

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN YÊN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 22/03/2024

V/v: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng và giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất”; “Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, đòi tài sản gắn liền với đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN YÊN, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Nhật Quang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Chính

Bà Hà Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Quỳnh Anh, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quang Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 03 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST-DS ngày 28/10/2021 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng và giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất vô hiệu; Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, đòi tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-DS ngày 08/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2024/QĐST-DS ngày 05/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2024/QĐST-DS ngày 25/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2024/QĐST-DS ngày 27/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1926; Nơi ĐKKHKT: Đội 7, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Tổ 2, khu Bạch Đằng, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị K: Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1956; Nơi ĐKKHKT: Tổ 4, khu Nam Thạch A, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Số nhà 487, đường Lê Thanh Nghị, phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt.**

- Bị đơn:

1) Ủy ban nhân dân xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh; địa chỉ: xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn N – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lục Quốc Đ, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã Hải Lạng (Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 về việc ủy quyền của UBND xã Hải Lạng). **Có mặt.**

2) Ông Ngô Quang H1, sinh năm 1959; và Bà Đặng Thị V, sinh năm 1967; Cùng ĐKKHKT: Số nhà 85, đường Kênh Liêm, phường Bạch Đằng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Tổ 3, Khu 7, phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang H1: Bà Đặng Thị V (Giấy ủy quyền của ông Ngô Quang H1, UBND phường Cao Xanh, thành phố Hạ Long chứng thực ngày 01/3/2023).

ông H1 vắng mặt; bà V có mặt.

3) Anh Diệp Đức H2, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Hà Dong Nam, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt.**

4) Anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 1981; Nơi ĐKKHKT: 12A09 Sky3 Ecopark, Phụng Công, Văn Giang, Hưng Yên. Chỗ ở hiện nay: thôn Đồi Mây, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Ông Hoàng Trọng H, sinh năm 1956; Nơi ĐKKHKT: Tổ 4, khu Nam Thạch A, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Số nhà 487, đường Lê Thanh Nghị, phường Cẩm Thủy, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt.**

2) Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 67, Khu 6, phường Cửa Ông, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

3) Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 1, khu Nam Sơn 2, phường Cẩm Sơn, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

4) Bà Hoàng Thị U, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 2, khu Bạch Đằng, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị L và bà Hoàng Thị U: Ông Hoàng Trọng H. **Có mặt.**

5) Bà Hoàng Thị Tuyết M, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 2, khu Nam Thạch B, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

6) Anh Hoàng Ngọc H4, sinh năm 1968; Nơi ĐKKHKT: Tổ 2, khu Nam Thạch, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

7) Chị Hoàng Thị H3 – sinh năm 1974; Nơi ĐKKHKT: Số nhà 11, Tổ 3, khu Nam Thạch A, phường Cẩm Thạch, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở hiện nay: Cọc 6, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. **Vắng mặt.**

8) Ông Lý Kim B, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. **Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.**

9) Ông Nguyễn Tất A (tên gọi khác: Nhòn), sinh năm 1968; địa chỉ: thôn Đồi Mây, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

10) Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt.*

11) Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1960; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

12) Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn Đồi Mây, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt.*

13) Ông Trần Văn H5, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt.*

14) Bà Sú Sủi C, sinh năm 1947; địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

15) Ông Lý Văn G, sinh năm 1969; địa chỉ: phố Hòa Bình, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

16) Bà Lý Thị K, sinh năm 1978; địa chỉ: phố Hòa Bình, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

17) Bà Lý Thị C1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

18) Ông Lý Văn C2, sinh năm 1982; địa chỉ: phố Tam Thịnh, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

19) Ông Lý Văn S, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

20) Ông Lý Văn T3, sinh năm 1986; địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của các ông/bà Sú Sủi C, Lý Văn G, Lý Thị K, Lý Thị K, Lý Thị C1, Lý Văn C2, Lý Văn S, Lý Văn T3: ông Lý Kim B. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

21) Ủy ban nhân dân huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn S, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tiên Yên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân L, sinh năm 1982; chức vụ: chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh (theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện Tiên Yên). *Có mặt.*

22) Chi cục Thuế khu vực Tiên Yên – Bình Liêu – Ba Chẽ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mạc Đăng H6, chức vụ: Chi cục Trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá Kh; chức vụ: Phó Đội trưởng Đội nghiệp vụ quản lý thuế (theo Giấy ủy quyền ngày 15/03/2024 của Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực Tiên Yên – Bình Liêu – Ba Chẽ). *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

- *Người làm chứng:*

1) Ông Đỗ Văn T4, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

2) Ông Nguyễn Duy N2, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

3) Ông Vũ Văn C3, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn 7, xã Sông Khoai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

4) Ông Ngô Quang C4, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu 8, phường Yên Hải, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Có mặt ngày 18/3/2024, vắng mặt ngày 22/3/2024.*

5) Ông Ngô Quang A1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu 8, phường Yên Hải, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

6) Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

7) Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

8) Ông Chu Văn T6, sinh năm 19...; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

9) Ông Bé Văn D, sinh năm 19...; địa chỉ: thôn Trường Tiến, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Hoàng Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Trọng H trình bày:*

Năm 1999, bà Hoàng Thị K và chồng là Hoàng Văn K4 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tiên Yên cho thuê diện tích đất nuôi trồng thủy sản 52.000m² (5,2ha) thuộc thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, Đàm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh, hình thức thuê đất trả tiền hằng năm, thời hạn đến ngày 01/01/2022, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 37 QSDĐ/07 cấp ngày 10/9/2002, mang tên ông Hoàng Văn K4.

Quá trình nhận đất gia đình bà K đã xây dựng toàn bộ hệ thống đê bao, cống, nhà tạm,... để đưa đầm vào sử dụng nuôi trồng quảng canh trên đất được giao.

Gia đình bà K, ông K4 vừa bỏ sức lao động và vay mượn thêm tiền để làm đầm trong đó có cả tiền ông H (con trai ông K4, bà K) đóng góp đưa tiền cho bố mẹ để làm; đầm đắp từ đầu năm 2001, [đắp thành 02 ô đầm liền nhau (01 ô rộng khoảng 3ha, 01 ô rộng khoảng 2ha, giữa 02 ô đầm có 01 mương rộng khoảng 10m), xung quanh 02 ô đầm có hệ thống đê bao chung, trong mỗi ô đầm có hệ thống cống để lấy nước ra vào, về tài sản trên đất thì có 01 Lán diện tích khoảng 8-10m² lợp fibro ximăng, dựng bằng tre gỗ có bao bạt xung quanh]; đến năm 2002 ông K4 mới được UBND huyện Tiên Yên giao đất và cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 5,2ha.

Từ năm 2003 đến 2005, ông Ngô Quang H1 (là em thông gia với gia đình bà K) cùng ông K4 trông coi đầm nuôi tôm quảng canh được mấy vụ, nhưng không có hiệu quả nên ông H1 không làm nữa. Gia đình bà K cho ông Nhòn (cũng có tên là: Nguyễn Tất A) ở Đội 10, xã Hải Lạng, mượn đầm cũng là để trông nom hộ ông K4. Năm 2017, ông H1 mượn GCNQSDĐ của chồng bà để vay tiền ngân hàng nhưng sau đó không trả lại gia đình bà. Sau đó, gia đình bà được biết ông H1 làm thủ tục đề nghị UBND xã, huyện giao đất đầm của gia đình bà cho ông H1, nên đã làm đơn gửi UBND xã Hải Lạng để ngăn chặn (ông H làm đơn, nhưng không nhận được trả lời của UBND xã Hải Lạng).

Ngày 12/8/2018, chồng bà là ông Hoàng Văn K4 chết không để lại di chúc. Sau khi ông K4 chết, bà K và con trai là Hoàng Trọng H tiếp tục khiếu kiện thì được UBND xã Hải Lạng thông báo tại Văn bản số 05/TB-UBND ngày 29/01/2021, có nội dung: “Ngày 25/5/2017, ông Hoàng Văn K4 (bố đẻ ông H) trực tiếp đến UBND xã Hải Lạng có đơn xin trả đất thuê nuôi trồng thủy sản gửi UBND huyện Tiên Yên và Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Tiên Yên. Sau khi xem xét đơn xin trả đất thuê nuôi trồng thủy sản của ông Hoàng Văn K4, ngày 25/5/2017 UBND xã Hải Lạng đã có Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 về việc thu hồi đất thuê nuôi trồng thủy sản của ông Hoàng Văn K4 tại xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên đồng thời chứng thực hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất. Việc thực hiện giao dịch hai bên giữa ông K4, ông H1 đã được UBND xã Hải Lạng, chứng thực số 33 quyền số 01 ngày 25/5/2017”.

Ngày 27/8/2020, ông H1 đã bán đầm và tài sản trên đầm cho ông Nguyễn Viết Q (địa chỉ: Tân Hồng, Từ Sơn, Bắc Ninh) bằng giấy viết tay. Ngày 29/8/2020, ông Quyền đã ủy quyền cho anh Diệp Đức H2 (địa chỉ: thôn Hà Dong Nam, xã Hải Lạng) trông coi quản lý đầm.

Gia đình bà K không biết sự việc đất đầm đã chuyển sang cho người khác, nên ngày 03/11/2020 đã thuê ông Đỗ Văn T4 (địa chỉ: thôn Trường Tiên, xã Hải Lạng) trông coi đầm. Lúc này, có anh Diệp Đức H2 và một số người đến tranh chấp, đuổi ông Thật và nói rằng họ đã mua đầm. Gia đình bà K bất bình và liên tục khiếu kiện đến UBND xã Hải Lạng và huyện Tiên Yên, thì mới được thông báo toàn bộ sự việc.

Hiện toàn bộ diện tích đất đầm 5,2ha và tài sản trên đầm gồm: Hệ thống cống, đê bao, nhà tạm,... đang do anh H2 chiếm giữ, nên gia đình bà K không thể thực hiện quyền của người thuê đất. Hơn nữa, gia đình bà K cũng không được

biết có việc nợ tiền thuê đất với Nhà nước, sau này bà K mới được UBND xã thông báo số tiền thuê mà ông K4 còn nợ là 84.293.747đ đã được ông Nguyễn Viết Q nộp thay. bà K không đồng ý việc làm này vì Cơ quan thuế không thông báo cho gia đình bà, việc anh Q tự ý đi nộp tiền thuê đất là để lấp liếm đi việc mua bán trái pháp luật đối với tài sản của gia đình nguyên đơn.

Tài sản trên đất đầm là tài sản chung của ông Hoàng Văn K4 và bà Hoàng Thị K, nên việc mua bán theo Hợp đồng giữa ông K4 và ông H1 chỉ có ông K4 tham gia giao dịch, bà K không tham gia (không có chữ ký trong hợp đồng), Hợp đồng ngày 25/5/2017 không đúng về hình thức (trang đầu và trang cuối, UBND xã Hải Lạng không đề cập số Chứng minh nhân dân của ông Hoàng Văn K4, bên bán và bên mua không ký vào từng trang của hợp đồng, hợp đồng không đánh số trang, tờ thứ hai không được đóng dấu giáp lai); do vậy hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 là vô hiệu.

Ông Hoàng Trọng H còn trình bày rằng: ông H có đóng góp một khoản tiền khoảng hơn 20.000.000đ để xây dựng đầm (ông H không có giấy tờ để chứng minh); và các con gái (bà Tĩnh, bà Liên, bà Minh) cũng cho tiền bố mẹ để đắp đầm.

ông H xác nhận ông không tham gia đắp đầm 5,2ha tại Đội 10, xã Hải Lạng cùng với ông K4 và anh Hòa; bà K cũng không trực tiếp tham gia đắp đầm cùng ông K4 tại đầm khu đầm 5,2ha, nhưng khi ông K4 đi làm đầm thì hằng ngày vẫn về nhà ăn uống, sinh hoạt, bà K ở nhà phục vụ nấu ăn, cơm nước,...

Ông Hoàng Trọng H còn cho rằng chữ ký của ông Hoàng Văn K4 (trong Hợp đồng mua bán tài sản giữa ông K4 và ông H1 và một số Đơn của ông K4) không giống với mẫu chữ thường ngày, không có điểm chỉ trong hợp đồng ngày 25/5/2017.

ông H đã nhận được Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số 03/2021/QĐ-CCTLCC ngày 09/12/2021 của Tòa án, yêu cầu ông H cung cấp tài liệu bản chính có mẫu chữ viết, chữ ký của ông Hoàng Văn K4 để phục vụ việc giám định chữ ký. Tuy nhiên, ông H chỉ cung cấp 02 (hai) tài liệu là Bản di chúc lập ngày 06/7/2009 và Giấy nhường quyền sử dụng nhà và đất lập ngày 05/4/2007, ngoài ra ông H không còn lưu giữ tài liệu nào khác có mẫu chữ ký, chữ viết của ông K4, vì sau khi ông K4 chết (ngày 12/8/2018) các tài liệu, vật dụng liên quan đến ông K4 bao gồm cả sổ sách, giấy tờ, gia đình đều đã đốt hết, không còn lưu giữ lại gì.

Do vậy, nguyên đơn bà Hoàng Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản được UBND xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh chứng thực số 33 ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 đối với tài sản trên diện tích đầm 5,2ha thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh;

- Tuyên bố vô hiệu giao dịch mua bán tài sản trên đầm giữa ông Ngô Quang H1 với ông Nguyễn Viết Q vào ngày 27/8/2020 (giấy viết tay);

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Diệp Đức H2, ông Nguyễn Viết Q phải trả lại toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng 5,2ha đất đầm thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh cùng toàn bộ tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình và Hoàng Thị K; gia đình bà Hoàng Thị K sẽ trả toàn bộ chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, có Sơ đồ đo vẽ ông H đã được tiếp cận, xem, đọc. Sau khi xem và đối chiếu với hiện trạng thực tế, ông H xác định: Quá trình quản lý, sử dụng khu đầm 5,2ha có sự thay đổi, biến động về hiện trạng sử dụng. *Cụ thể như sau:*

- ông K4 (bố ông H) đắp đầm từ năm 2000, đến năm 2002 thì được cấp quyền sử dụng đất, ông K4 là người nhận đất và trực tiếp quản lý, sử dụng. Khoảng thời gian sử dụng đầm để nuôi trồng thủy sản là khoảng 03 năm, nghĩa là đến năm 2005, sau năm 2005 thì không nuôi nữa. Từ 2002 đến khoảng năm 2005 thì nuôi tôm sú. ông K4 làm cùng ông H1, và cả anh Hòa (là con ông bà Kỳ - Kỳ), trong thời gian nuôi tôm thì ông K4 là người trực tiếp trông coi, quản lý đầm. bà K có biết việc ông K4, anh Hòa và ông H1 làm chung đầm, còn cụ thể hợp tác, góp tiền, góp công sức, chia lợi nhuận,... như thế nào? thì bà K không biết rõ, chỉ biết hai người làm chung, bà K chỉ ở nhà nội trợ, cơm nước. Sau mấy vụ nuôi tôm thất bại, đến năm 2005 thì ông H1 bỏ về không nuôi nữa, còn 5,2ha đầm thì cho gia đình anh Nguyễn Tất A (tức Nhòn) mượn, và trông nom hộ cho ông K4, vì anh Nhòn có đầm liền bờ (chung bờ đầm) gần đó; đến cuối năm 2020, ông H có ý định quay lại làm đầm thì anh Tất Anh (Nhòn) trả lại đầm cho ông H vào ngày 03/11/2020, sau đó ông H có thuê anh Đỗ Văn T4 trông coi đầm (có Hợp đồng trông coi đầm – đã giao nộp cho Tòa án). Trong khoảng thời gian ông Tất Anh mượn đầm thì ông Tất Anh có nuôi trồng thủy sản, còn nuôi gì cụ thể thế nào thì ông H không nắm được; khi anh Tất Anh trả lại đầm thì mọi thứ còn nguyên vẹn. Khoảng năm 2005, 2006 thì ông K4 có chuyển nhượng (gán nợ) cho ông Hỷ Lồng một phần diện tích đầm, ông H được biết là ông K4 có lấy thức ăn, tôm giống của nhà ông Hỷ Lồng sau đó nuôi tôm thất thu không trả tiền được nên gán nợ (chuyển nhượng) cho ông Hỷ Lồng phần đầm này (phía Nam của khu đầm 5,2ha), từ sau đó gia đình ông Hỷ Lồng quản lý, sử dụng phần đầm này, ngăn cách với phần đầm còn lại là một bờ đê. ***Đối với phần diện tích (01 ô đầm phía Nam) đã chuyển nhượng (25.109m²) cho gia đình ông Hỷ Lồng này, nguyên đơn bà K và ông H không có yêu cầu gì***, phần đất đầm đã chuyển nhượng là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Hỷ Lồng, tài sản trên đất cũng là thuộc sở hữu gia đình ông Hỷ Lồng.

- Đối với tài sản gắn liền trên đất (phần diện tích đầm còn lại) gồm 03 loại tài sản: Hệ thống bờ bao đầm, cống, nhà tạm. Trong số các tài sản trên đất là Hệ thống bờ đầm thì có một số bờ đầm chung với các chủ đầm liền kề, có một số bờ đầm riêng của ông K4, cụ thể: **(1)** Thửa số 35: Bờ đầm (1-9), (7-8-9), (3-4-5) là các tuyến bờ đầm do ông K4 đắp lên mà có; Bờ đầm (1-2-3) là ông K4 đắp vạ vào bờ đầm ông Tịnh có từ trước; Bờ đầm (5-6-7) là ông K4 đắp vạ vào bờ đầm ông Tất Anh (Nhòn) có từ trước. **(2)** Thửa số 36: Bờ đầm (15-16-10), (10-11-12-

13) là các tuyến bờ đầm do ông K4 đắp lên mà có; Bờ đầm (13-14) là ông K4 đắp vạ vào bờ đầm nhà ông Biên đã có từ trước; Bờ đầm (14-15) là ông K4 đắp vạ vào bờ đầm nhà ông Hỷ Lồng đã có từ trước. ông H xác định bố tôi (ông K4) đắp khu vực đầm đó, còn khối lượng bờ bao chi tiết về chiều dài, chiều rộng, kích thước, các cống, lán tạm,... về thời gian hình thành thế nào ông H không rõ cụ thể. Nếu có tài sản là của các chủ đầm khác thì đề nghị Tòa án căn cứ Biên bản xem xét thẩm định ngày 29/03/2022 và ý kiến của các chủ đầm liên kế để xác định Tuyến bờ đầm nào của ông K4 đắp, Tuyến bờ đầm nào của các chủ đầm liên kế khác. ông H chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các tuyến bờ bao đầm do ông K4 đắp, và các tuyến có phần ông K4 đắp chung (vạ) với các chủ đầm khác, trên phần diện tích đất đầm còn lại sau khi ông K4 đã chuyển nhượng (gán nợ) cho ông Hỷ Lồng.

Ngày 28/02/2023, bà Hoàng Thị K nộp Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện quyền sở hữu tài sản đề ngày 23/02/2023, yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu tài sản gắn liền trên diện tích đất 5,2ha gồm toàn bộ đê bao, cống, nhà tạm thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn bà Hoàng Thị K; đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Viết Q đang chiếm hữu, sử dụng các tài sản nêu trên (hệ thống đê bao, cống, nhà tạm) phải trả lại tài sản gắn liền với đất nuôi trồng thủy sản (trên phần diện tích 03 ô đầm còn lại) cho nguyên đơn bà Hoàng Thị K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị U, bà Hoàng Thị Tuyết M vắng mặt tại phiên tòa.* Quá trình giải quyết vụ án, các bà xác nhận nội dung có cho tiền ông K4 để đắp đầm, trong đó bà Hoàng Thị T biếu bố mẹ số tiền 20.000.000đ, bà Hoàng Thị L biếu bố mẹ 7.000.000đ, bà Hoàng Thị Tuyết M đưa cho bố mẹ 5.000.000đ, bà Hoàng Thị U biếu bố mẹ 7.000.000đ để đi đắp đầm (chỉ có đơn xin xác nhận của những người này, không có tài liệu nào khác để minh chứng).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Ngọc H4, bà Hoàng Thị H3 trình bày (tại BB hòa giải ngày 19/4/2022 – BL 381, 382):*

Anh Hòa và ông K4 là người trực tiếp đắp đầm nhưng toàn bộ kinh phí là do ông H1, bà V (là cậu, vợ của vợ cũ anh Hòa) bỏ ra, do gia đình ông K4 không có điều kiện để đầu tư, ông K4 có hộ khẩu tại khu vực nên là người đứng tên trên GCNQSDĐ, ông K4 và anh Hòa chỉ góp công sức để đắp đầm và nuôi tôm cùng ông H1. Anh Hòa, chị Hằng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Anh Hoàng Ngọc H4 còn trình bày cụ thể: Năm 1999, anh Hòa ra xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên làm kinh tế, ở cùng bố mẹ tại Đội 7, xã Hải Lạng; bố anh là ông Hoàng Văn K4 có hộ khẩu ở xã Hải Lạng, được cấp cho 01 (một) thửa bãi ngập mặn diện tích là 5,2ha tại Đầm Hà Thụ. Lúc đó gia đình anh nghèo, hai bố con anh Hòa, ông K4 không có tiền đầu tư đắp đê làm ao nuôi tôm, vì tuổi già sức yếu bố anh (ông K4) đã giao cho anh tìm người đầu tư tiền vốn đắp đầm nuôi tôm, anh Hòa đã tìm đến ông Ngô Quang H1 (địa chỉ tại Số nhà 85, đường Kênh Liêm, thành phố Hạ Long) là cậu ruột của vợ anh. Hai bố con anh Hòa và ông H1 đã cùng thống nhất: ông H1 là chủ đầu tư toàn bộ tiền đắp đê hoàn thiện và kinh phí khi nuôi trồng, ông K4 và anh Hòa không có tiền thì chịu trách nhiệm trông nom và quản lý ao nuôi, nếu được mùa thì sau khi trừ đi chi phí còn lãi thì ông

H1 chia cho bố con anh 30%, nếu mất mùa thì ông H1 chịu một mình, bố con anh không phải chịu. ông K4 và anh Hòa thuê người đắp toàn bộ 04 ô đầm to, 04 cửa cống to vào từng ô, và mỗi ô to có 01 ao ương nhỏ kèm theo cống nhỏ, toàn bộ đê bao, đê ngăn cao 2,5m, chân rộng 3m, bề mặt 1m, 01 lán tạm để ở, 01 cầu bắc qua hai thửa ô đầm lớn; tất cả mọi kinh phí là ông H1 đầu tư cho bố con anh Hòa thuê người làm, hai bố con anh hoàn toàn không có đồng vốn nào bỏ ra. Việc đắp đầm diễn ra trước thời điểm bố anh (ông K4) được cấp GCNQSDĐ (10/9/2002), khi đó UBND xã chỉ cắm mốc giao đất cho ông K4 nhận đất, sau đó tổ chức triển khai đắp đầm, thời gian kéo dài khoảng hơn 01 năm thì đắp xong đầm, mọi kinh phí đầu tư do ông H1 bỏ ra toàn bộ, có rất nhiều người làm chứng hiện còn sống biết việc và thực tế đã tham gia đắp đầm chứng kiến sự việc. bà V, ông H1 là người trực tiếp chi tiền (đưa tiền mặt) cho anh Hòa để thực hiện việc đắp đầm, nuôi tôm. Đến khi được cấp GCNQSDĐ thì ông H1 giữ giấy này từ tháng 9/2002, anh Hòa còn là người ký thay ông K4 tại Hợp đồng thuê đất với UBND huyện. Sau đó, bắt đầu nuôi tôm từ năm 2003 (mỗi năm nuôi 01 vụ, khoảng 6 – 7 tháng), các vụ nuôi đều thất bại thua lỗ do tôm bị chết, đến năm 2008 thì không nuôi nữa; anh Hòa thiếu nợ tiền của ông Hỷ Lồng (khoảng 30 triệu đồng, tiền mua thức ăn & đồ dùng sinh hoạt) nên đã gán nợ, chuyển nhượng cho ông Hỷ Lồng 01 ô đầm phía Nam để trừ nợ, ông K4 và ông H1 đều biết và đồng ý việc chuyển nhượng này, đến nay cũng không ai có ý kiến tranh chấp gì về ô đầm này; còn lại 03 ô đầm thì bố con anh Hòa bàn giao lại cho ông H1 là người đầu tư để ông H1 thu hồi vốn. Đến năm 2017, ông H1 và bố anh (ông K4) có đến UBND xã Hải Lạng làm thủ tục bàn giao đầm, anh Hòa có biết và đồng ý việc này nhưng anh bận nên không ra Tiên Yên, và vì giấy tờ cũng chỉ mang tên bố anh nên chỉ cần ông K4 và ông H1 làm thủ tục là được.

- Bị đơn ông Ngô Quang H1, bà Đặng Thị V có cùng quan điểm, trình bày như sau:

Năm 1999, ông K4 được UBND huyện Tiên Yên cho thuê khu đất trồng tại khu vực Hà Thụ, xã Hải Lạng để nuôi trồng thủy sản. Anh Hòa (cháu rể tôi) và ông K4 có trình bày do hoàn cảnh khó khăn, không có kinh tế để đắp đầm nuôi tôm, nếu không làm thì huyện sẽ thu hồi lại khu đất. Để tạo điều kiện làm ăn cho mọi người, tôi quyết định đầu tư. Tôi, ông K4, anh Hòa đã họp bàn và thống nhất: Tôi (Hợp) bỏ toàn bộ kinh phí để đắp đầm, mua sắm thiết bị máy móc và toàn bộ chi phí nuôi tôm, quyết định mọi vấn đề trong quá trình hoạt động; anh Hòa là người trông coi, điều hành, còn ông K4 tuổi cao nên chỉ tham gia hỗ trợ anh Hòa. Về phân chia lợi nhuận: Nếu có lợi nhuận, sau khi trừ chi phí, ông K4 và anh Hòa được hưởng 30%, tôi hưởng 70%; nếu thua lỗ thì tôi chịu toàn bộ, anh Hòa và ông K4 không phải chịu; ông K4, anh Hòa là người có hộ khẩu địa phương nên đứng ra làm thủ tục pháp lý cho khu đầm đã đắp. Sau đó, chúng tôi tổ chức triển khai đắp đầm, tôi (Hợp) thuê 05 người gồm ông Ngô Quang C4, ông Vũ Văn C3, ông Ngô Quang A1, ông Thư, ông Khải (hiện đã chết), và một số nhân lực khác do anh Hòa, ông K4 tổ chức thuê người đắp đầm, xây cống; đắp thành 04 ô đầm, 02 ao ương, xây dựng 04 cống chính to, 02 cống thông đầm, 03 cống ao ương; thời gian đắp xong đầm là khoảng hơn 01 năm. Việc thỏa thuận hợp tác đắp đầm, nuôi

tôm giữa tôi (Hợp), ông K4 và anh Hòa thì cả gia đình ông K4, bà K và 09 người con đều biết.

Sau đó, chúng tôi nuôi tôm đến năm 2005, đều thất thu cả, không được vụ nào, thiệt hại lớn về kinh tế. Năm 2006, bỏ không đầm không nuôi tôm nữa; ông K4 và anh Hòa lấy 01 ô đầm đẹp nhất giáp đầm nhà ông Tâm để bán lại cho ông Hỷ Lồng, còn lại 03 ô đầm bố con ông K4 giao lại cho tôi toàn quyền sở hữu, quản lý. Năm 2007, tôi cho anh Tất Anh (Nhòn) mượn đầm, đến năm 2020 thì tôi (Hợp) bán lại đầm (tài sản trên đất đầm) cho anh Q với giá 120.000.000đ.

Tôi (Hợp) giữ GCNQSDĐ từ năm 2006 đến tháng 8/2020 thì chuyển lại cho anh Q. Ngày 25/5/2017, tôi (Hợp) cùng ông K4 đến UBND xã Hải Lạng làm thủ tục để sang tên, để đảm bảo việc làm thủ tục giấy tờ sang tên nhanh gọn nên tôi đã bàn với ông K4 và anh Hòa làm hợp đồng mua bán ngày 25/5/2017, thực chất thì có không có giao dịch mua bán nào cả. Hồ sơ sang tên gồm có: Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của tôi (Ngô Quang H1); Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của ông K4; Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản của ông K4 ngày 25/5/2017 có xác nhận của UBND xã Hải Lạng; Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 giữa ông H1 và ông K4, được UBND xã Hải Lạng chứng thực; GCNQSDĐ mang tên ông K4 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002; Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 của UBND xã Hải Lạng “V/v thu hồi đất thuê NTTS của ông Hoàng Văn K4 tại xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên”. Tại thời điểm đó, do vướng mắc về quy hoạch nên không làm được thủ tục sang tên tôi (Hợp). Vì sức khỏe già yếu, nên ngày 27/8/2020, tôi (Hợp) chuyển nhượng lại đầm trên cho anh Nguyễn Viết Q. Tôi và anh Q lập giấy viết tay có người làm chứng (anh Hoàng Văn Tuấn), nội dung tôi chuyển nhượng lại cho anh Q khu đầm (tài sản trên đầm) còn lại, nghĩa là tôi (Hợp) bán cho anh Q tài sản gắn liền trên 03 ô đầm còn lại (khi tạo dựng có tất cả 04 ô đầm, thì 01 ô đầm anh Hòa, ông K4 đã bán cho ông Hỷ Lồng trước đây) gồm hệ thống bờ bao đầm, các cống và nhà tạm; giá bán 120.000.000đ, tôi (Hợp) đã nhận đủ tiền và bàn giao đầm cùng toàn bộ giấy tờ cho anh Q; còn tiền thuê đất còn nợ của Nhà nước từ khi bắt đầu nuôi tôm, chúng tôi (Hợp, Kỳ, Hòa) chưa nộp, tôi và anh Q đã thỏa thuận anh Q sẽ đứng ra nộp toàn bộ để làm thủ tục tiếp tục thuê đất với Nhà nước, sau đó thì anh Q đã nộp toàn bộ số tiền thuê đất cho Nhà nước là khoảng hơn 90 triệu đồng.

ông H1, bà V không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận quyền sở hữu của ông Ngô Quang H1 đối với toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất đầm còn lại (03 ô đầm) gồm hệ thống bờ bao đầm, các cống, nhà tạm. Đồng thời, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền trên đất nêu trên theo giấy viết tay ngày 27/8/2020 giữa ông Ngô Quang H1 và ông Nguyễn Viết Q có hiệu lực.

- Bị đơn anh Nguyễn Viết Q trình bày:

Ngày 27/8/2020, tôi (Quyền) và ông Ngô Quang H1 có giao dịch chuyển nhượng đầm (giấy viết tay) khu đầm tại Đội 7, xã Hải Lạng, Tiên Yên, Quảng Ninh, có GCNQSDĐ số T968812 đứng tên ông Hoàng Văn K4, ông K4 đã

chuyển nhượng lại cho ông H1. Tôi chỉ biết mua lại của ông H1 vì ông H1 đã có hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất với ông K4 đã được UBND xã Hải Lạng chứng thực ngày 25/5/2017. Tôi (Quyền) và ông H1 lập giấy mua bán viết tay ngày 27/8/2020, mua bán tài sản gắn liền trên 03 ô đầm, cụ thể tài sản gồm Hệ thống đê bao đầm, 03 cống (02 cống to, 01 cống ao ương), 01 nhà lán tạm, trên diện tích khoảng 5ha phần đất 03 ô đầm còn lại; do trước đây có tất cả 04 ô đầm, nhưng đến khoảng năm 2008 - 2009 thì anh Hòa (con trai ông K4) đã nhượng bán cho ông Hỷ Lồng 01 ô đầm – việc này ông H1, anh Hòa đã có sự thống nhất, ông H1 cũng đã thông báo cho tôi biết, và các bên đều không có ý kiến gì về ô đầm anh Hòa đã chuyển nhượng cho ông Hỷ Lồng; giá cả thỏa thuận mua bán là 120.000.000đ, hai bên thỏa thuận tôi sẽ nộp toàn bộ số tiền thuê đất chưa nộp (nếu có) và thực hiện thủ tục tiếp tục thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi giao tiền và nhận đầm từ ông H1, ngày 04/11/2020 anh Q có đến Cơ quan thuế huyện Tiên Yên để nộp tiền thuê đất cho Nhà nước với số tiền 84.293.749đ, đến ngày 02/5/2021 anh Q nộp tiền thuê đất đợt 2 với số tiền 7.280.000đ, như vậy tôi (Quyền) đã nộp cả tiền thuê đất mà ông K4, ông H1 chưa nộp và cả tiền thuê đất đến hết thời hạn thuê (hết năm 2021). Sau đó thì có việc bà K, ông H làm đơn tranh chấp, khởi kiện. anh Q không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K, anh không biết việc mua bán giữa ông K4 và ông H1 như thế nào chỉ biết là hợp đồng giữa hai ông ngày 25/5/2017 đã được UBND xã Hải Lạng chứng thực, anh Q xác định mình mua bán hợp pháp, đã giao đủ tiền và nhận tài sản kèm theo toàn bộ giấy tờ liên quan, đã nộp đủ tiền thuê đất cho Nhà nước. Tôi (Quyền) là người làm nghề nuôi tôm tại khu vực Hải Lạng, có nhu cầu sử dụng đất mặt nước để nuôi trồng thủy sản, anh Q xác định anh mua bán ngay tình, hợp pháp, có giấy tờ rõ ràng. anh Q đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán theo giấy viết tay giữa anh Q và ông H1 ngày 27/8/2020 có hiệu lực, để anh Q có thể tiếp tục thực hiện thủ tục thuê với Nhà nước để nuôi tôm phục vụ sản xuất, làm ăn kinh tế gia đình. Nếu hợp đồng mua bán (giấy viết tay) giữa anh và ông H1 bị vô hiệu, anh Q yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để bảo đảm quyền lợi cho anh.

- *Bị đơn anh Diệp Đức H2 trình bày:* Ngày 29/8/2020, anh H2 được anh Nguyễn Viết Q ủy quyền trông coi, quản lý và sử dụng đê bao và 02 cống... gắn liền với đất để nuôi trồng thủy sản tôm, cua, cá trên diện tích đầm mà ông Ngô Quang H1 đã chuyển nhượng cho anh Q, được UBND xã Hải Lạng xác nhận; các vấn đề tranh chấp giữa các bên, anh H2 không liên quan.

- *Đại diện UBND xã Hải Lạng trình bày:* Trước năm 1995, toàn bộ khu vực Đầm Hà Thụ (trước kia là Đồi 10, nay là thôn Đồi Mây) là bãi triều ven biển, từ khoảng năm 1997 đến năm 2002 thì một số hộ dân sinh sống trên địa bàn xã Hải Lạng có đắp đầm tại khu bãi triều để nuôi trồng thủy sản (nuôi tôm) trong đó có ông Hoàng Văn K4. ông K4 đắp đầm từ khoảng năm 2000, việc ông K4 và ông H1 cùng đắp đầm do hai bên tự thỏa thuận, UBND xã không biết, đến 10/9/2002 khi UBND huyện Tiên Yên cấp GCNQSDĐ cho ông K4 thì cơ bản 5,2ha đầm đã được đắp xong và đã nuôi tôm, quá trình quản lý khu vực đất nuôi trồng thủy sản Đầm Hà Thụ tại địa phương, UBND huyện đã 02 lần đo đạc bản

đồ địa chính (lần 1 vào năm 2002, lần 2 đo đạc cập nhật hiện trạng vào năm 2012), theo GCNQSDĐ số T968812 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002 thì chủ thể được giao đất là cá nhân ông Hoàng Văn K4. Ngày 25/5/2017, ông Hoàng Văn K4 trực tiếp đến UBND xã Hải Lạng nộp đơn xin trả lại đất nuôi trồng thủy sản gửi UBND xã Hải Lạng, đồng thời giữa ông K4 và ông H1 đã thực hiện việc mua bán tài sản trên đất đầm này theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được UBND xã Hải Lạng chứng thực ngày 25/5/2017 (số 33, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD). UBND Hải Lạng đã có Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 “V/v thu hồi đất thuê NTTS của ông Hoàng Văn K4 tại xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên”. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, ông Trần Văn H5, ông Phạm Văn T1 trình bày:* Các ông đều có đầm đã hình thành và sử dụng từ trước đó tại khu vực Đầm Hà Thụ giáp ranh với khu đầm 5,2ha mang tên ông K4 (đầm ông Hoanh, Tịnh giáp ranh phía Bắc; đầm ông Tâm giáp ranh phía Nam); các tuyến bờ đầm (1-9), (1-2-3), (3-4-5) do các ông Hoanh, Tịnh đắp từ trước, ông K4, anh Hòa chỉ nhờ đắp vạ vào; tuyến (14-15) ông Tâm đắp từ trước, ông K4 đắp vạ nhờ vào. Ông Hoanh, ông Tịnh, ông Tâm có biết việc ông H1 bỏ toàn bộ tiền vốn đầu tư để ông K4, anh Hòa đắp đầm, sau đó thì ông H1 và anh Hòa nuôi tôm; ông Tâm còn trình bày ông được ông K4, anh Hòa thuê đắp đầm và trả tiền cho ông Tâm, có nghe ông K4 nói tiền thuê đắp đầm là của ông H1 bỏ ra, còn cụ thể họ hợp tác thế nào thì ông không rõ.

Ông Hoanh, ông Tịnh xác định bờ đầm các tuyến (1-9), (1-2-3), (3-4-5) là thuộc sở hữu của hai ông; không có phần nào thuộc sở hữu của ông K4, lý do ông K4 chỉ đắp nhờ vạ vào chút ít, rồi sau nhiều năm ông K4 bỏ không đầm thì hai ông phải tu sửa, tôn tạo nhiều năm, nhiều lần mới có hiện trạng như ngày nay.

Ông Tâm xác định tuyến bờ đầm (14-15) là thuộc sở hữu của ông Tâm, đồng thời tuyến (14-15) này cũng nằm ngoài khu vực mà các bên hiện đang tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 có lời khai:* Ông Biên có đầm đã hình thành và sử dụng từ trước đó tại khu vực Đầm Hà Thụ giáp ranh với khu đầm 5,2ha mang tên ông K4 (giáp ranh phía Đông Nam); tuyến bờ đầm (13-14) do ông Biên đắp trước đó 2-3 năm, khi anh Hòa đắp đầm có dọn mái ta tụy phía đầm bên anh ấy để sử dụng, không bù phụ hay đắp thêm phần nào; từ sau đó đến nay chỉ có ông Biên tôn tạo, quản lý, sử dụng, hiện ông Biên đã đổ bê tông phía trên mặt bờ đầm. Ông Biên khẳng định tuyến bờ đầm (13-14) thuộc quyền sở hữu của ông Biên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất A (Nhòn) trình bày:* Ông có đầm bên cạnh khu đầm 5,2ha mang tên ông K4 (giáp ranh phía Nam của thửa số 35); tuyến bờ đầm (5-6-7) là do ông Tất Anh đắp, khi ông K4 đến đắp đầm thì tuyến này ông Tất Anh đắp thủ công đã gần hoàn thiện, ông K4 có hỏi là cho đắp phụ vào bờ này để sử dụng nhờ thì ông Tất Anh đồng ý. Sau khi anh Hòa không nuôi tôm nữa, thì anh Hòa có nhờ ông Tất Anh trông coi đầm

5,2ha từ năm 2006 (03 ô đầm còn lại), đến năm 2020 ông H (con trai ông K4) bảo trả đầm để ông ấy sử dụng thì ông Tất Anh bàn giao lại cho ông H.

Ông Tất Anh xác định tuyến bờ đầm (5-6-7) thuộc quyền sở hữu của ông Tất Anh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Kim B có lời khai:* Ông có 01 ô đầm khoảng 2,5ha tại Khu đầm 5,2ha mang tên ông K4, hiện ông Bảo đang quản lý, sử dụng để nuôi quảng canh tôm, cua. Nguồn gốc ô đầm này là do bố ông là Lý Hỷ Lồng nhận chuyển nhượng của ông K4, anh Hòa vào khoảng năm 2005-2006, hiện ông Hỷ Lồng đã chết, ông Bảo là người quản lý, sử dụng ô đầm này từ khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông K4, không có ai tranh chấp gì về ranh giới cũng như diện tích của ô đầm.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hỷ Lồng gồm: Bà Sú Sủi C (vợ), sinh năm 1947, địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên. Ông Lồng, bà Cú có tất cả 07 (bảy) người con chung, gồm: Tồi (Lý Kim B); ông Lý Văn G, sinh năm 1969, địa chỉ: phố Hòa Bình, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh; bà Lý Thị K, sinh năm 1978, địa chỉ: phố Hòa Bình, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên; bà Lý Thị C1, sinh năm 1980, địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên; ông Lý Văn C2, sinh năm 1982, địa chỉ: phố Tam Thịnh, thị trấn Tiên Yên, huyện Tiên Yên; ông Lý Văn S, sinh năm 1984, địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên; ông Lý Văn T3, sinh năm 1986, địa chỉ: thôn Thống Nhất, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên. Mọi người trong gia đình đều có giấy ủy quyền cho ông Lý Kim B thay mặt giải quyết sự việc.

Gia đình đều thống nhất ông Bảo là người quản lý, sử dụng toàn bộ ô đầm này. Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thì ô đầm được giới hạn bởi các điểm (14,15,17,18,19,14), về diện tích cụ thể ông Bảo không rõ là bao nhiêu, tứ cận giáp ranh nguyên trạng từ trước đến nay (phía Bắc giáp ô đầm mang tên ông K4 mà các bên đang có tranh chấp; phía Đông giáp đầm ông Biên; phía Nam giáp đầm ông Tâm; phía Tây giáp lạch nước), không có thay đổi gì, không có tranh chấp gì về ranh giới với các chủ đầm liền kề.

Đối với tuyến bờ đầm (17-18-19) ông Bảo xác định có 80% thuộc sở hữu của gia đình ông Bảo, lý do quá trình ông Bảo nhận chuyển nhượng và sử dụng đã bỏ chi phí, công sức tôn tạo nên mới có hiện trạng tuyến bờ đầm như hiện nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Tiên Yên, người đại diện theo ủy quyền - ông Đặng Xuân Lại có quan điểm:*

Căn cứ theo Quyết định số 450/QĐ-UB của UBND huyện Tiên Yên ngày 10/9/2002 V/v cho thuê đất nuôi trồng thủy sản; căn cứ quy định Luật Đất đai 1993 và các giấy tờ, hồ sơ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 966812 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002 cho ông Hoàng Văn K4. Khẳng định chủ thể được thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 966812 là ***cá nhân ông Hoàng Văn K4***.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất. Đất thuê trả tiền hàng năm của

ông Hoàng Văn K4 (Hoàng Trọng Kỳ) không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Về gia hạn thời gian thuê đất đối với ông Hoàng Văn K4:

Trong quá trình sử dụng đất thuê từ năm 2006 đến năm 2020 ông Hoàng Văn K4 không nộp đầy đủ tiền thuê đất nuôi trồng thủy sản với tổng số tiền 84.169.339 đồng (trong đó: Số tiền thuê mặt đất hàng năm chưa nộp 38.051.000 đồng; số tiền chậm nộp là 46.242.749 đồng). Ông Hoàng Văn K4 đã không thực hiện nghĩa vụ của người được thuê đất (vi phạm hợp đồng thuê đất).

Theo đơn xin trả lại đất nuôi trồng thủy sản của ông Hoàng Văn K4 ngày 25/5/2017 được UBND xã Hải Lạng xác nhận cùng ngày, UBND xã Hải Lạng đã có Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 về việc thu hồi đất thuê NTTS của ông Hoàng Văn K4 tại xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên.

Căn cứ vào điểm c, d, khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp thuê đất của ông Hoàng Văn K4 đã đủ khiếu kiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật, không được gia hạn thuê đất theo quy định.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Duy N2, ông Đỗ Văn T4, bà Hoàng Thị V, bà Nguyễn Thị L3 có lời khai:* Ông Nga, ông Thật, bà Vinh, bà Lan vào năm 1999 được thuê đắp đầm (ông K4 là người thuê và trả tiền ông Nga, ông Thật; ông K4, anh Hòa thuê bà Vinh, bà Lan, anh Hòa là người trả tiền, ông K4 giám sát việc đắp đê); thỏa thuận thuê chỉ bằng miệng, tiền công 15.000đ, 17.000đ, 30.000đ/ 1 buổi. Các ông, bà không biết khu đầm đó là đầm của ai.

- *Người làm chứng ông Vũ Văn C3, ông Ngô Quang C4 có lời khai:* Năm 1999, ông Cường, ông Chiến được ông H1, bà V thuê đắp đầm tại Đội 7 (nay là thôn Đồi Mây), xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, ngoài ra còn có nhiều người khác đắp đầm, cùng làng với ông Chiến còn có 6 – 7 người cũng ra làm thuê đắp đầm, do ông H1, bà V thuê và trả tiền; đầm của ai thì các ông không rõ. Sau khi đắp đầm xong (04 ô đầm), ông Chiến và ông Cường còn được ông H1 thuê làm trông coi đầm nuôi tại đó khoảng 03 năm thì các ông mới nghỉ đi làm việc khác.

- *Đối chất:*

Do có mâu thuẫn lời khai giữa các đương sự về việc ông H1 có tham gia đắp đầm cùng ông K4 hay không? Tòa án đã tiến hành đối chất giữa ông Hoàng Trọng H, anh Hoàng Ngọc H4, và bà Đặng Thị V. Kết quả đối chất như sau:

ông H khẳng định ông K4 (bố ông H) là người thuê nhân công đắp đầm trước khi được cấp GCNQSDĐ, toàn bộ chi phí, công sức là của ông K4, không làm chung với ai, việc đắp đầm có anh Hòa cùng tham gia, còn ông H1, bà V không tham gia đắp đầm.

Anh Hòa, bà V (đại diện theo ủy quyền của ông H1) khẳng định việc đắp đầm diễn ra trước thời điểm ông K4 được cấp GCNQSDĐ, mọi kinh phí đắp đầm do ông H1 bỏ ra toàn bộ; kinh phí đầu tư nuôi tôm cũng là do ông H1 bỏ ra. Việc đắp đầm, nuôi tôm đều có sự tham gia của anh Hòa, ông H1, bà V, ông K4; bà V không trực tiếp tham gia nhưng là người chi tiền để thực hiện việc đắp đầm nuôi tôm.

- *Giám định chữ ký, chữ viết:*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông Hoàng Văn K4 trong các tài liệu: Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017; Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản đề ngày 25/5/2017, Đơn đề nghị “V/v xin chuyển quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản” đề ngày 26/4/2017.

Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh trả lời tại Văn bản số 569/KTHS ngày 04/8/2022 (BL 413): Thời điểm ký, viết ra trong các tài liệu cần giám định cách xa thời điểm ký, viết ra trong các tài liệu mẫu so sánh nên không đủ cơ sở giám định. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tiên Yên cung cấp mẫu chữ viết, chữ ký của ông “Hoàng Văn K4” viết, ký vào thời điểm các năm 2016, 2017, 2018 phục vụ công tác giám định.

Tòa án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, làm việc với ông Hoàng Trọng H về việc yêu cầu cung cấp thêm các tài liệu có chứa chữ ký, chữ viết của ông K4 theo đề nghị của Cơ quan giám định, nhưng ông H không cung cấp được, do không còn lưu giữ được giấy tờ, tài liệu nào khác có chữ ký, chữ viết của ông K4.

Việc giám định không thực hiện được.

- Về chủ thể được Nhà nước cho thuê đất, thông tin các khoản nộp ngân sách Nhà nước của hộ, cá nhân thuê đất ông Hoàng Văn K4:

Theo yêu cầu của Tòa án, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tiên Yên, Chi cục Thuế khu vực Tiên Yên – Bình Liêu – Ba Chẽ đã trả lời, cung cấp thông tin về GCNQSDĐ, thông tin các khoản nộp ngân sách Nhà nước của hộ, cá nhân thuê đất ông Hoàng Văn K4, cụ thể như sau:

+ Về chủ thể được cấp GCNQSDĐ số T966812 ngày 10/9/2002 là cá nhân ông Hoàng Văn K4. (BL516-520).

+ Về thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất thuê: Năm 2002, ông Hoàng Văn K4 đã nộp tiền thuê đất của năm 2002 (tính từ ngày 01/01/2002 đến hết ngày 31/12/2002) với số tiền 2.652.000đ. Từ năm 2003 đến năm 2020, ông K4 chưa nộp tiền thuê đất. Ngày 04/11/2020, anh Nguyễn Viết Q nộp tiền thuê đất 18 năm còn nợ chưa nộp với số tiền là 38.051.000đ, và tiền chậm nộp tiền thuê đất với số tiền là 46.242.749đ, tổng cộng là 84.293.749đ; tiếp đến ngày 12/5/2021, anh Q nộp tiền thuê đất của năm 2021 với số tiền 7.280.000đ (nộp đúng hạn). Tổng cộng số tiền thuê đất của 19 năm và tiền chậm nộp 46.665 ngày, anh Q nộp vào ngân sách Nhà nước là 91.573.749đ, đều nộp thay cho ông Hoàng Văn K4. Từ ngày 02/01/2022, đối với thửa đất 52.000m² trên đã hết thời hạn thuê đất, đến nay Chi cục Thuế chưa nhận được Phiếu chuyển thông tin của cơ quan chức năng có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định. (BL 500-511)

- Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả thể hiện như sau:

(1) Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022, kèm theo Sơ đồ trích đo hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản (BL 303-307) thể hiện:

(1.1) Xác định hiện trạng đất: Theo GCNQSDĐ số T968812 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002 mang tên Hoàng Văn K4: tổng diện tích đất được cấp: 52.000m², có 02 thửa đất số 35 và 36, trong đó thửa đất số 35 có diện tích 20.000m²; thửa đất số 36 có diện tích 32.000m². Kết quả kiểm tra thực địa có sử dụng máy GPS cho thấy: Tổng diện tích thực tế là 73.505m², trong đó:

- Tại thửa đất số 35 (tương ứng thửa mới số 04):

Về tứ cận: Phía Đông giáp đầm nhà ông Nguyễn Văn T2 và ông Trần Văn H5; phía Tây giáp đầm nhà ông Nguyễn Tất A và ông Bé Văn Dũng; phía Nam giáp kênh lạch của xã; phía Bắc giáp kênh lạch của xã.

Diện tích: Theo số liệu GPS đo được là 24.799m².

- Tại thửa đất số 36 (tương ứng các thửa mới số 05, 08, 10):

Về tứ cận: Phía Đông giáp đầm nhà ông Nguyễn Văn T2; phía Tây giáp đầm nhà ông Phạm Văn T1; phía Nam giáp kênh lạch của xã; phía Bắc giáp đầm nhà ông Nguyễn Văn B1.

Diện tích: Theo số liệu GPS đo được là 48.704m² (thửa số 05: 24.298,1m²; thửa số 08: 8.241,4m²; thửa số 10: 16.164,5m²).

Tổng diện tích thực tế chênh lệch so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21.503m².

(1.2) Xác định các tài sản gắn liền với đất:

Toàn bộ diện tích đất được đắp thành 04 ô đầm, bao quanh 04 ô đầm là hệ thống Đê bao. Kết quả kiểm tra thực địa cho thấy hệ thống Đê bao xung quanh hầu như đã bị sụt lún, xói mòn do nước biển dâng, có nhiều khu vực phần Đê thấp bằng mặt đáy của đầm, có khu vực Đê bao còn cao khoảng 30 – 40 cm so với mặt đáy của đầm, cụ thể:

(1.2.1) Tại thửa đất số 35:

- Trong thửa đất số 35 chia thành 02 ô đầm, giữa hai ô đầm có đắp đường Đê để đi lại nhưng đến nay phần Đê này đã sụt lún bằng với mặt đáy của đầm, không thành hình hai ô đầm mà chỉ xác định là 01 ô đầm.

Phần đê bao phía Nam giáp kênh lạch chiều cao bị sụt lún còn cao khoảng 1,4m; chiều rộng Đê là 1m. Phần Đê bao giáp khu vực nhà ông Nguyễn Văn T2 là có từ trước, không phải do gia đình tạo nên, khi đắp đầm gia đình chỉ mượn bờ ao của đầm nhà ông Tịnh để đắp vạ vào.

- 01 hệ thống cống chính đắp từ năm 1999, đến nay hiện trạng cống như sau: chiều cao 02m; chiều rộng 1,4m; chiều rộng lòng cống 1m. Phần cống này vẫn còn tuy nhiên đã cũ, giá trị sử dụng không còn nhiều.

- 01 lán tạm lợp tấm fibro ximang, dựng bằng gỗ và tre có bao bạt xung quanh, diện tích khoảng 8-10m² xây dựng từ năm 2000. Đến nay hiện trạng chòi đã cũ nát, giá trị sử dụng không còn nhiều.

(1.2.2) Tại thửa đất số 36:

- Chia thành 02 ô đầm [trong đó 01 ô đầm đã chuyển nhượng lại cho ông Hỷ Lồng, nay ông Hỷ Lồng đã chết (năm 2014) và đối với phần diện tích đất này các đương sự không có ý kiến gì; còn 01 ô đầm gia đình sử dụng].

- Phần đê bao phía Bắc giáp nhà ông Biên là có từ trước, không phải do gia đình tạo nên, khi đắp đê gia đình chỉ mượn bờ ao của đê nhà ông Biên để đắp và vào. Phần đê bao còn lại bao quanh thửa đất đã bị sụt lún, chiều cao còn khoảng 1,4m so với mặt đáy của đê.

- Trong mỗi ô đê có 01 hệ thống cống chính đắp từ năm 1999, đến nay hiện trạng cống như sau: chiều cao 02m; chiều rộng 1,4m; chiều rộng lòng cống 1m. Phần cống này vẫn còn tuy nhiên đã cũ, giá trị sử dụng không còn nhiều.

(Chi tiết, kích thước cụ thể được mô tả tại Sơ đồ kèm theo).

(2) Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2023 của Hội đồng định giá huyện Tiên Yên, kết quả:

(2.1) Đối với tài sản là đất:

Hội đồng định giá xác định: Tổng giá trị 02 thửa đất = 2.058.084.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi tám triệu, không trăm tám mươi tư nghìn đồng).

(2.2) Đối với tài sản gắn liền với đất:

Hội đồng định giá xác định: Không xác định được giá trị tài sản do tài liệu không đủ căn cứ.

(3) Tại Biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2023 của Hội đồng định giá huyện Tiên Yên, kết quả:

Hội đồng định giá xác định giá trị tài sản gắn liền với đất = 0 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần, nhưng các bên đương sự không thống nhất được quan điểm giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa:

+ Ông Hoàng Trọng H, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 1995, tôi (Hiền) cùng gia đình ra xã Hải Lạng xin đất trồng cây vải tại Đội 7, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên. Đến năm 1999, cây vải đã to nhưng không có quả, khi đó UBND xã Hải Lạng có chủ trương cho dân đi đắp đê để nuôi tôm. Đến năm 2000 thì gia đình tôi quyết định đi đắp đê, tôi đi đắp đê tại Đội 4, còn bố tôi (ông K4) đi đắp đê tại Đội 10, các con trong gia đình đều biết việc ông K4 đi đắp đê và có cho tiền bố tôi để đắp đê, trong đó tôi (Hiền) có cho bố tôi khoảng 20 triệu đồng.

Ông Ngô Quang H1 là em thông gia với bố tôi, do sự việc cụ thể như thế nào thì tôi không rõ; khi bố tôi đắp đê gần xong thì ông H1 có vào làm chung với bố tôi và em trai tôi là anh Hòa; có thể ông H1 có bỏ ra kinh phí để hoàn thiện đê, mua sắm máy móc, thiết bị để đầu tư nuôi tôm cùng với bố tôi và anh Hòa. Làm được khoảng 02 năm thì không có hiệu quả, thua lỗ; hồi đó tất cả mọi người nuôi tôm ở đó đều thua lỗ, thất bại. Tôi (Hiền) làm ở Đội 4 cũng thất bại, đến năm 2018 tôi không làm được nữa phải bán đê. Tôi có biết bố tôi không làm được, nên có nhờ một số người trông nom đê, trong đó có ông Nhòn trông nom từ năm 2005. Đến năm 2018 thì bố tôi chết. Tôi thỉnh thoảng vẫn liên lạc với ông Nhòn để hỏi thăm về khu đê 5,2ha của bố tôi. Đến ngày 03/11/2020, tôi ra đê thì ông Nhòn bàn giao lại đê cho tôi, khi đó đê vẫn có nước khoảng 70 – 80cm. Tôi có nhờ anh Đỗ Văn T4 ra trông đê cho tôi, có làm hợp đồng với

anh Thật, tôi trả anh Thật 4 triệu đồng/tháng. Trong thời gian anh Thật trông đầm, chỉ được khoảng mười mấy ngày thì có người đến tháo cánh cổng của đầm, sau đó con cháu ông Trần Văn Hoạch đến nhà anh Thật nói là đầm này nhà ông ấy đã mua rồi, không cho anh Thật vào trông nữa. Sau đó tôi có ra đầm thì có anh H2 nói với chúng tôi là đầm đó nhà anh ấy đã mua rồi, không cho chúng tôi vào nữa. Tôi đã có đơn tố cáo ông Trần Văn Hoạch, Phó Bí thư xã Hải Lạng cầu kết với con rể là anh H2 đã có hành vi chiếm đoạt đầm của gia đình nhà tôi. Sau đó thì các cơ quan họ kết luận là tố cáo của tôi không có cơ sở.

Cái đầm này do bố tôi đắp từ khi hình thành, đến khi bố tôi chết năm 2018 là hơn 17 năm, đầm mang tên bố tôi; ở Hải Lạng không có ai nói là không phải đầm của bố tôi. Tôi đã có nhiều đơn, thư gửi xã, gửi huyện, đã có Thông báo số 34 của UBND huyện trong đó có nội dung kết luận việc UBND xã Hải Lạng chứng thực hợp đồng mua bán giữa ông K4 và ông H1 là không đúng quy định. Theo các tài liệu mà tôi được tiếp cận, có: Đơn đề nghị ngày 26/4/2017 của ông K4, Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản ngày 25/5/2017, và Hợp đồng mua bán tài sản ngày 25/5/2017; những tài liệu này, đơn này là không có giá trị, vì lý do: Năm 2017 khi bố tôi làm đơn, lúc đó ông K4 tuổi đã cao không còn minh mẫn; hợp đồng không có sự tham gia của mẹ tôi (bà K). Đồng thời, khi bố tôi còn sống không thấy bố tôi nói là bán cái đầm này cho ai cả, khi tôi có hỏi thì ông K4 chỉ nói là cho ông H1 mượn bìa đồ để vay vốn ngân hàng chứ không bán chắc gì cả. Từ đó, ông H1 không có quyền gì mà bán cái đầm này cho anh Q.

Từ những nội dung trên, tôi yêu cầu phải trả lại đầm cho gia đình tôi. Tôi (Hiền) đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản ngày 25/5/2017 giữa ông K4 với ông H1 vô hiệu, và hợp đồng mua bán giữa ông H1 với ông Quyền cũng vô hiệu, giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu cụ thể như Nguyên đơn đã yêu cầu; xác định tài sản trên đất đầm là thuộc sở hữu của bà K, buộc anh Q, anh H2 phải trả lại toàn bộ tài sản trên đất đầm (03 ô đầm còn lại) cho bà Hoàng Thị K; buộc trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

+ Bị đơn bà Đặng Thị V trình bày:

Năm 1994 gia đình tôi (Hợp, Vân) có sản xuất bia, anh Hoàng Ngọc H4 lấy cháu gái chúng tôi, tôi có cấp cho 01 xe ô tô để làm lái xe đi giao hàng; thấy anh Hòa làm ăn chăm chỉ, nên khi anh Hòa có nói với vợ chồng tôi là Nhà nước có chủ trương giao đất cho người dân ngoài Hải Lạng để đắp đầm nuôi tôm nhưng phải đầu tư đắp đầm trước rồi mới được giao đất; vì cũng muốn tạo điều kiện công ăn việc làm cho vợ chồng cháu gái nên chúng tôi quyết định đầu tư. Chúng tôi bỏ tiền thuê người đắp đầm, tôi (Vân) không trực tiếp ra Hải Lạng nhưng chi tiền để chồng tôi ông H1 đi đắp đầm, việc hợp tác có ông K4, anh Hòa tham gia góp công sức và trông nom, giám sát, vợ chồng tôi bỏ ra toàn bộ kinh phí; đầu tư khoảng 1 tỷ đồng thời điểm khoảng năm 2000-2001. Đắp đầm xong thì chúng tôi thuê kỹ sư về nuôi trồng, nhưng được vài năm thì thua lỗ, không làm nữa. Đến năm 2005, chúng tôi chuyển công việc khác, chồng tôi (ông H1) nói cho anh Nhòn mượn đầm. Đến năm 2017, ông K4 có gọi cho chồng tôi ra Hải Lạng để ông K4 làm thủ tục trả đầm cho chúng tôi, hợp đồng ký mua bán 50 triệu đồng tài sản trên đầm chỉ là để hợp thức hóa về mặt thủ tục, thực tế không có việc

mua bán này. Sổ đỏ (GCNQSDĐ) của khu đầm từ khi Nhà nước cấp thì nhà tôi đã giữ từ năm 2002; chi phí đầu tư đắp đầm tôi không giữ lại giấy tờ gì do thời gian đã lâu, nhưng cụ thể có anh Hòa là con ông K4 là người trực tiếp làm nuôi tôm tại đó làm chứng việc này, còn có nhiều người làm thuê cho chúng tôi chứng kiến biết việc ông H1 tham gia đắp đầm từ đầu khi tại đó chỉ là khu vực bãi triều. Sau khi làm hợp đồng chứng thực tại UBND xã, lúc đó chúng tôi không có tiền để nộp tiền thuê đất còn nợ, nên có tìm người có nhu cầu để nhượng lại và thu về một phần tiền vốn. Chồng tôi nhượng lại cho anh Q với giá 120 triệu đồng là tài sản gắn liền với đất (trên 03 ô đầm còn lại) để thu phần nào tiền vốn mà nhà tôi đã bỏ ra; còn 01 ô đầm đẹp nhất thì anh Hòa đã lấy gán lại cho gia đình ông Hỷ Lồng.

Nay tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để anh Q là người mua tài sản, đã nộp toàn bộ tiền thuê đất, được tiếp tục làm thủ tục thuê đất để ổn định sản xuất kinh doanh.

+ Bị đơn anh Nguyễn Viết Q, anh Diệp Đức H2 trình bày:

Ngày 27/8/2020 tại nhà ông H1 ở thành phố Hạ Long, anh Q và ông H1 ký hợp đồng (giấy viết tay) mua bán tài sản gắn liền trên 03 ô đầm, gồm hệ thống đê bao đầm, các cống, 01 nhà tạm, trên diện tích khoảng 5ha phần đất 03 ô đầm còn lại. Việc ký hợp đồng có sự chứng kiến của anh H2 và anh Hoàng Văn Tuấn. anh Q đã giao đủ tiền mặt số tiền 120.000.000đ cho ông H1 là người nhận, ông H1 giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến khu đầm cho anh Q (gồm: GCNQSDĐ số T968812, Hợp đồng mua bán giữa ông H1 và ông K4 có UBND xã chứng thực, Đơn xin trả đất NTTS của ông K4, 02 Đơn đề nghị của ông K4 và của ông H1, Tờ trình về việc thu hồi đất NTTS của UBND xã Hải Lạng), tất cả đều là bản chính, bản có dấu đỏ. Đồng thời, ông H1 điện thoại trực tiếp cho ông Nguyễn Tất A (Nhờn) là người đang trông nom đầm và nói với ông Nhờn đầm đã bán cho anh Q, còn tôm cá ít nào thì thu bắt nốt rồi trả đầm cho anh Q. Sau đó anh Q, anh H2 có đến gặp ông Nhờn để nhận đầm thì ông Nhờn đề nghị cho 01 tháng để đánh bắt tôm cá còn lại trong đầm rồi sẽ giao trả đầm. anh Q ủy quyền cho anh H2 quản lý đầm, đến ngày 22/9/2020 thì ông Nhờn đến chòi nhà anh H2 (cách đó khoảng 500m) và giao đầm cho anh H2, anh H2 tiếp quản đầm từ đó; việc bàn giao đầm chỉ nói miệng, không lập văn bản giấy tờ gì. Sau đó thì ông H đến khu đầm và tranh chấp.

Sau khi mua và nhận đầm quản lý, anh Q đã nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp đối với toàn bộ số tiền còn nợ ngân sách (19 năm) của khu đầm, nộp 02 lần, thời gian đến hết thời hạn của GCNQSDĐ, tổng số tiền đã nộp là 91.573.749đ, với mục đích hoàn thành nghĩa vụ tài chính để có thể làm thủ tục tiếp tục được gia hạn thuê đất để phục vụ sản xuất kinh doanh. Nhưng do ông H khiếu kiện kéo dài nên anh không thể thực hiện được, cũng không sản xuất nuôi trồng gì được tại khu đầm đã mua. Các anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng mua bán (giấy viết tay) giữa anh Q và ông H1 ngày 27/8/2020, để anh Q có thể làm thủ tục xin gia hạn

thuê đất của Nhà nước, tiếp tục được sử dụng sản xuất nuôi trồng thủy sản, ổn định cuộc sống.

+ Ông Trần Văn H5, ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ông Hoanh, ông Tịnh làm đầm đầu tiên tại khu vực đó từ năm 1998; các tuyến bờ đầm (1-9), (1-2-3), (3-4-5) là do các ông đắp tạo dựng nên; khi ông K4 đến thì có hỏi và các ông cho đắp và nhờ vào. Ông Hoanh, ông Tịnh đều xác nhận trong thời gian ông K4 đắp đầm thì ông H1 có nhiều lần trực tiếp đến khu đầm, ông H1 là người đầu tư tiền vốn để đắp đầm, ông H1 còn nhờ ông Hoanh và ông Tịnh cho để nhờ xi măng, gạch đá tại nhà chòi của hai ông để xây cống, ông H1 còn đi lại và ở đó hàng tháng trong quá trình đắp đầm.

+ Đại diện UBND huyện Tiên Yên – ông Đặng Xuân Lại trình bày:

Thời điểm năm 2017, ông Lại đang làm công chức địa chính tại UBND xã Hải Lạng, ông Lại khẳng định việc ông K4 có đến UBND xã làm thủ tục trả lại đầm và có nộp Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản, ông Lại chứng kiến ông K4 trực tiếp ký đơn. Thực tế ở Hải Lạng, không chỉ có trường hợp ông K4, có rất nhiều trường hợp do nuôi trồng không có hiệu quả, có nhu cầu thì đến UBND xã làm thủ tục chuyển giao cho người có nhu cầu và khả năng khai thác sử dụng, huyện cũng có chủ trương cho phép việc chuyển nhượng như vậy, để tránh thất thu cho ngân sách. Đối với trường hợp ông K4 và ông H1, sau khi ông K4 có đơn tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước, tôi (Lại) đã tham mưu cho UBND xã làm tờ trình đề nghị thu hồi đất, thực tế giữa ông K4 và ông H1 không có sự mua bán gì với nhau, nhưng hồ sơ không đi được đến cuối cùng là do liên quan đến số tiền thuê đất còn nợ (tại thời điểm đó là khoảng hơn 80 triệu đồng) ông K4 và ông H1 đều không có tiền để nộp vào Ngân sách số tiền này. Do vậy UBND huyện Tiên Yên chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với ông K4, mà vẫn treo từ đó cho đến bây giờ.

Nay quan điểm của UBND huyện Tiên Yên là: Trường hợp ông Hoàng Văn K4 thuê đất của Nhà nước (cá nhân thuê đất), từ năm 2006 khu vực đầm này để không, không nuôi trồng thủy sản, ông K4 đã vi phạm hợp đồng do không nộp tiền thuê đất, ông Hoàng Văn K4 không thuộc trường hợp được đương nhiên gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; năm 2017 ông K4 đã có đơn xin tự nguyện trả lại đất không yêu cầu bồi thường; đến nay hợp đồng thuê đất của ông K4 đã hết thời hạn từ sau ngày 01/01/2022, tại kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản năm 2023 đã xác định giá trị tài sản trên đất = 0. Do vậy, trường hợp GCNQSDĐ của ông K4 đã đủ điều kiện thu hồi đất không được bồi thường về tài sản trên đất theo quy định tại Điều 16, khoản 1 Điều 65, khoản 1 Điều 92 của Luật Đất đai năm 2013. Đối với tranh chấp giữa các bên về tài sản gắn liền với đất, UBND huyện Tiên Yên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ông Nguyễn Tất A trình bày tại phiên tòa:

Năm 2006 ông được anh Hòa, ông K4, ông H1 gửi trông nom đầm hộ, đến năm 2020 khi mọi người yêu cầu trả đầm thì ông trả lại, ông không biết việc hợp tác của mọi người họ như thế nào. Ông Tất Anh xác nhận khoảng năm 2020 (thời

gian cụ thể thì ông không nhớ rõ) ông H1 có gọi điện thông báo cho ông Tất Anh nói rằng đầm ông H1 đã bàn giao cho anh Q, anh H2.

+ Đại diện Chi cục Thuế khu vực Tiên Yên – Bình Liêu – Ba Chẽ, ông Nguyễn Bá Khang trình bày tại phiên tòa:

Quan điểm của Chi cục Thuế khu vực Tiên Yên – Bình Liêu – Ba Chẽ đã nêu rõ tại Văn bản số 394/CCTKVTBB-NV ngày 15/3/2024 đã gửi đến Tòa án. Về nội dung miễn giảm tiền thuê đất, theo quy định tại Nghị định số 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 của Chính phủ về một số chính sách phát triển thủy sản, có quy định về miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sử dụng cho hoạt động nuôi trồng thủy, hải sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (khoản 4 Điều 6 Nghị định 67/2014/NĐ-CP), nhưng theo quy định của Luật quản lý thuế thì hộ gia đình, cá nhân phải làm đơn xin miễn giảm, có hồ sơ miễn giảm, làm căn cứ để Cơ quan thuế xem xét ra quyết định miễn giảm. Trường hợp của ông Hoàng Văn K4 không có đơn xin miễn giảm, không có hồ sơ miễn giảm do vậy không có quyết định được miễn tiền thuê đất. Cho đến thời điểm hiện nay, quy định về miễn tiền thuê đất nuôi trồng thủy sản đã hết hiệu lực (chỉ thực hiện đến hết ngày 31/12/2020) theo quy định tại Nghị định số 17/2018/NĐ-CP ngày 02/2/2018. Do vậy, trường hợp ông K4 không có căn cứ để được miễn tiền thuê đất theo quy định hiện hành.

Tại phần tranh luận, các đương sự phát biểu ý kiến, các bên đương sự tranh luận, đối đáp, giữ nguyên các ý kiến như đã trình bày.

- Về nội dung tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ông H đề nghị Tòa án xác định và công nhận các tài sản thuộc quyền sở hữu của Nguyên đơn, cụ thể:

Những tài sản thuộc 100% quyền sở hữu của Nguyên đơn: Lán chòi tạm; Cống 01 trên tuyến bờ đầm (4-5); Cống 02 trên tuyến bờ đầm (16-17); Bờ đầm tuyến (1-9); Bờ đầm tuyến (3-4-5); Bờ đầm tuyến (7-8-9); Bờ đầm tuyến (10-11-12-13); Bờ đầm tuyến (10-16-17).

Những tài sản có 50% quyền sở hữu thuộc về Nguyên đơn: Bờ đầm tuyến (5-6-7); Bờ đầm tuyến (13-19); Bờ đầm tuyến (17-18-19).

Tài sản có 40% quyền sở hữu thuộc về Nguyên đơn: Bờ đầm tuyến (1-2-3).

Còn lại: Cống 03 trên tuyến bờ đầm (18-19), hiện đã bị chặn lấp; và Cống 04 trên tuyến bờ đầm (15-17), thì Nguyên đơn không tranh chấp về quyền sở hữu.

- Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các chủ đầm giáp ranh với 03 ô đầm còn lại đang có tranh chấp):

+ Ông Trần Văn H5, ông Nguyễn Văn T2:

Bờ đầm tuyến (1-2-3) là thuộc hoàn toàn quyền sở hữu của chúng tôi, do chúng tôi đắp từ trước, ông K4 không có phần nào trong tuyến này.

Bờ đầm tuyến (1-9); Bờ đầm tuyến (3-4-5); Bờ đầm tuyến (10-16-17) có 50% thuộc quyền sở hữu của chúng tôi.

+ Ông Lý Kim B:

Bờ đầm tuyến (17-18-19) có 80% quyền sở hữu thuộc về gia đình tôi, lý do: bố tôi nhận chuyển nhượng từ anh Hòa và do gia đình tôi tôn tạo, đắp lại trong quá trình sử dụng.

+ Ông Nguyễn Tất A (Nhờn):

Bờ đầm tuyến (5-6-7) do tôi đắp toàn bộ, ông K4 không có phần nào; Bờ đầm tuyến (7-8-9) tôi đắp làm đường đi ra đầm của tôi, 100% thuộc quyền sở hữu của tôi.

Bờ đầm tuyến (1-9) tôi cùng đắp với anh Bé Văn Dũng làm đường đi, có 40% thuộc sở hữu của tôi.

+ Ông Phạm Văn T1:

Bờ đầm tuyến (13-19) thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn B1, do ông Biên đắp và đổ bê tông toàn bộ tuyến.

+ Anh Nguyễn Viết Q:

Bờ đầm tuyến (1-9), tôi có tôn tạo mặt bờ, vậy nên tôi có 20% sở hữu của tuyến này.

Bờ đầm tuyến (7-8-9) có 50% thuộc sở hữu của tôi, do tôi mua lại đầm của anh Bé Văn Dũng.

+ Các bên tranh luận đối đáp, các đương sự đều giữ nguyên yêu cầu và các nội dung như đã trình bày.

+ *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Yên phát biểu ý kiến:*

++ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

++ Về thời hạn giải quyết vụ án: Đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

++ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 vô hiệu do giả tạo, hợp đồng không có thật. Đối với hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 27/8/2020 giữa ông H1 và anh Q là ngay thẳng và có thật, nhưng do Hợp đồng ngày 25/5/2017 giữa ông H1 và ông K4 vô hiệu, nên hợp đồng giữa ông H1 và anh Q bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn bà Hoàng Thị K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị K khởi kiện đối với các bị đơn ông Ngô Quang H1 và bà Đặng Thị V, UBND xã Hải Lạng, anh Diệp Đức H2, anh Nguyễn Viết Q, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Hợp đồng mua bán tài sản ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1; Giao dịch mua bán tài sản trên đầm giữa ông Ngô Quang H1 với ông Nguyễn Viết Q (giấy viết tay ngày 27/8/2020); và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện tranh chấp về quyền sở hữu và đòi tài sản gắn liền trên diện tích 5,2ha đầm.

Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Yên theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự có, vắng mặt của các đương sự, một số người làm chứng:

Bị đơn ông Ngô Quang H1 vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/ bà Hoàng Thị T, Hoàng Thị L, Hoàng Thị U, Sú Sủi C, Lý Văn G, Lý Thị K, Lý Thị C1, Lý Văn C2, Lý Văn S, Lý Văn T3 vắng mặt; những điều có ủy quyền, có người đại diện tham gia phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông/ bà Hoàng Ngọc H4, Hoàng Thị Tuyết M, Hoàng Thị H3, Nguyễn Văn B1 vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; những người này đều có lời khai, ý kiến, quan điểm trong hồ sơ vụ án, sự vắng mặt họ không ảnh hưởng đến việc xét xử.

Một số người làm chứng vắng mặt, ông Ngô Quang A1 (có đơn xin vắng mặt, bà Hoàng Thị V, bà Nguyễn Thị L3, ông Chu Văn Tài, ông Bé Văn Dũng, đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

Về thời hiệu khởi kiện, không có đương sự nào đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngày 28/10/2021, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K đề nghị Tòa án giải quyết: 1) Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản được UBND xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh chứng thực số 33 ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 đối với tài sản trên diện tích đầm 5,2ha thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh; 2) Tuyên bố vô hiệu giao dịch mua bán tài sản trên đầm giữa ông Ngô Quang H1 với ông Nguyễn Viết Q vào ngày 27/8/2020 (giấy viết tay); 3) Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Diệp Đức H2, ông Nguyễn Viết Q phải trả lại toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng 5,2ha đất đầm thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh cùng toàn bộ tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho gia đình và Hoàng Thị K; gia đình bà Hoàng Thị K sẽ trả toàn bộ chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật;

Ngày 01/03/2023, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Hoàng Thị K đề nghị Tòa án giải quyết: 1) Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản: Đề nghị Tòa án công nhận tài sản gắn liền trên diện tích 5,2ha đất đầm gồm toàn bộ hệ thống đê bao, cống, nhà tạm thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị K; 2) Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Viết Q là người đang chiếm hữu, sử dụng các tài sản gắn liền với diện tích 5,2ha đầm nêu trên phải trả lại tài sản cho nguyên đơn bà Hoàng Thị K.

Từ những yêu cầu cụ thể của đương sự như trên, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện là “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng, giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất vô hiệu, và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nuôi trồng thủy sản thuê của Nhà nước, đòi tài sản gắn liền với đất thuê”.

[3] Về pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp:

Luật nội dung áp dụng Luật Đất đai các năm 1993, 2003, 2013; Bộ luật Dân sự các năm 1995, 2005, 2015, và các văn bản hướng dẫn. Về trình tự, thủ tục áp dụng Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung vụ án và các vấn đề cần giải quyết:

[4.1] Về diễn biến nội dung sự việc:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được tại hồ sơ vụ án, trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, có cơ sở để xác định:

Vào khoảng năm 1999 – 2000, ông Hoàng Văn K4 (Hoàng Trọng Kỳ) cùng con trai là anh Hoàng Ngọc H4, và gia đình ông Ngô Quang H1, bà Đặng Thị V có một giao kết (hợp đồng) thỏa thuận bằng lời nói về việc cùng nhau đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nuôi tôm, cùng hưởng lợi (phương thức phân chia hoa lợi, lợi tức), cùng chia sẻ trách nhiệm; thỏa thuận này có nội dung của một giao dịch dân sự (hợp đồng) về hợp tác đầu tư, sản xuất kinh doanh nuôi trồng thủy sản – cụ thể ở đây, là nuôi tôm tại Đội 10, Đầm Hà Thụ (nay là thôn Đồi Mây), xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên; theo đó, về mức đóng góp tài sản, công sức, ông H1 đầu tư toàn bộ tiền để đắp đầm, mua sắm thiết bị máy móc và toàn bộ chi phí nuôi tôm, ông K4 và anh Hòa đóng góp công sức và chịu trách nhiệm trông nom và quản lý ao nuôi. Về việc phân chia lợi nhuận, lợi tức: Nếu có lợi nhuận, sau khi trừ chi phí, ông K4 và anh Hòa được hưởng 30%, ông H1 được hưởng 70%, nếu thua lỗ thì ông H1 chịu toàn bộ, anh Hòa và ông K4 không phải chịu; ông K4, anh Hòa là người có hộ khẩu địa phương nên đứng ra làm thủ tục pháp lý cho khu đầm đã đắp. Sau khi thống nhất thỏa thuận, ông H1, ông K4, anh Hòa thuê người đắp toàn bộ khu vực thành 04 ô đầm, 02 ao ương, xây dựng 04 cống chính to, 02 cống thông đầm, 03 cống ao ương, 01 lán tạm để ở trong đầm; thời gian đắp xong đầm là khoảng hơn 01 năm, kinh phí do ông H1 bỏ ra toàn bộ, ông K4, anh Hòa chỉ đóng góp công sức.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền thì cho rằng ông K4 là người đã bỏ ra toàn bộ tiền, công sức để đắp đầm; còn bị đơn ông H1, bà V thì cho rằng ông H1 là người bỏ toàn bộ tiền đầu tư đắp đầm, có anh Hòa là con ông K4 là người

trực tiếp làm và chứng kiến; anh Hòa (con trai ông K4) cũng xác nhận sự việc ông H1 bỏ toàn bộ tiền để đắp đầm và toàn bộ chi phí nuôi tôm. Các bên đương sự đều chỉ trình bày bằng lời khai về nội dung này, không có tài liệu nào khác để minh chứng. Ngoài ra, các nhân chứng tham gia đắp đầm vào thời điểm 1999 – 2000, có một số người có lời khai là do ông H1 thuê đắp đầm (ông Vũ Văn C3, Ngô Quang C4), một số khác thì có lời khai được ông K4 thuê và trả tiền (ông Nga, ông Thật, bà Vinh, bà Lan) còn khu đầm của ai thì họ không rõ. Cũng có một số chủ đầm giáp ranh có lời khai về việc biết ông H1 có tham gia đắp đầm từ đầu, đó là các ông Trần Văn H5, Nguyễn Văn T2, ông Phạm Văn T1.

Đến năm 2002, ông K4 được Nhà nước cho thuê đất (Quyết định số 450/QĐ-UB ngày 10/9/2002 của UBND huyện Tiên Yên v/v cho thuê đất nuôi trồng thủy sản; Hợp đồng thuê đất số 16 HĐ/TTĐ ngày 12/9/2002 (anh Hòa thay bố ký tên); GCNQSDĐ số T966812, số vào sổ: 37 QSDĐ/07 cấp ngày 10/9/2002, mang tên ông Hoàng Văn K4). Thời gian thuê đất: 20 năm tính từ ngày 01/01/2002. Năm 2002, ông K4 đã nộp tiền thuê đất của năm 2002 (số tiền 2.652.000đ) theo Tờ khai đăng ký nộp tiền thuê đất ngày 14/9/2002; các năm tiếp theo (19 năm còn lại) ông K4 chưa nộp tiền thuê đất.

Sau đó, ông H1, ông K4 và anh Hòa tiến hành nuôi tôm đến năm 2005-2006, các vụ đều thất thu, không được vụ nào, đến năm 2006 thì không nuôi tôm nữa.

Có sự việc ông K4 và anh Hòa lấy 01 ô đầm phía Nam, giáp đầm ông Phạm Văn T1, để nhượng bán lại (gán nợ) cho ông Hỷ Lồng; nay ông Hỷ Lồng đã chết, các bên đương sự đều không có tranh chấp gì về ô đầm này.

Còn lại 03 ô đầm, ông K4 và anh Hòa bàn giao trả cho ông H1; ông H1 cho ông Nguyễn Tất A mượn đầm và trông nom hộ, ông Tất Anh sử dụng đầm từ khoảng năm 2006-2007 đến năm 2020 thì trả đầm cho ông H; ông Tất Anh cũng xác nhận có được ông H1 gọi điện thông báo về việc bàn giao đầm cho anh H2, anh Q và có bàn giao cho anh H2.

Ngày 25/5/2017, ông H1 và ông K4 có đến trụ sở UBND xã Hải Lạng để làm thủ tục chuyển giao đầm cho ông H1, thực tế giữa ông K4 và ông H1 không có giao dịch mua bán tài sản nào cả, việc thực hiện các thủ tục (đơn xin trả đầm, ký hợp đồng mua bán tài sản trên đất, đơn xin chuyển quyền sử dụng đất,...) chỉ là hợp thức hóa hồ sơ việc chuyển giao phần quyền tài sản của ông K4 chuyển giao cho ông H1 khi kết thúc (chấm dứt) quan hệ hợp tác được xác lập từ năm 1999-2000 (hợp tác giữa ông K4, anh Hòa và ông H1), anh Hòa tự khai cũng biết và cùng đồng ý thống nhất nội dung chuyển giao này.

ông H cho rằng khi ông K4 làm đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản vào năm 2017 thì đã già yếu, không còn minh mẫn, chữ ký và chữ viết không phải của ông K4. Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký, nhưng việc giám định không thực hiện được do thiếu mẫu so sánh, ông H không cung cấp được thêm mẫu chữ ký, chữ viết của ông K4 theo yêu cầu của cơ quan giám định. UBND xã Hải Lạng xác nhận ông K4 trực tiếp đến UBND xã làm việc, nộp đơn; do vậy không có căn cứ để xác định chữ ký, chữ viết không phải của ông K4.

Qua diễn tiến sự việc như nêu trên, căn cứ lời khai của các đương sự (ông H1, anh Hòa), căn cứ các tài liệu, giấy tờ có chữ ký của ông K4 (Đơn xin trả đất NTTS, Hợp đồng mua bán tài sản trên đất ngày 25/5/2017, Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất của ông K4), có thể xác định ý chí của ông K4 tại thời điểm năm 2017, – **ông K4 đã định đoạt từ bỏ quyền sở hữu** của mình đối với phần công sức đóng góp trong hợp tác với ông H1 và anh Hòa, và tự nguyện chuyển giao cho ông H1 phần quyền tài sản này gắn liền với đất thuê của Nhà nước (đất thuê trả tiền hằng năm, tại thời điểm ông K4 định đoạt chuyển giao tài sản năm 2017 thì hợp đồng thuê đất còn trong thời hạn, số tiền thuê đất còn nợ ngân sách Nhà nước là khoảng 15 năm chưa nộp, – từ năm 2003 đến 2017).

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định: Việc thỏa thuận hình thành hợp tác đắp đầm, góp tài sản, góp công sức để nuôi tôm giữa 03 người ông K4, anh Hòa, ông H1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, phù hợp với tập quán tại địa phương. Việc hợp tác bắt đầu từ khoảng năm 1999 – 2000 (thỏa thuận miệng); quá trình các bên thực hiện hợp tác sản xuất kinh doanh không có hiệu quả kinh tế, đến năm 2006 thì không làm nữa, và sau đó thì các bên đã cùng thỏa thuận thống nhất xử lý tài sản và chấm dứt hợp tác vào tháng 5/2017.

Do giao dịch (thỏa thuận) hợp tác giữa ông K4, anh Hòa, ông H1 không trái với quy định của pháp luật, phù hợp với tập quán của dân tộc, nên giao dịch này có hiệu lực. Việc ông H1 bỏ toàn bộ phần lớn tiền vốn đầu tư trong quá trình đắp đầm và sản xuất, là căn cứ xác lập quyền sở hữu (sở hữu chung) của ông H1 đối với phần lớn tài sản gắn liền với 5,2ha đất đầm; ông K4 và anh Hòa có góp công sức trong việc hình thành, tạo lập nên khối tài sản gắn liền trên đất đầm, nên là căn cứ xác lập quyền sở hữu (sở hữu chung) của ông K4, anh Hòa đối với một phần tài sản gắn liền với đất đầm, theo các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995, cụ thể như sau:

“Điều 229. Sở hữu chung

Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ sở hữu đối với tài sản”.

“Điều 230. Xác lập quyền sở hữu chung

Quyền sở hữu chung được xác lập theo thỏa thuận của các chủ sở hữu, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán”.

“Điều 241. Xác lập quyền sở hữu đối với thu nhập có được do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp

Người lao động, người tiến hành hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp có sở hữu đối với thu nhập do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, kể từ thời điểm có được thu nhập đó”.

Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định:

“1- Hợp đồng dân sự có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể, khi pháp luật không quy định đối với loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định.

Khi các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng bằng hình thức nhất định, thì hợp đồng được coi là đã giao kết khi đã tuân theo hình thức đó.”

Sau khi thực hiện thỏa thuận hợp tác được một thời gian, không có hiệu quả và bị thua lỗ, đến năm 2006 thì các bên không tiếp tục làm nữa, và đến năm 2017 thì các bên thống nhất xử lý tài sản, chấm dứt hợp tác. Việc chấm dứt hợp tác giữa các bên (ông K4, anh Hòa và ông H1), xử lý về tài sản, vốn góp, công sức đã được các bên giải quyết vào tháng 5/2017, theo đó ông H1 nhận lại toàn bộ tài sản trên phần đất còn lại (03 ô đầm) và có trách nhiệm hoàn tất thủ tục pháp lý có liên quan.

Quá trình thực hiện việc chuyển giao này khi ông K4 còn sống, ông K4 tự nguyện thực hiện hành vi của mình (trực tiếp đến UBND xã nộp đơn, làm thủ tục), không có căn cứ chứng minh ông K4 bị lừa dối, ép buộc. UBND huyện Tiên Yên chưa thực hiện được việc thu hồi đất đối với ông K4 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 là do còn vướng mắc về số tiền nợ tiền thuê đất chưa trả (khoảng 15 năm, tính đến 2017). Các bên thực hiện việc chuyển giao phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể:

Điều 192 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản”.

Điều 194 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng, tiêu hủy hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản.”

Điều 239 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Chủ sở hữu có thể tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tự tuyên bố công khai hoặc thực hiện hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó.”

Pháp luật không có quy định bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất.

Trong quan hệ hợp tác về việc đắp đầm và nuôi tôm chỉ có sự tham gia của ông K4, anh Hòa và ông H1; ông H, bà K và những người con khác của ông K4/ bà K không tham gia trong quan hệ hợp tác này. Ông H và bà K không đồng ý việc ông K4 chuyển giao tài sản cho ông H1, và có yêu cầu xác lập quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc về nguyên đơn bà Hoàng Thị K. Tuy nhiên, xét thấy quyền sở hữu đối với phần công sức đóng góp trong việc hình thành nên khối tài sản gắn liền với đất đầm thuộc về cá nhân ông Hoàng Văn K4, ông K4 đã từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với phần công sức này; bà K, ông H và những người con khác của ông K4 (ngoại trừ anh Hòa) không có quyền can thiệp vào quyền định đoạt của ông K4 đối với phần công sức đóng góp của ông K4 trong hợp tác. Còn anh Hòa thì cũng biết việc chấm dứt hợp tác và đồng ý nội dung chuyển giao toàn bộ tài sản còn lại cho ông H1.

Xét thỏa thuận chấm dứt hợp tác giữa ông K4, anh Hòa và ông H1, việc từ bỏ quyền sở hữu đối với phần công sức đóng góp của ông K4 và chuyển giao tài sản lại cho ông H1 là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, cùng với việc

thực tế ông H1 là người bỏ phần lớn tiền đầu tư tham gia hợp tác đắp đầm, nuôi tôm, đây là căn cứ xác lập quyền sở hữu của ông Ngô Quang H1 đối với toàn bộ tài sản (01 lán tạm, hệ thống cống, và một phần hệ thống bờ đê bao đầm) gắn liền với đất 03 ô đầm còn lại.

Đối với nội dung ông H trình bày có cho tiền ông K4 để đắp đầm, một số người con khác bà Tĩnh, bà Liên, bà Minh, bà Uyên cũng có cho tiền ông K4 để đắp đầm, tổng số tiền là khoảng 59.000.000đ, nhưng không có tài liệu để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Riêng đối với tài sản gắn liền với 01 ô đầm phía Nam (nay là các thửa đất số 08, 10, có tổng diện tích là 24.298,1m²), đã được chuyển nhượng cho ông Hỷ Lồng, từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay, các bên đương sự đều không có tranh chấp gì, nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[4.2] Về nguồn gốc, và quá trình quản lý, sử dụng 5,2ha đất đầm:

Căn cứ lời khai của các đương sự, cung cấp của UBND xã Hải Lạng, hồ sơ quản lý địa chính và hồ sơ cho thuê đất và cấp GCNQSDĐ cho ông Hoàng Văn K4, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thể hiện như sau:

Trước năm 1999, khu vực tranh chấp là bãi triều ngập mặn; thời điểm đó UBND huyện có chủ trương giao đất (cho thuê) để người dân đắp đầm nuôi trồng thủy sản; năm 1999 – 2002, ông K4, anh Hòa và ông H1 đắp đầm, tạo lập hệ thống ao nuôi [04 ô đầm trên 02 thửa đất: thửa đất số 35 (nay là thửa số 04) có diện tích 24.799m², và thửa đất số 36 (nay là các thửa 05, 08, 10) có diện tích 48.704m²]; Ngày 10/9/2002, ông K4 được cấp GCNQSDĐ, Quyết định cho thuê đất số 450/QĐ-UB, hợp đồng thuê đất số 16 HĐ/TTĐ ngày 12/9/2002, anh Hòa ký thay bố, thời hạn thuê đất 20 năm tính từ ngày 01/01/2002; Từ năm 2002 – 2005 ông H1, anh Hòa và ông K4 tổ chức nuôi tôm (nuôi công nghiệp, bán thâm canh); Năm 2006, anh Hòa, ông K4 chuyển nhượng cho ông Hỷ Lồng (ông H1 có biết và đồng ý) 01 ô đầm phía Nam (một phần của thửa số 36, và nay là các thửa số 08, 10) có diện tích 24.298,1m²; Từ năm 2006-2020 ông Nguyễn Tất A (tức Nhòn) trông nom 03 ô đầm còn lại hộ ông H1, anh Hòa, ông K4; Từ tháng 9/2020 đến 01/01/2022, anh Nguyễn Viết Q quản lý 03 ô đầm còn lại (thửa số 04, 05) do mua lại tài sản trên đất của ông H1, anh Q đã nộp tiền thuê đất của 19 năm (từ năm 2003 đến hết năm 2021); Từ 02/01/2022 đến nay, thời hạn thuê đất đã hết, toàn bộ diện tích khu đầm thuộc thẩm quyền quản lý của UBND huyện Tiên Yên.

[4.3] Về nguồn gốc, quá trình hình thành, tạo lập, quản lý, sử dụng, tôn tạo, tu bổ, sửa chữa, thay đổi hiện trạng tài sản gắn liền với đất:

Căn cứ lời khai của các đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định được như sau:

Từ năm 1999 – 2002 là khoảng thời gian hình thành tài sản trên đất, gồm hệ thống bờ đê bao đầm (04 ô đầm), 01 lán tạm, và hệ thống cống. Trong đó: Các tuyến bờ đầm (1-9), (1-2-3), (5-6-7), (13-19-14), (14-15) là do các chủ đầm giáp ranh tạo lập nên và đã có từ trước năm 1999; khi ông K4, anh Hòa, ông H1 đến

đắp đầm thì có hỏi và những chủ đầm này cho đắp vạ nhờ vào các tuyến này để dùng chung; các tuyến bờ đầm còn lại là do ông K4, anh Hòa, ông H1 đắp tạo nên.

Từ khoảng năm 2002 – 2005, ông K4, anh Hòa và ông H1 tổ chức thực hiện nuôi tôm trên 04 ô đầm do các bên hợp tác, hùn hạp, tạo dựng nên.

Năm 2006, có sự kiện anh Hòa, ông K4 chuyển nhượng (gán nợ) 01 ô đầm cho gia đình ông Hỷ Lồng; ông H1 có biết và đồng ý việc chuyển nhượng.

Từ 2006 – 2020, ông Nguyễn Tất A là người sử dụng đầm (trông nom hộ anh Hòa, ông K4, ông H1 03 ô đầm còn lại).

Từ tháng 9/2020 đến nay, anh Nguyễn Viết Q (ủy quyền cho anh Diệp Đức H2) là người trông nom, sử dụng đối với 03 ô đầm, và các tài sản gắn liền trên 03 ô đầm.

Riêng đối với ô đầm phía Nam (thửa số 08, 10) (giới hạn bởi các điểm 14,15,17,18,19,14), gia đình ông Hỷ Lồng (con trai là anh Lý Kim B) quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất từ năm 2006 cho đến nay; các tuyến bờ đầm của ô này hàng năm gia đình anh Bảo vẫn tu sửa, tôn tạo nên có hiện trạng như ngày nay; đối với tuyến bờ đầm (17-18-19) anh Bảo có quan điểm: Phần bên dưới mặt nước là do ông K4 đắp tạo nên, còn phần bên trên của mặt nước là do anh Bảo đắp trong quá trình anh nhận chuyển nhượng và sử dụng, nên 80% giá trị tuyến bờ đầm này thuộc quyền sở hữu của gia đình anh.

(Có Sơ đồ trích đo hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản kèm theo).

Các bên đương sự đều không có tài liệu chứng minh quá trình đào đắp, tu sửa, cải tạo, tôn tạo, mà chỉ có lời khai, quan điểm trình bày của mình. Trong đó, lời khai và quan điểm của các đương sự liên quan có sự mâu thuẫn với quan điểm, ý kiến của Nguyên đơn về tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng, giá trị đắp bờ đầm tại một số tuyến, cụ thể là các tuyến: (1-9), (1-2-3), (3-4-5), (5-6-7), (7-8-9), (10-16-17), (13-19), (17-18-19).

[4.4] Đối với Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 giữa ông K4 và ông H1:

Về hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản được chứng thực của UBND xã Hải Lạng (chứng thực số 33, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2017).

Về nội dung, hợp đồng có 03 trang, 8 Điều (không kể trang ghi lời chứng của UBND xã), có nội dung ông K4 bán cho ông H1 tài sản gắn liền với đất, gồm: “Hệ thống Đê bao, cống và các tài sản khác trên ao đầm trên đất Nuôi trồng thủy sản nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất”, thửa đất số 35, 36, tên người sử dụng đất: Hoàng Văn K4, địa chỉ thửa đất: Đầm Hà Dong, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, với giá mua bán tài sản là: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), thanh toán bằng tiền mặt, do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tuy nhiên, theo ông H1 trình bày là thực chất không có việc mua bán này, không có việc thanh toán trả tiền 50 triệu đồng, không có việc giao tài sản, mà chỉ là cách để hợp thức hóa về mặt thủ tục để ông H1 đăng ký nhận chuyển quyền sử

dụng phần đất đầm còn lại (03 ô đầm), còn tài sản trên đất đầm là của ông H1 do ông bỏ tiền ra đầu tư, tạo lập.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông H cũng cho rằng không có việc mua bán này, bị đơn bà Đặng Thị V cũng xác định không có việc mua bán này. Cán bộ địa chính tại thời điểm năm 2017 (ông Đặng Xuân Lại) cũng xác nhận tại phiên tòa là thực tế giữa ông K4 và ông H1 không có việc mua bán tài sản trên đất đầm.

Trên cơ sở các căn cứ nêu trên, căn cứ vào Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 giữa ông K4 và ông H1 bị vô hiệu do giả tạo, hợp đồng giả cách (không có thật).

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 vô hiệu, được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Trong giao dịch này, không có việc mua bán, không có việc thanh toán tiền, không có việc bàn giao tài sản, do vậy các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc cả về hai bên tham gia giao dịch là ông H1 và ông K4, nên không bên nào phải bồi thường thiệt hại.

Đối với GCNQSDĐ mang tên ông K4, nhưng đến thời điểm hiện tại đã hết thời hạn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản, mà chỉ là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất, đến ngày 02/01/2022 chứng thư này đã hết thời hạn – không còn giá trị, nên không đặt ra vấn đề trả lại GCNQSDĐ này cho ông K4.

Đối với quyền sử dụng đất thuê của ông K4, hiện đã hết thời hạn thuê, trường hợp ông K4 đã đủ điều kiện thu hồi đất, quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quản lý của UBND huyện Tiên Yên, vợ và các con ông K4 không có quyền đòi quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản này.

Vì những lý do nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của Nguyên đơn: “Buộc anh Diệp Đức H2, ông Nguyễn Viết Q phải trả lại toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng 5,2ha đất đầm thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên

Yên, tỉnh Quảng Ninh cùng toàn bộ tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình và Hoàng Thị K; gia đình bà Hoàng Thị K sẽ trả toàn bộ chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật”.

[4.5] Đối với giao dịch (hợp đồng) mua bán tài sản trên đất đầm giữa ông Ngô Quang H1 và ông Nguyễn Việt Q ngày 27/8/2020 (giấy viết tay):

Về hình thức, hợp đồng được lập thành văn bản (giấy viết tay), bên mua và bên bán cùng ký tên, có người làm chứng là ông Hoàng Văn Tuấn, hợp đồng chưa được công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, vi phạm điều kiện về hình thức quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 27/8/2020 ông H1 và anh Q lập và ký Giấy chuyển nhượng đầm, có người làm chứng ông Hoàng Văn Tuấn ký tên, có nội dung: *“Tôi (Hợp) có khu đầm tại Đội 7, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh, GCNQSDĐ số T968812, ... đứng tên ông Hoàng Văn K4 (ông K4 đã chuyển nhượng lại cho tôi). Nay tôi chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Việt Q, ... với số tiền là: 120.000.000 (Một trăm hai triệu đồng chẵn). Hai bên đã thống nhất giao tiền và giao đầm đầy đủ cho hai bên.”*. anh Q đã thanh toán trả đủ số tiền 120.000.000đ cho ông H1 tại nhà ông H1 vào ngày 27/8/2020, ông H1 đã bàn giao đầm cùng toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến khu đầm cho anh Q, gồm bản chính các giấy tờ: GCNQSDĐ mang tên ông K4, Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 được UBND xã Hải Lạng chứng thực, Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản ngày 25/5/2017 của ông K4 có xác nhận của UBND xã Hải Lạng, Đơn đề nghị V/v xin chuyển quyền đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của ông K4, Đơn đề nghị V/v xin chuyển quyền đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của ông H1, Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 của UBND xã Hải Lạng V/v thu hồi đất thuê NTTS của ông Hoàng Văn K4; đồng thời, ngay lúc đó ông H1 gọi điện cho ông Nguyễn Tất A (là người đang trông nom đầm) bảo thu bắt tôm cá còn lại để bàn giao đầm cho anh Q. Sau đó anh Q, anh H2 có đến gặp ông Tất Anh để nhận đầm thì ông Tất Anh đề nghị cho xin 01 tháng để đánh bắt tôm cá còn lại trong đầm. Ngày 29/8/2020, anh Q ủy quyền cho anh H2 trông coi, quản lý đầm; đến ngày 22/9/2020, ông Tất Anh có giao đầm lại cho anh H2, việc bàn giao bằng miệng.

Mặc dù nội dung giấy viết tay ngày 27/8/2020 giữa ông H1 và anh Q không nêu rõ cụ thể đối tượng mua bán của hợp đồng, nhưng căn cứ “Giải thích nội dung hợp đồng” theo quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự 2015, tại Tòa án cả ông H1 và anh Q đều có lời khai xác nhận việc hai bên mua bán với nhau là tài sản gắn liền với đất đầm gồm hệ thống đê bao, cống và các tài sản trên đất đầm (03 ô đầm còn lại). Như vậy, có thể xác định ý chí của các bên về đối tượng của hợp đồng (giấy viết tay) ngày 27/8/2020 là hai bên mua bán với nhau quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên 03 ô đầm còn lại (thửa số 04, 05), gồm: Lán chòi tạm, các cống, và một phần hệ thống bờ đê bao đầm. Tại Tòa án, vợ ông H1 là bà Đặng Thị V cũng xác nhận biết rõ và đồng ý việc mua bán này.

Xét thấy, hợp đồng mua bán tài sản trên đất (giấy viết tay) giữa ông H1 và anh Q ngày 27/8/2020 có các nội dung chủ yếu phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng có thể hiện đầy đủ họ tên, địa chỉ của các bên, có mô tả về đối tượng mua bán, giá tiền chuyển nhượng là 120.000.000đ. Về đối tượng của hợp đồng – *tài sản gắn liền với đất đầm (03 ô đầm còn lại)*, theo nội dung đã phân tích tại Mục [4.1] ở trên, ông Ngô Quang H1 là người có quyền sở hữu đối với toàn bộ tài sản (01 lán tạm, hệ thống cống, và một phần hệ thống bờ đê bao đầm) gắn liền với 03 ô đầm còn lại (thửa số 04, 05). Pháp luật không quy định bắt buộc phải đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, việc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu (khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013).

Tại thời điểm ông H1 bán tài sản trên đất cho ông Quyền thì quyền sử dụng đất thuê còn trong thời hạn, ông K4 (người đứng tên thuê đất) đã có đơn xin trả lại đất thuê cho Nhà nước từ ngày 25/5/2017, cùng ngày UBND xã Hải Lạng đã có Tờ trình đề nghị thu hồi đất của ông K4, ông K4 và ông H1 đều đã có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 nhưng chưa thực hiện được do còn vướng mắc số nợ tiền thuê đất chưa nộp. Lẽ ra khi ông K4 đã có đơn xin tự nguyện trả lại đất thuê cho Nhà nước thì UBND cấp có thẩm quyền phải tiến hành các bước theo quy định để thực hiện thủ tục chấm dứt hợp đồng cho thuê, thu hồi đất, xác định và giải quyết các nghĩa vụ về tài chính đối với Nhà nước; thẩm quyền và trách nhiệm thực hiện công việc này thuộc về cơ quan Nhà nước (UBND các cấp), **không phải trách nhiệm của người dân**. Ông H1 là người sở hữu tài sản gắn liền với đất, ông K4 đã có đơn xin trả lại đất cho Nhà nước; do đó, khi ông H1 không còn nhu cầu thì được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình cho người khác, và trong trường hợp này ông H1 đã thỏa thuận bán tài sản trên đất cho anh Q trong đó có cả thỏa thuận về việc anh Q sẽ là người nộp số tiền thuê đất còn thiếu, là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2, khoản 5 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013, và các quy định khác của Bộ luật dân sự về mua bán tài sản.

Điều 179 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

...

b) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

...

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật dân sự.”

Xét giao dịch mua bán tài sản gắn liền với đất giữa ông H1 và anh Q đáp ứng các điều kiện về bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm, quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013, đó là: *“Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp”, “Đã hoàn thành việc xây*

dựng theo đúng quy hoạch”, người mua tài sản gắn liền với đất thuê bảo đảm các điều kiện “*Có năng lực tài chính để thực hiện dự án*”, “*Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án*”, “*Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai*”. anh Q làm nghề nuôi trồng thủy sản, có nhu cầu sử dụng đất thuê để phục vụ sản xuất, không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

Giao dịch giữa ông H1 và anh Q được hai bên chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; giao dịch đã được thực hiện xong toàn bộ, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do vậy giao dịch này không bị vô hiệu, và vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch này vô hiệu của Nguyễn đơn.

Hơn nữa, xét anh Nguyễn Viết Q là người mua bán ngay tình, khi tham gia giao dịch mua bán với ông H1 đã kiểm tra và hiểu rõ thông tin về tài sản mua bán không có tranh chấp, không bị kê biên, toàn bộ các giấy tờ pháp lý có liên quan, gồm: Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của ông H1; Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nuôi trồng thủy sản ngày 26/4/2017 của ông K4; Đơn xin trả đất nuôi trồng thủy sản của ông K4 ngày 25/5/2017 có xác nhận của UBND xã Hải Lạng; Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 giữa ông H1 và ông K4, được UBND xã Hải Lạng chứng thực; GCNQSDĐ mang tên ông K4 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002; Tờ trình số 28/TTr-UBND ngày 25/5/2017 của UBND xã Hải Lạng “V/v thu hồi đất thuê NTTS của ông Hoàng Văn K4 tại xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên”. ông H1 cũng có thông tin về việc còn nợ tiền thuê đất, và giữa hai bên có thỏa thuận về việc anh Q tự nguyện nộp tiền thuê đất còn nợ đọng. Và thực tế, sau khi mua và nhận tài sản trên đất đầm, anh Q đã đến Chi cục Thuế để nộp toàn bộ số tiền thuê đất của 18 năm còn thiếu và sau đó tiếp tục nộp 01 năm còn lại đến hết thời hạn thuê đất đối với toàn bộ khu đất đầm (04 ô đầm).

Đối với số tiền thuê đất của ô đầm phía Nam do anh Lý Kim B đang quản lý, sử dụng (thửa số 08, 10) mà anh Q đã nộp, tại phiên tòa anh Q và anh Bảo có ý kiến hai anh sẽ tự thỏa thuận giải quyết về việc này, không yêu cầu Tòa án xem xét, nên Hội đồng xét xử không xét đề cập, dành quyền khởi kiện riêng cho các bên (anh Q, gia đình anh Bảo) trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Như vậy, mặc dù hợp đồng (giao dịch) giấy viết tay ngày 27/8/2020 giữa ông H1 và anh Q vi phạm quy định về hình thức do chưa được công chứng, chứng thực, nhưng giao dịch đã được thực hiện xong; pháp luật có quy định về trường hợp giao dịch không bị vô hiệu, cụ thể:

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các*

bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Quy định nêu trên nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của các giao dịch dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cả ông H1 và anh Q đều có yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng (giấy viết tay ngày 27/8/2020) để anh Q có thể làm thủ tục xin thuê đất của Nhà nước phục vụ nuôi trồng thủy sản, ổn định cuộc sống. Xét yêu cầu này là chính đáng và có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.”

Tuy nhiên, thẩm quyền quản lý đất đai thuộc về UBND huyện Tiên Yên, tại thời điểm hiện nay hợp đồng cho thuê đất giữa UBND huyện Tiên Yên với ông Hoàng Văn K4 đã hết thời hạn. Do đó, việc anh Q có nhu cầu xin thuê đất và có được Nhà nước cho thuê đất hay không, phụ thuộc vào thẩm quyền xem xét, quyết định của UBND huyện Tiên Yên, Hội đồng xét xử không xem xét nội dung về quyền sử dụng đất.

Đối với diện tích ô đầm phía Nam (thửa số 08, 10) hiện gia đình ông Lý Kim B đang sử dụng, các bên đương sự đều không có tranh chấp, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.6] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung về tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nuôi trồng thủy sản (03 ô đầm – thửa số 04, 05), đòi tài sản gắn liền với đất của Nguyên đơn:

Như nội dung đã phân tích tại Mục [4.1] ở trên, ông K4 chỉ góp một phần “công sức” trong việc hình thành nên khối tài sản gắn liền với đất. Việc hình thành khối tài sản trong đó có công sức của ông K4, mặc dù trong thời kỳ hôn nhân giữa ông K4 và bà K; nhưng ngày 25/5/2017 ông K4 đã đến UBND xã Hải Lạng đã nộp đơn xin trả lại đất thuê cho Nhà nước không yêu cầu bồi thường, ông K4 đã từ bỏ quyền sở hữu của mình đối với phần công sức đóng góp trong khối tài sản gắn liền với đất. Hơn nữa, chủ thể được Nhà nước cho thuê đất là cá nhân ông K4, không phải hộ gia đình ông K4. Do đó, không xác định phần “công sức” đóng góp đó là tài sản chung của vợ chồng ông K4, bà K. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung về tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản gắn liền với đất của bà Hoàng Thị K.

Đối với một số tài sản gắn liền với đất nằm trên ô đầm phía Nam (thửa số 08, 10) gồm 02 cống và các tuyến bờ đê bao đầm (14-15), (15-17), (14-19) hiện gia đình ông Lý Kim B đang quản lý, sử dụng, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có yêu cầu tranh chấp, Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Hoàng Thị K không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sở hữu và đòi tài sản gắn liền với đất, nên bà K phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

+ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.400.000đ, bà K phải nộp và đã nộp xong;

+ Chi phí định giá tài sản: Chi phí định giá tài sản lần 1 là 1.600.000đ, chi phí định giá tài sản lần 2 là 1.400.000đ; Tổng là 3.000.000đ, bà K phải nộp và đã nộp xong.

- Chi phí giám định: Không có. Ông Hoàng Trọng H đã nộp tạm ứng chi phí giám định chữ ký số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng), và đã được hoàn trả lại đủ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất giữa ông H1 và ông K4 vô hiệu, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị K, bị đơn ông Ngô Quang H1 đều là người cao tuổi, nên miễn án phí cho bà K và ông H1. Các bị đơn khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 161, 162; Điều 165; Điều 184; khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 271, 273; Điều 502 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 229, 230, 241, 400 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 124, khoản 2 Điều 129, các Điều 131, 192, 194, 239 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 16, khoản 1 Điều 65, khoản 1 Điều 92, khoản 1 Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 179, Điều 189 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 47 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng mua bán tài sản được UBND xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh chứng thực số 33 ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 đối với tài sản trên diện tích đầm 5,2ha thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, Đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2017 giữa ông Hoàng Văn K4 và ông Ngô Quang H1 vô hiệu do giả tạo.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị K về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu giao dịch mua bán tài sản trên đầm giữa ông Ngô Quang H1 với ông Nguyễn Viết Q vào ngày 27/8/2020 (giấy viết tay).

3. Không chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: *“Buộc anh Diệp Đức H2, ông Nguyễn Viết Q phải trả lại toàn bộ quyền sở hữu, sử dụng 5,2ha đất đầm thuộc Thửa đất số 35 và 36 tại địa chỉ: Đội 10, đầm Hà Thụ, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh cùng toàn bộ tài sản trên đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình và Hoàng Thị K; gia đình bà Hoàng Thị K sẽ trả toàn bộ chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật.”* của bà Hoàng Thị K.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản đề nghị Tòa án công nhận tài sản gắn liền trên diện tích 5,2ha đất đầm gồm toàn bộ hệ thống đê bao, cống, nhà tạm thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị K, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Viết Q là người đang chiếm hữu, sử dụng các tài sản gắn liền với diện tích 5,2ha đầm nêu trên phải trả lại cho bà Hoàng Thị K.

Xác định tài sản gắn liền với đất trên 03 ô đầm (thửa đất số 04, 05) có diện tích 49.097,1m², gồm các tài sản: 01 lán chòi tạm, 02 cống [Cống 01 trên tuyến bờ đầm (4-5); Cống 02 trên tuyến bờ đầm (16-17)], tuyến bờ đầm (10-11-12-13) và một phần các tuyến bờ đê bao đầm các tuyến (1-9), (7-8-9), (3-4-5), (17-18-19) thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Quang H1.

Công nhận hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất theo giấy viết tay ngày 27/8/2020 giữa ông Ngô Quang H1 và anh Nguyễn Viết Q có hiệu lực pháp luật, với các tài sản gắn liền với đất được các bên thỏa thuận gồm: 01 lán chòi tạm; 02 cống [01 cống trên tuyến bờ đầm (4-5); 01 cống trên tuyến bờ đầm (16-17)]; bờ đê bao đầm tuyến (10-11-12-13) và một phần các tuyến bờ đê bao đầm các tuyến (1-9), (7-8-9), (3-4-5), (17-18-19) nằm trên diện tích đất nuôi trồng thủy sản 49.097,1m², có vị trí và tứ cận theo Sơ đồ trích đo hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tiên Yên lập (thửa số 04 tương đương với thửa cũ số 35, và thửa số 05 tương đương với một phần của thửa cũ số 36, nằm trong Giấy CNQSDĐ số T968812 do UBND huyện Tiên Yên cấp ngày 10/9/2002 mang tên ông Hoàng Văn K4, đất Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, đến ngày 02/01/2022 đã hết thời hạn cho thuê đất) có địa chỉ tại thôn Đồi Mây, xã Hải Lạng, huyện Tiên Yên, tỉnh Quảng Ninh. Tứ cận, kích thước các cạnh của các thửa đất số 04, 05 cụ thể như sau:

- *Thửa số 04:*

+ Phía Bắc: Cạnh 1-9, giáp lạch nước, dài 75,50m;

+ Phía Đông Bắc: Cạnh 1-2-3, giáp đầm của ông Trần Văn H5 và ông Nguyễn Văn T2, dài 178,12m;

+ Phía Đông Nam: Cạnh 3-4-5, giáp lạch nước, dài 93,99m;

+ Phía Nam và Tây Nam: Cạnh 5-6-7, giáp đầm của ông Nguyễn Tất A, dài 152,00m; Cạnh 7-8-9, giáp đầm của ông Nguyễn Viết Q, dài 148,39m.

- *Thửa số 05:*

+ Phía Bắc: Cạnh 10-11-12-13, giáp ruộng nước của xã, dài 293,48m;

+ Phía Đông Nam: Cạnh 13-19, giáp đầm của ông Nguyễn Văn B1;

+ Phía Nam: Cạnh 17-18-19, giáp ô đầm gia đình ông Lý Kim B đang sử dụng, dài 247,87m;

+ Phía Tây: Cạnh 10-16-17, giáp lạch nước, dài 50,89m.

(Có sơ đồ trích đo hiện trạng đất nuôi trồng thủy sản kèm theo, là một phần của bản án).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 5.400.000 đồng, bà Hoàng Thị K phải nộp và đã nộp xong.

6. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị K và ông Ngô Quang H1.

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

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Người đại diện theo ủy quyền của đương sự;
- VKSND huyện Tiên Yên;
- VKSND tỉnh Q.Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Tiên Yên;
- Lưu.

Phạm Nhật Quang