nguyễn Thanh B

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H (Viết tắt là “bà H”) và ông Hoàng Đình T (Viết tắt là “ông T”) có lời khai xác định bà H không ký tên vào Đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai ngày 23/8/2010 (Bút lục 367) mà tại các văn bản của Ủy ban nhân dân phường Linh X, quận T ghi là “ngày 25/8/2010” với ông Nguyễn Thanh B (Viết tắt là “ông B”) phần đất diện tích 75,7 m² thuộc thửa 315 tờ bản đồ số 3 phường Linh X, quận T, Thành phố H; Đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai ngày 23/8/2010 do ông T viết có đề tên bà H nhưng chỉ có ông T ký tên đúng như bà H đã trình bày. Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định bà H không tranh chấp đất với ông B; nội dung Thông báo số 27/TB-UBND ngày 08/3/2011 (Bút lục 359) của Ủy ban nhân dân phường Linh X nêu “*Đương sự bên tranh chấp bà Nguyễn Thị H và bên bị tranh chấp ông Nguyễn Thanh B...*”; Công văn số 2375/UBND-TNMT ngày 04/6/2020 (Bút lục 353) của Ủy ban nhân dân quận T và Công văn số 594/UBND ngày 18/9/2020 (Bút lục 356) của Ủy ban nhân dân phường Linh X xác định “*Ngày 25/8/2010 ông Hoàng Đình T và bà Nguyễn Thị H có Đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai với ông Nguyễn Thanh B*” là không đúng, chưa chính xác về chủ thể ký đơn tranh chấp đất với ông B; sự thật chỉ có ông T ký Đơn xin giải quyết tranh chấp đất đai ngày 23/8/2010, bà H không ký đơn yêu cầu tranh chấp đất với ông B.

[2.2] Tính hợp pháp của Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2010 (Bút lục 246) và sự thật của việc mua bán đất giữa ông Lê Văn C với ông Hoàng Đình T và bà Nguyễn Thị H

Tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (Bút lục 341) ông C có lời khai như sau: “*Tháng 7 năm 2010, ông T có nhắn nể tôi ký xác nhận là bán đất cho ông T và bà H. Tôi không biết mâu thuẫn vợ chồng của ông T nên ký xác nhận nên ký xác nhận cho ông T*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H khai không biết việc ông T lập Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2004, chỉ khi Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa ông B và ông T thì bà H mới biết. Ông T xác nhận nội dung trình bày này của bà

H là đúng sự thật, Giấy xác nhận mua bán đất do ông T lập vào ngày 19/7/2010 không phải ngày 10/7/2004.

Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Giấy xác nhận mua bán đất ngày 19/7/2010 (không phải ngày 10/7/2004) được ông T tự lập, không có ý kiến của bà H nên không đảm bảo sự thật khách quan; tài liệu này không được xem là chứng cứ hợp pháp; và không có việc ông C đã chuyển nhượng đất cho ông T hay ông C chuyển nhượng đất cho bà H và ông T theo Giấy xác nhận mua bán đất tự lập ngày 19/7/2010 như nội dung Công văn số 594/UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân phường Linh X (Bút lục 356) đã nêu: “Đến tháng 7/2004, ông C chuyển nhượng phần đất cho ông Hoàng Đình T và bà Nguyễn Thị H sử dụng (Giấy xác nhận mua bán đất tự lập ngày 10/7/2004- bản chụp lưu tại Ủy ban nhân dân phường). Ngày 23/9/2004, Ủy ban nhân dân phường Linh X có Biên bản thực hiện phân chia đất theo Biên bản hòa giải ngày 12/8/1997 (trong đó có phần đất ông C đã chuyển nhượng cho ông T)”.

[2.3] Tính hợp pháp của bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 giữa ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị H

Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 19/9/2011 của Tòa án nhân dân quận T trong vụ án dân sự số 50/TLST-HNGĐ ngày 27/01/2010 (Bút lục 241) không có nội dung thể hiện tại thời điểm ly hôn ông T và bà H xác định phần đất 75,7 m² thuộc thửa 315 tờ bản đồ số 3 phường Linh X, quận T, Tp. Hồ Chí Minh là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (Bút lục 341) ông C có lời khai như sau: “Ngày 10/7/2004 Tôi chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị H, bà H là người đưa tiền trực tiếp cho Tôi với số tiền 112.500.000 đồng”; tuy nhiên, tại Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 13/5/2011 (Bút lục 344-345) do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T lập, bà H có lời khai xác định “Khu đất diện tích khoảng 75 m² thuộc thửa 315 tờ bản đồ số 3 phường Linh X, quận T, Tp. Hồ Chí Minh là tài sản của ông Nguyễn Thanh B, chứ không liên quan đến quyền và lợi ích của Tôi. Tôi hoàn toàn cam kết nội dung trên và không tranh chấp với ông Nguyễn Thanh B đến quyền và lợi ích liên quan đến việc sử dụng đất trên của ông B”. Như vậy, tại thời điểm tháng 5/2011 Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T lấy lời khai của các đương sự để giải quyết tranh chấp đất với ông B theo yêu cầu của ông T thì bà H đã không thừa nhận có việc mua bán phần đất diện tích 75m² thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H giữa ông C với bà H. Và tại Tòa án cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm bà H vẫn xác định không có việc bà H mua đất của ông C, bà H chỉ đi cùng ông B đến gặp ông C; bà H không liên quan đến việc mua bán đất giữa ông C với ông B.

Xét, ông T cho rằng ông C bán đất cho bà H các bên có làm Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 hiện bà H đang cất giữ bản chính Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004; tuy nhiên, bà H cho rằng lời trình bày này của ông T là không đúng sự thật, bà H không thừa nhận có việc bà H mua đất của ông C và không có việc bà H đang giữ bản chính Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004. Bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 do ông T cung cấp là chứng cứ của vụ án.

Tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp; trường hợp có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không xuất trình được bản chính Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 có nội dung thể hiện bên mua đất, giao tiền là bà H; trong khi đó, bà H không thừa nhận có sự tồn tại giao dịch mua bán đất giữa bà H và ông C. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 93 và Khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 không phải là chứng cứ hợp pháp nên không có căn cứ xác định có việc ông C bán đất cho bà H theo bản phô tô Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 do ông T cung cấp.

[2.4] *Tính có thật của việc mua bán đất giữa ông Nguyễn Thanh B và ông Lê Văn C vào năm 2004*

Tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (Bút lục 341); ông C có lời trình bày: *“Khi ký xác nhận hồ sơ cấp đất ngày 22/11/2004 ở phường Linh X do vợ chồng bà H dàn xếp để ông C ký cho ông Nguyễn Thanh B. Thực tế ông C không biết ông B, không bán đất cho ông B vì muốn tạo điều kiện cho bà H”*. Tuy nhiên, tại Giấy xác nhận ngày 11/5/2019 (Bút lục 185) của ông C lại có nội dung thể hiện: *“Năm 2004, tôi có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh B lô đất diện tích khoảng 75 m², thuộc 1 phần thửa 315, tờ bản đồ số 03, nhằm thửa 1-1 tờ bản đồ 83 phường Linh X, quận T, Thành phố H giá chuyển nhượng 125.000.000 (Một trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của anh Bình và giao đất cho anh Bình sử dụng từ năm 2004, tôi có ra phường lập hồ sơ xin sử dụng đất cho anh Bình. Nay tôi xác nhận sự việc trên là đúng sự thật”*; đồng thời, trình bày của người đại diện hợp pháp của ông C tại Tòa án xác định: Ý kiến của ông C thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông B. Như vậy, đã có sự mâu thuẫn trong chính lời khai của ông C về việc bán đất cho ông B. Do đó, việc đánh giá lời khai nào của ông C là

khách quan, đúng sự thật phải dựa vào các tài liệu chứng cứ hợp pháp khác có trong hồ sơ vụ án.

Theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: “*Chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp*”. Đối chiếu với quy định này; cho thấy: Đơn xin giao đất ngày 22/11/2004 của ông Nguyễn Thanh B có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X về hiện trạng và nguồn gốc đất (Bút lục 183); Giấy thỏa thuận bồi thường (các thành viên trong hộ) ngày 28/10/2004 do ông Lê Văn C tự lập có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường Linh X (Bút lục 184), Giấy thỏa thuận về việc bồi thường đất để lập hồ sơ sử dụng đất giữa ông B và ông C có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 22/11/2004 (Bút lục 191); Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 05/4/2011 (Bút lục 342) ngày 13/5/2011 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T lập (Bút lục 347-348) đối với bà Nguyễn Thị H; Biên bản hòa giải ngày 19/9/2011 trong vụ án dân sự số 50/TLST-HNGĐ ngày 27/01/2010 (Bút lục 241) và Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 358/2011/QĐST-HNGĐ ngày 27/9/2011 của Tòa án nhân dân quận T là những chứng cứ hợp pháp đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đã có lời khai bắt nhất về việc nhờ ông B đứng tên hộ; cụ thể: Ông T đã khai không có việc ông B đứng tên hộ ông T và bà H trên giấy tờ mua bán đất nhưng sau đó ông T đã thay đổi lời khai giữ nguyên ý kiến trình bày tại Ủy ban nhân dân phường Linh X, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T trước đây vào năm 2011 và tại Tòa án cấp sơ thẩm. Qua đó cho thấy sự mâu thuẫn, không trung thực trong lời khai của ông T về việc ông B đứng tên hộ đối với phần đất tranh chấp. Mặt khác, hồ sơ vụ án không có tài liệu nào chứng minh có việc ông T và bà H dàn xếp để ông C ký “*xác nhận hồ sơ cấp đất ngày 22/11/2004 ở phường Linh X*” như trình bày của ông C tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011. Ông T cho rằng, ngày 22/11/2004 ông C ký các giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất với ông B có xác nhận tại Ủy ban nhân dân phường Linh X là trên cơ sở thỏa thuận ông B đứng tên hộ ông T và bà H vì ông T và bà H không có hộ khẩu tại Thành phố H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuy nhiên, bà H và ông B không thừa nhận có việc ông T và bà H nhờ ông B đứng tên hộ trên các giấy mua bán đất ngày 22/11/2004 với ông C như trình bày của ông T; ông T không C cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày

của mình là có căn cứ, người làm chứng xác định không biết rõ quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà H nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định việc mua bán đất ngày 22/11/2004 giữa ông B và ông C là thỏa thuận đứng tên hộ giữa ông B với ông T và bà H.

Tại Biên bản tiếp công dân giải quyết tranh chấp ngày 05/4/2011 (Bút lục 347-348) do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T lập trên cơ sở Đơn ngày 05/3/2011 của ông T tranh chấp với ông B phần đất 75m² nêu trên, bà H có lời khai: *“Tôi và ông T không có giao dịch cũng như mua bán bất kỳ bất động sản nào khác. ...Đối với phần đất ông T đang tranh chấp cho rằng của ông T và Tôi bỏ tiền ra mua là không đúng sự thật”*. Xét, Giấy thỏa thuận bồi thường (Các thành viên trong hộ) ngày 28/10/2004 ông C đã tự lập có xác nhận số 1440/UB của Ủy ban nhân dân phường Linh X (Bút lục 184) nội dung: *Ông Lê Văn C đồng ý nhận thỏa thuận bồi thường đất của ông Nguyễn Thanh B diện tích 75 m² thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 03, khu phố 3 để lập hồ sơ xin giao đất”*. Và Giấy xác nhận ngày 11/5/2019 (Bút lục 185) của ông C có nội dung thể hiện: *Tôi (ông C) có chuyển nhượng đất cho ông B, đã nhận đủ tiền 125.000.000 đồng và giao đất cho anh Bình sử dụng từ năm 2004, có ra phường lập hồ sơ xin sử dụng đất cho ông B và xác nhận sự việc trên là đúng sự thật*. Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định: Không có việc ông B đứng tên hộ bà H và ông T để mua đất của ông C ngày 22/11/2004; bản photo Giấy mua bán đất ngày 10/7/2004 không phải là chứng cứ hợp pháp; có căn cứ xác định ngày 28/10/2004, ông C đã ký Giấy thỏa thuận bồi thường (các thành viên trong hộ) có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X (Bút lục 184), để bán cho ông B phần diện tích 75 m² đất thuộc thửa 315 tờ bản đồ số 3 phường Linh X, quận T, Thành phố H (Đất ông C được gia tộc phân chia theo Biên bản hòa giải ngày 12/8/1997) và ông C đã bàn giao đất cho ông B theo Biên bản giao đất ngày 28/10/2004 (Bút lục 192) và ông C nhận đủ số tiền bán đất là 125.000.000 đồng của ông B.

[2.5] Về giải quyết yêu cầu phản tố của Tòa án cấp sơ thẩm

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Lê Văn C tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2011 của phòng Tài nguyên và Môi trường quận T để cho rằng đây là ý kiến đầu tiên của ông C khi có việc phát sinh tranh chấp giữa các bên và đã được Ủy ban nhân dân quận T thể hiện tại Văn bản số 1823/UBND-TNMT ngày 22/7/2011 và Văn bản số 3338/UBND-TNMT ngày 14/9/2011 để bác bỏ các tài liệu chứng cứ liên quan đến việc mua bán đất giữa ông C và ông B có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Linh X ngày 22/11/2004 và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T công nhận phần đất với diện tích 75m² đang tranh chấp là tài sản chung của ông T và bà H trong thời kỳ hôn nhân mà không xem xét các tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp pháp khác có trong hồ sơ vụ án như đã phân

tích, chứng minh tại mục [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên để đánh giá chứng cứ một cách toàn diện là không phù hợp quy định về chứng minh và chứng cứ tại các điều 91, 92, 93, và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi giải quyết vụ án.

Mặt khác, Văn bản số 3338/UBND-TNMT ngày 14/9/2011 của Ủy ban nhân dân quận T về việc trả lời đơn khiếu nại hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân Quận về việc ban hành Văn bản số 1823/UBND-TNMT ngày 22/7/2011 thể hiện Ủy ban nhân dân quận T có ý kiến như sau: “Việc Ông tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh B (phần đất diện tích 76,4m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T (tài liệu đo năm 2004) đã được Ủy ban nhân dân Quận thụ lý và giao phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu giải quyết. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã mời ông Nguyễn Thanh B (người bị tranh chấp) đến tham dự để giải quyết tranh chấp nhưng ông B không đến. Đồng thời, theo khai trình của ông Lê Văn C (người chuyển nhượng phần đất trên), xác định ông C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H. Do đó, ngày 22/7/2011 Ủy ban nhân dân Quận ban hành Văn bản số 1823/UBND-TNMT có nội dung không có cơ sở xem xét giải quyết việc tranh chấp của ông”. Như vậy, không có nội dung nào tại Văn bản số 3338/UBND-TNMT ngày 14/9/2011 thể hiện Ủy ban nhân dân quận T xác định có việc ông C chuyển nhượng đất cho bà H.

Theo Công văn số 2090/UBND-TNMT của Ủy ban nhân dân Thành phố T ngày 05/5/2021 (Bút lục 351) thì đất tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2014.

Tại Văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 05/10/2018 số chứng thực 03471 quyền số 24-SCT/CK, ĐC tại Văn phòng Công chứng Đông Thành phố bà Nguyễn Thị Thúy Hồng đã cam kết toàn bộ số tiền ông Nguyễn Thanh B dùng để nhận chuyển nhượng khu đất tọa lạc tại một phần thửa đất số 1 tờ bản đồ 83 phường Linh X, quận T, Thành phố H theo bản vẽ sơ đồ nhà đất số 3777/18/BN-VPĐK đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt ngày 30/8/2018 là tiền riêng của ông Nguyễn Thanh B.

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên có sở trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; căn cứ quy định của pháp luật; xét kháng cáo của ông B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng và giá trị tài sản tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp nên không hoàn trả các chi phí tố tụng liên quan đến xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp cho các đương sự. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2021 (Bút lục 379) phần đất 75,7m² tranh chấp có trị giá là 2.649.500.000 đồng (= 35.000.000 đồng/m² x 75,7m²).

[5] Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: 84.990.000 đồng, ông T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án do yêu cầu khởi kiện của ông B được chấp nhận và yêu cầu phản tố của ông T không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông B được chấp nhận dẫn đến sửa bản án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B.
2. Sửa bản án sơ thẩm số 3822/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H.

Cụ thể như sau:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B.

- Công nhận ông Nguyễn Thanh B được quyền sử dụng đất diện tích 75,7m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (Tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (Tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Phúc Lộc Phát lập ngày 20/8/2018 đã được Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt số 3777/18/BN-VPĐK ngày 30/8/2018; và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (Theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (Theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H theo quy định của pháp luật về đất đai.

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Đình T về việc công nhận ông Hoàng Đình T và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đối với phần diện tích 75,7m² đất thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 3 (Theo tài liệu 02/CT-UB), nhằm một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 83 (Theo tài liệu năm 2004), tọa lạc tại phường Linh X, thành phố T, Thành phố H theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế xây dựng đo đạc Phúc Lộc Phát lập ngày 20/8/2018 đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T kiểm duyệt số 3777/18/BN-VPĐK ngày 30/8/2018.

3/ Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng. Ông Nguyễn Thanh B đã nộp đủ.

- Chi phí định giá tài sản là 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng, ông Hoàng Đình T đã nộp đủ.

Tòa án đã thực hiện xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên không hoàn trả các chi phí tố tụng nêu trên cho ông Nguyễn Thanh B và ông Hoàng Đình T.

3. Về án phí dân sự

3.1. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: 84.990.000 đồng ông Hoàng Đình T phải nộp, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng ông Hoàng Đình T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003964 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T), Thành phố H.

Ông Hoàng Đình T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 77.490.000 đồng tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Trả lại số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 (*Bảy triệu năm trăm nghìn*) đồng cho ông Nguyễn Thanh B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003326 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T (Nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T), Thành phố H.

3.2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Thanh B không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

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

5. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.H;
- VKSND cấp cao tại Tp.H;
- VKSND Tp. H;
- TAND tp. T- Tp.H;
- Chi cục THA dân sự tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu (T4/2023).

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

Nguyễn Thị Minh Phượng