TÒA ÁN NHÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 381/2024/DS-PT
Ngày: 24/7/2024
"Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà;
Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Trọng;
Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nhật Phong - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Lý, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự thụ lý phúc thẩm số 245/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6794/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024 giữa:

**** Nguyên đơn**:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1973; trú tại: thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ2 - Luật sư Công ty luật TNHH N thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

**** Bị đơn:*** Bà Trần Thị V, sinh năm 1954; trú tại: số 35 N1, phường N2, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà V: Chị Dương Thị Kiều H1, sinh năm 1982; trú tại: số 35 N1, phường N2, quận T, thành phố H.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

1. Ông Trần Văn B (anh trai ông Đ), sinh năm 1956; nguyên quán: thôn Đ3, xã B1, huyện T1, tỉnh H2. Ông B hiện đang định cư tại: A 36, 91056 E, G.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông B: Ông Vũ T2, sinh năm 1988; trú tại: số 7, ngõ 78 đường L, tổ 31, phường N3, quận L1, thành phố H.

2. Bà Dương Thu H3 (em chồng bà V), sinh năm 1971; nguyên quán: xã H4, huyện A1, tỉnh H5. Bà H3 đang định cư tại: W Str.50, 01219 D - G.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H3: Bà Bùi Thị T3, sinh năm 1983; trú tại: P1703 - CT5B Khu nhà ở để bán M, tổ dân phố số 5 M Thượng, phường M, quận N4, thành phố H.

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

1. Chị Dương Thị Kiều H1 (con bà V), sinh năm 1982.

2. Anh Dương Tự H6 (con bà V), sinh năm 1985.

3. Anh Dương Hào H7, sinh năm 1987.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H7: Anh Dương Thanh H8, sinh năm 1992; trú tại: số 35 N1, phường N2, quận T, thành phố H.

4. Anh Dương Thanh H8, sinh năm 1992.

Đều trú tại: số 35 N1, phường N2, quận T, thành phố H;

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H8: Chị Dương Thị Kiều H1, sinh năm 1982; trú tại: số 35 N1, phường N2, quận T, thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Dương Tự H6: Luật sư Nguyễn Quang T4 - Công ty luật TNHH T5 thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

Tại phiên tòa, có mặt ông Đ, chị H1, ông T2, bà T3, anh H6, anh H7, anh H8, luật sư Đ2 và luật sư T4 còn các đương sự khác đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2021 và các bản tự khai, nguyên đơn ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông có anh trai là Trần Văn B, sinh năm 1956, nguyên quán tại thôn Đ3, xã B1, huyện T1, tỉnh H2. Ông Trần Văn B đi lao động và định cư tại Đ4 từ nhiều năm nay. Hiện ông Trần Văn B đang cư trú tại A 36, 91056 E, G. Ông Dương Thanh H9 (đã chết năm 2019) có vợ là bà Trần Thị V, em gái là bà Dương Thu H3. Ông H9 là bác ruột của cháu Trần Văn Hoàng P (con trai của ông B với bà H3).

Về nội dung và tài sản tranh chấp: Năm 2004, trong một chuyến nghỉ phép về thăm nhà khoảng 20 ngày, ông B có chút vốn làm ăn từ nước ngoài mang về Việt Nam nên có đề cập với ông chuyện ông B muốn mua một thửa đất tại Việt Nam để sau này trở về thì làm nơi sinh sống lúc tuổi già. Chính vì vậy,

ông và ông B cùng nhau mua chung một thửa đất. Thời điểm đó ông được biết thông tin ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1967 và vợ là bà Bùi Thị C, sinh năm 1969 có hộ khẩu thường trú tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H. Ông và ông Trần Văn B trực tiếp gặp vợ chồng ông P1, bà C để trao đổi thống nhất nhận chuyển nhượng thửa đất trên với tổng số tiền là 405.000.000 đồng (trong đó ông có cho ông B vay 100.000.000 đồng đến năm 2007 ông B đã trả cho ông). Khi đó còn có ông Mai Hải Đ5, sinh năm 1960, có địa chỉ tại số 21 ngách 40 ngõ 63 đường A2, phường N5, quận T6, thành phố H chứng kiến và có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng trên. Ông Trần Văn Đ là người trả tiền mua đất cho ông Mai Hải Đ5. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông B là người Việt Nam đang định cư ở nước ngoài nên không được đứng tên nhà đất nên đã nhờ ông Dương Thanh H9 là anh bà H3 (người chung sống như vợ chồng với ông B) đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng; trên thực tế ông và ông B là người trực tiếp nhận bàn giao vị trí và quản lý thửa đất. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giữa hai bên đã có sự thỏa thuận thống nhất nên ông Nguyễn Văn P1 có viết giấy cam kết ngày 28/4/2004 với nội dung là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông, ông H9, ông P1, ông Đ5 đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9. Ông khẳng định tại mặt sau của bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ viết của ông Trần Văn B, nội dung thể hiện ngày 14/6/2004 ông B viết: "Ông Trần Văn B được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều khoản ghi dưới sổ, ông Dương Thanh H9 chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hợp lệ về thủ tục hành chính chứ không có quyền hạn gì cả". Đồng thời, sau khi ông H9 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng đã bàn giao cho ông và ông là người trực tiếp quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một thời gian. Việc bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lập thành văn bản ghi ngày 13/6/2004, ông là người viết giấy và ông H9 có ký tên vào văn bản. Thửa đất có vị trí cụ thể: Phía Bắc giáp đất vườn của hộ ông C1, phía Nam giáp đường ngõ, phía Đông giáp đất hộ ông bà C P1, phía Tây giáp đất hộ ông K (Hiện nay ông K đã chia tách đất và chuyển nhượng cho người khác). Sau đó ông đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó cho ông B. Năm 2018, khi ông B về nước có bàn bạc với ông Dương Thanh H9 để sang tên thửa đất cho ông nên ông B đã chuyển bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H9 để ông H9 đi làm thủ tục nhưng chưa thực hiện được thì ông Dương Thanh H9 chết.

Quá trình sử dụng đất: Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có 01 căn nhà cấp bốn cũ, sau đó ông đã rỡ bỏ phần mái, đổ thêm mái và xây thêm 02 gian

(Mỗi gian có diện tích xây dựng khoảng 25m²), làm thêm gác xép với tổng số tiền chi phí khoảng 32.000.000 đồng để phục vụ nhu cầu sinh hoạt cũng như sử dụng luôn căn nhà trên đất để làm nơi khám chữa bệnh cho các bệnh nhân khám chữa bệnh đông y, đồng thời là nơi sinh hoạt chung của cả gia đình. Đến năm 2014, ông tiếp tục xây bổ sung thêm một phần diện tích nhà với chi phí khoảng 20.000.000 đồng. Năm 2018, ông có làm lại hố ga, nâng nền, sơn sửa và làm lại hệ thống điện với chi phí khoảng 24.000.000 đồng. Năm 2020, ông làm lại mới toàn bộ hệ thống nước sạch với chi phí 12.000.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, tổng diện tích xây dựng, cải tạo nhà trên đất vào khoảng 80m² (Nhà cấp 4, có gác xép, mái bằng) với tổng chi phí 88.000.000 đồng. Trong quá trình ông xây dựng các công trình trên đất, ông Dương Thanh H9 không có ý kiến gì. Việc xây dựng, cải tạo ông chỉ bàn với ông B còn ông H9 chưa từng đến thửa đất đó, chưa bao giờ ông H9 quản lý, sử dụng nhà đất này. Ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Sau này, giữa ông và ông B có bàn bạc trao đổi với nhau về việc để lại cho ông toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên, khi nào ông B trở về ông sẽ có trách nhiệm mua cho ông B một thửa đất có diện tích và vị trí tương tự thửa đất mà hai anh em ông nhận chuyển nhượng. Do ông B bận công việc bên Đ4 nên việc trở về Việt Nam rất khó khăn. Vì vậy, việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông vẫn chưa được các bên thực hiện. Gần đây, ông được bà con hàng xóm báo có một số người cầm giấy tờ đến đo đạc thửa đất của ông, đi xin chữ ký của các hộ liền kề nên họ gọi ông đến để giải quyết. Khi đến thì được biết bà Trần Thị V và chị Dương Thị Kiều H1 (con gái ông Dương Thanh H9) cùng một số cá nhân khác tự xưng là công chứng viên đến thửa đất để làm các thủ tục khai nhận di sản thừa kế của ông H9, cũng như đo đạc lại thửa đất để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 mang tên ông Dương Thanh H9. Sau đó, ông được biết ông Dương Thanh H9 đã chết ngày 26/10/2019. Bà V là vợ ông H9 cùng các con cho rằng thửa đất nói trên là của ông H9 nên thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để sang tên bà Trần Thị V.

Không đồng ý những nội dung trên, ông đã có buổi làm việc với bà V cùng người đại diện theo uỷ quyền cho bà V và xin phép quay video nội dung buổi làm việc thì tất cả đều đồng ý, trong đó có nội dung bà V xác nhận việc ông Dương Thanh H9 - chồng bà chỉ là người đứng tên hộ anh em ông trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 08. Bà V giải thích rằng việc xin chữ ký các hộ liền kề chỉ là để cấp đổi sổ đỏ do diện tích thửa đất có sự thay đổi vì một số lý do.

Sau khi xảy ra vụ việc, ngày 22/9/2021 ông được mời lên làm việc tại Uỷ ban nhân dân xã M theo đơn yêu cầu của bà Trần Thị V, tuy nhiên không đạt kết quả. Việc ông H9 giúp đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên đã thỏa thuận trả thù lao cho ông H9 là 1000 USD. Ông B đã trả ông H9 đủ

số tiền trên (Theo Phiếu chuyển tiền và vàng ngày 17/5/2004 của ông Trần Văn B). Từ những căn cứ trên, ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết những vấn đề sau:

1. Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H, đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ. Ông được toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên cho ông.

2. Buộc vợ và các con ông Dương Thanh H9 phải trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y726208 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H.

Trong trường hợp phía bị đơn có thiện chí hòa giải thì ông nhất trí sẽ thanh toán chi phí công ông H9 mang tên hộ là 200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thu H3, ông có một số quan điểm như sau: Như đã trình bày trong đơn khởi kiện, sau khi ông và anh trai ông là Trần Văn B nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H từ vợ chồng ông Nguyễn Văn P1, bà Bùi Thị C thì anh em ông đã cùng nhau thống nhất về việc anh trai ông để cho ông toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất do thời điểm đó ông đang phải đi thuê nhà để sử dụng vào việc kinh doanh, còn anh trai ông là Trần Văn B cũng chưa có nhu cầu sử dụng ngay. Do đó ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến hiện nay.

Toàn bộ quá trình tìm kiếm thửa đất, thống nhất giá cả của thửa đất chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều do ông và ông Trần Văn B thực hiện với các chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn P1 và ông Mai Hải Đ5. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất đến nay bản thân ông là người đứng ra sửa chữa nhà cửa và xây dựng thêm các công trình khác trên đất như ông đã khai tại các bản tự khai trước trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, việc bà Dương Thu H3 khai thửa đất trên bà Dương Thu H3 mua và đề nghị Toà án nhân dân thành phố H công nhận bà H3 là chủ sử dụng đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H là hoàn toàn không có cơ sở.

Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn B: Suốt quá trình sinh sống tại Đ4, cả gia đình ông được biết ông Trần Văn B chỉ có một người vợ duy nhất là bà Z, đăng ký kết hôn và sinh sống với ông Trần Văn B từ năm 1992 cho đến nay. Ông chỉ được nghe bà H3 là mẹ của cháu Trần Văn Hoàng P, hoàn toàn không có bất cứ quan hệ hôn nhân, vợ chồng nào giữa bà

H3 và ông B. Lời khai của bà Dương Thu H3 là hoàn toàn không có cơ sở, không phù hợp với những lời khai của những người thừa kế của ông Dương Thanh H9 cũng như những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H bác yêu cầu độc lập của bà Dương Thu H3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Dương Thị Kiều H1 trình bày:

Ông Dương Thanh H9 chết ngày 26/9/2019 âm lịch (Tức ngày 24/10/2019). Vợ chồng ông Dương Thanh H9, bà Trần Thị V sinh được 03 người con là: Chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8. Giữa ông H9 và ông B không có quan hệ gì. Bà Dương Thu H3, sinh năm 1971 hiện đang sinh sống tại Đ4 là em gái ông H9 thì giữa ông B và bà H3 không có quan hệ gì mà chỉ chung sống với nhau như vợ chồng và sinh được 01 người con là Trần Văn Hoàng P, sinh năm 2005, hiện đang sinh sống bên Đ4. Khi bà H3 có con với ông B thì ông B cũng không có trách nhiệm gì cũng như giữa hai bên cũng không có sự qua lại gì với nhau.

Nguồn gốc của thửa đất tranh chấp là do ông H9 mua của ông Nguyễn Văn P1. Toàn bộ quá trình ông H9 mua bán, chuyển nhượng với ông P1 là do ông H9 tự đứng ra giao dịch và tự mua, bà V không biết. Khi mua thửa đất đó trên đất có ngôi nhà nhỏ. Do ông Đ có hoàn cảnh khó khăn nên ông H9 cho ông Đ mượn để sử dụng (việc cho mượn này bà V và các con không biết). Việc cải tạo, sửa chữa các tài sản trên đất do ông Đ cải tạo sửa chữa. Ông H9 và vợ con không quản lý, không sinh sống ngày nào trên thửa đất đó vì ở nhà đất khác. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là do bà V đang quản lý. Trang cuối cùng của giấy chứng nhận có ghi "Ông Trần Văn B được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều khoản ghi dưới sổ, ông Dương Thanh H9 chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hợp lệ về thủ tục hành chính không có quyền hạn gì cả" không phải là chữ viết của ông H9, bị đơn không rõ là chữ viết của ai vì ông H9 đã chết, không để lại di chúc.

Ông Đ trình bày nội dung về việc mua bán quyền sử dụng đất là không đúng. Vì thực tế, sau khi sao chụp hồ sơ vụ án thì thấy: Tại Giấy cam kết ghi ngày 28/4/2004 và Giấy Biên nhận ghi ngày 14/6/2004 thì phần chữ ký của ông H9 là không đúng, còn tại Giấy xác nhận cam kết ghi ngày 13/6/2006 hoàn toàn không phải chữ ký của ông H9.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2004 thì phần chữ ký và ghi rõ họ tên Dương Thanh H9 là đúng chữ ký của ông H9.

Ngoài ra, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguồn gốc là đất của hộ gia đình ông P1, chứ không liên quan gì đến ông Mai Hải Đ5. Ông Đ trình bày việc mua bán chuyển nhượng liên quan đến ông Đ5 là không đúng.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng giữa gia đình ông P1 và ông H9 cụ thể như thế nào thì bà V không biết vì ông H9 là người trực tiếp giao dịch thì đã chết. Khi chết ông H9 cũng không để lại di chúc nên gia đình bà V phải làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Thực tế gia đình ông H9, bà V có nhiều bất động sản nên cũng không quan tâm gì đến thửa đất đang tranh chấp. Do vậy, khi không có nhu cầu sử dụng nên có cho ông Đ sử dụng vì ông Đ là em ông B, ông H9 thương em gái mình chung sống với ông B là anh trai ông Đ. Đồng thời, ở nước ngoài ông B không có điều kiện để chu cấp cho con, còn phải sống dựa vào trợ cấp của Nhà nước thì làm gì có tiền để gửi về cho ông Đ mua đất. Việc ông Đ trình bày mua bán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H là không đúng. Thực tế ông Dương Thanh H9 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng theo đúng hợp đồng chuyển nhượng mà ông P1 cùng vợ là bà C ký kết với ông H9 tại cơ quan có thẩm quyền.

Giấy cam kết ghi ngày 28/4/2004 thì bà V xác định không liên quan đến nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H9 và vợ chồng ông P1, bà C. Giấy xác nhận cam kết ghi ngày 13/6/2004 không phải chữ ký, chữ viết tên của ông H9 nên nội dung này là không đúng sự thật. Chữ ký tại Giấy biên nhận ngày 14/6/2004 bị đơn không xác định được là chữ ký của ai. Bị đơn không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định các chữ ký, chữ viết đó.

Gia đình ông H9, bà V là người trực tiếp quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 726208 cấp ngày 04/6/2004 cho ông Dương Thanh H9. Quá trình sử dụng nhà, đất của ông Đ có thể do ông H9 cho gia đình ông Đ ở nhờ vì thời điểm đó ông Đ từ quê ra vô cùng khó khăn, không có nhà ở.

Vì những lý do trên, bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không nhất trí với quan điểm hòa giải; không đề nghị Tòa án giải quyết về di sản thừa kế của ông H9. Gia đình bà V sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau; không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền giữa bà H3, ông B với ông H9.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền của ông B là ông Vũ T2 thống nhất trình bày:

Ông hoàn toàn đồng ý với lời khai của nguyên đơn. Sau khi mua được thửa đất đó thì ông Đ với ông B thống nhất ông Đ sẽ mua bù cho ông B thửa đất khác, còn thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H thì ông Đ có toàn quyền sử dụng, quản lý.

Ngoài ra, ông B có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành

phố H, đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Đ được toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên ông Đ.

+ Buộc vợ và các con ông Dương Thanh H9 phải trả lại cho ông Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y726208 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H.

+ Ông Trần Văn B tự nguyện không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất trên.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thu H3, ông B có quan điểm như sau:

Thứ nhất, năm 2004 trong một chuyến về thăm nhà ông B đã mang theo chút vốn làm ăn từ nước ngoài mang về Việt Nam với mục đích mua một thửa đất tại Việt Nam để làm nơi sinh sống lúc về già. Ông đã bàn bạc với ông Đ tìm đất để mua và đã liên hệ, đạt được thoả thuận liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất với các ông bà Nguyễn Văn P1, Bùi Thị C, Mai Hải Đ5 là những người có quyền chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m², thửa đất có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H, giá chuyển nhượng là 405.000.000 đồng (Bốn trăm linh năm triệu đồng), đặt cọc trước 300 USD. Số tiền ông Đ và ông dùng để đặt cọc là tiền của ông. Sau khi sắp xếp được việc nhờ ông Dương Thanh H9 đứng tên hộ thửa đất nhận chuyển nhượng, ông và ông Đ đã thực hiện thanh toán nốt số tiền còn lại là 399.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng là của ông Đ. Khi thanh toán, ông Mai Hải Đ5 cũng làm giấy biên nhận với nội dung xác nhận việc ông Mai Hải Đ5 bán cho ông Trần Văn B thửa đất có diện tích 115m² mang tên ông Nguyễn Văn P1 tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H. Giấy biên nhận được lập thành 03 bản, có đầy đủ chữ ký xác nhận của bên nhận tiền, bên trả tiền và bên đứng tên hộ ông Dương Thanh H9. Đối với số tiền 405.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên hoàn toàn là tiền của ông và ông Đ đóng góp.

Thứ hai, về vấn đề quan hệ của ông và bà H3: Trong khoảng năm 2003 tại Đ4, ông có gặp bà H3 có quan hệ quen biết và thỉnh thoảng có gặp nhau. Thời điểm đó, ông đang có vợ và bà H3 cũng đang có chồng nên không có việc chung sống với nhau. Ông khẳng định giữa ông và bà H3 không có quan hệ hôn nhân theo quy định của pháp luật mặc dù có con chung là cháu Trần Văn Hoàng P, mỗi người đều tự chủ, độc lập về kinh tế, tài sản. Ông chỉ có một người vợ duy nhất là bà Z, đã đăng ký kết hôn và sinh sống với ông từ năm 1992 cho đến nay.

Thứ ba, giữa ông và ông Dương Thanh H9 chỉ có quan hệ xã giao, bởi ông H9 là bác ruột của con ông chứ không có quan hệ vay mượn tiền của ông H9 như bà H3 trình bày. Ông chỉ biết ông H9 qua một vài lần ông và bà H3 về

nước, ông có tới nhà ông H9 chơi theo lời mời của ông H9. Thời điểm ông và ông Đ có ý định mua đất, do ông là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và ông Đ nghĩ rằng người ngoại tỉnh không được mua nhà đất ở H nên anh em ông mới nhờ ông H9 đứng tên hộ và có thoả thuận về thù lao cho việc đứng tên hộ khi nhận chuyển nhượng đất. Khi ông và ông Đ nhờ ông Dương Thanh H9 đứng tên nhận chuyển nhượng đất hộ, ông và ông Đ đã thống nhất trả thù lao cho ông Dương Thanh H9 số tiền là 1.014 USD. Số tiền này đã được ông thông qua Công ty H10 thanh toán cho ông H9 theo giấy biên nhận của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ6 – Chi nhánh H11 ngày 24/5/2004. Vì vậy, ông không đồng ý với lời khai của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thu H3, đề nghị Toà án bác yêu cầu của bà Dương Thu H3.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Dương Thu H3 và người đại diện theo ủy quyền của bà H3 là bà Bùi Thị T3 thống nhất trình bày:

Ngày 27 tháng 3 năm 2023, bà H3 đã có đơn yêu cầu về việc đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Trần Văn Đ và bị đơn là bà Trần Thị V.

Trong thời gian sinh sống và làm việc ở Đ4, bà có quen biết và phát sinh quan hệ tình cảm, chung sống như vợ chồng với ông Trần Văn B. Bà và ông B có một con chung là cháu Trần Văn Hoàng P, sinh ngày 14/12/2005. Năm 2004 trong một lần về Việt Nam, bà và ông Trần Văn B được em trai ruột của ông B là ông Trần Văn Đ gợi ý và giới thiệu để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một người dân ở địa phương. Việc mua đất là nhằm giúp hai vợ chồng ông Trần Văn Đ không phải đi thuê nhà để giảm bớt khó khăn và có cơ sở vật chất để mở phòng bốc thuốc đông y. Việc giao dịch mua bán mảnh đất này được bà, ông Trần Văn B, ông Trần Văn Đ, ông Dương Thanh H9 là anh trai ruột của bà cùng tham gia giúp đỡ. Do lần về Việt Nam thăm quê đó (năm 2004), bà và ông Trần Văn B chỉ có thời gian ở Việt Nam thăm quê khoảng 03 tuần để thăm hỏi, ra mắt họ hàng hai bên gia đình bà và gia đình ông Trần Văn B, không có ý định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi nghe và biết lý do hoàn cảnh khó khăn của em trai ruột ông Trần Văn B là ông Trần Văn Đ trình bày như đã nói ở trên thì bà và ông Trần Văn B đã bàn bạc và thống nhất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để coi như vừa giúp đỡ cho hai vợ chồng ông Trần Văn Đ trong lúc khó khăn, đồng thời làm của để dành cho con sau này hoặc khi già sẽ về Việt Nam sinh sống. Vì không có ý định mua đất nên bà và ông Trần Văn B đều không mang đủ tiền về Việt Nam nên đã phải vay một phần tiền của ông Dương Thanh H9. Theo pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó thì người Việt Nam ở nước ngoài và người không có hộ khẩu tại Hà Nội sẽ không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố H. Vì vậy, bà và ông Trần Văn B đã thỏa thuận với ông Dương Thanh H9 là để ông Dương

Thanh H9 làm thủ tục và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vừa là để ông Dương Thanh H9 yên tâm đối với khoản tiền mà bà và ông B đã vay của ông Dương Thanh H9, vừa là để phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Khi nào bà và ông Trần Văn B trả nợ xong số tiền mà ông Dương Thanh H9 cho vay để mua đất thì ông Dương Thanh H9 sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà và ông B. Tại thời điểm đó, ông Trần Văn B không có công việc và thu nhập ổn định tại nước Đ4 nên toàn bộ số tiền chi phí cho chuyến đi về Việt Nam năm 2004 là do bà thanh toán. Vì vậy, số tiền bà bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất là hơn 16.000 Euro. Số tiền này là do bà đi làm cho các công ty ở Đ4 tích góp mang về Việt Nam qua các lần về thăm nhà từ những năm 2001 đến năm 2004 và gửi ông Dương Thanh H9 để lo cho bố mẹ bà. Vì thời gian ở lại Việt Nam năm 2004 của bà và ông Trần Văn B không được nhiều nên mọi thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được giao cho ông Dương Thanh H9 thực hiện. Tổng số tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên được các bên thỏa thuận là 430.000.000 đồng, trong đó bà góp hơn 16.000 Euro, số còn lại ông Dương Thanh H9 cho vay, ông Trần Văn B và bà có trách nhiệm thanh toán hoàn trả. Một thời gian sau khi trở lại Đ4, bà có nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Thanh H9 gửi cho bà và thông báo là mọi thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ông Dương Thanh H9 hoàn tất. Ông H9 đề nghị bà và ông Trần Văn B thu xếp sớm hoàn trả khoản tiền ông H9 cho vay để trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này, bà và ông Trần Văn B sống với nhau như vợ chồng. Trong một lần xích mích cãi nhau về vấn đề tiền trả nợ cho ông H9 thì bà phát hiện ông B đã tự ý viết vào trang sau của bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung là thửa đất mà ông H9 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc sử dụng của ông Trần Văn B, ông Dương Thanh H9 chỉ đứng tên hộ. Sau khi bà sinh cháu Trần Văn Hoàng P vào ngày 14/12/2005, thì cuộc sống tình cảm giữa bà và ông Trần Văn B rạn nứt, đổ vỡ. Khi cháu Trần Văn Hoàng P được khoảng 06 tháng tuổi thì bà và ông B chính thức chấm dứt cuộc sống tình cảm. Khoảng năm 2006, bà có trở về Việt Nam và nhờ ông Dương Thanh H9 đưa sang gặp ông Trần Văn Đ để đòi nhà, đất mà hai vợ chồng ông Đ đang ở nhờ nhưng ông Đ đã từ chối không trả. Sau lần đó, bà có giao lại bản chính sổ đỏ cho ông Dương Thanh H9 giữ để giúp bà tìm cách đòi lại quyền lợi cho bà, cả khoản tiền bà và ông B nợ chưa trả cho ông H9.

Năm 2007, ông Trần Văn B có gửi cho bà văn bản đánh máy, có chữ ký của ông Dương Thanh H9, ông Trần Văn Đ và của chính ông Trần Văn B; trong đó có nội dung cam kết thửa đất ở thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H mà bà bỏ một phần tiền như trình bày ở trên và vay của ông H9 để mua sẽ dành cho cháu Trần Văn Hoàng P khi cháu đủ 18 tuổi. Ngoài ra, ông Trần Văn Đ sẽ phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/5/2012 theo giá thị trường tại thời điểm thuê cho cháu P.

Sau này bà có được ông H9 nói là ông B có gửi trả cho ông H9 số tiền là 1.000 Euro.

Năm 2019, do ông Dương Thanh H9 chết đột ngột không để lại di chúc nên việc làm thủ tục sang tên cho cháu Trần Văn Hoàng P không thực hiện được, khoản nợ của bà và ông B vay ông H9 cũng mới chỉ trả được 1.000 Euro như đã nói ở trên. Nay biết ông Trần Văn Đ khởi kiện đòi quyền sử dụng đối với mảnh đất mà ông H9 đứng tên. Nhận thấy, việc khởi kiện của ông Đ đã xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà đối với số tiền bà đã bỏ ra đóng góp để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trình bày ở trên. Vì vậy, bà đề nghị Toà án nhân dân thành phố H giải quyết những vấn đề sau:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B.

+ Yêu cầu Toà án nhân dân thành phố H công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp trên thuộc về bà và bà nhận trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn B 1.000 Euro cũng như có trách nhiệm trả nốt số tiền mà bà và ông Trần Văn B đã vay của ông Dương Thanh H9. Sau đó bà sẽ cùng các đồng thừa kế của ông H9 làm thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thuận tiện cho việc sang tên cho cháu Trần Văn Hoàng P khi cháu đủ 18 tuổi, nhằm tạo điều kiện cho cháu có tiền tiếp tục học đại học và lo cho tương lai sau này.

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền giữa bà, ông Trần Văn B với ông Dương Thanh H9.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Kiều H1 trình bày: Chị là con gái của bà Trần Thị V và ông Dương Thanh H9. Chị nhất trí với ý kiến của mẹ chị là bà Trần Thị V. Khi bố chị mua thửa đất này thì chị em chị còn nhỏ nên không biết việc đó. Sau khi bố chị chết, gia đình làm thủ tục kê khai di sản thừa kế theo quy định của pháp luật thì mới xảy ra tranh chấp. Gia đình chị không đề nghị Tòa án giải quyết về di sản thừa kế của bố chị. Gia đình chị sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền giữa bà Dương Thu H3, ông Trần Văn B với ông Dương Thanh H9.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tự H6 và anh Dương Thanh H8 trình bày: Các anh nhất trí với ý kiến của bà Trần Thị V và chị Dương Thị Kiều H1. Gia đình anh không đề nghị Tòa án giải quyết về di sản thừa kế của bố anh. Gia đình anh sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết việc vay tiền giữa bà H3, ông B với ông H9.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H đã quyết định:

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 1995, 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm

2009; Luật Đất đai năm 2013; Luật Thi hành án dân sự; Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn Đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Dương Thu H3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn B.

4. Công nhận ông Trần Văn Đ có quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 113,4m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H (Có hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án).

5. Buộc ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ thanh toán công sức cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Dương Thanh H9 gồm: Bà Trần Thị V, chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8 số tiền 535.180.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng).

6. Buộc bà Trần Thị V, chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8 phải có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Y726208 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H để làm thủ tục thi hành án.

7. Ông Trần Văn Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 113,4m² có địa chỉ tại thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 21/11/2023, nguyên đơn là ông Trần Văn Đ có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 01/12/2023, bị đơn bà Trần Thị V, đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thu H3 là bà Bùi Thị T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Dương Thanh H8, anh Dương Tự H6 và anh Dương Hào H7 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần trích công sức cho những người thừa kế của ông Dương Thanh H9.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho anh Dương Tự H6 có ý kiến thể hiện: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, không lấy lời khai của những người làm chứng là các ông Nguyễn Văn P1 và Mai Hải Đ5. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có ý kiến thể hiện: Bản án sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ông Trần Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là ông Trần Văn B có đơn khởi kiện và yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 15, tờ bản đồ số 8 diện tích 115m^2 và tài sản gắn liền với đất, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là bà Dương Thu H3 đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H3, bà có trách nhiệm trả ông B số tiền 1.000 Euro. Do trong vụ án có ông Trần Văn B và bà Dương Thu H3 đang sinh sống và làm việc tại Đ4 nên Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị Kiều H1 tại Bản trình bày (BL 178), Biên bản phiên tòa (BL 689) và Biên bản hòa giải (BL 337) người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều xác định và thừa nhận ông Dương Thanh H9 và bà Trần Thị V có 03 người con là chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6 và anh Dương Thanh H8. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Dương Hào H7 có đơn kháng cáo và xuất trình giấy khai sinh thể hiện anh H7 là con của ông H9 và bà V. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa anh H7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Theo Văn bản uỷ quyền ngày 12/06/2023 (BL 548) bà Dương Thu H3 ủy quyền cho bà Bùi Thị T3 thay mặt tham gia tố tụng và được lập, ký nhận các giấy tờ tại liệu có liên quan, không có nội dung ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm bà T3 có đơn kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đơn kháng cáo hợp lệ và thông báo cho bà T3 nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm là không đúng quy định tại khoản 6 Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên bà T3 xác định bà H3 đã gửi tiền nhờ bà nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, mặt khác nội dung văn bản ủy quyền chưa rõ ràng, bà H3 đang sinh sống ở nước ngoài nên việc hiểu biết pháp luật trong nước còn hạn chế. Do đó Hội đồng xét xử sẽ xem xét yêu cầu kháng cáo để đảm bảo quyền lợi cho bà H3, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó:

Ông Trần Văn Đ khởi kiện yêu cầu vợ và các con của ông Dương Thanh H9 phải trả lại cho ông quyền sử dụng đất và đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H, đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ.

Theo nguyên đơn: Ông Trần Văn B và ông là người trực tiếp giao dịch, trả tiền nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 thông qua ông Mai Hải Đ5. Do ông B là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và ông Đ là người ngoại tỉnh, không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội nên nhờ ông Dương Thanh H9 (anh trai của bà Dương Thị Thu H3, là người có con chung với ông B) đứng tên hộ. Do đó ông H9 là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng đất và đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Trần Văn Đ là người trực tiếp quản lý, xây dựng, sửa chữa một số công trình trên đất để sử dụng từ năm 2004 đến nay. Ngày 24/10/2019, ông Dương Thanh H9 chết nên hai bên chưa làm được thủ tục sang tên trả đất cho ông Đ.

Bị đơn bà Trần Thị V và người có quyền lợi liên quan cho rằng: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông H9 mua của ông Nguyễn Văn P1. Toàn bộ quá trình ông H9 mua bán chuyển nhượng bà V và các con không biết vì ông H9 là người trực tiếp giao dịch thì đã chết. Khi chết ông H9 không để lại di chúc nên gia đình bà V phải làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Hiện nay bà V là người trực tiếp quản lý bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 726208 cấp ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9.

[2.2]. Nguyên đơn cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm:

- Giấy cam kết đề ngày 28/4/2004 có nội dung: Ông Nguyễn Văn P1 nhượng lại cho ông Trần Văn B 115m² đất tại thửa số 15, tờ bản đồ số 8 với sổ

đỏ số R 058007 cấp ngày 10/4/2002. Tại Giấy cam kết này có chữ ký của ông Nguyễn Văn P1, ông Trần Văn B và những người làm chứng là Mai Viết T7, Mai Hải Đ5, Trần Văn Đ.

- Giấy xác nhận cam kết đề ngày 13 tháng 6 năm 2004 có nội dung: Ông Dương Thanh H9 đứng tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn B 115m² đất tại thôn D, xã M, huyện Đ1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số Y 726208. Cùng ngày, ông H9 bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B qua em trai là ông Trần Văn Đ, ông Đ phải có trách nhiệm gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Trần Văn B ở bên Đ4. Nếu mất mát, thất lạc ông Trần Văn Đ phải chịu trách nhiệm. Tại Giấy cam kết này có chữ ký của ông Dương Thanh H9 và Trần Văn Đ.

- Giấy biên nhận đề ngày 14 tháng 6 năm 2004 có nội dung: Ông Mai Hải Đ5 bán cho ông Trần Văn B 115m² đất tại thôn D, xã M, huyện Đ1 mang tên ông Nguyễn Văn P1. Ông B hiện đang công tác tại Đ4 nên có nhờ ông Dương Thanh H9 làm thủ tục hành chính và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trần Văn B. Ông Đ5 đã nhận đủ số tiền 399.000.000 đồng của ông Trần Văn B do ông Trần Văn Đ trả hộ. Kể từ ngày 14/6/2004 quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 726208 mang tên ông Dương Thanh H9, thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 thôn D, xã M, huyện Đ1 là của ông Trần Văn B. Giấy biên nhận này được lập làm 03 bản tại gia đình ông Dương Thanh H9, tập thể CP 84 phường N2, quận T, Hà Nội. Tại Giấy biên nhận này có chữ ký của ông Dương Thanh H9 dưới mục *Bên đứng tên hộ*, chữ ký của ông Trần Văn Đ dưới mục *Đại diện bên trả tiền* và chữ ký của ông Mai Hải Đ5 dưới mục *Bên bán đất nhận tiền*.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 840/HĐ-CN lập ngày 13/5/2004 tại Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thể hiện Bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn P1 và bà Bùi Thị C. Bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Thanh H9, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1. Hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hai bên và xác nhận, đóng dấu của Uỷ ban nhân dân huyện Đ1.

Bị đơn cung cấp tài liệu liên quan trực tiếp đến thửa đất tranh chấp là Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 726208 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² thôn D, xã M, huyện Đ1 (Sao công chứng ngày 03/11/2021). Tại trang cuối của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 726208 có chữ viết thể hiện nội dung: "14.06.04 Ông Trần Văn B được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều khoản ghi dưới sổ, ông Dương Thanh H9 chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hợp lệ về thủ tục hành chính".

Bà Dương Thu H3 xuất trình bản chính Giấy di chúc và cam kết của ông Trần Văn B có nội dung: Tên tôi là Trần Văn B… có mua một thửa đất diện tích 115 m^2 có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H anh Dương Thanh H9 là người đứng tên trên giấy chứng nhận hộ.

Kết quả thu thập chứng cứ thể hiện ông Trần Văn Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất đang tranh chấp từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Tổng hợp các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định ông Trần Văn B là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² tại thôn D, xã M, huyện Đ1, còn ông Dương Thanh H9 chỉ là người đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông Dương Thanh H9 có công sức trong việc đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Đ, ông B khai đã trả công cho ông H9 với số tiền hơn 1.000 USD là không có căn cứ.

Ông Trần Văn B có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H, đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 04/06/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ. Ông Trần Văn Đ được toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên ông Đ và xác định ông B không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất trên. Đây là sự tự nguyện của ông B và phù hợp pháp luật nên được ghi nhận.

Vì vậy, nguyên đơn ông Trần Văn Đ yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ. Ông Đ được toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc sang tên và buộc vợ cùng các con của ông Dương Thanh H9 phải trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y726208 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp ngày 04/06/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc nguyên đơn phải thanh toán một phần công sức cho ông Dương Thanh H9 bằng 1/5 giá trị thửa đất là phù hợp. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

[2.3]. Đối với yêu cầu độc lập của bà Dương Thu H3, Hội đồng xét xử thấy:

Như đã phân tích ở mục [2.2], tài liệu do chính bà Dương Thu H3 cung cấp là Giấy di chúc và cam kết ngày 26/4/2007 đã thể hiện thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, diện tích 115m² địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H là của ông Trần Văn B, ông Dương Thanh H9 là người đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng không có quyền hạn gì. Ông B có ý nguyện di chúc cho con trai là Trần Văn Hoàng P thửa đất trên khi cháu P đủ 18 tuổi. Nội dung của tài liệu này phù hợp với các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh về chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà H3 có đề nghị: Trong trường hợp nếu Toà án cho rằng quyền sử dụng nhà, đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn B thì đề nghị Toà án xác nhận sự kiện này để bà H3

có cơ sở yêu cầu ông B phải có trách nhiệm với con chung là cháu P. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ pháp luật khác không liên quan đến vụ án này, nếu các bên có tranh chấp về việc cấp dưỡng nuôi con thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là phù hợp.

[2.4]. Về xem xét hiện trạng thửa đất: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H thì diện tích được cấp giấy chứng nhận là 115m², diện tích đo thực tế hiện trạng là 113,4m². Vì vậy, Tòa án giải quyết diện tích đất theo hiện trạng đo thực tế 113,4m². Theo kết quả định giá tài sản 23.597.000 đồng/m² x 113,4m² = 2.675.899.800 đồng.

Từ đó xác định ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán công sức cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Dương Thanh H9 là phù hợp. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên, do bị đơn và người liên quan không cung cấp đầy đủ người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông H9 dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng là anh Dương Hào H7. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xuất trình văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8 có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H thể hiện anh H7 đã từ chối nhận di sản là thửa đất nêu trên. Mặt khác do những người thừa kế của ông H9 không đề nghị Tòa giải quyết về di sản thừa kế, khoản tiền trích công sức gia đình sẽ tự giải quyết nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa anh Dương Hào H7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi liên quan, xác định ông Đ có nghĩa vụ thanh toán công sức cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Dương Thanh H9 gồm: Bà Trần Thị V, chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8, anh Dương Hào H7 bằng 1/5 giá trị thửa đất, cụ thể: 2.675.899.800 đồng : 5 = 535.179.600 đồng, làm tròn số thành 535.180.000 đồng là đã đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự kháng cáo và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện giám định tuổi mực, từ đó xác định thời điểm ông B ký vào các văn bản. Về nội dung này quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm các đương sự trên đã thể hiện rõ ý kiến không đề nghị trưng cầu giám định. Mặt khác tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ đã đủ cơ sở để xem xét nên không cần thiết phải ngừng phiên tòa để đi trưng cầu giám định.

Do đó không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm như kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía bị đơn, Hội đồng xét xử thấy cần sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

[3] Về án phí: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía bị đơn, người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập bà Dương Thu H3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo của ông Trần Văn Đ; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị V, bà Dương Thu H3, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8 và anh Dương Hào H7. Sửa quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố H về phần xác định những người ở hàng thừa thế thứ nhất của ông Dương Thanh H9, cụ thể:

1.1. Buộc ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ thanh toán công sức cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Dương Thanh H9 gồm: Bà Trần Thị V, chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8 và anh Dương Hào H7 số tiền 535.180.000 đồng (Năm trăm ba mươi lăm triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng).

1.2. Buộc bà Trần Thị V, chị Dương Thị Kiều H1, anh Dương Tự H6, anh Dương Thanh H8, anh Dương Hào H7 phải có nghĩa vụ giao nộp cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa Y726208 do Uỷ ban nhân dân huyện Đ1, thành phố H cấp ngày 04/6/2004 mang tên ông Dương Thanh H9 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 8, có địa chỉ tại: Thôn D, xã M, huyện Đ1, thành phố H để làm thủ tục thi hành án.

2. Về án phí: Ông Trần Văn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0022797 ngày 04/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố H. Bà Dương Thu H3, anh Dương Tự H6 và anh Dương Thanh H8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Dương Thu H3, anh Dương Tự H6 và anh Dương Thanh H8 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0022858, 0022861, 0022859 cùng ngày 12/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố H.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án.

**** Nơi nhận:***
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP.Hà Nội;
- VKSND TP.Hà Nội;
- Cục THADS TP.Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Vũ Thị Thu Hà