TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN K
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST
Ngày 11-5-2021
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN K, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Cao Đặng Trình

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Công Biên

Ông Vũ Văn Lẫy

- Thư ký phiên toà: Bà Mai Thị T Huyền - Thư ký Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Cường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 4 và ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm, công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2021/QĐXXST-DS ngày 15/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2021/QĐST-DS ngày 08/4/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 258/2021/QĐST-DS ngày 23/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1942, chết ngày 14/3/2016,

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

- Bà Trịnh Thị T V (vợ ông T),

- Chị Nguyễn Thị Mai A (con ông T)

- Anh Nguyễn Trọng Tuấn (con ông T),

Cùng trú tại: Tổ Đ 3, phường P, quận K, Hải Phòng, đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, anh Tuấn: Chị Nguyễn Thị Mai A, nơi cư trú: Tổ Đ 3, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng, (Hợp đồng ủy quyền ngày 07 tháng 05 năm 2016);

- Chị Nguyễn Thị L (con riêng ông T), nơi cư trú: Tổ T, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng, (từ chối tham gia tố tụng), vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ông Trần Xuân H, Luật sư Văn phòng Luật sư T, Đoàn Luật sư tỉnh Thái Bình, có mặt.

Bị đơn:

- Cụ Phạm Văn L, sinh năn 1924, chết ngày 27/9/2013

- Ông Phạm Văn Th (con cụ L), nơi cư trú: Số 203 Đường T, Quận T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

- Bà Vũ Thị H, nơi cư trú: Số 203 Đường T, phường T, Quận T, thành phố Hải Phòng, có mặt;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn (cụ Phạm Văn L):

- Ông Phạm Văn Th (con cụ L), nơi cư trú: Số 203 Đường T, Quận T, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

- Bà Phạm Thị T (con cụ L), nơi cư trú: Số 129 Đường H, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Ông Phạm Văn V (con cụ L), nơi cư trú: Số 154 Đường N, phường V, quận K, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Chị Nguyễn Thị L (con bà Phạm Thị Bé, là con cụ L), thường trú: Số 129 Đường H, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng. Hiện nay đang cư trú tại Hoa Kỳ, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Th và chị Nguyễn Thị L: Bà Vũ Thị H, nơi cư trú số 203 Đường T, phường T, Quận T, thành phố Hải Phòng, (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2014 và ngày 09/11/2020), có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trịnh Thị T V, nơi cư trú: Tổ Đ 3, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) quận K, địa chỉ: Số 2 Đường C, phường T, quận K, thành phố Hải Phòng,

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường S - Chủ tịch UBND quận K, vắng mặt;

- Ủy ban nhân dân phường P, địa chỉ: Đường L, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng,

Người đại diện theo pháp luật của UBND phường P: Ông Trần Thành T - Chủ tịch UBND phường P, vắng mặt;

- Ngân hàng N, Chi nhánh quận K Đông Hải Phòng; địa chỉ: Số 95 Đường T, quận K, thành phố Hải Phòng,

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Lan P, đều là chức vụ Phó Giám đốc Chi nhánh quận K, (Văn bản ủy quyền số số 624 ngày 27/7/2020 và số 461 ngày 11/5/2021), có mặt;

- *Người làm chứng:* Ông Trần Văn Th, ông Trần Huy C, bà Phạm Thị B. Ông Th có mặt; ông C xin vắng mặt; bà B vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 18 tháng 6 năm 2013, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/10/2013, yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm ngày 02/12/ 2015 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông được mẹ đẻ là cụ Phạm Thị M chia cho mảnh đất thổ cư có diện tích hơn 1.000 m^2, vị trí phía Đông giáp thửa đất nhà bà Trần Thị V, phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng C, phía Tây Bắc giáp kênh thoát nước, phía Tây Nam giáp đất canh tác (loại đất 03) của gia đình. Trên đất thổ cư có 01 căn nhà xây 02 tầng, diện tích 74 m^2 mái đổ bê tông, cầu thang bê tông 10 m^2; móng nhà phụ diện tích 20 m^2; bể nước thể tích 06 m^3; 01 ao xây kè chứa nước; 01 lán làm cho cá đẻ gồm cả hệ thống lọc nước; 01 bể cá đẻ và bể ấp trứng, công trình vệ sinh, nhà bếp, chuồng lợn. Ngoài ra ông còn hơn 900 m^2 đất canh tác (loại đất 03) ông đã làm ao nuôi cá, vị trí phía Đông Bắc giáp đất thổ cư của gia đình ông, phía Tây Bắc giáp kênh thoát nước, phía Tây Nam giáp đường đi của địa phương, phía Đông Nam giáp đất 03 của bà Trần Thị V.

Năm 1992, ông đã thế chấp mảnh đất và toàn bộ tài sản trên đất để vay tiền Ngân hàng N (sau đây gọi tắt là Ngân hàng NN&PTNT) chi nhánh K, Hải Phòng với số tiền là 9.500.000 đồng và 26.000.000 đồng tiền vay EC. Có xác nhận của UBND xã Bắc Hà, K.

Năm 1994, do gặp thiên tai lũ lụt, toàn bộ cá tôm trong đầm bị mất hết, gia đình ông không có khả năng thanh toán khoản vay của Ngân hàng. Năm 1997 ông phải vào thành phố Hồ Chí Minh tìm việc làm, chỉ còn lại mẹ ông là cụ Phạm Thị M và vợ ông là bà Trịnh Thị T V ở nhà.

Năm 2007, ông trở về nhà thì diện tích đất thổ cư cũng như đất canh tác và toàn bộ tài sản hợp pháp của gia đình ông đã bị gia đình cụ Phạm Văn L chiếm giữ bất hợp pháp. Ông không có bất kỳ một thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, mặt khác các giấy tờ liên quan đến thửa đất này vẫn được lưu giữ tại Ngân hàng, khoản nợ của ông vẫn chưa được thanh toán.

Việc chiếm giữ bất hợp pháp của cụ Phạm Văn L và con trai là ông Phạm Văn Th cùng con dâu là bà Vũ Thị H đối với thửa đất mà gia đình ông là chủ sử dụng hợp pháp và hiện đang thế chấp tại Ngân hàng là không có căn cứ pháp luật. Việc ông Th, bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng diện tích nhà, đất này mà ông không được biết là trái quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông T, bà V nộp cho Tòa án gồm: Bản tường trình chia đất của bà Phạm Thị M; Biên bản xác định ranh giới giữa ông C và ông T có sơ đồ kèm theo; ảnh chụp nhà ông T; hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tài liệu về nguồn gốc đất và Biên bản hòa giải giải quyết tranh chấp của UBND phường P; Biên lai gửi tiền cho ông T ngày 02/3/2001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là bà Trịnh Thị T V khai: Bà về làm dâu từ năm 1978 và được nghe cụ M nói lại là vào khoảng năm 1973; 1974 cụ M đã chia đất của ông cha để lại cho 02 con là ông C và ông T. Trên phần đất của ông T được chia đến năm 1989 ông T và bà đã xây 01 căn nhà 02 tầng. Năm 1990, ông T thế chấp nhà 02 tầng trên cho Ngân hàng để vay tiền làm kinh tế. Tuy nhiên việc làm ăn thua lỗ năm 1997 ông T vào thành phố Hồ Chí Minh (HCM) để tìm việc làm lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Đầu năm 1999, có nhiều lần nhân viên Ngân hàng vào bảo ký giấy tờ. Sau đó, cụ M có nhờ bà gọi cán bộ xã vào nhờ đo đất để làm giấy chia đất cho ông C và ông T. Có một lần cụ M có nói với bà *"có người bảo tôi để nhà này cho họ rồi họ trả nợ Ngân hàng cho anh T và họ trả cho tôi một ít tiền nữa để sinh sống tuổi già. Hôm nào họ đến ở thì đồ đạc trong nhà chị chuyển đi đâu hoặc bán cho ai là quyền của chị"*. Trước ngày cho đồ đạc thì bà có đến nhà ông Th và thấy có cụ Thông mẹ ông Th, cụ M, bà B đang đếm tiền và một người nữa. Một lúc sau bà V (vợ ông Th) đi làm về thì cụ M có bảo bà V ra bưu điện gửi tiền. Bà là người ký biên lai gửi số tiền 20 triệu đồng cho ông T, đến địa chỉ nhà con gái nuôi của cụ M ở thành phố HCM (Biên lai gửi tiền là ngày 02/3/2001). Sáng hôm sau cụ M ra bến xe đi thành phố Hồ Chí Minh còn bà đi ở nhờ nhà người thân ở Đồng Tải, P để tiếp tục đi làm (BL 50, 51,52,53).

Lời khai của bà Trịnh Thị T V, chị Nguyễn Thị Mai A và anh Nguyễn Trong Tuấn là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thống nhất với nhau như sau:

Diện tích đất thổ cư, đất canh tác, nhà ở và các tài sản trên đất mà hiện nay ông Th, bà H đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông cha để lại đúng là đất và tài sản gắn liền với đất mà cụ M và cụ L đã giao dịch với nhau và cũng là nhà ở 02 tầng và tài sản gắn liền với đất thổ cư mà ông T đã thế chấp để vay tiền Ngân hàng. Theo hồ sơ vay tiền Ngân hàng thì diện tích đất nêu trên là thửa số 905 tờ bản đồ số 01 cũng chính là phần đất và tài sản mà hiện nay gia đình chúng tôi đang tranh chấp với gia đình cụ L, tại thửa số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15). Ngoài diện tích đất thổ cư, nhà 02 tầng nêu trên thì gia đình chúng tôi không còn chỗ ở nào khác. Chúng tôi khẳng định thửa đất số 905 tờ bản đồ số 01 trước đây chính là thửa đất số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15) hiện nay. Tên gọi của thửa đất thể hiện trong bản đồ địa chính có thay đổi là do cơ quan nhà nước quy định lại cách đánh số khi đo đạc lại bản đồ địa chính. Đối với diện tích đất canh tác 910m^2 ông T đã làm ao thả cá giáp với đất thổ cư mà ông Th, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất là đất nông nghiệp do nhà nước giao cho ông T, chị Mai A và anh Tuấn, không liên quan gì đến cụ M. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ M và cụ L, yêu cầu ông Th, bà H trả lại nhà đất cho gia đình chúng tôi. Việc cụ M nhận tiền giao dịch nhà đất với cụ L số tiền 28.000.000 đồng, tính

giá trị ra vàng tại thời điểm đó so với giá trị vàng thời điểm hiện tại chúng tôi trả lại gia đình ông Th, bà H.

Nay người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà, đất giữa cụ Phạm Văn L và cụ Phạm Thị M là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H phải trả lại diện tích nhà và đất kể trên cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa ngày 23/4/2021, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện bao gồm:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất giữa cụ L với ông Th, bà H;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 801530 ngày 15/3/2002 của UBND quận K cấp cho ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H;

- Yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp vì thời gian định giá đã quá 6 tháng;

Bị đơn là bà Vũ Thị H trình bày: Năm 1999 cụ Phạm Văn L là bố chồng bà và là bố đẻ của ông Phạm Văn Th có mua một mảnh đất bao gồm nhà, ao, vườn và 03 sào đất canh tác của cụ Phạm Thị M là mẹ đẻ ông T và bà Trịnh Thị T V là vợ ông T với số tiền là 28.000.000 đồng. Cụ M có làm thủ tục giấy tờ mua bán viết tay cho cụ L, cụ Phạm Văn L giao tiền tại nhà ông Trần Văn Th (nguyên là trưởng khu dân cư Đồng Tử 2) có sự chứng kiến của bà Trịnh Thị T V, bà Phạm Thị B và ông Th. Số tiền đó bà bà Trịnh Thị T V đã gửi vào thành phố Hồ Chí Minh cho ông T 20.000.000 đồng.

Ngày 15/3/2002, vợ chồng bà đã được UBND quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số S: 801530 với diện tích 910 m^2, mục đích sử dụng "2 lúa", thời hạn sử dụng đến năm 2020 tại thửa đất trên mà cụ L đã nhận chuyển nhượng của cụ M, bà V.

Ngày 03/8/2004, cụ L tiếp tục xác lập đơn đề nghị về việc xin xác nhận thị thực hành chính trong lĩnh vực giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở có xác nhận của UBND phường P, K chuyển quyền sử dụng toàn bộ nhà và diện tích đất thổ cư 1.303 m^2 tại thửa đất mà cụ L đã nhận chuyển nhượng của cụ M và bà V.

Ngày 04/8/2004, UBND phường P, quận K đã lập trích đo thửa đất dùng cho việc đăng ký kê khai sử dụng đất thửa đất số 128, tờ bản đồ số 3000591 -7-(15), tại tổ 4 khu dân cư Đồng Tử 2, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng với diện tích 1.303 m^2 mang tên vợ chồng bà là Phạm Văn Th và Vũ Thị H.

Mọi thủ tục giấy tờ mua bán, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà và cụ L đã chuyển cho UBND phường P, do cụ Phạm Văn L đã chết nên mọi giấy tờ mua bán giữa cụ M và cụ L vợ chồng bà không tìm thấy.

Việc mua bán giữa cụ M và cụ L, ông T và bà V đều biết và không có ý kiến gì. Cụ L đã nhận nhà, đất sử dụng và đã xây dựng nhà xưởng sản xuất, xây tường

bao, bờ rào sử dụng trong suốt thời gian từ năm 2001 đến năm 2011 ông T mới có đơn đề nghị UBND phường P giải quyết. Bà H cho rằng việc mua bán nhà, đất giữa cụ L và cụ M là hợp pháp và vợ chồng bà sử dụng từ năm 2001 đến nay không có việc chiếm giữ bất hợp pháp như ông Nguyễn Văn T khai. Vợ chồng bà không đồng ý trả lại nhà và đất ở, đất canh tác cho ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Nay bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng bà có quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất và có quyền sử dụng diện tích đất ở, đất nông nghiệp mà cụ L đã nhận chuyển nhượng của cụ M.

Tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà H nộp cho Tòa án gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 801530; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, Trích đo thửa đất để đăng ký kê khai sử dụng đất của UBND phường P cấp cho ông Th, bà H; Đơn đề nghị xin xác nhận giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở của cụ L chuyển quyền cho ông Th, bà H; các Hợp đồng, giấy tờ nhận chuyển nhượng QSDĐ của gia đình cụ L với bà Trần Thị Nhinh, bà Trần Thị Xuân, anh Nguyễn Văn Toản, ông Nguyễn Văn Khiêm, chị Khúc Thị Mỳ, chị Khúc Thị Mơ;

Đại diện Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh K (nay là Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam, Chi nhánh quận K Đông Hải Phòng) trình bày: Tháng 3/1992 ông Nguyễn Văn T có thế chấp tài sản là 01 nhà ở 02 tầng đất 90 m^2 và 02 mẫu đầm hồ tại thửa số 905, tờ bản đồ số 01 thuộc xứ Đồng Tử, chỉ giới giáp thửa 933+934, phía Tây giáp thửa 988, phía Bắc giáp thửa 931, phía Đông giáp thửa 902 để đảm bảo cho hai khoản vay 9.500.000 đồng và EC 26.000.000 đồng, có xác nhận của UBND xã Bắc Hà (BL 19).

Năm 2012, ông T đã thanh toán 10.000.000 đồng đối với khoản vay 9.500.000 đồng (trong đó tiền gốc là 9.450.000 đồng, tiền lãi là 550.000 đồng). Đối với khoản vay EC đến nay đã được xóa nợ. Tính đến ngày 11/5/2021, khoản vay của ông T còn nợ tiền gốc là 50.000.000 đồng, tiền lãi là 9.888.000 đồng, cộng bằng 9.938.000 đồng. Đại diện Ngân hàng yêu cầu ai là người được sở hữu tài sản thế chấp thì phải trả số tiền nêu trên.

Tại phiên hòa giải ngày 12 tháng 3 năm 2021 bà V và chị Mai A tự nguyện trả nợ Ngân hàng số tiền nêu trên. Tại phiên tòa bà V khai tiền nợ Ngân hàng là của gia đình bà, nhưng tài sản thế chấp chưa biết ai được sở hữu cho nên bà chưa có ý kiến về việc này.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Lan trình bày: Chị là con riêng của ông T, nhưng từ nhỏ chị và ông T không có trách nhiệm gì với nhau, nay chị từ chối tham gia tố tụng. Bà V, chị Mai A, anh Tuấn cũng cho rằng chị Lan không liên quan gì đến vụ việc.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn V, chị Nguyễn Thị L trình bày thống nhất với nhau như sau:

Khi cụ Phạm Văn L còn sống, đã mua nhà, đất của cụ Phạm Thị M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất được viết giấy có người

làm chứng. Cụ M đã nhận đủ tiền, cụ L đã nhận nhà, đất và sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2002 thì cụ L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là 910 m^2 cho vợ chồng ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H. Ông Th, bà H đã được UBND quận K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số: S:801530 ngày 15/3/2002. Đến ngày 03/8/2004, cụ L tiếp tục viết giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất thổ cư cho vợ chồng ông Th, bà H, diện tích đất thổ cư và nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó, bà T, ông V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ con ông Nguyễn Văn T. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất giữa cụ Phạm Thị M và cụ Phạm Văn L. Việc cụ L đã chuyển nhượng tài sản và quyền sử dụng đất mà cụ L mua của cụ M cho vợ chồng ông Th, bà H thì vợ chồng ông Th, bà H được quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà T, ông V và chị L không có ý kiến gì về tài sản và quyền sử dụng đất này.

Lời khai của người làm chứng:

Ông Trần Văn Th trình bày: Năm 1999-2000, ông là Trưởng khu dân cư Đồng Tử 2 phường P, quận K. Ông được biết cụ M có ý định bán nhà, đất từ rất lâu, sau đó có cụ L đến mua. Hai bên đã thống nhất ra chính quyền làm thủ tục chuyển nhượng, cùng thời điểm đó cụ M có chia đất cho ông C và ông T, mục đích cụ M chia đất cho ông C là để cụ M và bà V bán phần nhà, đất của ông T. Cụ M và bà V vợ ông T đã bán phần đất của ông T cho cụ L với giá khoảng 29 triệu hay 39 triệu ông không nhớ cụ thể, trên đất có nhà ở 02 tầng, các công trình phụ và diện tích đất canh tác giáp đất thổ cư. Cụ L giao tiền cho cụ M tại nhà ông, có sự chứng kiến của bà Phạm Thị B (vợ ông Hài), bà Trịnh Thị T V (vợ ông T). Sau đó bà V cầm tiền ra Bưu điện gửi tiền vào miền Nam cho ông T. Thời điểm cụ M bán nhà ông T đang ở trong miền Nam. Việc bán nhà và đất là do ông T chỉ đạo, chính ông (Thường) là người nghe điện thoại của ông T tại nhà ông Hài nhờ ông Th bán giúp. Sau khi giao tiền cho cụ M, cụ L còn yêu cầu có người làm chứng và mời chính quyền địa phương đến để đo đạc lại toàn bộ phần nhà, đất của cụ M và bà V đã chuyển nhượng.

Bà Phạm Thị B trình bày: Nguồn gốc đất ông T đang tranh chấp bà không biết của ai, chỉ thấy cụ M bảo bà ra chứng kiến việc trả tiền giữa cụ L và cụ M cùng với bà V (vợ ông T), tại nhà ông Th (cụm trưởng lúc đó) là tiền bán nhà và đất. Cụ L giao cho cụ M 28 triệu đồng, cụ M đưa cho bà V 20 triệu đồng, còn 8 triệu đồng cụ M để lại mua vàng. Bà V (vợ ông T) cùng với bà V (vợ ông Th) lai nhau đi gửi tiền cho ông T, lúc ở nhà bà nghe cụ M nói gửi tiền vào miền Nam cho ông T. Việc bán nhà và đất chủ yếu là do bà V vợ ông T đứng ra lo giấy tờ, còn cụ M đã già chỉ đứng ra nhận tiền. Việc giữa bà V và ông T có thống nhất để bàn nhà hay không thì bà không biết.

Ông Trần Huy C trình bày: Nguồn gốc đất của ông T là do bố mẹ để lại đất thổ cư, tại hồ sơ của UBND phường quản lý có tên của cụ Phạm Thị M, không có tên ông T. Ông T chỉ có hợp đồng thuê đất đầm 5% ở gần nhà ông. Sau khi ông T đi khỏi địa phương UBND phường P đã thu hồi và hủy Hợp đồng thuê đất và ký hợp đồng cho người khác sử dụng, đất 5% này là đất công ích của địa phương… Trong bản xác định ranh giới ngày 01/10/1999 là do gia đình cụ M lập ông chỉ chứng kiến, sau đó gia

đình cụ M cầm biên bản lên UBND phường xin xác nhận. Trong biên bản xác định ranh giới không rõ được thửa đất và vị trí. Sau khi gia đình phân chia đất cho ông T và ông C thì cụ M có chuyển nhượng một phần thửa đất cho cụ L gồm 01 nhà 02 tầng, đất và ao đã kè xung quanh, gia đình cụ M và cụ L có đến chính quyền làm thủ tục chuyển nhượng, UBND phường chỉ giữ bản photo vì đất không có giấy tờ nên hai bên có lập biên bản giao dịch dân sự có xác nhận của UBND phường. Sau đó cụ L chuyển nhượng lại cho con của cụ L, về nguyên tắc khi chuyển nhượng nhà, đất có niêm yết và thông báo cho Ngân hàng sau 15 ngày không thấy Ngân hàng thông báo lại thì UBND phường mới làm thủ tục chuyển nhượng… Nguồn gốc nhà và đất mà cụ M chuyển nhượng cho cụ L là của cụ M chứ không phải của ông T, vì hồ sơ lưu trữ tại UBND phường có tên cụ Phạm Thị M không có tên ông T… (BL 286; 288)

Các lời trình bày của ông Nguyễn Anh Văn, Nguyễn Văn Th, Trần Văn Cửu, Lê Sơn Hải, bà Nguyễn Thị Phiên (BL 182 đến 187), bà Nguyễn Thị Loan (BL 189) đều khẳng định nguồn gốc nhà và đất của ông T là của bố mẹ để lại và chỉ nghe kể lại là cụ M và bà V có bán nhà cho cụ L. Lời khai của ông Nguyễn Văn Hễ thì trong thời gian chưa bán nhà, bà V vợ ông T hàng ngày thúc dục cụ M bán nhà để gửi tiền cho ông T. Sau khi bán nhà xong cụ M vào miền Nam một thời gian rồi về thì ở nhà ông Hễ (cạnh nhà cụ M đã bán cho cụ L), ở nhà ông Hài, ở căn nhà nhỏ của ông C giáp đất cụ M bán cho cụ L, mỗi nơi một thời gian. Sau đó ông Hài chuyển nhượng đất (ở trại gà của ông Hài, tại tổ Đ 3 P), cụ M và bà V làm nhà ở đó. Trong suốt thời gian từ khi cụ M bán nhà cho cụ L đến năm 2007 ông T ở miền Nam về giữa gia đình cụ M, ông T, bà V và gia đình cụ L, ông Th, bà H không xảy ra tranh chấp gì.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Các đương sự và người làm chứng đều xác định cụ M đã giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho cụ L. Bà V đã gửi tiền cho ông T ở thành phố Hồ Chí Minh là có thật. Tuy nhiên, năm 1999 cụ M đã chia đất cho hai người con là ông C và ông T, ông T được sử dụng phần đất có nhà và các công trình phụ do ông T và bà V xây dựng là tài sản của ông T và bà V. Bà V không thể hiện ý chí bán nhà cho cụ L. Việc ông T điện đàm về nhà ông Hài nhờ ông Th bán nhà là có thật, xong chưa thể hiện rõ ý chí và có thể thay đổi. Do đó cụ M không có quyền bán nhà đất của ông T. Mặt khác, việc giao dịch mua bán nhà đất phải bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, nhưng bị đơn không xuất trình được giấy tờ mua bán nhà đất. Việc nguyên đơn yêu cầu bổ sung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ L với ông Th bà H là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận K đã cấp cho ông Th bà H là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ L và cụ M; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ L và ông Th, bà H là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận K cấp cho ông Th bà H và buộc vợ chồng bà H trả lại tài sản là nhà đất cho đại diện nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng: Quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án từ khi thụ lý vụ án, cho đến trước khi

Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các quy định của pháp luật, xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tống đạt hợp lệ cho chị Nguyễn Thị L đang cư trú tại Hoa Kỳ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Vụ án dân sự "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu" giữa nguyên đơn với bị đơn là ông Phạm Văn L, tài sản tranh chấp tại địa chỉ: tại tổ 4 khu dân cư Đồng Tử 2, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận K, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về người tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện gia đình cụ L, ông Th và bà H thì bà Trịnh Thị T V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà V khai kết hôn với ông T từ năm 1978 có đăng ký kết hôn, nhưng Giấy chứng nhận kết hôn đã bị mất. Mặc dù bà V không xuất trình được Giấy chứng nhận kết hôn, nhưng bà V và ông T đã chung sống với nhau như vợ chồng năm 1978, trước ngày 03/01/1987; theo quy định tại điểm a mục 3 Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội thì quan hệ giữa ông T và bà V là hôn nhân hợp pháp. Khi ông T chết thì bà V, chị Mai A, anh Tuấn và chị Lan là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn; ông T khởi kiện bị đơn là cụ L, ông Th, bà H; cụ L chết thì ông Th, bà H, bà T, ông V và chị L là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn. Vụ án được thụ lý lần đầu ngày 19/6/2013, sau đó phát sinh người tham gia tố tụng mới là Nguyễn Thị L, sinh năm 1975, Đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ: Số 129 Đường H, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; cư trú tại: 3728 160th PL SE Bothell, WA 98012-5423 Hoa kỳ, do đó vụ án vẫn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận K theo quy định tại Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chị Nguyễn Thị L đã gửi lời khai và Giấy ủy quyền cho bà Vũ Thị H thay mặt chị có toàn quyền tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tài sản mà cụ L nhận chuyển nhượng của cụ M, sau đó cụ L đã cho con là ông Th, bà H. Ông Th, bà H đã được UBND quận K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số S:801530 ngày 15/3/2002. Đến ngày 03/8/2004, cụ L tiếp tục có Đơn đề nghị xin xác nhận thị thực hành chính trong lĩnh vực giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất thổ cư cho vợ chồng ông Th, bà H, diện tích đất thổ cư là 1.303,00 m^2, ngày 04/8/2004 UBND phường P đã lập trích đo thửa đất dùng cho việc đăng ký kê khai sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H; bà T, ông V và chị L đều thừa nhận và không tranh chấp gì với ông Th, bà H. Vì vậy, ông Th, bà H có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản tranh chấp. Do đó, bà T, ông V và chị L không còn liên quan gì đến tài sản tranh chấp trong vụ án này.

[4] Về tài sản có tranh chấp gồm:

- Quyền sử dụng diện tích 1.303 m^2 đất thổ cư phía Đông giáp thửa đất nhà bà Trần Thị V, phí Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng C, phía Tây Bắc giáp kênh thoát nước, phía Tây Nam giáp đất canh tác của gia đình (đất nông nghiệp ông T đã làm ao thả cá) và tài sản gắn liền với đất là: 01 căn nhà xây 02 tầng, diện tích 74 m^2, mái bê tông, cầu thang bê tông 10 m^2; móng nhà phụ diện tích 20 m^2; bể nước thể tích 06 m^3; 01 ao xây kè chứa nước; 01 lán làm cho cá đẻ gồm cả hệ thống lọc nước; 01 bể cá đẻ và bể ấp trứng; công trình vệ sinh; nhà bếp, chuồng lợn.

- Quyền sử dụng diện tích 1.344,40 m^2 đất canh tác (đất 03), vị trí phía Đồng Bắc giáp đất thổ cư, phía Tây Bắc giáp kênh thoát nước, phía Tây Nam giáp đường đi của địa phương, phía Đồng Nam giáp đất 03 của bà Trần Thị V.

Đều thuộc thửa số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15), tại tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng.

[5] Nguồn gốc của tài sản có tranh chấp: Gia đình cụ M, ông T và bà V chỉ có 1 diện tích đất thổ cư, trên đất có tài sản vợ chồng bà V đã xây dựng nhà 02 tầng vào năm 1989 và các công trình nêu trên, ông T đã thế chấp tại Ngân hàng (theo hồ sơ vay Ngân hàng là thửa số 905 tờ bản đồ số 01) cũng chính là thửa đất và tài sản gắn liền với đất mà cụ M đã chuyển nhượng cho cụ L mà hiện nay gia đình ông Th, bà H đang quản lý sử dụng (Thửa đất số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15). Ngoài ra gia đình cụ M, bà V không có đất thổ cư và tài sản gắn liền trên đất nào khác. Bà V khẳng định thửa đất số 905 tờ bản đồ số 01 trước đây chính là thửa đất số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15) hiện nay. Tổng diện tích trong thửa đất số 128 tờ bản đồ 300591-7-(15) là 2.647,4 m^2, trong đó 1.303,00 m^2 là đất ở và 1.296,40 m^2 là đất canh tác đã đào ao (thiếu 47,80 m^2).

[6] Theo hồ sơ, sổ sách địa chính thì diện tích 2.647,40 m^2 tại thửa đất số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15) (theo bản đồ địa chính đo vẽ mới năm 1997-1998), (theo bản đồ địa chính cũ Bản đồ 299 thì diện tích đất nêu trên là thửa số 905 tờ bản đồ số 01). Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2000 số 128 diện tích 2.647,4 m^2 không ghi mục đích sử dụng, không ghi chủ sử dụng đất. Tòa án đã xác minh tại UBND phường P và khu dân cư cho thấy: Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cụ M chuyển nhượng cho cụ L có nguồn gốc là cụ M đứng tên quản lý, sử dụng. Trên diện tích đất này có nhà 02 tầng và các công trình xây dựng trên đất là do vợ chồng ông T tạo dựng. Việc hồ sơ thể hiện thửa đất này là đất ao là không đúng thực tế, vì thửa đất này là do gia đình cụ M ở từ năm 1940. Năm 1998 xí nghiệp đo đạc của Bộ Quốc phòng không có người chỉ dẫn đo đạc, chưa tìm được chủ, nên đoàn ghi đất này là đất do UBND phường quản lý. Đề nghị UBND phường báo cáo các cấp có thẩm quyền chính lý thửa đất số 128, tờ bản đồ số 300591-7-(15) cho đúng thực tế (BL 643, 644). Mặc dù trong Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất không ghi số hiệu thửa đất, nhưng trong sơ họa mốc thửa đất và hồ sơ kỹ thuật thửa đất đã ghi rõ thửa số 128, tờ bản đồ số 300591-7-(15) diện tích bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp là 2.647,4 m^2. Việc trong hồ sơ thửa đất số 128 ghi UBND phường quản lý là do sai

sót khi lập hồ sơ. Vì thực tế tại bản đồ ký thuật thửa đất thể hiện có nhà ở thì phải có cá nhân là chủ sử dụng. Trong thửa đất số 128 có một phần là đất nông nghiệp (03) trước năm 1998 thì đều chưa được cấp giấy chứng nhận, chỉ đến khi chủ sử dụng làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp cho chủ sử dung khác thì chủ sử dụng sau này mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 634). Theo Đơn đề nghị xin xác nhận thị thực hành chính trong lĩnh vực giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở và Trích đo thửa đất dùng cho việc đăng ký kê khai sử dụng đất ngày 04/8/2004 của UBND phường P cấp cho ông Th, bà H thì diện tích đất thổ cư là 1.303,00 m^2, còn lại 1.344,40 m^2 là đất canh tác, nhưng đo đạc thực tế thì diện tích đất canh tác là 1.296,60 m^2, thiếu 47,80 m^2 (BL 747, 749).

[7] Về chênh lệch diện tích đất: Sau khi cụ L nhận chuyển nhượng nhà, đất ở, đất nông nghiệp từ cụ M thì gia đình cụ L đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người có đất nông nghiệp giáp ranh với đất ở, đất canh tác của cụ L như: Chị Khúc Thị Mơ, chị Khúc Thị Mỳ ở tổ Đầu Phượng, phường V, quận K (con bà Vình) 197m^2 đất vườn và 147m^2 đất nông nghiệp; bà Trần Thị Nhinh ở tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K 259m^2; anh Nguyễn Văn Toản ở tổ Đồng Tử 1, phường P, quận K 223 m^2; bà Trần Thị Xuần ở tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K 260m^2, bà Nguyễn Thị Đồng ở tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K 168 m^2 đất nông nghiệp. Vì vậy, theo trích đo xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà gia đình cụ L thực tế sử dụng là: Diện tích đất thổ cư khu A là 1.412,63 m^2; đất thổ cư do ông Th, bà H mua thêm khu B là 16,24 m^2; đất 03 khu C là 1.249,50 m^2 + 197,68 m^2 + 259,51 m^2; cộng đất 03 là: 1.706.69 m^2; tổng cộng đất thổ cư và đất canh tác (03) là 3.135,56 m^2, diện tích đất tăng lên so với thửa đất số 128 là 488,16 m^2. Đây là diện tích đất thổ cư và đất nông nghiệp gia đình cụ L đã đắp bờ, xây tường bao xung quanh, còn một phần diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng của người khác còn ở ngoài diện tích trên. Theo Biên bản định giá lại tài sản ngày 05/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản gồm: Đất thổ cư là 1.428,87 m^2 x 5.000.000 đồng = 7.144.350.000 đồng; đất 03 là 1.706,69 m^2 x 130.000 đồng = 221.869.700 đồng; giá trị tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất của ông Nguyễn Văn T là 98.623.426 đồng; giá trị tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất của ông Phạm Văn Th là 415.667.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 7.781.886.700 đồng.

[8] Xét hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa cụ M và cụ L và yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn: Diện tích đất thổ cư, có nguồn gốc là của ông cha để lại, do cụ Phạm Thi Mẽ và cụ Nguyễn Văn Ký được quyền sử dụng. Cụ M và cụ Ký có hai người con là ông Nguyễn Văn Can (Nguyễn Trọng C) và ông Nguyễn Văn T. Cụ Ký đã chết từ lâu còn lại cụ M, ông C và ông T được hưởng di sản của cụ Ký, nhưng di sản này chưa chia. Năm 1999 cụ M đã chia diện tích đất nêu trên cho 02 con trai là ông C và ông T, nhưng chưa đăng ký kê khai tại UBND phường P. Bà V khai trước khi chuyển nhượng nhà đất cho cụ L, cụ M đã nói với bà V là: *"Có người họ bảo tôi để nhà này cho họ rồi họ trả nợ Ngân hàng cho anh T và họ trả cho tôi một ít tiền nữa để tôi sinh sống tuổi già, hôm nào họ bào họ đến ở thì đồ vật trong nhà này chị chuyển đi đâu hay cho ại hoặc bán cho ai là quyền chị. Rồi một ngày được báo thì tôi (bà V) gọi người thân đến cho đồ vật"* (BL 32). Như vậy, các đương sự đều thừa nhận ngày 02/3/2001 cụ M đã chuyển nhượng tài sản

nhà, đất thổ, đất canh tác (03) cho cụ Phạm Văn L với giá 28.000.000 đồng tại nhà của ông Trần Văn Th (nguyên Cụm trưởng cụm Đồng Tử 2 phường P) có sự chứng kiến của ông Trần Văn Th, bà Phạm Thị B (là cháu dâu gọi cụ M là cô ruột) và cụ Thông (mẹ ông Th). Sau khi nhận tiền cụ M đưa cho bà V 20.000.000 đồng để gửi bào Thành phố Hồ Chí Minh cho ông T. Sau khi giao dịch mua bán nhà đất xong cụ M, bà V đã nhận đủ tiền và tự nguyện chuyển đồ dùng đi nơi khác ở và giao tài sản nhà, đất cho gia đình cụ L sử dụng. Sau đó, bà V có điện đàm nói với bà Hoàng Thị Thắm (con nuôi cụ M) ở gần quán của ông T nói là "nhà đã bàn rồi mấy hôm nữa cho bà vào đấy"; ông T có điện đàm hỏi bà V "nhà tôi thế chấp rồi làm sao bà bán được, khi bán Ngân hàng có hỏi gì không" (BL 181). Gia đình cụ L nhận nhà, đất sử dụng và đã xây dựng nhà, xưởng, kho, vây tường bao để sản xuất, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến năm 2007 ông T ở Thành phố Hồ Chí Minh về cũng không có ý kiến gì. Theo lời khai người làm chứng thì việc cụ M chuyển nhượng nhà, đất cho cụ L là có sự thống nhất của ông T, vì ông T ở Thành phố Hồ Chí Minh điện đàm về máy điện thoại nhà ông Hài (nguyên Chủ tịch UBND phường P, là cháu gọi cụ M là cô ruột) nhờ ông Th bán nhà đất hộ. Trong thời gian cụ M chưa bán nhà, đất thì bà V vợ ông T thường xuyên thúc giục cụ M bán nhà để gửi tiền cho ông T; Khi giao dịch chuyển nhượng nhà, đất thì chủ yếu là do bà V lo về thủ tục, giấy tờ, cụ M chỉ là người nhận tiền. Như vậy, cụ M và bà V bán nhà, đất cho cụ L có sự thống nhất của cụ M, bà V và ông T. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ M, cụ L nhận nhà, đất sử dụng và đã chuyển quyền sử dụng diện tích đất canh tác (03) cho con trai và con dâu là Phạm Văn Th và Vũ Thị H. Ông Th, bà H đã được UBND quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số S:801530 ngày 15/3/2002. Đến ngày 03/8/2004 cụ L tiếp tục có Đơn đề nghị xin xác nhận thị thực hành chính trong lĩnh vực giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất thổ cư cho vợ chồng ông Th, bà H, diện tích đất thổ cư là 1.303,00 m^2, ngày 04/8/2004 UBND phường P đã lập trích đo thửa đất dùng cho việc đăng ký kê khai sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H, (BL 747; 749). Ngay sau khi nhận tiền, cụ M đã đưa cho bà V 20 triệu đồng để gửi vào thành phố Hồ Chí Minh cho ông T. Sau đó, cụ M và bà V vào Thành phố Hồ Chí Minh với ông T. Ông T đã nhận tiền và cho rằng Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp còn thừa tiền cho nên bà V đã gửi tiền cho ông. Vì vậy, bà V cho rằng không biết việc cụ M bán nhà, ông T cho rằng cụ M bán nhà, đất của ông mà không cho ông biết là không có đúng. Do đó, có căn cứ rằng cụ M đã tự định đoạt tài sản là di sản thừa kế, các thừa kế khác là ông C, ông T biết và không có ý kiến gì.

[9] Từ những phân tích ở phần trên cho thấy: Các đương sự đều đã thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ M và cụ L. Bà V đã cầm 20.000.000 đồng gửi cho ông T ở Thành phố Hồ Chí Minh là có thật. Lời khai của các đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng. Các đương sự đều không xuất trình được giấy tờ, hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất. Vì cụ L đã chết, ông C nguyên là cán bộ địa chính phường là người giữ bản phô tô để làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất cho cụ L. Sau đó ông C bị bắt và phải chấp

hành hình phạt tù. Ông C không bàn giao hồ sơ sổ sách và đến nay đã bị thất lạc. Nhưng thực tế người chuyển nhượng là cụ Phạm Thị M, bà Trịnh Thị T V đã nhận tiền, giao nhà, đất người nhận chuyển nhượng là cụ Phạm Văn L đã giao tiền và nhận nhà, đất đã sử dụng và đã chuyển nhượng cho con là ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H sử dụng ổn định. Do đó, có thể khẳng định cụ M đã tự định đoạt tài sản là di sản thừa kế, các thừa kế khác biết mà không có ý kiến gì, phù hợp với Án lệ số 16/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Việc các đương sự không xuất trình được giấy tờ về việc chuyển nhượng nhà, đất, có thể xem như cụ M và bà V đã chuyển nhượng nhà, đất cho cụ L theo thỏa thuận bằng lời nói (miệng). Việc các đương sự giao dịch về nhà đất bằng miệng là có vi phạm về hình thức của giao dịch, nhưng thực tế bên chuyển nhượng đã nhận tiền và giao nhà đất; bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền và nhận nhà, đất phù hợp với quy định tại các điều từ 697 đến Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong giao dịch chuyển nhượng nhà, đất nêu trên thì quyền sử dụng đất của cụ Phạm Thị M, tài sản trên đất là tài sản chung của bà V, ông T. Cụ M và bà V đã chuyển nhượng cho cụ L trong khi ông T không có mặt ở nhà nhưng ông T cũng biết và đã sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất phù hợp với Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ M và cụ L là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa cụ L với ông Th và bà H: Theo phân tích ở phần trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa cụ M và cụ L được công nhận. Cụ L có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên. Do đó, cụ L có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài gắn liền với đất cho ông Th, bà H. Nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu.

[11] Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S: 801530 ngày 15/3/2002 của UBND quận K cấp cho ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H; đây là yêu cầu mới sau khi Tòa án công khai chứng cứ và hòa giải. Việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, Tòa án không thụ lý giải quyết.

[12] Việc bà V, chị Mai A và anh Tuấn khai diện tích đất hơn 900 m^2 đất canh tác là đất do hợp tác xã giao cho ông T, chị Mai A và anh Tuấn, nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh diện tích đất của ông T, chị Anh và anh Tuấn. Theo sổ danh mục đất số 4 thì diện tích đất canh tác 910 m^2 xứ Đồng Xung, thuộc thửa 128 tờ bản đồ 7-15 chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và bà Trịnh Thị V. Do đó, bà V cho rằng diện tích đất canh tác 910 m^2 là quyền sử dụng của chị Mai A và anh Tuấn là không có căn cứ.

[13] Về yêu cầu của bà Vũ Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 20/7/2020 và Vũ Thị H có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ở, đất canh tác giữa cụ M với cụ L và công nhận cho

bà có quyền sử dụng nhà, đất ở, đất canh tác mà cụ L đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập của bà H. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà H không thuộc trường hợp yêu cầu độc lập mà là ý kiến của bị đơn. Như phân tích ở phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ở, đất nông nghiệp giữa cụ Phạm Thị M và cụ Phạm Văn L được công nhận. Do đó bà H có quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, có quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp mà cụ L đã nhận chuyển nhượng của cụ M, và cụ L đã chuyển nhượng cho ông Th, bà H. Tại thời điểm cụ M chuyển nhượng cho cụ L diện tích 2.647,40 m^2 đất tại thửa số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15) và tài sản gắn liền với đất tại tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K, Hải Phòng. Đối với diện tích đất gia đình cụ L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Toản, bà Trần Thị Xuân, bà Trần Thị Nhinh, bà Khúc Thị Mỳ, bà Khúc Thị Mơ, ông Nguyễn Văn Khiềm, nhưng chưa đăng ký, kê khai tại UBND phường P không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[14] Về yêu cầu của đại diện Ngân hàng N, Chi nhánh quận K Đông Hải Phòng đề nghị ai được sở hữu tài sản thì phải trả Ngân hàng số tiền ông T còn nợ là 9,884.592 đồng. Xét thấy, gia đình ông T và Ngân hàng đều thừa nhận ông T đã thế chấp nhà và quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Mặc dù diện tích đất thổ cư ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng. Tuy nhiên, trong tài sản thế chấp có tài sản là nhà ở của vợ chồng ông T. Tại phiên tòa bà H đồng ý trả tiền cho Ngân hàng thay cho người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện của bà H trả Ngân hàng số tiền 9.938.000 đồng.

[15] Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Như phân tích ở phần trên, các đương sự đã thừa nhận việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa cụ M và cụ L và bà V đã cầm 20.000.000 đồng gửi cho ông T ở Thành phố Hồ Chí Minh là có thật. Lời khai của các đương sự phù hợp với lời khai của người làm chứng, phù hợp với án lệ số 04/2016/AL, Án lệ số 16/2017/AL. Do đó, yêu cầu của luật sư là không có căn cứ chấp nhận. Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất do UBND quận K cấp cho ông Th bà H là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án không thụ lý giải quyết.

[16] Về ý kiến của Kiểm sát viên về việc tạm ngừng phiên tòa để tống đạt hợp lệ cho chị Nguyễn Thị L: Như phân tích ở phần trên, tài sản mà cụ L nhận chuyển nhượng của cụ M, sau đó cụ L đã cho con là ông Th, bà H. Ông Th, bà H đã được UBND quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp số S:801530 ngày 15/3/2002. Đến ngày 03/8/2004 cụ L tiếp tục có Đơn đề nghị xin xác nhận thị thực hành chính trong lĩnh vực giao dịch dân sự về nhà ở, đất ở để chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và sử dụng đất thổ cư cho vợ chồng ông Th, bà H, diện tích đất thổ cư là 1.303,00 m^2, ngày 04/8/2004 UBND phường P đã lập trích đo thửa đất dùng cho việc đăng ký kê khai sử dụng đất cho ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H, bà T, ông V và chị L đều thừa nhận và không tranh chấp gì với ông Th, bà H. Vì vậy, ông Th, bà H có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản tranh chấp. Do đó, bà T, ông V và chị L không còn liên quan gì trong vụ án này và không thuộc trường hợp kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố dụng dân

sự. Do đó, yêu cầu của Kiểm sát viên về việc ngừng phiên tòa để tống đạt cho chị L là không cần thiết.

[17] Về án phí: Bà V, sinh năm 1951, bà H sinh năm 1959 là người cao tuổi, được miễn án phí dân sự sơ thẩm 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 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bà H phải chịu án phí đối với số tiền nhận trả nợ Ngân hàng thay cho nguyên đơn. Chị Mai A, anh Tuấn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại bà H và Ngân hàng N chi nhánh quận K Đông Hải Phòng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 121, 122, 123, 124, 255, 256, 280, 281, 290, 401, 439, 439, 450, 451, 452, 452, 454, 471, 474, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 155 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 và Án Lệ số 15/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn về việc đòi lại tài sản nhà đất đối với cụ Phạm Văn L, ông Phạm Văn Th, bà Vũ Thị H; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ Phạm Thị M và cụ Phạm Văn L và giữa cụ Phạm Văn L với ông Phạm Văn Th và bà Vũ Thị H.

2. Công nhận giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng nhà, đất giữa cụ Phạm Thị M và cụ Phạm Văn L có hiệu lực pháp luật. Bà Vũ Thị H và ông Phạm Văn Th có quyền sở hữu toàn bộ nhà và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 2.647,40 m^2 đất tại thửa số 128 tờ bản đồ số 300591-7-(15), tại tổ Đồng Tử 2, phường P, quận K, thành phố Hải Phòng. Trong đó, có 1.303 m^2 đất thổ cư và 1.344,4 m^2 đất nông nghiệp (03); Phía Đông Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng C, phía Tây Bắc giáp mương thoát nước, phía Tây Nam giáp đường đi và giáp đất ruộng, phía Đông Nam giáp đất ruộng và giáp đất cụ L nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị V.

3. Bà Vũ Thị H có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng N, Chi nhánh quận K Đông Hải Phòng số tiền nợ gốc là 50.000 đồng, tiền lãi là 9.834.592 đồng, tổng cộng là

9.884.592 đồng *(Chín triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm chín mươi hai đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Vũ Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Về án phí:

Bà Trịnh Thị T V được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Mai A và anh Nguyễn Trọng Tuấn mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền ông T đã nộp là 200.000 đồng. Chị Mai A và anh Tuấn mỗi người còn phải nộp 200.000 đồng *(Hai trăm nghìn đồng)*.

Bà Vũ Thị H phải nộp số tiền 494.230 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự quận K số 0015034 ngày 24/7/2020. Bà H còn phải nộp 194.230 đồng *(Một trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi đồng)*.

Ngân hàng N Chi nhánh quận K Đông Hải Phòng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0015056 ngày 21/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các Đương sự;
- VKSND quận K;
- VKSND tp Hải Phòng;
- TAND tp Hải Phòng;
- Chi cục THA Dân sự K;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Cao Đặng Trình