

Số: 433/2020/DS-PT

Ngày: 18/11/2020

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chia thừa kế*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Vũ Toàn Giang

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 299/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chia thừa kế*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST, ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 423/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Nguyễn Duy Hậu, sinh năm 1974 (*có mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Đội 2, xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hậu: Ông Lê Văn Thiệp, sinh năm 1973;

HKTT: Tổ 2, Cự Khối, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: số 473, nhà B4, làng Quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội (*ông Thiệp có mặt tại phiên tòa*).

**Bị đơn:**

Ông Đỗ Danh Quang, sinh năm: 1960 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: thôn Minh Hòa 3, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

Ông Nguyễn Duy Được, sinh năm: 1952 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Nguyễn Thị Mây, sinh năm: 1979 (*có mặt tại phiên tòa*);

HKTT: Thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Số 16 đường Tăng Nhơn Phú, phường Tăng Nhơn Phú B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chị Vi Thu Trà, sinh năm: 1999 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

HKTT: Thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Nơi ở hiện nay: Số 46A Ngô Đức Kế, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trà : Bà Phan Thị Trang, sinh năm 1994 ;

HKTT: Thôn Sơn Thịnh, xã Lãng Sơn, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ liên hệ: số 123 Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (*bà Trang có mặt tại phiên tòa*).

3. Ông Đỗ Kiên Quyết, sinh năm: 1978 (*có mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: số nhà 344 đường Xuân Đình, Tổ dân phố Xuân Lộc, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quyết: Ông Đỗ Anh Thắng - Luật sư Công ty Luật ASEM Việt Nam, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thắng có mặt tại phiên tòa*).

4. Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

Địa chỉ: Thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Na, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (*bà Na vắng mặt tại phiên tòa*);

5. Cụ Nguyễn Thị Liễu, sinh năm: 1932 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: thôn Minh Hòa 3, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

6. Bà Đỗ Thị Cúc, sinh năm: 1964 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Trú tại: Thôn Minh Hòa 3, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

7. Ông Nguyễn Duy Thước, sinh năm: 1955 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

8. Bà Duy Thị Mạch, sinh năm: 1966 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

9. Bà Duy Thị Mai, sinh năm: 1970 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

Cùng trú tại: xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**10.** Bà Duy Thị Minh, sinh năm: 1964 (*vắng mặt tại phiên toà*);

Trú tại: xóm Thống Nhất, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**11.** Ông Nguyễn Danh Thỏ, sinh năm: 1943 (*vắng mặt tại phiên toà*);

**12.** Bà Phi Thị Mùi, sinh năm: 1947 (*vắng mặt tại phiên toà*);

Cùng trú tại: Thôn Chàng Chợ, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thỏ, bà Mùi là ông Nguyễn Duy Được, sinh năm: 1952; Trú tại: xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (ông Được có mặt tại phiên toà).

**13.** Văn phòng công chứng Thái Hà;

Địa chỉ: 148 phố Thái Hà, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt Cường - Trưởng Văn phòng (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*);

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 1996, ông Hậu nhận chuyển nhượng thửa đất số 2, diện tích 168m<sup>2</sup> và thửa đất diện tích 162m<sup>2</sup> từ bản đồ số 1 năm 1986, tại địa chỉ sân kho Minh Hoà, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức của gia đình ông Đỗ Danh Quang, vợ là bà Đỗ Thị Cúc và mẹ là cụ Nguyễn Thị Liễu, với tổng số tiền là 45.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay), đã giao tiền, giao đất cho nhau. Sau khi nhận bàn giao đất, ông Hậu đã cho vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Duy Tuấn và bà Phí Thị Hải ở nhờ.

Trước đây, vào năm 1994, khi Ủy ban nhân dân (UBND) xã Minh Khai đấu thầu 02 ô đất ở sân kho xã Minh Khai, ông Hậu có nhu cầu sử dụng nhưng không phải là người địa phương nên không được tham gia đấu thầu, vì vậy, ông Hậu có nhờ ông Đỗ Danh Quang (là con rể cụ Nguyễn Thị Liễu, cụ Liễu là em gái ruột của bố ông Hậu) là người xã Minh Khai đứng lên đấu thầu hộ, toàn bộ tiền nộp để mua đất lúc đó là của ông Hậu đưa cho ông Quang, nhờ ông Quang đứng tên hộ. Sau khi ông Quang trúng thầu đã trả lại cho ông Hậu toàn bộ giấy tờ gốc liên quan đến việc đấu thầu của UBND xã Minh Khai.

Sau khi nhận đất, gia đình ông Hậu đã thống nhất cho vợ chồng ông Tuấn và bà Hải (là anh trai ruột của ông Hậu) sử dụng khu đất này. Năm 2000, bà Hải chết. Năm 2004, ông Tuấn kết hôn với bà Nguyễn Thị Mây. Vợ chồng ông Tuấn, bà Mây

tiếp tục quản lý, sử dụng 02 thửa đất này. Đến năm 2008, ông Tuấn chết, bà Mây là người quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, đất này.

Ông Hậu đã nhiều lần yêu cầu ông Quang hoàn tất các thủ tục để chuyển thửa đất số 14, 15 đã mua bán này cho ông Hậu nhưng ông Quang không làm. Sau khi ông Quang biết thông tin bà Mây đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Quang mới viết giấy chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Hậu để ông Hậu hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Hậu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Quang thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Quang với ông Hậu; xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Hậu đối với thửa đất số 14 và 15 ở khu vực Sân Kho, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và đề nghị Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây ngày 22/7/2011 vì cấp sai đối tượng.

Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hậu và ông Quang vô hiệu, ông Hậu không đề nghị Tòa án giải quyết về hậu quả Hợp đồng vô hiệu.

### ***Bị đơn - ông Đỗ Danh Quang trình bày:***

Năm 1994, UBND xã Minh Khai có kế hoạch cho thuê thầu đất ở khu vực Sân Kho, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội. Khi đó, vợ chồng ông Tuấn, bà Hải ở Đội 2, xóm Chàng Trùng, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức là người nhà của vợ ông Quang có nhờ vợ chồng ông Quang thuê thầu 02 thửa đất, một thửa có diện tích 162m<sup>2</sup> và một thửa có diện tích 168m<sup>2</sup> ở khu vực Sân Kho, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội. Khi đó, 02 thửa đất có giá trên 62.000.000đồng, do vợ chồng ông Tuấn không đủ tiền nên vợ chồng ông Quang phải hùn vào khoảng 15.000.000đồng mới mua đủ 02 thửa đất trên.

Từ năm 1994 đến năm 1998, vợ chồng ông Tuấn sử dụng cả hai thửa đất trên. Đến cuối năm 1998, gia đình ông Quang đã nhường lại phần đất anh góp tiền cho vợ chồng ông Tuấn sử dụng để làm lán chuồng bò và đã trả toàn bộ giấy tờ về đất cho gia đình ông Tuấn.

Từ năm 1998, cả hai thửa đất này thuộc quyền sử dụng, quản lý và sở hữu của vợ chồng ông Tuấn, bà Hải. Tháng 10 năm 2000, bà Hải chết. Năm 2004 ông Tuấn cưới bà Nguyễn Thị Mây về làm vợ.

Năm 2008, ông Tuấn chết, bà Mây tiếp tục sử dụng cả hai thửa đất trên. Thực tế, gia đình ông Quang đã giao lại toàn bộ giấy tờ cũng như quyền sử dụng đất cho gia đình ông Tuấn nên việc quản lý, sử dụng đất và việc làm Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của gia đình ông Tuấn đối với hai thửa đất này, gia đình ông Quang không liên quan và cũng không biết.

Đầu năm 2009, hai thửa đất trên xảy ra tranh chấp giữa bố đẻ ông Tuấn là cụ Nguyễn Duy Chi với bà Mây. Lúc đó, ông Nguyễn Duy Thước (anh trai của ông Tuấn) đến nói với gia đình ông Quang là: *“Việc này, chú làm theo anh, làm đơn ra xã đề nghị cưỡng chế, đình chỉ xây dựng”*. Do thiếu hiểu biết, ông Quang không suy nghĩ nhiều mà làm theo lời ông Thước với mục đích muốn giữ quyền lợi cho vợ chồng ông Tuấn.

Trong khoảng thời gian đó, ông Thước đề nghị gia đình ông Tuấn viết giấy nhượng lại cả hai thửa đất trên cho ông Thước nhưng tại thời điểm đó, gia đình ông Quang đã trả lại vợ chồng ông Tuấn toàn bộ giấy tờ cũng như quyền sử dụng đất và không còn liên quan gì đến hai thửa đất trên, vì vậy, gia đình ông Quang không viết.

Tháng 12/2015, anh Hoàng Kim Đông - nhân viên Quỹ tín dụng xã Minh Khai vào nói với gia đình ông Quang là bà Mây đã làm được sổ đỏ và sắp bán đất. Nghe thấy như vậy, gia đình ông Quang cũng nói rõ quan điểm: *“Việc bà Mây làm bìu đỏ và bán đất theo tình là không được vì đất này là ông Tuấn mua chứ bà Mây mới lấy ông Tuấn chưa mua sắm được gì”*. Lúc đó, ông Hậu mang Giấy chuyển nhượng do ông Hậu soạn sẵn nói với ông Quang, mẹ ông Quang và vợ ông Quang ký để giữ đất.

Nội dung giấy chuyển nhượng là: Năm 1996, gia đình ông Quang đã bán cho ông Nguyễn Duy Hậu hai thửa đất nêu trên với số tiền là 45.000.000 đồng. Do thiếu hiểu biết về pháp luật và do tâm lý, gia đình ông Quang đã ký vào nhưng cũng thống nhất luôn với ông Hậu số tiền gia đình ông Quang nhận chuyển nhượng cho ông Hậu nêu trong giấy là không có thực và gia đình ông Quang không nhận tiền từ ông Hậu.

Gia đình ông Quang đứng ra mua hộ quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tuấn, bà Hải và sau khi nhận quyền sử dụng đất đã trả lại cho vợ chồng ông Tuấn, bà Hải. Vợ chồng ông Tuấn đã sử dụng từ trước đến khi bà Mây bán đất. Gia đình ông Tuấn không liên quan gì đến việc ông Tuấn, bà Hải nhờ gia đình ông Quang mua hộ quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - ông Nguyễn Duy Được trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp là của gia đình ông Được và vợ chồng ông Tuấn, bà Hải cùng góp tiền nhờ ông Đỗ Danh Quang đứng tên mua hộ. Lý do nhờ ông Quang mua hộ vì ông Quang là con rể cô ruột ông Được, sống tại xã Minh Khai mới đủ điều kiện để mua 02 thửa đất này.

Mặc dù ông Hậu khởi kiện ông Quang về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, quan điểm của ông Được thì toàn bộ khối tài sản đang tranh chấp là của gia đình ông và vợ chồng ông Tuấn đóng góp tiền mua, sau đó, giao cho vợ chồng ông Tuấn quản lý, sử dụng.

Bố ông Được là cụ Nguyễn Duy Chi, sinh năm 1929, chết năm 2018, mẹ ông là cụ Phùng Thị Hợi, sinh năm 1931, chết năm 2012. Sinh thời, bố mẹ ông có bảy người con là: Nguyễn Duy Được, sinh năm 1952; Nguyễn Duy Thuộc, sinh năm 1955; Nguyễn Duy Tuấn, sinh năm 1960 (đã chết năm 2008); Duy Thị Minh, sinh năm 1964; Duy Thị Mạch, sinh năm 1966; Duy Thị Mai, sinh năm 1970 và Nguyễn Duy Hậu, sinh năm 1974.

Năm 1987, ông Tuấn kết hôn với bà Hải. Ông Tuấn và bà Hải không có con chung. Năm 2000, bà Hải chết. Bố mẹ đẻ bà Hải là ông Nguyễn Danh Thỏ và bà Phi Thị Mùi hiện nay còn sống và cư trú tại thôn Chàng Chợ, xã Dương Liễu, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Năm 2004, ông Tuấn kết hôn với bà Nguyễn Thị Mây.

Năm 2008 ông Tuấn chết, khi chết ông Tuấn không để lại di chúc. Vợ chồng ông Tuấn và bà Mây cũng không có con chung. Ông Tuấn chết trước bố mẹ là cụ Hợi và cụ Chi.

Khi chết, ông Tuấn và bà Hải để lại khối tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khu vực sân kho, thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Hiện nay, toàn bộ khu đất này bà Nguyễn Thị Mây đang quản lý và sử dụng.

Nay ông Được có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chia thừa kế di sản của ông Tuấn và bà Hải để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Khu vực sân kho, thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội theo quy định của pháp luật và chia cho các thành viên gia đình ông gồm: ông Được và các em của ông Được được hưởng phần thừa kế của bố mẹ được hưởng từ ông Tuấn bằng hiện vật để lấy nơi thờ cúng ông Tuấn và bà Hải. Đối với phần di sản của bà Hải để lại, bố mẹ bà Hải là ông Thỏ bà Mùi tự nguyện nhường cho ông, ông xin nhận và gộp chung vào một khối với kỷ phần của các thành viên khác trong gia đình.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896626, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00390 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mây với ông Đỗ Kiên Quyết, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2016 tại Văn phòng công chứng Thái Hà.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất số 15, giữa bà Mây và ông Quyết lập tại Văn phòng công chứng Thái Hà.

***Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***

***1. Bà Nguyễn Thị Mây trình bày:***

Bà Mây kết hôn với ông Tuấn ngày 15/12/2004. Quá trình chung sống, vợ chồng bà Mây và ông Tuấn không có con chung. Bà Mây có một người con riêng là chị Vi Thu Trà, sinh ngày 28/10/1999. Chị Trà do bà Mây nuôi dưỡng. Khi kết hôn với ông Tuấn, ông Tuấn đồng ý cho bà Mây đưa chị Trà về cùng chung sống, ông Tuấn coi chị Trà như con. Đến nay, chị Trà đã trưởng thành nên không sinh sống trên hai thửa đất và đã đi cùng với bà Mây.

Thửa đất hiện nay đang tranh chấp là hai thửa đất độc lập, một thửa là do ông Tuấn mua của UBND xã Minh Khai vào năm 1996 và một thửa ông Tuấn nhờ ông Đỗ Danh Quang đứng tên mua hộ năm 1996.

Tháng 4/2008, ông Tuấn chết. Khi chết, bố mẹ đẻ của ông Tuấn đều còn sống. Mẹ ông Tuấn chết sau ông Tuấn khoảng 03 năm.

Ngày 22/7/2014, bà Mây được UBND huyện Hoài Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C- IV- 64, diện tích 174m<sup>2</sup> là thửa đất ông Tuấn đứng tên. Khi cấp GCN QSDĐ, UBND xã Minh khai đã tự chủ động làm các thủ tục cấp GCN QSDĐ cho bà Mây với thửa đất này mà không có bất cứ thủ tục khai nhận di sản nào. Bà Mây không có bản gốc giấy tờ việc UBND xã Minh Khai làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Tuấn và ông Quang năm 1996 vì toàn bộ giấy tờ này do xã quản lý.

Bà Mây có biết việc Tòa án nhân dân Hoài Đức đã thụ lý giải quyết vụ án, có nhận được điện thoại của Tòa án thông báo việc có gửi giấy triệu tập nhưng do bà Mây không nhận được Giấy triệu tập nên chị đã không đến Tòa án làm việc.

Ngày 26/5/2016, bà Mây đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 cho ông Đỗ Kiên Quyết. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Thái Hà. Đối với thửa đất số 15 thì bà Mây làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Quyết. Trong Hợp đồng ủy quyền có nội dung ông Quyết được quyền định đoạt đối với thửa đất số 15 này.

Trước đây, bà Mây không biết việc ông Quang đã chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho ông Hậu. Sau khi bà Mây chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Quyết, ông Quyết không làm được thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bà Mây mới biết việc ông Quang đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này cho ông Hậu.

Bà Mây đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hậu vì cho rằng việc ông Hậu và ông Quang ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau là giả tạo và chuyển hồ sơ sang Cơ quan Công an để điều tra, làm rõ về hành vi giả tạo này.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Được, bà Mây đề nghị xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Tuấn và vợ cũ của ông Tuấn là bà Hải để lại. Sau khi bà Hải chết, ông Tuấn đã kết hôn với bà Mây nên đây được xác định là tài sản chung của ông Tuấn và bà Mây. Ông Tuấn chết năm 2008, khi chết không để lại di chúc. Sau khi chết, toàn bộ khối tài sản này do bà Mây quản lý, sử dụng từ năm 2008 đến năm 2016. Ngày 22/7/2011, bà Mây đã được UBND huyện Hoài Đức cấp GCN quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297, diện tích 174m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội (thửa đất này đứng tên ông Tuấn trong bản đồ địa chính xã).

Ngày 26/5/2016, bà Mây đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 14 cho ông Đỗ Kiên Quyết. Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thái Hà.

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297, diện tích 168m<sup>2</sup> bà Mây đã chuyển nhượng cho ông Quyết theo Hợp đồng ủy quyền định đoạt ngày 26/5/2016.

Nay ông Được yêu cầu chia thừa kế, bà Mây có quan điểm như sau:

- Khẳng định hai thửa đất số 14; 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội là tài sản chung, độc lập của vợ chồng bà Mây và đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Kiên Quyết là ngay tình, hợp pháp. Vì vậy, bà Mây đề nghị UBND huyện Hoài Đức tiến hành thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Kiên Quyết. Tổng số tiền bà Mây nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Quyết là 2.400.000.000 đồng.

Bà Mây đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Được và yêu cầu khởi kiện của ông Hậu;

Trước đây, bà Mây có ủy quyền cho ông Đỗ Anh Thắng tham gia tố tụng tại Tòa án. Nếu ông Thắng không nhận ủy quyền thì bà Mây đã có lời khai trình bày nay



bà vẫn giữ nguyên. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích cho bà.

### ***2. Chị Vi Thu Trà và người đại diện theo uỷ quyền của bà Trà trình bày:***

Chị Trà là con riêng của bà Nguyễn Thị Mây, sau khi chị Mây kết hôn cùng ông Tuấn đã đưa chị Trà về sinh sống cùng với ông Tuấn và bà Mây (lúc đó chị Trà còn nhỏ chưa đến 5 tuổi) và ở trên khối tài sản hiện nay đang tranh chấp. Quá trình cùng chung sống, chị Trà được ông Tuấn chăm sóc nuôi dưỡng như con từ năm 2004 đến khi ông Tuấn chết năm 2008. Sau khi ông Tuấn chết, mẹ con chị Trà ở trên đất đã cải tạo, sửa chữa một số công trình trên đất, việc sửa chữa cải tạo công trình trên đất này chị không có tài liệu chứng cứ chứng minh nhưng đó là thực tế.

Chị Trà đề nghị Tòa án xem xét xác định chị là một trong những người thứ kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuấn. Chị Trà đề nghị chia thừa kế theo pháp luật đối với tài sản của ông Tuấn để lại, phần của chị được hưởng đề nghị Tòa gộp chung và giao cho mẹ chị là bà Nguyễn Thị Mây.

### ***3. Ông Đỗ Kiên Quyết trình bày:***

Ngày 26/5/2016, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 14; 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 931.2016/CN QSDĐ ngày 26/5/2016 do Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 932.2016/HĐUQ ngày 26/5/2016 do Văn phòng công chứng Thái Hà lập từ bà Nguyễn Thị Mây. Khi mua, bà Mây không hề cho ông biết thửa đất có bất cứ tranh chấp gì. Ông Quyết đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng và cũng đã nhận bàn giao nhà, đất từ khi ký hợp đồng, sử dụng ổn định, không tranh chấp với bất kỳ ai từ đó đến nay.

Đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên, ông Quyết đề nghị:

- Ông Quyết là người nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 14, có diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15 có diện tích là 168m<sup>2</sup> đều thuộc tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội của bà Nguyễn Thị Mây. Việc chuyển nhượng nêu trên giữa ông Quyết và bà Mây là ngay tình, hợp pháp nên đề nghị UBND huyện Hoài Đức công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ khối tài sản nêu trên cho ông;

- Không đồng ý yêu cầu tuyên hủy GCN QSDĐ số BD 896626 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây và yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Mây là hợp pháp.

- Chuyển hồ sơ vụ án sang Cơ quan Công an để làm rõ hành vi tạo dựng hồ sơ của ông Nguyễn Duy Hậu;
- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Hậu.
- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy Được đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp các Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng ủy quyền như trên bị tuyên là vô hiệu thì ông Quyết yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

#### **4. Ông Nguyễn Danh Thỏa và bà Phi Thị Mùi trình bày:**

Ông Nguyễn Danh Thỏa và bà Phi Thị Mùi là bố mẹ đẻ của bà Danh Thị Hải, (chết năm 2000).

Bà Hải có kết hôn với ông Nguyễn Duy Tuân từ năm 1987. Ông Tuân đã chết năm 2008. Ông Tuân và bà Hải không có con chung. Sau khi bà Hải chết, năm 2004, ông Tuân kết hôn với bà Nguyễn Thị Mây.

Trong quá trình ông Tuân và bà Hải chung sống có tạo dựng được một khối tài sản là nhà mái bằng và một số công trình khác trên thửa đất hiện nay đang tranh chấp ở xã Minh Khai là thửa đất số 14; 15 khu vực Sân kho, thôn Minh Hòa 2. Quyền sử dụng hai thửa đất này là do ông Tuân và bà Hải nhờ ông Đỗ Danh Quang, cụ Nguyễn Thị Liễu đứng tên mua hộ vì ông Quang và cụ Liễu có hộ khẩu ở xã Minh Khai mới được đứng tên mua đất tại xã Minh Khai.

Ông Thỏa, bà Mùi là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất này. Vợ chồng ông Thỏa, bà Mùi thống nhất không nhận quyền thừa kế tài sản của bà Hải để lại. Nhất trí giao cho cụ Chi (bố ông Tuân) được hưởng. Sau khi cụ Chi chết, ông Thỏa và bà Mùi đề nghị Toà án giao toàn bộ cho con của cụ Chi là ông Nguyễn Duy Được hưởng.

Ông Thỏa, bà Mùi ủy quyền toàn bộ việc giải quyết vụ án cho ông Nguyễn Duy Được tại Toà án nhân dân các cấp.

#### **5. Các bà Duy Thị Minh, Duy Thị Mịch và Duy Thị Mai trình bày:**

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp được mua chung giữa ông Hậu và ông Tuân. Ông Hậu và ông Tuân có nhờ ông Đỗ Danh Quang đứng tên mua hộ. Lý do vì ông Quang ở tại xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội. Sau khi ông Quang đứng tên, ông Quang đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Hậu và có bàn giao giấy tờ.

Việc bà Mây được UBND huyện Hoài Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bà không biết gì. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Được.

Nếu chia thừa kế, các bà đề nghị phần di sản chia thừa kế của các bà gộp chung vào một khối, giao cho ông Được quản lý.

#### **6. Ông Nguyễn Duy Thước trình bày:**

Bố mẹ ông là cụ Chi, cụ Hợi sinh được bảy người con gồm: Ông Nguyễn uy Được, sinh năm 1952; ông Nguyễn Duy Thước, sinh năm 1955; ông Nguyễn Duy Tuân, sinh năm 1960; bà Duy Thị Minh, sinh năm 1964; bà Duy Thị Mạch, sinh năm 1966; bà Duy Thị Mai, sinh năm 1970; ông Nguyễn Duy Hậu, sinh năm 1974.

Năm 1994, xã Minh Khai có tổ chức đấu thầu hoa lợi lâu dài. UBND xã chỉ cho người có hộ khẩu tại xã Minh Khai đấu thầu chứ không cho người ngoài xã được dự thầu. Việc mua bán đất ở xã Minh Khai thời điểm đó đều rẻ hơn các xã khác. Gia đình ông có bà cô là Nguyễn Thị Liễu lấy chồng ở xã Minh Khai. Bà Liễu có con rể là Đỗ Danh Quang.

Năm 1994, em trai ông là Nguyễn Duy Hậu có nhờ gia đình cụ Liễu đứng ra mua hộ hai thửa đất ở xã Minh Khai thầu bán, người đứng tên mua thầu là ông Đỗ Danh Quang.

Vì hoàn cảnh gia đình chật chội, em trai ông là Nguyễn Duy Tuân làm nghề giết mổ trâu bò nên gia đình đã sắp xếp cho ông Tuân đến hai thửa đất nhờ ông Quang đứng tên mua thầu hộ để ông Tuân làm nghề cho rộng rãi, tiện xe cộ.

Sau khi ông Quang đứng tên mua hộ hai thửa đất, gia đình ông có đến nhà ông Quang đề nghị sang tên chính chủ nhưng ông Quang lấy lý do không thực hiện.

Năm 2000, em dâu anh là bà Danh Thị Hải (vợ ông Tuân) không may qua đời. Năm 2004, ông Tuân lấy bà Nguyễn Thị Mây. Đến năm 2008, ông Tuân không may qua đời. Cả hai đời vợ, ông Tuân đều không có con chung. Toàn bộ tài sản của ông Tuân trước khi lấy bà Mây đã có các đồ nội thất. Tất cả đồ đạc trong nhà nay không còn, ông Thước đề nghị lấy lại cho em anh.

#### **7. Bà Đỗ Thị Cúc và cụ Nguyễn Thị Liễu trình bày:**

Trước đây ông Quang có đứng tên hộ ông Tuân (là anh trai của ông Hậu) hai thửa đất số 14; 15 tại địa chỉ: sân kho, xóm Thắng Lợi, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Khoảng tháng 11/2015, gia đình ông Hậu nghe nói bà Mây làm được sổ đỏ đối với thửa đất số 14, gia đình ông Hậu lo bà Mây sẽ bán đất của gia đình nên đã nhờ gia đình ông Quang ký văn bản bán đất cho ông Hậu để giữ đất.

Toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng gia đình ông Quang ký với ông Hậu là không có thật, chỉ trên cơ sở tình cảm, tạo điều kiện cho gia đình nhà ông Hậu giữ lại thửa đất, không cho bà Mây chuyển nhượng.

Toàn bộ khoản tiền mua đấu thầu hai thửa đất này do ông Tuấn và bà Hải trực tiếp đưa cho vợ chồng ông Quang để mua đấu thầu hai mảnh đất trên. Khi mua đấu thầu hai mảnh đất, do ông Tuấn, bà Hải không đủ tiền nên gia đình ông Quang đã phải bù vào số tiền khoảng 15.000.000đồng. Đến năm 1998, gia đình ông Quang đã nhượng lại toàn bộ hai thửa đất trên cho vợ chồng ông Tuấn, bà Hải. Toàn bộ hai thửa đất và tài sản trên đất là tài sản của ông Tuấn, bà Hải. Gia đình ông Quang không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Hậu và bà Nguyễn Thị Mây.

Nay, có yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông Quang và ông Hậu. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Hậu và bà Mây theo quy định của pháp luật.

Khi Tòa án giải quyết vụ án, vì lý do sức khỏe và công việc, toàn bộ gia đình gồm: ông Đỗ Danh Quang, cụ Nguyễn Thị Liễu, bà Đỗ Thị Cúc xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như khi Tòa án xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

#### ***8. Văn phòng công chứng Thái Hà do người đại diện trình bày:***

Văn phòng công chứng Thái Hà khẳng định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng công chứng Thái Hà đề nghị được vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, trình bày ý kiến, lấy lời khai đối chất quá trình tố tụng của Tòa án cũng như tại phiên tòa xét xử trong quá trình tố tụng giải quyết của Tòa án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Hoài Đức, ngoài văn bản ủy quyền cho Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường cùng các tài liệu về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Mây, không có văn bản nêu ý kiến hay quan điểm về việc giải quyết vụ án.***

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS - ST, ngày 22/8/2019, Tòa án nhân huyện Hoài Đức đã xét xử:**

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Hậu đối với ông Đỗ Danh Quang.

- Tuyên Giấy biên nhận chuyển nhượng bán đất ngày 20/6/1996 giữa ông Đỗ Danh Quang và ông Nguyễn Duy Hậu vô hiệu. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/1996 giữa ông Đỗ Danh Quang và ông Nguyễn Duy Hậu.

2/- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy Được về việc yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Duy Tuân để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội.

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội là di sản thừa kế của ông Nguyễn Duy Tuân và bà Danh Thị Hải.

Xác định thời điểm mở thừa kế của bà Danh Thị Hải vào năm 2000, hàng thừa kế thứ nhất của bà Hải là ông Nguyễn Duy Tuân, ông Nguyễn Danh Thỏa và bà Phi Thị Mùi. Di sản của bà Hải để lại có giá trị là: 2.575.832.675đ (Hai tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

Xác định mở thừa kế của ông Nguyễn Duy Tuân vào năm 2009, hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuân là bà Nguyễn Thị Mỹ, ông Nguyễn Duy Chi và bà Phùng Thị Hời. Di sản của ông Tuân để lại có giá trị là: 3.434.443.566đ (ba tỷ bốn trăm ba mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

Xác định mở thừa kế của cụ Phùng Thị Hời vào năm 2012 và mở thừa kế của cụ Nguyễn Duy Chi vào ngày 8/2/2018. Do hàng thừa kế của cụ Hời và cụ Chi không thay đổi lên mở thừa kế của hai cụ cùng một thời điểm. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chi và cụ Hời là: ông Nguyễn Duy Được, ông Nguyễn Duy Thước, bà Duy Thị Minh, bà Duy Thị Mạch, bà Duy Thị Mai, ông Nguyễn Duy Hậu. Di sản cụ Hời và cụ Chi để lại (là giá trị tài sản các cụ được nhận thừa kế từ ông Tuân) có giá trị là: 2.289.629.044đ (Hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn không trăm bốn mươi bốn đồng).

- Giao bà Nguyễn Thị Mỹ sở hữu: Lán lợp bro xi măng; lán lợp tôn; sân lán xi măng; tường bao; 01 cây mít trên diện tích đất 86,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 297-C-IV-64 có địa chỉ: khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội, có tổng giá trị là: 1.144.814.522đ (Một tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm mười bốn nghìn năm trăm hai mươi hai đồng).

- Giao ông Nguyễn Duy Được sở hữu: 01 nhà một tầng, mái bê tông; 01 nhà mái tôn (nhà tạm); 01 giếng khoan; Nhà khu phụ; Nhà tạm lợp broximang; Sân lát xi măng; Cửa sắt; 02 cây cau; 01 cây thiết mộc lan; 01 trụ cổng trên diện tích đất 174 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 14; tờ bản đồ số 297-C-IV-64; 01 trụ cổng trên phần diện tích đất 89,8 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 cả hai thửa đất đều có địa chỉ: khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội, có tổng giá trị: 4.006.850.828đ (Bốn tỷ không trăm linh sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn tám trăm hai mươi tám đồng).

Hai bên tự tạo lối đi cho mình và tự tháo dỡ phần tài sản được giao trên phần đất được giao cho phía bên kia (Có sơ đồ giao đất kèm theo).

- Ông Nguyễn Duy Được có trách nhiệm thanh toán trả ông Nguyễn Duy Thược số tiền là: 381.604.840đ (Ba trăm tám mươi một triệu sáu trăm linh bốn nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

- Buộc ông Đỗ Kiên Quyết và những người đang sử dụng đất phải trả lại quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thửa thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội cho ông Nguyễn Duy Được và bà Nguyễn Thị Mây.

3/- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896626 số vào sổ cấp GCN: CH 00390 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây, sinh năm 1979, địa chỉ thường trú: thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2016 tại Văn phòng công chứng Thái Hà giữa bà Nguyễn Thị Mây với ông Đỗ Kiên Quyết.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền định đoạt thửa đất số 15 giữa bà Mây và ông Quyết lập tại Văn phòng công chứng Thái Hà.

4/- Buộc bà Nguyễn Thị Mây thanh toán trả ông Đỗ Kiên Quyết tổng số tiền là: 3.550.421.918đ (Ba tỷ năm trăm năm mươi triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười tám đồng).

5/- Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2019 và ngày 4/9/2019, bà Nguyễn Thị Mây và chị Vi Thu Trà có đơn kháng cáo cùng với lý do: Bản án sơ thẩm ko phản ánh đúng sự thật khách quan, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Mây và chị Trà.

Ngày 27/8/2019, ông Đỗ Kiên Quyết kháng cáo một phần bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Quyết.

Ngày 05/9/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức kháng nghị đối với Bản án số 20/2019 ngày 22/8/2019, yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Duy Tuấn cho chị Vi Thu Trà theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Mây, ông Quyết và người đại diện theo uỷ quyền của chị Trà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chia di sản thừa kế của ông Tuấn cho chị Trà theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quyết phát biểu và đề nghị:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai thửa đất số 14, 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội là tài sản chung vợ chồng ông Tuấn, bà Hải là không có cơ sở; thời điểm bà Hải kết hôn với ông Tuấn thì bà Hải chưa đủ 18 tuổi; không có căn cứ hợp pháp xác định bà Hải và ông Tuấn là vợ chồng hợp pháp.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không công nhận chị Trà là người trong hàng thừa kế và được hưởng thừa kế của ông Tuấn là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của chị Trà và bà Mây mà trong vụ án này bà Mây còn là người phải thực hiện nghĩa vụ với ông Quyết.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2016 và huỷ Hợp đồng uỷ quyền định đoạt đối với thửa đất số 15 đều đã được công chứng hợp pháp tại Văn phòng công chứng Thái Hà giữa bà Mây

với ông Quyết là không đúng, không phù hợp với thực tế khách quan vì ông Quyết là người thứ ba ngay tình, khi thực hiện các giao dịch nêu trên ông Quyết hoàn toàn không biết thửa đất có tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Mây cũng xác nhận không nói cho ông Quyết những hạn chế hay bất kỳ vướng mắc gì liên quan đến thửa đất.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Trà, cho bà Mây. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Quyết và bà Mây đã ký nêu trên là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

- Xác định bà Hải đã chung sống với ông Tuấn như vợ chồng từ năm 1988 đến khi ông Tuấn chết là năm 2000. Trước khi về cùng chung sống ông Tuấn, bà Mây có cưới, hỏi và được mọi người trong gia đình, dòng họ thừa nhận, vì vậy cần xác định hôn nhân giữa bà Hải và ông Tuấn là hôn nhân thực tế theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó. Quá trình giải quyết vụ án có căn cứ xác định hai thửa đất tranh chấp được ông Tuấn, bà Hải mua trong thời kỳ hôn nhân, nên xác định là tài sản chung của vợ chồng ông Tuấn, bà Hải.

- Đối với việc xác định quyền lợi của chị Vi Thu Trà, sau khi có bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức đã tiến hành xác minh thu thập thêm tài liệu, chứng cứ xác định, năm 2004 bà Mây kết hôn với ông Tuấn và đưa chị Trà là con riêng của bà Mây về sống cùng, lúc đó chị Trà khoảng 4 tuổi, ông Tuấn đã chăm sóc, nuôi dưỡng chị Trà và coi chị Trà như con. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, kháng cáo của bà Mây và chị Trà là có căn cứ, cần xác định ông Tuấn và chị Trà có quan hệ nuôi dưỡng, trên cơ sở đó chị Trà được hưởng thừa kế của ông Tuấn theo Điều 679 BLDS 2005.

- Xác định bà Mây được UBND huyện Hoài Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, diện tích 174m<sup>2</sup> do ông Tuấn đứng tên trong bản đồ địa chính xã là không đúng đối tượng, vì vậy Tòa án sơ thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Mây là có căn cứ.



- Xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng ủy quyền của bà Mây đối với toàn bộ khối di sản của ông Tuấn, bà Hải để lại là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Mây và ông Quyết về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền đã ký kết.

- Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền giữa bà Mây và ông Quyết vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của chị Mây 100% và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 14 cần xác định bà Mây có lỗi 100%. Việc chuyển nhượng thửa đất số 15 cần xác định bà Mây và ông Quyết cùng có lỗi ngang nhau, mỗi người phải chịu 50%.

Việc xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu phải được thực hiện theo Nghị quyết số [01/2003/NQ-HĐTPTANDTC](#) và Nghị quyết số [02/2004/NQ-HĐTP](#) ngày [10/8/2004](#) của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 khoản 2 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quyết, bà Mây, chị Trà; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, sửa Bản án sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 22/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức về các nội dung sau:

+ *Xác định ông Tuấn, chị Trà có quan hệ nuôi dưỡng, chị Trà được hưởng thừa kế của ông Tuấn theo Điều 679 BLDS 2005.*

+ *Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền giữa bà Mây và ông Quyết vô hiệu: Đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 15, xác định lỗi của bà Mây là 50%, ông Quyết là 50%. Xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

**1.** Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Quyết, bà Mây, chị Trà có đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức có văn bản kháng

ngợi đều trong thời hạn luật định. Ông Quyết, bà Mây và chị Trà đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ.

Đối với bị đơn ông Đỗ Danh Quang và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

**2. Về Nội dung:** Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mây, chị Trà và ông Quyết, Hội đồng xét xử xét thấy:

*2.1. Căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Quá trình giải quyết vụ án có căn cứ xác định về nguồn gốc 2 thửa đất số 14, 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội là của ông Tuấn và vợ là bà Hải nhờ ông Quang đứng tên mua đấu thầu hộ vào năm 1994. Sau khi ông Quang hoàn tất các thủ tục đấu thầu đã bàn giao toàn bộ diện tích 2 thửa đất trên cho vợ chồng ông Tuấn, bà Hải sử dụng.

Quá trình quản lý, sử dụng, ông Tuấn, bà Hải đã xây dựng nhà và các công trình trên đất đồng thời làm ăn, sinh sống trên thửa đất đó đến khi ông Tuấn, bà Hải chết. Việc xác minh về nguồn gốc thửa đất nêu trên còn phù hợp với tài liệu của cơ quan điều tra Công an huyện Hoài Đức tại Công văn số 88/CAHD (KT-MT) ngày 08 tháng 12 năm 2016 (BL 207), Công an huyện Hoài Đức trả lời ông Đỗ Kiên Quyết, về việc ông Quyết tố cáo ông Hậu, ông Quang tạo dựng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chiếm đoạt tài sản.

Theo UBND xã Dương Liễu cung cấp thì thực tế hiện nay trên bản đồ địa chính của xã vẫn thể hiện một thửa đất đứng tên ông Tuấn và một thửa đất đứng tên ông Quang.

Như vậy có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng đất cũng như sở hữu toàn bộ tài sản trên thửa đất diện tích 168m<sup>2</sup> và thửa đất diện tích 162m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 1 năm 1986 tại sân kho Minh Hòa, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội nay là thửa đất số 14, 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội là thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Duy Tuấn và bà Danh Thị Hải.

Như vậy việc ông Hậu khởi kiện cho rằng ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Quang và mẹ, vợ ông Quang là không đúng thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

20/6/1996 giữa ông Quang, bà Cúc và cụ Liễu với ông Hậu vô hiệu là có căn cứ. Do việc chuyển nhượng giữa ông Hậu và ông Quang vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hậu và ông Quang là không có căn cứ chấp nhận.

Do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và thực tế cũng không có việc giao tiền, giao đất nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định.

*2.2 Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức có liên quan đến việc giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy Được, cụ thể là:*

Căn cứ vào yêu cầu của ông Được, yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Tuấn, chị Hải để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, cùng tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào trình bày của các đương sự cùng tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được thể hiện:

- Bà Hải (vợ ông Tuấn) chết năm 2000, trước khi chết bà Hải không để lại di chúc, bố mẹ bà Hải là ông Nguyễn Danh Thỏa và bà Phi Thị Mùi hiện còn sống.

- Năm 2004, ông Tuấn kết hôn với bà Mây. Sau khi kết hôn bà Mây đã cùng con riêng của mình là chị Vi Thu Trà sinh năm 1999 cùng về chung sống với ông Tuấn trên nhà và đất của ông Tuấn, bà Hải đã tạo lập được trước đây.

Quá trình ông Tuấn, bà Mây chung sống không tạo lập được tài sản gì trên đất. Tài sản của ông Tuấn được hình thành trước khi kết hôn với bà Mây nên toàn bộ khối tài sản này được xác định là tài sản của ông Tuấn và bà Hải để lại. Bà Mây không có đóng góp công sức gì trong khối tài sản này.

- Năm 2008 ông Tuấn chết không để lại di chúc. Khi đó, bố ông Tuấn là cụ Nguyễn Duy Chi, mẹ anh Tuấn là cụ Phùng Thị Hợi vẫn còn sống.

- Năm 2012 cụ Hợi chết, năm 2018 cụ Chi chết. Trước khi chết hai cụ đều không để lại di chúc. Ông Được là một trong số những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của hai cụ có quyền yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Tuấn để lại cho cụ Chi, cụ Hợi nên yêu cầu chia thừa kế của anh Được là có căn cứ chấp nhận.

### **2.2.1 Xác định giá trị di sản và phần chia di sản bằng giá trị như sau:**

Xác định di sản của ông Tuấn, bà Hải để lại là nhà, đất thửa số 14, 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-IV-64, tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội theo Biên bản định giá là:

- Giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14 là: 2.839.226.460 đồng.

- Giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15 là: 2.312.438.890 đồng.

Tổng giá trị tài sản ông Tuấn, bà Hải để lại là: **5.151.665.350 đồng.**

**2.2.2** Xác định bà Hải chết năm 2000, thời điểm mở thừa kế đối với di sản bà Hải để lại là năm 2000; hàng thừa kế thứ nhất của bà Hải là ông Nguyễn Danh Thoả, bà Phi Thị Mùi (bố mẹ đẻ bà Hải) và ông Nguyễn Duy Tuấn.

Di sản của bà Hải để lại có giá trị là:

$5.151.665.350 \text{ đồng} : 2 = 2.575.832.675 \text{ đồng}.$

Mỗi kỹ phần được hưởng di sản của bà Hải để lại là:

$2.575.832.675 : 3 = \mathbf{858.610.891 \text{ đồng}.$

Quá trình giải quyết vụ án ông Thoả, bà Mùi có quan điểm nhường lại kỹ phần thừa kế được hưởng từ bà Hải cho ông Được sử dụng nên kỹ phần ông Được được nhận từ ông Thoả, bà Mùi là:

$858.610.891 \text{ đồng} \times 2 = \mathbf{1.717.221.183 \text{ đồng}.$

**2.2.3.** Xác định kỹ phần thừa kế ông Tuấn được nhận của bà Hải để lại là: 858.610.891 đồng.

Giá trị di sản của ông Tuấn sau khi cộng thêm kỹ phần thừa kế của bà Hải để lại là  $2.575.832.675 \text{ đồng} + 858.610.891 \text{ đồng} = \mathbf{3.434.443.566 \text{ đồng}.$

Do Tòa án cấp sơ thẩm khi đánh giá, xem xét và quyết định người được hưởng thừa kế và hàng thừa kế không có chị Vi Thu Trà, nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức đã kháng nghị yêu cầu giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Trà và đảm bảo việc giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

**Xét thấy:** Bà Mây và ông Tuấn kết hôn ngày 15/12/2004, sau khi kết hôn bà Mây cùng con riêng của mình là chị Vi Thu Trà, sinh ngày 28/10/1999 (hơn 4 tuổi, nay chị Trà đã trưởng thành) cùng về sinh sống với ông Tuấn tại nhà đất hiện nay đang tranh chấp.

Lời khai của chị Trà thể hiện, sau khi mẹ chị là bà Mây kết hôn với ông Tuấn, bà Mây có đưa chị Trà về chung sống cùng với ông Tuấn, bà Mây từ năm 2005. Quá

trình cùng chung sống, ông Tuấn coi chị Trà như con. Chị Trà gọi ông Tuấn là bố nhưng không làm thủ tục gì xác định quan hệ với ông Tuấn. Khi đó gia đình chỉ có ông Tuấn, bà Mây và chị Trà. Chị Trà sinh sống trên thửa đất này từ năm 2005 đến khoảng tháng 5/2015 thì đi khỏi đây. Sau khi ông Tuấn chết thì mẹ con chị Trà mới tôn tạo, làm sân, xây sửa phần nhà kho, sửa lại nhà. Tiền tôn tạo, xây dựng là do hai mẹ con chị Trà bỏ ra vì khi đó chị Trà đã đi làm cùng với bà Mây. Khi xây dựng thì gia đình ông Tuấn không có ai phản đối gì và cũng không có đóng góp gì.

Căn cứ vào tài liệu xác minh của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức thể hiện:

Tại Biên bản xác minh ngày 4/9/2019, bà Đỗ Thị Nhiên là hàng xóm sống gần nhà ông Tuấn, bà Mây cho biết, khoảng năm 2004, bà Mây kết hôn với ông Tuấn, bà Mây có đưa chị Trà là con riêng của bà Mây về sinh sống cùng. Lúc bà Mây đưa chị Trà về sinh sống thì chị Trà khoảng hơn 4 tuổi. Ông Tuấn có chăm sóc, nuôi dưỡng chị Trà. Sau khi ông Tuấn chết thì bà Mây và chị Trà vẫn sinh sống tại đây đến khoảng năm 2016 thì chuyển đi.

Lời khai của ông Phí Văn Tá là hàng xóm với ông Tuấn, bà Mây thể hiện: Khi chị Trà về sinh sống cùng ông Tuấn thì chị Trà khoảng 4 đến 5 tuổi. Ông Tuấn chăm sóc, nuôi dưỡng chị Trà và có nhận chị Trà là con nuôi... cách đây khoảng 3 năm thì không thấy chị Trà sống ở đây nữa.

Lời khai của ông Đỗ Xuân Trường là hàng xóm với ông Tuấn, bà Mây phù hợp với lời khai của bà Nhiên, ông Tá, cụ thể: Sau khi kết hôn thì bà Mây có đưa chị Trà về sinh sống cùng với ông Tuấn và bà Mây, giữa ông Tuấn với chị Trà có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng...

Lời khai của bà Đỗ Thị Tuyết, nguyên Hiệu trưởng Trường mầm non Minh Khai giai đoạn từ năm 1991 đến năm 2015. Quá trình bà Tuyết là Hiệu trưởng thì chị Trà có học tại trường mầm non Minh Khai lớp 5 tuổi (thời điểm năm 2003 - 2004), giáo viên dạy là cô Đỗ Thị Tuyết Nhung. Ông Tuấn là chồng bà Mây có chăm sóc nuôi dưỡng chị Trà, chị Trà có gọi ông Tuấn là bố.

Như vậy lời khai của bà Mây, chị Trà là phù hợp với các Biên bản xác minh của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức. Đây là căn cứ xác định giữa ông Tuấn và chị Trà có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng và coi nhau như bố con. Tại thời điểm chị Trà về sống cùng với ông Tuấn và bà Mây, khi đó chị Trà còn nhỏ (hơn 4 tuổi), đến khi ông Tuấn chết, chị Trà chưa được 9 tuổi, do vậy chỉ xác định ông Tuấn mới có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng đối với chị Trà, chị Trà còn nhỏ nên không buộc

phải có nghĩa vụ chăm sóc ngược lại đối với ông Tuấn mới làm phát sinh nghĩa vụ hai bên chăm sóc, nuôi dưỡng với nhau.

Theo Khoản 1 Điều 38 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định về Nghĩa vụ và quyền của bố dượng, mẹ kế và con riêng của vợ hoặc của chồng:

*“.. Bố dượng, mẹ kế có nghĩa vụ và quyền trông nom, nuôi dưỡng, chăm sóc, giáo dục con riêng cùng sống chung với mình theo quy định tại các điều 34, 36 và 37 của Luật này”.*

Theo Điều 679 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về Quan hệ thừa kế giữa con riêng và bố dượng, mẹ kế :

*« Con riêng và bố dượng, mẹ kế nếu có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như cha con, mẹ con thì được thừa kế di sản của nhau và còn được thừa kế di sản theo quy định tại Điều 676 và Điều 677 của Bộ luật này.»*

Căn cứ vào quy định nêu trên thì chị Trà và ông Tuấn được xác định là có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như cha con nên chị Trà có quyền được hưởng di sản thừa kế của ông Tuấn để lại theo pháp luật.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, xác định chị Trà là hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuấn và được hưởng thừa kế theo pháp luật.

Trên cơ sở đó xác định, ông Tuấn chết năm 2008, thời điểm mở thừa kế di sản của ông Tuấn là năm 2008. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuấn là: cụ Nguyễn Duy Chi, cụ Phùng Thị Hợi (bố mẹ đẻ ông Tuấn), bà Nguyễn Thị Mây (vợ ông Tuấn) và chị Vi Thu Trà (con riêng của bà Mây).

Tuy nhiên khi xem xét việc chia di sản thừa kế của ông Tuấn, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, ghi nhận công sức bảo quản, cải tạo, sửa chữa đối với nhà, đất được xác định là di sản cho bà Mây là thiếu sót, do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về phần này, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Mây.

Đối với chị Trà, quá trình sinh sống cùng ông Tuấn và bà Mây, khi đó chị Trà còn nhỏ, sau khi ông Tuấn chết chị Trà vẫn trong độ tuổi chưa thành niên, do vậy việc chị Trà cho rằng có công sức tôn tạo, sửa chữa đối với nhà, đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa bà Mây trình bày, sau khi ông Tuấn chết, bà đã sửa chữa nhà ở, kho, bể nước, lán trại, sân, vườn...do thời gian lâu nên bà không còn lưu giữ giấy tờ, biên lai, hóa đơn mua vật liệu, thuê nhân công sửa chữa. Tuy nhiên cần xác định sau khi ông Tuấn chết, bà Mây cùng con riêng của mình là chị Trà tiếp tục sinh sống trên

nhà, đất này đến năm 2016 mới chuyển đi, do vậy việc sửa chữa, cải tạo và bảo quản di sản này cần được xác định là có thực tế, trên cơ sở đó tính công sức cho bà Mây bằng 1/3 kỷ phần thừa kế là phù hợp, cụ thể :

$$3.434.443.566\text{đồng} : 4 = 858.610.891\text{đồng/kỷ phần}$$

Trích 1/3 kỷ phần thừa kế tính công sức cho bà Mây là:

$$858.610.891\text{đồng} : 3 = 286.203.630\text{đồng}$$

Giá trị di sản thừa kế của ông Tuân để lại sau khi trừ phần giá trị để tính công sức cho bà Mây còn lại là 3.148.239.936đồng.

Kỷ phần mỗi người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuân được hưởng là :

$$3.148.239.936\text{đồng} : 4 = 787.059.983\text{đồng}.$$

**2.2.4** Xác định cụ Hợi chết năm 2012, cụ Chi chết năm 2018. Thời điểm mở thừa kế của cụ Hợi là năm 2012 và cụ Chi là năm 2018.

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chi, cụ Hợi là: ông Nguyễn Duy Được, ông Nguyễn Duy Thước, bà Duy Thị Minh, bà Duy Thị Mạch, bà Duy Thị Mai và ông Nguyễn Duy Hậu.

Di sản cụ Hợi và cụ Chi để lại là (giá trị tài sản các cụ được nhận thừa kế từ ông Tuân):

$$787.059.983\text{ đồng} \times 2 = 1.574.119.968\text{đồng}$$

Mỗi người trong hàng thừa kế của cụ Chi, cụ Hợi được hưởng thừa kế là:

$$1.574.119.968\text{đồng} : 6 = 262.353.328\text{đồng}$$

Bà Duy Thị Minh, bà Duy Thị Mạch, bà Duy Thị Mai và ông Nguyễn Duy Hậu tự nguyện nhập chung vào một khối và giao cho ông Nguyễn Duy Được quản lý nên ghi nhận;

Cụ thể ông Được được nhận của cụ Hợi, cụ Chi, bà Minh, bà Mạch, bà Mai và ông Hậu là:

$$262.353.328\text{đồng} \times 5 = 1.311.766.640\text{đồng}$$

Tổng cộng giá trị di sản ông Nguyễn Duy Được được nhận là:

$$1.717.221.183\text{đồng} + 1.311.766.640\text{đồng} = 3.028.987.823\text{đồng}$$

### **2.2.5 Phần chia di sản bằng hiện vật như sau:**

Do ông Tuân và bà Hải đã chết, không có con, nguyện vọng của bố mẹ bà Hải và anh chị em ông Tuân đều mong muốn giữ lại nhà, đất để làm nơi thờ cúng ông Tuân và bà Hải, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã chia phần diện tích đất có nhà ở trên đất trước đây ông Tuân, bà Hải xây dựng và làm nhà ở để chia cho ông Được quản lý, sử dụng là có căn cứ. Phần diện tích nhà, đất ông Được được chia nằm ở thửa đất số

14. Ông Được có trách nhiệm thanh toán số tiền 262.353.328 đồng cho ông Nguyễn Duy Thước.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chia cho bà Mây phần diện tích không có nhà ở, chỉ có mái lợp tôn và sân gạch, tường ngăn là phù hợp và có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Trà có nguyện vọng được nhập chung toàn bộ phần tài sản được thừa kế và công sức vào chung với mẹ mình là bà Mây nên phần diện tích của bà Mây được xác định như sau:

$787.059.983 \text{ đồng} \times 2 \text{ (kỷ phần của bà Mây và chị Trà)} + 286.203.630 \text{ đồng (giá trị công sức của bà Mây)} = 1.860.323.596 \text{ đồng}.$

Giá trị thửa đất số 14 được định giá 13.000.000đ/m<sup>2</sup> nên xác định giá trị kỷ phần được chia tương đương với số m<sup>2</sup> là :

$$1.860.323.596 \text{ đồng} : 13.000.000 \text{ đ/m}^2 = \text{tương đương với } 143,1 \text{ m}^2$$

+ Xác định thửa đất số 15 có diện tích đo thực tế là 176,3m<sup>2</sup> . Chia cho bà Mây được sử dụng phần diện tích 143,1m<sup>2</sup> (làm tròn 143m<sup>2</sup>). Trên đất có các tài sản gồm: Lán lợp proximăng; lán lợp tôn; sân láng xi măng; tường bao; 01 cây mít (tài sản này do ông Tuấn, bà Hải làm) tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 có địa chỉ: khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Tài sản trên đất có giá trị là 15.624.450 đồng bà Mây có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Được số tiền này.

+ Chia cho ông Được được sử dụng phần diện tích còn lại gồm: 174 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 14; tờ bản đồ số 297-C-IV-64. Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà một tầng, mái bê tông; 01 nhà mái tôn (nhà tạm), 01 giếng khoan; nhà khu phụ; nhà tạm lợp proximăng; sân láng xi măng; cửa sắt; 02 cây cau; 01 cây thiết mộc lan; 01 trụ cổng trên diện tích đất và phần diện tích 33,3m<sup>2</sup> đất, trên đất có 01 trụ cổng thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64.

Cả hai thửa đất nêu trên đều có địa chỉ tại khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội (có sơ đồ phân chia kèm theo).

Hai bên tự tạo lối đi cho mình và tự tháo dỡ phần tài sản được giao trên phần diện tích đất được chia.

**2.3. Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896626 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây, SN 1979 địa chỉ thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Tp. Hà Nội, số vào sổ cấp GCN CH 00390 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Mây với anh Đỗ**



*Kiên Quyết theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/5/2016 tại Văn phòng công chứng Thái Hà.*

Ngày 06/7/2011 bà Nguyễn Thị Mây được UBND huyện Hoài Đức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896626 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 tại địa chỉ thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Quá trình xác minh tại UBND xã Minh Khai thể hiện, trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Minh Khai không xác minh thời điểm ông Tuấn chết, bố mẹ đẻ ông Tuấn còn sống hay đã chết. Khi ông Tuấn chết, bà Mây chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Mây không đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, bà Mây được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Vì vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bà Mây là có căn cứ.

Ngày 26/5/2016, ông Quyết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Mây đối với hai thửa đất số 14, 15 cùng tờ bản đồ số 297-C-VI-64 tại thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, Hoài Đức, Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 931.2016/CN QSDĐ ngày 26/5/2016 do Văn phòng công chứng Thái Hà chứng nhận và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 932.2016/HĐUQ ngày 26/5/2016 do Văn phòng công chứng Thái Hà lập. Hai bên đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng và đã nhận bàn giao nhà, đất.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mây và ông Quyết là không hợp pháp, vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc chuyển nhượng được thực hiện trong thời điểm Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đang thụ lý vụ án, bà Mây biết rõ nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng, không thông báo cho ông Quyết biết thửa đất hiện đang có tranh chấp nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông Quyết và bà Mây và được công chứng tại Văn phòng công chứng Thái Hà bị xác định là vô hiệu. Căn cứ quy định của pháp luật các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

#### **2.4. Về giải quyết hậu quả của các Hợp đồng bị vô hiệu:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quyết trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án xác định ông là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất nêu trên (trong đó có thửa 15 hai bên thỏa thuận thực hiện theo hình thức, bà Mây ký Hợp đồng ủy quyền cho ông được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này), do vậy ông Quyết không đồng ý với Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu. Trường hợp hai bên không tiếp tục thực hiện

Hợp đồng thì ông Quyết đề nghị giữ nguyên việc giải quyết bồi thường thiệt hại của Tòa án cấp sơ thẩm, buộc bà Mây phải bồi thường cho ông số tiền như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên.

Xem xét đối với việc xác định lỗi và giải quyết bồi thường thiệt hại của Tòa án cấp sơ thẩm nhận thấy, quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Quyết không biết thửa đất có tranh chấp và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mây là không đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 14 hoàn toàn thuộc về bà Mây là có căn cứ. Tuy nhiên đối với thửa đất số 15 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền cho ông Quyết được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này là không phù hợp quy định của pháp luật, trong trường hợp này cần xác định ông Quyết cũng có một phần lỗi khi thực hiện giao dịch ủy quyền. Tuy nhiên khi giải quyết về bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện theo đúng hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao về việc xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu tại Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 là xác định thiệt hại của hợp đồng vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm...

Tuy nhiên do ông Quyết đề nghị giữ nguyên việc giải quyết bồi thường thiệt hại của Tòa án cấp sơ thẩm, buộc bà Mây phải bồi thường cho ông số tiền như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Bà Mây cũng không kháng cáo về nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để sửa bản án sơ thẩm về phần giải quyết bồi thường thiệt hại của Tòa án cấp sơ thẩm, trên cơ sở đó giữ nguyên cách tính của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể, buộc bà Mây phải trả cho ông Quyết số tiền 2.400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Quyết số tiền 1.150.421.918 đồng là khoản lãi suất tính từ ngày 25/5/2016 đến ngày 22/8/2019 ( $2.400.000.000đ \times 1215 \text{ ngày} \times 14,4\% : 365 \text{ ngày} = 1.150.421.918đ$ ). Tổng cộng bà Mây phải trả ông Quyết số tiền 3.550.421.918 đồng.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để không chấp nhận kháng cáo của ông Quyết về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền được xác lập giữa ông Quyết và bà Mây.

**2.6** Đối với phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Quyết cho rằng, quan hệ hôn nhân giữa bà Hải và ông Tuấn không phải là hôn nhân hợp pháp và khi bà Hải về chung sống với ông Tuấn thì bà Hải chưa đủ tuổi kết hôn. Đây là căn cứ xác định di sản nêu trên không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Xét thấy, căn cứ Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09 tháng 6 năm 2000 của Quốc hội quy định:

*- Trong trường hợp quan hệ vợ chồng được xác lập trước ngày 03 tháng 01 năm 1987, ngày Luật hôn nhân và gia đình năm 1986 có hiệu lực mà chưa đăng ký kết hôn thì được khuyến khích đăng ký kết hôn; trong trường hợp có yêu cầu ly hôn thì được Toà án thụ lý giải quyết theo quy định về ly hôn của Luật hôn nhân và gia đình;*

*- Nam và nữ chung sống với nhau như vợ chồng từ ngày 03 tháng 01 năm 1987 đến ngày 01 tháng 01 năm 2001, mà có đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật này thì có nghĩa vụ đăng ký kết hôn trong thời hạn hai năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực cho đến ngày 01 tháng 01 năm 2003; trong thời hạn này mà họ không đăng ký kết hôn, nhưng có yêu cầu ly hôn thì Toà án áp dụng các quy định về ly hôn của Luật hôn nhân và gia đình để giải quyết.*

*Từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2003 mà họ không đăng ký kết hôn thì pháp luật không công nhận họ là vợ chồng;*

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 20/9/2018 tại UBND xã Dương Liễu thể hiện:

Bà Hải kết hôn với ông Tuấn năm 1987 có đăng ký hay không thì UBND xã Dương Liễu không còn lưu giữ sổ từ năm 1980 đến năm 1989, tuy nhiên ông Tuấn, bà Hải có tổ chức đám cưới tại địa phương. Trong sổ hộ khẩu từ 1986 đến năm 1995 có thể hiện bà Danh Thị Hải là con dâu của cụ Chi, cụ Hợi.

Như vậy, nếu năm 1987 bà Hải chưa đủ tuổi đăng ký kết hôn nhưng sau năm 1987 bà Hải đã đủ tuổi kết hôn mà không đăng ký thì cũng được xác định chung sống với ông Tuấn như vợ chồng và thuộc trường hợp hướng dẫn tại Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09 tháng 6 năm 2000 của Quốc hội và thời hạn buộc phải đăng ký kết hôn được tính đến ngày 01/01.2003. Tuy nhiên bà Hải đã chết năm 2000 là trước khi Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 có hiệu lực (ngày 01 tháng 01 năm 2001) nên trong trường hợp, nếu bà Hải và ông Tuấn chưa đăng ký kết hôn thì cũng được xác định là quan hệ vợ chồng và được điều chỉnh bởi Luật hôn nhân và gia đình năm 1986.

Như vậy phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Quyết là không có căn cứ.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

**Về án phí:** Ông Nguyễn Duy Được, ông Nguyễn Duy Thước là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14, quy định về án phí và lệ phí Tòa án thì ông Được và ông Thước không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121; 122; 127; 129; 338; 401; 581; 582; 631; 632; 633; 634; 635; 674; 675; 676; 679 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 609; 611; 612; 613; 614, 623; 649; 650; 651 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; năm 2000;

Căn cứ Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### ***Tuyên xử:***

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Hậu đối với ông Đỗ Danh Quang.

- Tuyên Giấy biên nhận chuyển nhượng bán đất ngày 20/6/1996 giữa ông Đỗ Danh Quang và ông Nguyễn Duy Hậu bị vô hiệu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/1996 giữa ông Đỗ Danh Quang và ông Nguyễn Duy Hậu.

**2.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy Được về việc yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Duy Tuân để lại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup>, diện tích đo thực tế là 176,3m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 174m<sup>2</sup> và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64, diện tích 168m<sup>2</sup>, diện tích đo thực tế 176,3m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội là di sản thừa kế của ông Nguyễn Duy Tuân và bà Danh Thị Hải.

2.1. Xác định thời điểm mở thừa kế của bà Danh Thị Hải vào năm 2000, hàng thừa kế thứ nhất của bà Hải là ông Nguyễn Duy Tuân, ông Nguyễn Danh Thỏa và bà Phi Thị Mùi.

Di sản của bà Hải để lại có giá trị là: **2.575.832.675đồng** (Hai tỷ năm trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm ba mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi lăm đồng).

2.2 Xác định thời điểm mở thừa kế của ông Nguyễn Duy Tuân vào năm 2008, hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuân là bà Nguyễn Thị Mỹ, chị Vi Thu Trà, cụ Nguyễn Duy Chi và cụ Phùng Thị Hợi.

Di sản của ông Tuân để lại có giá trị là: **3.434.443.566đồng** (ba tỷ bốn trăm ba mươi tư triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

*2.3 Phân chia thừa kế bằng giá trị cụ thể là:*

- Xác nhận ông Nguyễn Danh Thỏa, bà Phi Thị Mùi nhường lại kỷ phần thừa kế được hưởng từ bà Hải cho ông Nguyễn Duy Được có giá trị là 1.717.221.183đồng.

- Trích 1/3 kỷ phần thừa kế trong khối di sản của ông Tuân để tính công sức cho bà Mỹ là: 286.203.630đồng

Giá trị di sản thừa kế của ông Tuân để lại sau khi trừ phần giá trị để tính công sức cho bà Mỹ còn lại là: 3.148.239.936đồng.

Xác nhận kỷ phần của mỗi người trong hàng thừa kế thứ nhất của ông Tuân được hưởng là: 787.059.983 đồng.

- Ghi nhận chị Trà gộp chung vào kỷ phần thừa kế với bà Mỹ, nên kỷ phần thừa kế của bà Mỹ có giá trị tổng cộng là 1.860.323.596đồng.

- Xác nhận thời điểm mở thừa kế của cụ Nguyễn Duy Chi là năm 2012, cụ Phùng Thị Hợi là năm 2018.

Xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ Chi và cụ Hợi là: ông Nguyễn Duy Được, ông Nguyễn Duy Thước, bà Duy Thị Minh, bà Duy Thị Mạch, bà Duy Thị Mai, ông Nguyễn Duy Hậu.

Di sản cụ Chi và cụ Hợi để lại (là giá trị tài sản được nhận thừa kế từ ông Tuân) có giá trị là: 1.574.119.968đồng.

Chia cho mỗi người trong hàng thừa kế của cụ Chi, cụ Hợi được hưởng thừa kế là: 262.353.328đồng.

- Xác nhận bà Duy Thị Minh, bà Duy Thị Mạch, bà Duy Thị Mai và ông Nguyễn Duy Hậu tự nguyện nhập chung vào một khối và giao cho ông Nguyễn Duy Được quản lý kỷ phần thừa kế có giá trị là: 1.311.766.640đồng.

Tổng cộng giá trị di sản ông Nguyễn Duy Được được nhận là: 3.028.987.823đồng.

#### *2.4 Phần chia thừa kế bằng hiện vật:*

- Chia cho bà Mây được sử dụng phần diện tích 143,1m<sup>2</sup> (làm tròn 143m<sup>2</sup>). Trên đất có các tài sản gồm: Lán lợp Proximăng; lán lợp tôn; sân láng xi măng; tường bao; 01 cây mít (tài sản này do ông Tuấn, bà Hải làm) tại thửa đất số 15 tờ bản đồ số 297-C-IV-64 có địa chỉ: khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Toàn bộ tài sản trên đất có giá trị là 15.624.450đồng bà Mây có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Được số tiền này.

- Chia cho ông Được được sử dụng phần diện tích còn lại gồm: 174 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 14; tờ bản đồ số 297-C-IV-64. Trên đất có các tài sản gồm: 01 nhà một tầng, mái bê tông; 01 nhà mái tôn (nhà tạm), 01 giếng khoan; nhà khu phụ; nhà tạm lợp proximăng; sân láng xi măng; cửa sắt; 02 cây cau; 01 cây thiết mộc lan; 01 trụ cổng trên diện tích đất và phần diện tích 33,3m<sup>2</sup> đất, trên đất có 01 trụ cổng thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64.

Cả hai thửa đất đều có địa chỉ: khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội *(có sơ đồ phân chia kèm theo)*.

Ông Được có trách nhiệm thanh toán số tiền 262.353.328đồng cho ông Nguyễn Duy Thước.

Hai bên tự tạo lối đi cho mình và tự tháo dỡ phần tài sản được giao trên phần diện tích đất được chia.

**3.** Buộc ông Đỗ Kiên Quyết và những người đang sử dụng đất phải trả lại quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tại thửa thửa đất số 14, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 297-C-IV-64 tại địa chỉ khu vực sân kho thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội cho ông Nguyễn Duy Được và bà Nguyễn Thị Mây.

**4.** Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 896626, số vào sổ cấp GCN: CH 00390 do UBND huyện Hoài Đức cấp cho bà Nguyễn Thị Mây, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: thôn Minh Hòa 2, xã Minh Khai, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

**5.** Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 931.2016/CN QSDĐ lập ngày 26/5/2016 Văn phòng công chứng Thái Hà giữa bà Nguyễn Thị Mây với ông Đỗ Kiên Quyết.

**6.** Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 932.2016/HĐUQ lập ngày 26/5/2016 tại Văn phòng công chứng Thái Hà giữa bà Nguyễn Thị Mây và ông Đỗ Kiên Quyết.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Mây phải thanh toán trả cho ông Đỗ Kiên Quyết tổng số tiền là: 3.550.421.918 đồng (Ba tỷ năm trăm năm mươi triệu bốn trăm hai mươi một nghìn chín trăm mười tám đồng).

8. Về án phí: Ông Nguyễn Duy Được, ông Nguyễn Duy Thước được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Được số tiền tạm ứng án phí 3.500.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008147, ngày 28 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

Bà Nguyễn Thị Mây phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 67.809.707 đồng án phí chia tài sản thừa kế và 103.008.438 đồng án phí phải thanh toán trả tiền ông Quyết. Tổng cộng là 170.818.145 đồng.

Ông Nguyễn Duy Hậu phải chịu án phí sơ thẩm là: 2.550.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009141 ngày 16/12/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Ông Hậu còn phải nộp 1.550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Trường hợp Bản án, quyết định này 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Thành viên Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Trần Thị Thu Nam**