

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 94/2025/DS-PT

Ngày: 24-02-2025

V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 609/2024/TLPT-DS ngày 12/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Số G, tổ B, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh B; địa chỉ liên hệ: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B; có mặt.

2. Bà Trần Thị Thu H, sinh ngày 1971; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện D, tỉnh B; địa chỉ liên hệ: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B; có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Chí H1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện D, tỉnh B; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thanh N, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện D, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đ; địa chỉ liên hệ: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ D, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B; có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1988; có đơn xin vắng mặt;

5. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1982; có đơn xin vắng mặt;

Cùng hộ khẩu thường trú: Tổ D, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Chí H1; và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2023, lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Trần Thị Thu H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Nguồn gốc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích qua đo đạc thực tế là 268,3m², tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B do ông T1 và bà T (anh em ruột) được cha ruột tặng cho chung, cụ thể việc tặng cho như thế nào thì ông Đ, bà H không rõ. Sau đó, ông T1 và bà T nhờ ông H3 (anh em ruột với ông T1, bà T) đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Năm 2014, ông Đ, bà H thỏa thuận mua của bà T và ông T1 thửa đất này. Giá mua bán là 960.000.000 đồng. Thời điểm mua bán, đất này là đất trống. Để đảm bảo cho việc mua bán, ông Đ với ông T1, bà T có lập Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 17/4/2014, có ông Đ, ông T1, bà T ký, ghi tên và lấn tay vào. Tại ngày đặt cọc, ông Đ giao cho ông T1, bà T số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2024 và ông Đ sẽ giao số tiền còn lại là 860.000.000 đồng cho ông T1, bà T.

Do không đủ tiền mua đất nên trước ngày 27/4/2014 (cụ thể thời gian không rõ), ông Đ, bà H có vay của ông H1 số tiền là 900.000.000 đồng. Việc vay không có lãi suất và thời hạn. Ông H1 đề nghị muốn vay thì phải cho ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455. Các thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói.

Ngày 28/4/2014, ông H1, ông Đ, ông H3, ông T1, bà T đến Văn phòng C (nay là Văn phòng C1) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, ông H1 giao số tiền 860.000.000 cho ông Đ để ông Đ giao cho bên bán. Đồng thời, ông Đ để cho ông H1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/6/2014, ông H1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455.

Tháng 10/2017, ông Đ xây nhà và các công trình phụ gắn liền với thửa đất số 455. Do không đủ tiền xây dựng nên ông Đ có bán một phần đất có diện tích là 40m², thuộc thửa đất số 455 với giá là 150.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H2. Việc chuyển nhượng được hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2017. Khi đang xây dựng công trình thì ông H1 có đến xem đất và nhận thấy phần nhà xây bị thiếu phần đất đã bán cho bà H2 nên sau đó, ông H1 mới biết việc ông Đ, bà H đã bán đất cho bà H2. Tuy nhiên, ông H1 không có ý kiến phản đối gì vì ông H1 biết thửa đất số 455 là của ông Đ, bà H nên ông bà được toàn quyền quyết định.

Ngày 01/5/2017, ông Đ, bà H trả số tiền nợ là 400.000.000 đồng cho ông H1. Việc trả tiền được ông Đ ghi chú vào một mảnh giấy với nội dung việc trả số tiền trên có ông Trần Chí H4 và ông Trần Chí T2 (anh em ruột với ông H1) làm chứng. Ngày 07/6/2019, ông Đ chuyển khoản số tiền là 300.000.000 đồng; ngày 26/10/2019, ông Đ chuyển khoản số tiền là 200.000.000 đồng qua tài khoản của ông H1, mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á. Tổng số tiền nợ mà ông Đ đã trả cho ông H1 là 900.000.000 đồng.

Sau khi trả toàn bộ số tiền nợ trên thì ông Đ đề nghị bằng lời nói là ông H1 ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 455 qua cho ông Đ, bà H thì ông H1 đồng ý. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, ông H1 không đến phòng công chứng và né tránh ông Đ, ông H mà không có lý do.

Ông Đ, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 455 và tài sản gắn liền với đất từ năm 2014 cho đến nay nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 là người đứng tên. Việc này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà H.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2023, ông Đ và bà H khởi kiện:

- Yêu cầu ông H1, bà N (vợ ông H1) trả lại cho ông Đ và bà H quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích qua đo đạc thực tế là 268,3m², tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05082 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 06/6/2014 cho ông Trần Chí H1.

- Yêu cầu công nhận cho ông Đ, bà H được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên cho ông H1.

Ngày 07/8/2024, ông Đ, bà H rút lại yêu cầu công nhận cho ông Đ, bà H được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Đ, bà H thay đổi yêu cầu là giữ nguyên yêu cầu công nhận cho ông bà được quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên. Đồng thời, ông Đ, bà H

rút lại yêu cầu buộc ông H1, bà N trả lại quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 455, tờ bản đồ số 10 và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 455 đứng tên ông H1.

Bị đơn ông Trần Chí H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, ông H1, bà N không chấp hành theo triệu tập của Tòa án cấp sơ thẩm, vắng mặt không có lý do. Ông H1 và bà N không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà H2 là chủ quản lý, sử dụng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình D. Thửa đất này tiếp giáp với thửa đất số 455 do ông Đ, bà H đang quản lý, sử dụng.

Năm 2017, bà H2 xây dựng nhà ở trên thửa đất số 270. Đồng thời, ông Đ, bà H cũng xây dựng nhà trên phần đất của mình. Do không đủ tiền xây nhà nên ông Đ, bà H bán cho bà H2 một phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 40m², thuộc thửa đất số 455 với giá là 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2017. Tại thời điểm mua bán, ông Đ, bà H có nói thửa đất số 455 do ông H1 đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H2 biết vậy nhưng vẫn đồng ý mua. Sau khi mua được đất, bà H2 quản lý, sử dụng phần đất đã mua từ năm 2017 cho đến nay. Bà H2 cũng chưa làm thủ tục nhập thửa đối với phần đất mà bà mua từ ông Đ, bà H.

Việc bà H2 mua bán đất với ông Đ, bà H, ông H1 có biết hay không thì bà H2 không rõ.

Từ trước cho đến nay, ông Đ và bà H trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 455 và tài sản gắn liền với đất.

Bà H2 thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà H. Bà H2 không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Đ, ông H1, bà H liên quan đến phần đất mà bà mua từ ông Đ, bà H. Ngoài ra, bà H2 không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích qua đo đạc thực tế là 268,3m², tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương do ông T1, bà T nhận thừa kế từ cha ruột là ông Nguyễn Thanh N1. Ông T1 và bà T đã để ông H3 đứng tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện giao dịch.

Năm 2014, ông H3 biết việc ông T1 và bà T bán thửa đất này cho ông Đ, bà H. Việc thỏa thuận mua bán, làm hợp đồng, giao nhận tiền cụ thể như thế nào thì ông H3 không rõ vì ông không trực tiếp tham gia thỏa thuận trong giao dịch

này. Ông H3 không biết việc ông Đ, bà H với ông H1 thỏa thuận vay mượn tiền và cầm cố đất.

Ngày 28/4/2014, ông H1, ông Đ, ông H3, ông T1, bà T đến Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng C1) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do quá lâu và người nhận tiền là ông T1 và bà T nên ông H3 không nhớ ai là người giao tiền. Ông H3 chỉ ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục mua bán. Tại thời điểm mua bán, thửa đất số 455 là đất trống.

Sau này, ông H3 có vài lần đi ngang qua và thấy có nhà trên đất nhưng nhà do ai xây và ai đang quản lý, sử dụng nhà và đất thì ông H3 không rõ.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H; ông H3 không có ý kiến gì vì ông H3 không liên quan và không còn quyền lợi gì đối với phần đất này. Ông H3 không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với các đương sự trong vụ án và vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thành T1 thống nhất trình bày:

Bà T và ông T1 thống nhất như lời khai của ông H3 về nguồn gốc trước đây của thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Năm 2014, ông T1 và bà T bán cho ông Đ, bà H thửa đất này. Giá bán là 960.000.000 đồng. Thời điểm mua bán là đất trống. Việc thỏa thuận mua bán đất chỉ giữa ông Đ, bà H với ông T1, bà T, không có sự tham gia của ông H1. Ngày 17/4/2014, ông Đ với ông T1, bà T có lập hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Tại ngày đặt cọc, ông Đ giao cho ông T1, bà T số tiền là 100.000.000 đồng. Hai bên thống nhất sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2014 và ông Đ sẽ giao số tiền còn lại là 860.000.000 đồng cho ông T1, bà T.

Việc ông Đ và ông H1 thỏa thuận vay tiền và cầm cố đất như thế nào thì ông T1, bà T không rõ.

Ngày 28/4/2014, ông Đ đi cùng với một người đàn ông (không rõ ai) đến Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, ông Đ giao số tiền là 860.000.000 đồng cho ông T1, bà T. Do quá lâu, ông T1 và bà T không để ý ai là người ký vào bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ trước cho đến nay, ông T1 và bà T vẫn nghĩ là bán đất cho ông Đ và bà H, chứ không nghĩ bán đất cho ông H1. Đến khi làm việc tại Tòa án thì ông T1, bà T mới biết ông H1 là người ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, ông T1 và bà T chỉ thấy ông Đ, bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ năm 2017 cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H; ông T1 và bà T không có ý kiến gì vì ông bà không còn liên quan gì đến phần đất này. Ngoài ra, ông T1 và bà T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trần Chí H4 thống nhất trình bày:

Ngày 01/7/2017, tại nhà mẹ ruột của ông H4 và bà H; ông H4 có chứng kiến ông Đ trả cho ông H1 số tiền là 400.000.000 đồng. Việc trả tiền, ông H4 không thấy hai bên ghi giấy tờ gì, còn sau đó, có ghi giấy tờ hay không thì ông H4 không rõ. Số tiền 400.000.000 đồng là tiền gì thì ông H4 không nghe ông Đ hay ông H1 nói cho ông H4 biết. Tuy nhiên, ông H4 suy đoán đây là tiền vay giữa ông Đ với ông H1 nhưng suy đoán của ông H4 không chắc chắn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H; ông H4 không có ý kiến gì vì đây là tranh chấp của hai bên, không liên quan gì đến ông H4. Ngoài ra, ông H4 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trần Chí T2 trình bày:

Ngày 01/7/2017, tại nhà mẹ ruột của ông H4, bà H, ông T2 có chứng kiến ông Đ giao cho ông H1 số tiền là 400.000.000 đồng. Việc trả tiền, ông T2 không thấy ghi giấy tờ gì, còn sau đó có ghi giấy tờ hay không thì ông T2 không rõ. Số tiền 400.000.000 đồng là tiền gì thì ông T2 không rõ.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà H; ông T2 không có ý kiến gì vì đây là tranh chấp của hai bên, không liên quan gì đến ông T2. Ngoài ra, ông T2 có yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2024/DS-ST ngày 17/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ, bà Trần Thị Thu H đối với bị đơn ông Trần Chí H1 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Xác định ông Nguyễn Thành Đ và bà Trần Thị Thu H được quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05082 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 06/6/2014 do ông Trần Chí H1 đứng tên.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05082 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B ngày 06/6/2014 do ông Trần Chí H1 đứng tên để điều chỉnh về tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Thành Đ và bà Trần Thị Thu H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án này. Ông Nguyễn Thành Đ và bà Trần Thị Thu H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai và thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mạnh

trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2024, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 10 (235559-2) ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Trần Chí H1, bà Lưu Thanh N trả lại quyền sử dụng của phần đất thuộc thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B và yêu cầu kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05082 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 06/6/2014 do ông Trần Chí H1 đứng tên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố B nhận được các đơn kháng cáo đề ngày 30/9/2024 của bị đơn ông Trần Chí H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, ông Trần Chí H1 trình bày: Ông H1 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa, ông H1 thừa nhận đã cho vợ chồng ông Đ mượn tiền mua đất nhưng sau đó vợ chồng ông Đ đã trả tiền xong nhưng việc vợ chồng ông Đ trả nợ kéo dài thời gian khiến ông H1 phải trả thêm lãi cho những người mà ông đã mượn tiền. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông không tham gia và không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cũng như phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông đề nghị xem xét.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn ông Trần Chí H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận các kháng cáo này. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Trần Chí H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông H1 và bà N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ và bà Trần Thị Thu H chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10, diện tích qua đo đặc thực tế là 268,3m², tọa lạc tại khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH05082 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 06/6/2014 cho ông Trần Chí H1. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét đối với phạm vi yêu cầu khởi kiện này.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thanh T là người được Tòa án triệu tập có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người làm chứng ông Trần Chí H4 và ông Trần Chí T2 có đơn giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bà H2, ông T1, ông H3, bà T, ông H4 và ông T2.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Theo lời khai của bà Nguyễn Thành T3, ông Nguyễn Thành T1 và ông Nguyễn Văn H3, thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc do cha ruột là ông Nguyễn Thanh N1 chết để lại. Sau đó, hai ông bà đã nhờ ông H3 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiện giao dịch. Điều này là phù hợp với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01445 ngày 23/10/2006, được sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện ông H3 là người đứng tên quản lý, sử dụng thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 nêu trên.

[2.2] Về các giao dịch liên quan đến thửa đất:

Theo Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 17/4/2014, ông H3 và ông Đ đồng ý mua bán diện tích 308m² tại ấp K, xã A, huyện B (nay là khu phố K, phường A, thành phố B), tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01445 ngày 23/10/2006 với giá là 960.000.000 đồng (*Chín trăm sáu mươi triệu đồng*). Theo đó, ông Đ đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc này có ông Nguyễn Thành T1 và bà Nguyễn Thanh T là người làm chứng.

Quá trình tố tụng, ông Đ và bà H khai rằng khi thoả thuận mua đất với bà T và ông T1 vào năm 2014 thì chưa có đủ tiền mua đất nên ông Đ và bà H đã vay của ông H1 số tiền 900.000.000 đồng không lãi suất và không thời hạn và ông H1 đề nghị muốn vay thì phải cho ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 455. Vào ngày 28/4/2024, ông H3 và ông H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này (số công chứng: 002151, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD) tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N). Bà T và ông T1 khai rằng khi làm thủ tục công chứng thì ông Đ là người giao số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc là 860.000.000 đồng.

Theo Công văn số 342/CV-BCT.24 ngày 31/7/2024 và Bản sao kê giao dịch kèm theo, Ủy nhiệm chi ngày 07/6/2019, Giấy nộp tiền ngày 26/10/2019 của Ngân hàng TMCP A thể hiện ông Đ có chuyển số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 06/7/2019 và 200.000.000 đồng vào ngày 26/10/2019 vào tài khoản số 83081939 đứng tên ông Trần Chí H1 tại Ngân hàng TMCP A.

Theo giấy ghi tay đề ngày 01/05/2017 có nội dung “*Hào nhận 400.000.000đ tiền đất, có A. Trần Chí T2 và em Trần Chí H4 làm chứng*”. Đồng thời, Biên bản lấy lời khai của ông H4 vào ngày 25/7/2024, ông T2 vào ngày 26/7/2024 cũng thể hiện việc hai ông chứng kiến ông Đ giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông H1.

Như vậy, có cơ sở cho thấy ông Đ và bà T, ông T1 mới là bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trong các giao dịch trên. Do ông H3 đứng tên giùm cho bà T, ông T1, ông H1 cho ông Đ vay tiền nên ông H3 và ông H1 mới ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455. Sau khi làm thủ tục, ông H3 khai nhận đã không còn liên quan gì đến thửa đất này và ông Đ cũng đã hoàn tất việc thanh toán các khoản tiền vay cho ông H1.

[2.3] Về hiện trạng thửa đất:

Theo Trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 ngày 23/8/2006 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B và Biên bản v/v kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất ngày 04/4/2006, thửa đất số 455 có diện tích 308m² (trong đó, diện tích CLN: 243m² và diện tích HLBVĐB: 65m²).

Theo Bản trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 ngày 26/4/2014 và Bản trích lục địa chính có đo đạc bổ sung số 1-2024 tỷ lệ 1/500 ngày 01/10/2014 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B (nay là thành phố B), thửa đất số 455 có diện tích 268,3m² (trong đó, diện tích CLN: 214,3m² và diện tích HLBVĐB: 54m²). Sau đó, ngày 17/11/2014, ông H1 đã đăng ký chuyển 100m² đất trồng cây lâu năm (CLN) thành đất ở nông thôn (ONT) và được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) chấp thuận theo Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 13/11/2014.

Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2024, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 10 (235559-2) ngày 03/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, thửa đất số 455 có diện tích 268,3m² (trong đó, diện tích HLBVĐB: 37,7m², diện tích đất còn lại là 230,6m² với 100m² đất ở đô thị – ODT). Đồng thời, ông Đ đã chuyển nhượng một phần diện tích 40m² thuộc thửa đất số 455 cho bà Nguyễn Thị H2 (chỉ viết giấy tay và chưa làm thủ tục tách thửa). Sau đó, bà H2 đã xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng từ ông Đ. Hiện tại,

bà H2 với ông Đ, bà H, ông H1, bà N không tranh chấp với nhau về việc mua bán phần đất này.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hiện trạng thực tế của thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 13-2024 nêu trên là có căn cứ.

[2.4] Về thực tế quản lý, sử dụng thửa đất:

Tại Công văn số 144/UBND-KT ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 455 do ông Đ xây dựng và quản lý.

Tại Biên bản xác minh ngày 02/8/2024, ông Nguyễn Thanh S - Trưởng ấp K cung cấp thông tin rằng ông Đ, bà H mua thửa đất từ người khác (thời điểm mua không rõ). Do không đủ tiền mua nên ông Đ đồng ý để ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455. Tuy nhiên thực tế từ thời điểm mua cho đến nay thì ông Đ, bà H là người quản lý, sử dụng đối với đất. Đồng thời, ông Đ và bà H cũng là người xây dựng nhà cấp 4 và các công trình gắn liền với phần đất này. Thực tế ông H5 chưa từng quản lý, sử dụng thửa đất số 455 và các công trình gắn liền với đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 và bà N đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến, không cung cấp chứng cứ chứng minh thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà. Việc ông Đ, bà H quản lý, sử dụng đất và xây dựng nhà trên đất thì ông H1, bà N không có ý kiến, không nhờ địa phương hay chính quyền địa phương hay cơ quan có thẩm quyền can thiệp.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Đ, bà H chính là người thực tế quản lý, sử dụng thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 từ năm 2014 cho đến nay.

[3] Xét thấy, dù ông H1 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H3 (đứng tên giùm cho bà T, ông T1) nhưng ông Đ và bà H mới là bên giao tiền cho bà T, ông T1 để thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông Đ, bà H còn là bên thực tế thực hiện các quyền của người quản lý, sử dụng, định đoạt như xây nhà và các công trình gắn liền với đất trên thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10 và ông Đ và bà H đã sinh sống trên phần đất này từ năm 2014 cho đến nay. Chính quyền địa phương đã xác nhận ông H1 chưa từng quản lý, sử dụng đất và các công trình gắn liền thửa đất số 455, tờ bản đồ số 10.

[4] Từ những phân tích trên, kháng cáo của ông Trần Chí H1 và bà Lưu Thanh N cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp tình tiết khách quan nhưng tại cấp phúc thẩm cũng không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Chí H1 và bà Lưu Thanh N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền đã đóng theo các Biên lai tạm ứng án phí số 0000986 ngày 02/10/2024 và số 0000987 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Chí H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Chí H1 và bà Lưu Thanh N mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0000986 ngày 02/10/2024 và số 0000987 ngày 02/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng