

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 54/2025/DS-PT

Ngày: 30/6/2025

“Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Đạt

bà Nguyễn Thúy Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Hoa Lê - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** bà Lam Thị Dung- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 đến 30/6/2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của TAND thị xã Quảng Yên tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐ-PT ngày 26/03/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐ-PT ngày 15/4/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 07/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2025/QĐ-PT ngày 15/5/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 13/2025/QĐ-PT ngày 05/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2025/QĐ-PT ngày 16/6/2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1949; Nơi thường trú: khu G, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn T, sinh năm 1978. Nơi thường trú: tổ H, khu E, phường Y, thành phố H, Quảng Ninh. Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Bị đơn: bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1935; Nơi thường trú: khu C, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1962. Nơi thường trú: khu C, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1965. Nơi thường trú: tổ G, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Chỗ ở: tổ G, khu A, phường Y, thành phố H, Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đồng thời là Người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1): Luật sư **Đinh Thị P** - Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Địa chỉ: số nhà I L, tổ D, khu B, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt.

- Ông **Nguyễn Thế C1**, sinh năm 1967. Nơi thường trú: số F, phố T, khu H, phường H, thành phố M, Quảng Ninh; Địa chỉ hiện tại: số nhà E, đường G, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Phương L**, sinh năm 1969. Nơi thường trú: khu C, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Vắng mặt ngày 24/6/2025 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt), có mặt ngày 30/6/2025.

- Bà **Nguyễn Thị P1**, sinh năm 1972. Nơi thường trú: Số C, phố N, tổ D, khu C, phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã Q, Quảng Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Đức T1 - Chức vụ: Phó chủ tịch; Vắng mặt .

- Ủy ban nhân dân thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

* Người kháng cáo: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L

* Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Đặng Thị N có quan điểm khởi kiện như sau: ngày 16/8/2003, bà Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng cho bà N mảnh đất có diện tích hơn 800m², thuộc thửa đất số 55 (thửa mới số 28), tờ bản đồ số 35 (tờ mới số 23) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh với giá 15.000.000 đồng.

Hai bên lập giấy mua bán viết tay cùng ngày, có sự làm chứng của ông T3 và chữ ký của 09 người con bà C. Sau khi thanh toán đầy đủ tiền, bà N nhận đất, trực tiếp quản lý và sử dụng (trồng đỗ, mía, khoai lang). Do không hiểu biết pháp luật nên các bên không lập thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Nguồn gốc thửa đất bà C bán cho bà N là do bà C mua từ ông Nguyễn Văn Hệ T2 năm 1997. Việc mua bán giữa bà C và cụ H có giấy mua bán viết tay. Theo thỏa thuận, bà C có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký sang tên cho bà N, tuy nhiên do con cháu ông H tranh chấp nên việc đăng ký chưa thực hiện được. Sau khi nhận đất, do hoàn cảnh gia đình, bà N đi làm ăn xa, mỗi lần về đều kiểm tra thấy đất vẫn nguyên vẹn, không có tranh chấp. Gần đây phát sinh tranh chấp do ông Nguyễn Thế C1 (cháu ngoại ông H) khiếu kiện. Bà N2 đã nhiều lần yêu cầu bà C hoàn tất thủ tục sang tên nhưng chưa được giải quyết. Ngày 04/3/2022, UBND phường Q đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Bà Nguyệt khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng (Giấy mua bán chuyển nhượng đất) ngày 16/8/2003 giữa bà Đặng Thị N và bà Nguyễn Thị C. Tuyên bà Đặng Thị N được quyền sử dụng 759,3m² đất ở tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35); địa chỉ: xóm C, xã C, huyện Y (nay là khu C, phường Q, thị xã Q) tỉnh Quảng Ninh.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

1. Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/1997 giữa ông Bùi Văn H (Người bán) và bà Nguyễn Thị C (Người mua) đối với thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có hiệu lực pháp luật.

2. Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 759,3m² đất ở (Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 - ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35; địa chỉ: khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh) tại Giấy mua bán chuyển nhượng đất ngày ngày 16/8/2003 giữa người bán là Nguyễn Thị C và người mua là Đặng Thị N (là Giấy viết tay) có hiệu lực pháp luật.

3. Toà án tuyên Nguyên đơn (Đặng Thị N) được quyền sử dụng 759,3m² đất ở tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ

số 33); Địa chỉ: xóm C, xã C, huyện Y, tỉnh Quảng Ninh (nay là khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh).

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: năm 1997, bà C mua thửa đất đang có tranh chấp của cụ Bùi Văn H với giá 1.500.000 đồng, đã thanh toán đủ tiền và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1997-2003, hằng năm nộp thuế sử dụng đất. Việc cụ H bán đất có lập thành văn bản có chữ ký của cụ H và bà C nhưng không có người làm chứng cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Giấy này bà C đã làm thất lạc, chưa tìm thấy nên không thể cung cấp cho Toà án được. Năm 2003, bà C bán lại thửa đất cho bà Đặng Thị N, việc mua bán có lập giấy viết (không có xác nhận của chính quyền địa phương) và có bà N, bà C cùng tất cả các con bà C cùng ký vào giấy mua bán; bà C đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà N sử dụng từ đó đến nay. Ngoài ra, có ông Trần T3 là hàng xóm của bà C làm chứng việc mua bán. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C đồng ý và đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng của bà C và bà N. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì cháu ngoại của cụ H (Nguyễn Thế C1 và Nguyễn Thị Phương L) có tranh chấp cho rằng thửa đất tranh chấp là di sản của cụ H. Vì vậy, bà không làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1): Luật sư Đinh Thị P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị P1 cùng có quan điểm:** các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc là tài sản của cụ Bùi Văn H và cụ Nguyễn Thị V (là ông bà ngoại của các ông bà), được các cụ quản lý, sử dụng từ năm 1960. Năm 1982, cụ H và cụ V có bán một phần đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T4, bà Đinh Thị T5; phần đất còn lại các cụ tiếp tục quản lý, sinh sống cho đến khi qua đời. Cụ V mất năm 1987, cụ H mất năm 2002, không để lại di chúc. Mẹ các ông, bà là bà Bùi Thị V1 (con duy nhất của cụ H, cụ V) có 4 người con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1 là những người được hưởng thừa kế đối với phần đất còn lại của

các cụ. Các ông, bà khẳng định không có việc cụ H bán đất cho bà Nguyễn Thị C năm 1997. Ông C1, bà L đã từng nhìn thấy văn bản mua bán giữa cụ H và bà C trong buổi hòa giải tại UBND phường Q ngày 29/10/2021, cho rằng văn bản này là giả mạo, chữ ký và chữ viết của cụ H không đúng. Giấy tờ chuyển nhượng giữa cụ H và bà C thể hiện diện tích 540m², trong khi giấy tờ chuyển nhượng giữa bà C và bà N lại ghi diện tích 830m², không thống nhất. Việc bà N quản lý, sử dụng đất từ năm 2003 là không đúng; hợp đồng giữa bà C và bà N là giả mạo, vô hiệu. Hình thức của giấy chuyển nhượng không ghi rõ người bán là Bùi Văn H, chỉ ghi "Bùi Văn ", chữ ký cũng không giống chữ ký cụ H đã ký trên giấy tờ lưu giữ trong gia đình. Ngoài ra, các ông, bà cho rằng bà C không có giấy tờ gốc của việc nhận chuyển nhượng, không có tài liệu thể hiện diện tích chuyển nhượng, địa chỉ cụ thể, cũng không có văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc bà Cầu L1 người sử dụng đất hợp pháp hoặc đã đóng thuế. Giấy tờ do bà C cung cấp là bản phô tô giấy viết tay, không có người làm chứng, không có giá trị pháp lý. Các ông, bà khẳng định cụ H chưa từng chuyển nhượng hoặc tặng cho đất cho bất kỳ ai, đã sử dụng đất liên tục, ổn định đến khi qua đời. Việc bà C và bà N khai nhận có sử dụng đất là hành vi xâm phạm đất đai, không làm phát sinh quyền sở hữu hay quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất tranh chấp.

Đơn kiến nghị đề ngày 29/8/2022 của bà Nguyễn Thị N1 gửi Toà án, Công an và Viện kiểm sát Quảng Yên thể hiện: không chấp nhận giấy mua bán đất của ông H và bà C do có dấu hiệu của hành vi lừa đảo, giả mạo giấy tờ chiếm đoạt tài sản của công dân có tổ chức vì: Chưa bao giờ ông H nói đến việc bán đất cho ai (ngoài bán một phần cho ông T4); Gần 25 năm theo giấy mua bán chưa ai nghe thấy, nhìn thấy và được biết việc mua bán đất. Không thấy bà C sử dụng và làm gì trên mảnh đất; Ông H là cán bộ Nhà nước, hiểu biết pháp luật nên không thể bán gần 900m² đất mà không nói cho con cháu biết;- Giấy mua bán đất của ông H với bà C không phải chữ ký của ông H, không có tính pháp lý, không ai chứng kiến. Yêu cầu Toà án triệu tập người làm chứng ông Bùi Văn V2, bà Bùi Thị Kim H1, ông Đặng Ngọc T6, bà Nguyễn Thị M và ông Hoàng Văn V3 tham gia tố tụng do sống cùng thời điểm với ông Bùi Văn H và biết rõ quá trình sử dụng đất của ông H.

Bà Nguyễn Thị N1 có yêu cầu độc lập: Đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 10/9/1997 giữa người mua Nguyễn Thị C và người bán Bùi Văn H vô hiệu. Giải quyết hậu quả

của Hợp đồng vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 16/8/2003 giữa người bán Nguyễn Thị C và người mua Đặng Thị N vô hiệu. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N1 thay đổi yêu cầu độc lập, cụ thể như sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 10/9/1997 giữa người mua Nguyễn Thị C và người bán Bùi Văn H vô hiệu do giả tạo. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng 759,3m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cho người thừa kế theo pháp luật của ông Bùi Văn H (gồm: Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1).

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 16/8/2003 giữa người bán Nguyễn Thị C và người mua Đặng Thị N vô hiệu do bị lừa dối. Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu (bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Thị N số tiền đã nhận theo Giấy mua bán chuyển nhượng đất ngày 16/8/2003).

- Chia di sản thừa kế của ông Bùi Văn H là quyền sử dụng 759,3m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cho các đồng thừa kế Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà Nguyễn Thị N1 thay đổi yêu cầu độc lập: Đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 10/9/1997 giữa người mua Nguyễn Thị C và người bán Bùi Văn H vô hiệu do giả tạo; Không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 16/8/2003 giữa người bán Nguyễn Thị C và người mua Đặng Thị N vô hiệu do bị lừa dối. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu Toà án xác định bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị P1 là các đồng thừa kế của cụ Bùi Văn H. Rút yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Bùi Văn H là quyền sử dụng 759,3m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa

chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cho các đồng thừa kế Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND phường Q có quan điểm:** Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tranh chấp về di sản thừa kế. Với chức năng, nhiệm vụ của mình UBND phường Q không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Đề nghị Toà án nhân dân thị xã Quảng Yên giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND thị xã Q có quan điểm:** căn cứ quy định của Luật Đất đai 2024 chưa có cơ sở thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như tách thửa đối với thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23- tương ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35 tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

*** Người làm chứng - bà Lương Thị T7 khai:** bà T7 có thửa đất liền kề với thửa đất nhà ông Bùi Văn H và là hàng xóm của bà Nguyễn Thị C. Bà T7 sinh sống tại đây từ khi sinh ra (năm 1958) đến nay. Ông H đã chết khoảng năm 2001-2002, vợ ông H chết trước ông H từ lâu. Hiện tại bà Nguyễn Thị C đang quản lý, sử dụng thửa đất. Quá trình sử dụng đất, bà C trồng rau khoai, lạc, vừng; sau đó trồng bạch đàn và đến nay trồng chuối. Khoảng năm 1997-1998 bà được biết bà C mua bằng tiền khoảng 1.500.000 đồng của ông H và chỉ có giấy viết tay với nhau, bà C sử dụng thửa đất từ khi mua đến khi ông H chết và tới năm 2021 không có tranh chấp. Sau khi vợ ông H chết thì ông H vẫn ở trên thửa đất còn lại một mình, ngoài ra không có ai khác. Ông H và bà V có duy nhất 01 (một) người con là Bùi Thị V1, sinh sống ở thành phố U và đã bị sét đánh chết từ lâu. Bà V1 có 04 người con là N1, C1, L, P1.

*** Người làm chứng - ông Đặng Văn V4 khai:** ông V4 là hàng xóm của ông H và bà C tại khu C, phường Q đồng thời ông V4 làm Trưởng thôn Chùa Bằng từ năm 2008 đến năm 2016. Thửa đất số 55 (thửa mới số 28), tờ bản đồ số 35 (tờ mới số 23) diện tích khoảng 800m² là của ông H. Năm 1997, ông H sống một mình (vợ ông H - bà Nguyễn Thị V chết trước đó từ lâu). Ông H và bà V chỉ có 01 người con là Bùi Thị V1 (chết khoảng năm 1980). Sau khi bà C mua, sử dụng đất thì ông H vẫn sống ngay cạnh thửa đất đã bán cho bà C.

Ông V thấy bà C sử dụng thửa đất ổn định từ năm 1997 đến năm 2021 không

có tranh chấp gì. Sau khi bà C sử dụng đất thì ông H sống ngay cạnh thửa đất mà bà C sử dụng. Đến năm 2021, bà C cầu xin cấp GCNQSDĐ thì mới phát sinh tranh chấp; Tuy ông V không trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa bà C và ông H nhưng ông được bà C cho xem Giấy mua bán viết tay giữa bà C và ông H; năm 2008, ông làm Trưởng thôn và trực tiếp thu thuế sử dụng đất của bà C đối với thửa đất này, từ sau năm 2008, chính sách Nhà nước thay đổi nên miễn thu thuế thì ông không thu nữa.

*** Người làm chứng - bà Nguyễn Thị N3 khai:** bà N3 là hàng xóm của ông H và bà C. Bà sinh sống tại khu C, phường Q từ năm 1985 đến nay. Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 liền kề với thửa đất nhà bà N3. Nguồn gốc thửa đất này là của ông H. Khoảng năm 1990-1991 ông H có gạ bà mua với giá tương đương 01 tạ lợn khoảng 20.000 đồng nhưng bà N3 không mua. Sau đó, đến khoảng năm 1997 bà có nghe ông Đặng Văn V4 (lúc đó là Trưởng thôn) nói ông H bán cho bà C và bà C có nộp thuế sử dụng đất cho ông V4 và từ sau đó bà C có sử dụng thửa đất này, bà C trồng khoai lang, đỗ, gần đây thì trồng chuối (trước khi trồng chuối có trồng keo và bạch đàn). Quá trình bà C sử dụng đất thì không có tranh chấp gì, hiện nay bà C vẫn đang sử dụng. Sau khi bà C mua, sử dụng đất thì ông H vẫn sống ngay cạnh thửa đất đã bán cho bà C. Lúc đó ông H sống một mình vì vợ ông H chết trước năm 1985. Vợ chồng ông H có 01 người con gái sinh được 04 cháu ngoại là N1, C1, L và P1. Quá trình bà C sử dụng đất đến năm 2021 thì có tranh chấp, anh C1 đã thuê thợ xếp gạch, xây tường bao nhưng hiện đã tạm dừng.

*** Người làm chứng - ông Nguyễn Văn C2 khai:** ông C2 là hàng xóm với ông H và bà C; thửa đất số 28, tờ bản đồ 23 có nguồn gốc của ông H, trước đó ông H sử dụng, đến khoảng năm 1997 thì ông H bán cho bà C, quá trình sử dụng bà C có trồng khoai, đỗ, bạch đàn, xoan và sau là trồng chuối. Ông C2 xác nhận bà C có mua đất của ông H và thực tế đã sử dụng đất từ khoảng năm 1997 không có tranh chấp, rất nhiều người biết không chỉ mình ông C2. Ông chứng kiến sự thật là bà C công khai sử dụng đất, cả xóm đều biết bà C mua đất của ông H. Thời điểm đó, ông H gạ bán đất cho nhiều người trong đó có ông C2 vì lúc đó đất đai xin dễ nên ông C2 không mua. Lúc đó, bà C buôn bán nên có tiền nên bà C mua và sử dụng làm vườn trồng cây. Thời điểm đó không ai vào mua đất vì khu vực đó cây cối rậm rạp, um tùm. Sau khi bán thửa đất (là mảnh vườn) cho cho bà C thì ông H vẫn ở nhà của ông H liền kề mảnh vườn đã bán cho bà C. Lúc đó, ông H sống một mình vì vợ ông H đã chết trước. Ông H có 01 người con gái là Bùi Thị V1 làm lương thực ở Q sau đó chuyển về Uông Bí và bị sét đánh chết năm 1980. Chị V1 có 04 người con là

N1, C1, L và P1.

* **Người làm chứng ông Trần T3 khai:** Thông tin về thửa đất thì ông không nhớ chính xác, nhưng sau khi bà N và bà C đàm phán xong về giá cả thửa đất là 15.000.000 đồng. Sau khi hai bà thoả thuận xong, giao tiền thì ông T3 được chứng kiến về việc giao nhận tiền giữa 02 bên. Ông T3 chỉ chứng kiến sự việc như vậy ngoài ra không chứng kiến sự việc nào khác.

* **Người làm chứng ông Đặng Ngọc T6 có lời khai:** cụ Bùi Văn H có hộ khẩu thường trú tại xóm C, xã C, huyện Y (nay là khu C, phường Q, thị xã Q). Cụ H có vợ là Nguyễn Thị V (chết năm 1987). Cụ H và cụ V có 01 người con gái là Bùi Thị V1 (chết khoảng năm 1973-1974 tại U, Quảng Ninh). Bà V1 có 04 người con là N1, C1, L và P1. Nguồn gốc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35 hiện đang có tranh chấp thuộc khu C, phường Q là của cụ H và cụ V từ trước năm 1960. Còn việc mua bán, chuyển nhượng giữa cụ H và bà C ông không nắm được.

* **Người làm chứng - bà Phạm Thị H2, Phạm Thị M1, Phạm Thị V5, Phạm Thị X, Phạm Thị H3 khai:** mẹ của các bà là cụ Nguyễn Thị C có mua của cụ Bùi Văn H thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (là một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại xóm C, xã C, huyện Y trước kia (nay là khu C, phường Q, thị xã Q) với giá 1.500.000 đồng, sau khi mua đất mẹ của các bà đã trả đủ số tiền này cho cụ H và còn biếu thêm gạo, nước để cụ ăn hàng ngày vì cụ H sống một mình không có ai trông nom. Cụ H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất bán cho bà C quản lý, sử dụng trồng vùng, lạc, khoai mía và sau là trồng chuối. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C đã nộp 70.000 đồng tiền thuế tại UBND xã C và không có tranh chấp với ai. Đến năm 2003, bà C đã bán lại thửa đất này cho bà Đặng Thị N với giá 15.000.000 đồng khoảng 800m² đất. Bà N2 đã trả đủ toàn bộ tiền cho bà C và bà C đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bà N2, không có tranh chấp gì. Khi mua bán được lập Giấy viết tay, có chữ ký của bà C, bà N2 cùng 09 anh chị em của các bà làm chứng và có người làm chứng là anh em nhà bà N2. Hai bên mua, bán có người làm chứng cho nhau.

* **Biên bản xác minh tại khu phố Chùa B thể hiện:** ông Bùi Văn H có hộ khẩu thường trú tại thôn C, xã C, huyện Y (nay là khu C, phường Q, thị xã Q). Ông H có vợ là bà Nguyễn Thị V (bà V chết năm 1987, ông H chết khoảng năm 2002-2003). Vợ chồng ông H có 01 người con gái là Bùi Thị V1 đã chết khoảng năm 1973-1974 tại U, Quảng Ninh. Bà V1 có 04 người con là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1. Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55 cũ, tờ bản đồ số 35) hiện đang có tranh

chấp thuộc khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh là của ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị V từ khoảng trước năm 1960.

* Biên bản làm việc với UBND thị xã Q thể hiện: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55 cũ, tờ bản đồ số 35) thuộc khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh đối chiếu với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt, căn cứ Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 và Quyết định số 406/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thị xã Q và Quyết định số 769/QĐ-UBND tỉnh Q về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Q đến năm 2040: thửa đất trên mang tên người sử dụng đất Nguyễn Thị C phù hợp với kế hoạch sử dụng đất ở; không nằm trong ranh giới, công trình, dự án đã được phê duyệt trong kế hoạch sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở. Có sự sai lệch về số liệu là sai số do đo đạc.

* Hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị M đối với 728,7m² tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu C, phường Q thể hiện: đất do ông Bùi Văn H xây dựng nhà ở từ trước năm 1982 và sử dụng ổn định vào mục đích để ở từ trước năm 1982. Đến ngày 05/8/1982, ông H chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn T4 (đã được UBND xã C xác nhận). Ông T4 sử dụng ổn định vào mục đích để ở đến năm 2004 thì tặng cho con gái là Nguyễn Thị M và con rể là Phạm Văn D. Bản vẽ thửa đất thể hiện các hộ giáp ranh ý nhận: Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Á, Nguyễn Thị Phương L, Lương Thị T7, Nguyễn Thị L2.

*** Công văn số 329/UBND ngày 07/9/2021 và Công văn số 65/UBND ngày 08/3/2024 của UBND phường Q, thị xã Q thể hiện:** thành phần Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị C trú tại khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh gồm có: Thông báo số 563/TB-VPĐKQSDĐ ngày 16/8/2021 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Q về việc lấy ý kiến xác nhận, công khai kết quả đối với hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lần đầu; Trích đo bổ sung bản đồ địa chính; Đơn đề nghị cấp giấy; Tờ khai thuế lệ phí trước bạ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Giấy bán đất giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C ngày 10/9/1997. Trong quá trình công khai hồ sơ cấp GCNQSDĐ, đã phát sinh kiến nghị của bà Nguyễn Thị Phương L trú tại khu C, phường Q, thị xã Q. Do vậy, UBND phường Q đã trả hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của công dân. Do vậy toàn bộ hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ được UBND phường Q chuyển trả Trung tâm Hành chính công thị xã Q. Hiện tại, UBND

phường Q không lưu trữ hồ sơ gốc của trường hợp đề nghị đăng ký cấp GCBQSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 - Bản đồ năm 2012 theo hồ sơ mang tên bà Nguyễn Thị C.

* Tài liệu, chứng cứ do UBND phường Q cung cấp thể hiện: Thửa đất trên do người sử dụng đất chưa đăng ký sử dụng với cơ quan quản lý Nhà nước. Do vậy, nguồn gốc và quá trình sử dụng của thửa đất này được thể hiện theo bản đồ và hồ sơ địa chính. Cụ thể như sau: Sổ đăng ký ruộng đất năm 1994 thể hiện người sử dụng đất ông Bùi Văn H, diện tích (đất khu dân cư nông thôn) 1.455m² (Một phần thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ năm 2018 cho ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị M, diện tích 728,7m²); Bản đồ năm 1994 thể hiện: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35 là đất thổ cư (T), diện tích 1.455m²; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/11/2011 tại thửa đất của bà Nguyễn Thị C; người sử dụng đất liền kề là Nguyễn Thị Á, Hoàng Văn Đ, Phạm Văn N4, Nguyễn Văn T4; Kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 15/11/2011 thể hiện: thửa đất số 28 (ODT - đất ở đô thị), tờ bản đồ địa chính số 23, diện tích 860,1m² tên người sử dụng đất Nguyễn Thị C. Địa chỉ thường trú: khu phố C, thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Quảng Ninh. Tình trạng không tranh chấp; Bản đồ đo vẽ năm 2012: thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 thể hiện là ODT - đất ở đô thị, được đăng ký trong sổ mục kê tên Nguyễn Thị C, diện tích 860,1m², không có công trình xây dựng trên đất.

* Công văn số 11/TTHCC ngày 05/3/2024 của Trung tâm hành chính công - UBND thị xã Q phúc đáp: Trung tâm Hành chính công đã phối hợp với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất rà soát thủ tục hành chính đối với hồ sơ thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (Bản đồ năm 2012 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35 - Bản đồ xã C lập năm 1994). Kết quả: hồ sơ này được Hành chính công trả lại cho công dân do không đảm bảo điều kiện để giải quyết và công dân đã ký nhận lại hồ sơ ngày 08/9/2021.

* Người làm chứng ông Đặng Văn V4 xác nhận tại Đơn trình bày về nguồn gốc đất ngày 10/9/2021: “Tôi Đặng Văn V4 nguyên trưởng khu từ năm 2008 đến 2016 công nhận mảnh đất trên mà bà C đã mua của ông Bùi Văn H từ năm 1997 tới nay và đã đóng thuế hàng năm từ 2008 đến 2013, tôi đã thu đầy đủ.”

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của TAND thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Đặng Thị N):

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C ngày 10/9/1997 đối với quyền sử dụng 759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có hiệu lực pháp luật;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị N theo theo “*Giấy mua bán chuyển nhượng đất*” ngày 16/8/2003 đối với quyền sử dụng 759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đặng Thị N được quyền sử dụng 759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh; Tờ bản đồ: phía Bắc giáp ngõ đi của xóm và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 22; phía Nam giáp thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23; phía Đông giáp thửa đất số 27, tờ bản đồ số 23; phía Tây giáp thửa đất số 30, tờ bản đồ số 22.

Bà Đặng Thị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thị xã Q có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1), cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 10/9/1997 giữa ông Bùi Văn H (Người bán) và bà Nguyễn Thị C (Người mua) vô hiệu do giả tạo;

- Không chấp nhận yêu cầu Toà án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 16/8/2003 giữa bà Nguyễn Thị C (Người bán) và bà Đặng Thị N (Người mua) vô hiệu do bị lừa dối;

- Không chấp nhận yêu cầu Toà án tuyên Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (các ông/bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1) là đồng thừa kế di sản của ông Bùi Văn H là quyền sử dụng

759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

[3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) về việc chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn H là quyền sử dụng 759,3m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cho các đồng thừa kế Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1.

Bà Nguyễn Thị N1 không có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án dân sự, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các trường hợp khác theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 5965/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị đối với bản án sơ thẩm về thu thập, đánh giá chứng cứ, nhận định, quyết định và án phí; đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm: nguyên đơn và bị đơn, UBND phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh và UBND thị xã Q đều vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày nội dung như đã trình bày nêu trên và cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều sai phạm: Vi phạm thời hạn xét xử, bỏ tài liệu ra ngoài hồ sơ là giấy mua bán chuyển nhượng đất, thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ đối với giấy bán đất năm 1996, không xác minh nguồn gốc đất tranh chấp, bỏ sót nhiều yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không đưa UBND thị xã tham gia tố tụng, lấy lời khai người chứng không đúng, áp dụng điều luật không đúng và không áp dụng điều 201

BLTTDS, án phí tính không đúng, buộc bà N1 chịu chi phí tố tụng không đúng và chi phí tố tụng tại bảng kê không đúng thực tế; về nguồn gốc thửa đất là tài sản chung của cụ H và cụ V4 các cụ chết đều không để lại di chúc và các cụ chưa chuyển nhượng cho ai nay là di sản của bà N1, ông C1, bà L, P1 được hưởng, việc mua bán đất như nguyên đơn trình bày là không có thật vì không có bản gốc mua bán giữa cụ H và bà C và chữ ký không phải của cụ H nên việc sử dụng các giấy tờ này do bà C giả mạo. Tại các lần hoà giải bà C không nói gì đến việc bà C chuyển nhượng đất cho bà N năm 2003; các tài liệu như Phiếu thu có nội dung thu lệ phí đo đạc bán nhà ở 540m² đất vườn tạp từ ông H4 là không phù hợp với diện tích đất tranh chấp vì không có nhà và không phải của ông H4, chữ ký trong phiếu thu không có thật, bà C không phải là người sử dụng đất. Vào khoảng năm 2001 thì có các cháu bà C đến sử dụng đất trồng cây cối là do cụ H cho mượn đất, sau khi cụ H chết các cháu cụ H vẫn đến quản lý đất thu hoạch hoa màu nên không có việc mua bán đất. Giấy tờ mua bán giữa bà C và bà N là không có thật do việc ký giấy mua bán này là nhằm chiếm đoạt tài sản thông qua bản án và không hiệu lực, bà Cầu L1 người lừa dối bà N vì bà C vẫn sử dụng đất và kê khai địa chính năm 2012, mặt khác đất này không phải của bà C...Do vậy, những người thừa kế của cụ hệ và V4 tố cáo hành vi vi phạm của bà C, bà N và đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xử lý theo quy định của pháp luật đồng thời đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án thị xã Quảng Yên .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

*** Về người tham gia tố tụng:** xét thấy việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị N sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thẩm quyền, trách nhiệm quản lý đất đai của UBND thị xã Q; quyết định của Tòa án làm phát sinh, thay đổi quyền sử dụng đất và là căn cứ để các đương sự đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan quản lý nhà nước, đồng thời bảo đảm tính toàn diện, khách quan trong việc giải quyết vụ án, cần thiết phải đưa UBND thị xã Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Cấp phúc thẩm đã bổ sung UBND thị xã Q tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

UBND thị xã Q và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và UBND phường Q, thị xã Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Căn cứ lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: thửa số 28, tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có nguồn gốc của vợ chồng cụ Bùi Văn H và cụ Nguyễn Thị V quản lý, sử dụng từ khoảng những năm 1960, trên đất có nhà ở. Căn cứ các tài liệu do UBND phường Q, thị xã Q và UBND thị xã Q thể hiện: theo Sổ đăng ký ruộng đất năm 1994, thửa đất đang tranh chấp đứng tên người sử dụng là ông Bùi Văn H, diện tích 1.455m², loại đất khu dân cư nông thôn. Tại Bản đồ địa chính năm 1994 cũng thể hiện thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.455m², loại đất thổ cư. Năm 1982, cụ H và cụ V đã bán một phần thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Đinh Thị T5; phần còn lại các cụ tiếp tục quản lý cho đến khi cụ V chết năm 1987. Sau khi cụ V chết thì cụ H là người quản lý thửa đất bao gồm cả phần đất đã bán cho ông T4 và phần đất còn lại, phần đất còn lại là quyền sử dụng đất chung của cụ V và cụ H, khi cụ V chết thì ½ diện tích đất là di sản của cụ V và ½ là tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ H, cụ H là người quản lý di sản của cụ V để lại.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/1997 giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C đối với thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35)

Về phía nguyên đơn không cung cấp được bản chính của giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa cụ H với bà C ngày 10/9/1997 mà chỉ cung cấp được bản phô tô và cho rằng bản chính đã bị thất lạc nhưng về phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là những người thừa kế thế vị của cụ H, V không đồng ý với hợp đồng bản phô tô và khẳng định cụ H chưa bán diện tích đất trên cho bà C, các tài liệu bà C cung cấp về việc mua bán đều là giả tạo không đúng sự thật.

Mặc dù nguyên không có bản chính giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chứng minh việc chuyển nhượng nhưng căn cứ các chứng cứ khác thể hiện: lời khai của bà C về việc nhận chuyển nhượng đất của cụ H phù hợp với lời khai ban đầu của những người làm chứng **bà Lương Thị T7** “...Khoảng năm 1997-1998 bà được biết bà C mua bằng tiền khoảng 1.500.000 đồng của ông H và chỉ có giấy viết tay với nhau, bà C sử dụng thửa đất từ khi mua đến khi ông H chết và tới năm 2021 không có tranh chấp.”; **ông Đặng Văn V4 khai**: “bà C sử dụng thửa đất ổn định từ năm 1997 đến năm 2021 không có tranh chấp gì. Sau khi bà C sử dụng đất thì ông H sống ngay cạnh thửa đất mà bà C sử dụng. Đến năm 2021, bà Cầu xin cấp GCNQSDĐ thì mới phát sinh tranh chấp; Tuy ông V4 không trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa bà C và ông H nhưng ông được bà C cho xem Giấy bán viết tay giữa bà C và ông H; năm 2008, ông làm Trưởng thôn và trực tiếp thu thuế sử dụng đất của bà C đối với thửa đất này”; **bà Thị N3 khai**: “khoảng năm 1997 bà có nghe ông Đặng Văn V4 (lúc đó là Trưởng thôn) nói ông H bán cho bà C và bà C có nộp thuế sử dụng đất cho ông V4 và từ sau đó bà C có sử dụng thửa đất này, bà C trồng khoai lang, đỗ, gần đây thì trồng chuối (trước khi trồng chuối có trồng keo và bạch đàn). Quá trình bà C sử dụng đất thì không có tranh chấp gì”; **ông Nguyễn Văn C3 khai**: “khoảng năm 1997 thì ông H bán cho bà C, quá trình sử dụng bà C có trồng khoai, đỗ, bạch đàn, xoan và sau là trồng chuối. Ông C3 xác nhận bà C có mua đất của ông H và thực tế đã sử dụng đất từ khoảng năm 1997 không có tranh chấp”. Các lời khai trên của người làm chứng cũng phù hợp với biên lai thu lệ phí đo đất của bà C năm 1997; phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc sử dụng đất ngày 26/8/2021 do UBND phường Q thể hiện: thửa đất có nguồn gốc do cụ H sử dụng từ năm 1960, đến ngày 10/9/1997 đã cắt bán cho

bà C một phần thửa đất là đất trồng cây lâu năm trong khuôn viên đất ở; từ đó đến nay bà C sử dụng đất liên tục, đất không có tranh chấp. Biên bản này có sự tham gia của ông Đặng Văn V4, ông Nguyễn Văn C2, Bùi Thị N5, Nguyễn Thị N3 tham gia cùng trưởng thôn Đặng Ngọc T6, bà Trương Thị T8 là cán bộ địa chính, ông Hoàng Duy Đ1 chủ tịch phường Q. Biên bản được lập đúng thẩm quyền của UBND phường, tại thời điểm chưa phát sinh tranh chấp nên khách quan, có giá trị làm chứng cứ.

Việc những người làm chứng có đơn xin rút lời khai và có lời khai phủ định các lời khai ban đầu do Toà án tiến hành lấy lời khai nhưng không đưa ra được căn cứ thay đổi hợp lý (không đưa ra được căn cứ về việc bị ép buộc, cưỡng ép, mua chuộc...) nên lời khai ban đầu phù hợp ý chí của người làm chứng và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ như đã phân tích ở trên và có giá trị chứng minh.

Quá trình sử dụng đất của bà C cũng thể hiện rõ: từ năm 1997 đến 2003 bà C trực tiếp quản lý, sử dụng đất trồng cây lâu năm (khoai, sắn, bạch đàn); thực hiện việc nộp thuế từ năm 2006 đến 2011; bà C có đăng ký kê khai và thể hiện trên bản đồ địa chính năm 2012; khi gia đình con gái ông Nguyễn Văn T4 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, bà C và bà Nguyễn Thị P1 (con gái cụ H) đều ký giáp ranh với thửa đất của ông T4, điều này thể hiện thực tế cháu cụ H thừa nhận việc bà C là người trực tiếp sử dụng đất từ nhiều năm trước đó, không có tranh chấp tại thời điểm ký giáp ranh. Như vậy, từ các giấy tờ mua bán năm 1996 - 1997, Phiếu lấy ý kiến khu dân cư 2021, lời khai nhân chứng, các tài liệu nộp thuế, kê khai địa chính và thực tế sử dụng đất là phù hợp với nhau, có cơ sở khẳng định giữa cụ H và bà C thực tế có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997, và bà C đã thực hiện việc quản lý, sử dụng đất liên tục từ thời điểm 1997 và cụ H cũng như người thừa kế của cụ V4, cụ H không có chứng cứ chứng minh là người sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay.

Tuy nhiên, xét về quyền định đoạt tài sản tại thời điểm giao dịch: thửa đất là tài sản chung của vợ chồng cụ H và cụ V4. Cụ V4 đã mất năm 1987, không để lại di chúc; phần tài sản của cụ V4 thuộc di sản thừa kế của các đồng thừa kế chưa được chia, nên cụ H chỉ có quyền định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất thuộc phần tài sản của mình. Theo Sổ đăng ký ruộng đất năm 1994 và Bản đồ địa chính xã C (nay là phường Q) đo vẽ năm 1994, thửa đất số 55, tờ bản đồ

số 35, do cụ Bùi Văn H đứng tên người sử dụng đất, có diện tích 1.455m^2 , loại đất thổ cư. Năm 1982, cụ H và cụ V4 đã bán một phần thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T4 và bà Đinh Thị T5. Đến năm 2018, phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con gái của ông T4, diện tích $728,7\text{m}^2$. Như vậy, phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi trừ diện tích đã chuyển nhượng cho ông T4 là: 1.455m^2 (diện tích ban đầu) - $728,7\text{m}^2$ (đã chuyển nhượng) = $726,3\text{m}^2$. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần diện tích theo hiện trạng sử dụng thực tế là $759,3\text{m}^2$. Việc chênh lệch diện tích là phù hợp với thực tế đo vẽ cập nhật lại theo bản đồ địa chính và được UBND phường Q xác nhận là phù hợp với số liệu Sổ đăng ký đất đai và bản đồ đo năm 1994. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ H, bà C trực tiếp quản lý liên tục, khi ký ráp gianh cho hộ ông T4 thì không ai có ý kiến tranh chấp với phần diện tích bà C đang quản lý sử dụng. Do đó có cơ sở khẳng định phần diện tích đất hiện trạng $759,3\text{m}^2$ mà bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng từ cụ H năm 1997, quản lý và sử dụng liên tục đến nay, chính là phần diện tích đất còn lại của thửa đất cũ sau khi cụ H đã bán cho ông T4. Khi xem xét hiệu lực giao dịch giữa cụ H và bà C, và giữa bà C với bà Đặng Thị N, phần diện tích đất $759,3\text{m}^2$ chính là phần đất thuộc phạm vi giao dịch thực tế giữa các bên.

Tuy nhiên, do cụ V4 mất năm 1987, bà V1 (con gái cụ V4 và cụ H) mất năm 1980, nên xác định những người trong hàng thừa kế của cụ V4 gồm có cụ H cùng người thừa kế thế vị của bà V1 là các bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L. Vì vậy, xác định phần tài sản cụ H quản lý trong khối tài sản chung với cụ V4 là $759,3\text{m}^2/2 = 379,6\text{m}^2$; di sản của cụ V4 để lại thì cụ H được hưởng $189,8\text{m}^2$; các ông bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L được hưởng $189,8\text{m}^2$. Cụ H có quyền định đoạt, chuyển nhượng phần đất của mình là $569,5\text{m}^2$. Phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc phần di sản ông bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L được hưởng $189,8\text{m}^2$, cụ H đã chuyển nhượng vượt quá phần quyền của mình là vi phạm nghĩa vụ của người quản lý di sản và xâm phạm đến phần quyền thừa kế của ông bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L nên vô hiệu đối với phần diện tích đất này do vi phạm điều cấm và trái pháp luật.

Về thực hiện hợp đồng: sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho cụ H, cụ H đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất để bà C thực hiện nghĩa vụ nộp 70.000 đồng lệ phí đo đạc bán đất từ cụ H tại UBND xã C (nay là phường Q); bà C đã canh tác đất ổn định: trồng cây liên tục, công khai trên diện tích đất từ 1997 cho đến khi cụ H chết và không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính về đất đai; đến năm 2011 bà C được đo đất để xác định ranh giới, mốc giới cũng không ai có ý kiến hoặc tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H và bà C có diện tích 569.5m² nằm trong phần tài sản của cụ H sẽ có hiệu lực, phần diện tích 189.8m² là di sản của bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L được hưởng là vô hiệu. Do phần diện tích đất mà cụ H có quyền chuyển nhượng cho bà C có hiệu lực nên đây là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho bà C và chấm dứt quyền sử dụng đất của cụ H nên bà C có quyền của người sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Ý kiến của bà N1, ông C1, bà P1 bà L cho rằng không có việc bán đất giữa cụ H cho bà C là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được. Các nhân chứng ban đầu đã xác nhận giao dịch giữa cụ H và bà C, P2 lấy ý kiến khu dân cư cũng ghi nhận thực tế sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm hộ ông T4 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018, các bên đều ký giáp ranh xác nhận việc sử dụng đất của bà C (sau đó là bà N), không có ý kiến tranh chấp.

Như vậy, đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N về việc tuyên Hợp đồng mua bán giữa cụ H và bà C có hiệu lực một phần. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N1 về việc xác định bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị P1 là các đồng thừa kế của cụ Bùi Văn H; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà N1; 1 phần kháng cáo của bà N1, ông C1, bà L, bà P1 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích 189.8m² để giao cho bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L quản lý, sử dụng phần đất được thừa kế theo quy định của pháp luật về thừa kế. Bà Nguyễn Thị N1 không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2003 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị N, thấy

Ngày 16/8/2003, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng phần diện tích đất mua của cụ H cho bà Đặng Thị N.

Về hình thức, việc mua bán được lập thành giấy viết tay, có chữ ký của các bên và các con của bà C, thể hiện rõ nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhận tiền và giao đất. Giao dịch giữa bà C và bà N mới chỉ lập bằng giấy viết tay, chưa được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký sang tên nên về hình thức chưa đảm bảo đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật tại thời điểm giao kết. Tuy nhiên, đây là một giao dịch có thực tế thực hiện, các bên đã hoàn tất việc thỏa thuận, giao tiền, giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, sử dụng đất liên tục từ năm 2003 đến nay, không bị tranh chấp trong một thời gian dài.

Về thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết hợp đồng, bà C đã bàn giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng phần đất nêu trên cho bà N. Từ sau khi ký hợp đồng năm 2003 đến nay, bà Đặng Thị N là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp, sử dụng đất vào mục đích trồng cây lâu năm, không có tranh chấp trong một thời gian dài. Mặc dù việc nộp thuế sử dụng đất từ năm 2006 đến 2011 và kê khai địa chính năm 2013 vẫn đứng tên bà Nguyễn Thị C, nhưng thực tế sử dụng đất là do bà N thực hiện, nội dung này được bà C xác nhận và không có tranh chấp.

Về phạm vi hiệu lực của giao dịch: như đã phân tích ở mục 2.2, giao dịch chuyển nhượng giữa cụ Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C năm 1997 chỉ có hiệu lực đối với phần diện tích đất thuộc quyền định đoạt hợp pháp của cụ H; đối với phần diện tích là di sản của cụ Nguyễn Thị V, giao dịch giữa cụ H và bà C vô hiệu một phần ngay từ đầu. Do đó, bà C cũng chỉ có quyền chuyển nhượng cho bà N trong phạm vi phần quyền sử dụng hợp pháp mà mình đã nhận từ cụ H. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà N năm 2003 có hiệu lực một phần, tương ứng với phần diện tích đất mà bà C đã nhận hợp pháp từ cụ H, cụ thể là 569.5m² nên đây là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho bà N và chấm dứt quyền sử dụng đất của bà C nên bà N có quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích đất trên. Đối với phần diện tích 189.8m² là phần di

sản bà N1, ông C1, bà P1 và bà L được hưởng vô hiệu ngay từ khi xác lập giao dịch, không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với bà N.

Như vậy, đủ cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N về việc Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 16/8/2003 giữa bà N và bà C có hiệu lực một phần; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc bà N được quyền sử dụng diện tích 569.5m² đất thuộc 1 phần thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà N1; 1 phần kháng cáo của bà N1, ông C1, bà L, bà P1 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích 189.8m². Bà Nguyễn Thị N1 không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[2.4]. Về xử lý hậu quả việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần:

Về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H với bà C và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà N vô hiệu một phần là do cụ H chuyển nhượng cả phần di sản mà của cụ V là vượt quá phần quyền của mình nên phần vô hiệu là lỗi của cụ H, còn bà C không tìm hiểu kỹ nguồn gốc quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần tài sản liên quan đến phần di sản của cụ V nên cũng có lỗi đối với phần hợp đồng vô hiệu. Bà N2 là bên nhận chuyển nhượng, quá trình giao dịch có giấy tờ viết tay, nhận chuyển nhượng từ bà Cầu là người đang quản lý, sử dụng đất, đã giao tiền, nhận đất, quản lý và sử dụng liên tục từ năm 2003 đến nay. Bà N2 khi nhận chuyển nhượng không biết và không thể biết về phần di sản chưa chia, vì vậy không có lỗi.

* Về hậu quả hợp đồng vô hiệu một phần:

- Đối với phần diện tích 569.5m² có hiệu lực, bà N2 tiếp tục được quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký.
- Đối với phần diện tích 189,8m² vô hiệu: bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L được quyền quản lý sử dụng.

[2.5]. Xét nội dung Quyết định kháng nghị số 5965/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

Xét nội dung kháng nghị về thu thập xác minh thửa đất của cụ H khi bán cho bà C còn công trình nhà trên đất không thấy: căn cứ các lời khai của đương sự trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ngày 15/5/2025 đều khẳng định năm 1982 cụ H và cụ V có chuyển nhượng 1 phần diện tích đất bao gồm cả tài sản là nhà có sẵn cho nhà ông T4, hiện tại ngôi nhà này do con gái ông T4 đang quản lý, phần diện tích đất đang có tranh chấp là đất trống không có công trình trên đất. Ngoài ra theo kết quả ủy thác thu thập chứng cứ thì TAND thị xã Quảng Yên đã tiến hành xác minh và thể hiện phần diện tích cụ H bán cho bà C không có công trình trên đất. Do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị này của VKS.

Xét nội dung kháng nghị về tuyên án: đối với nội dung quyết định của bản án như đã được phân tích tại mục 2.2 và 2.3 xác định chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận 1 phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên có căn cứ chấp nhận 1 phần nội dung kháng nghị của VKS. Đối với nội dung cấp sơ thẩm tuyên bà N1 phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do cấp phúc thẩm xác định chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên sẽ xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng theo quy định.

Xét nội dung kháng nghị về án phí: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên án phí sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật.

[2.6]. Ngoài ra xem xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc không giải quyết hết yêu cầu độc lập thấy:

Đối với yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây không phải là yêu cầu độc lập theo quy định tại điều 201 của BLTTDS mà là ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập và giải quyết cùng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ;

Đối với yêu cầu buộc bà N2 và bà C trả lại quyền sử dụng diện tích 759,3m² đất ở tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 33): Cấp sơ thẩm không quyết định với yêu cầu độc lập này là giải quyết chưa đầy đủ nội dung vụ án nên có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo này của đương sự.

Đối với yêu cầu công nhận thửa đất số 28 tờ bản đồ số 23 là của những

người trong hàng thừa kế của ông H: việc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai thì thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai và không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không có căn cứ để giải quyết.

Đối với đề nghị toà án kiến nghị UBND có thẩm quyền xem xét trách nhiệm của UBND phường Q trong việc lập sổ mục kê và bản đồ địa chính, đề nghị chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Toà án giải quyết vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày về việc cấp sơ thẩm ngừng phiên toà, không giám định tuổi mục, vi phạm thời hạn xét xử, không lấy lời khai đương sự, lấy lời khai người làm chứng không đúng, chi phí thẩm định và án phí tại bản án không đúng, bản án ghi quan điểm của kiểm sát viên không đúng, cấp phúc thẩm đưa người tham gia tố tụng bổ sung không đúng. Xét thấy không có căn cứ và các nội dung trên không ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ của đương sự nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, HĐXX có đủ cơ sở xác định việc cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, một phần yêu cầu độc lập, một phần kháng cáo, kháng nghị để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Đặng Thị N) được chấp nhận một phần; yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) được chấp nhận một phần nên bà N, bà C và bà N1 phải chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị N phải chịu 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Đặng Thị N 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Đặng Thị N 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

[3.2]. Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) chịu tổng số tiền chi phí 02 lần trưng cầu giám định là 2.400.000 đồng, bà Nguyễn Thị N1 đã nộp đủ.

[3.3] Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Đặng Thị N, bị đơn bà Nguyễn Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà N và bà Cầu là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí được miễn án phí theo quy định.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh và một phần kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 130, 131, 133, 136, 137, 233, 237, 693, 696 Bộ luật dân sự 1995; Điều 152 Luật đất đai 2024; Điều 17 Luật hôn nhân gia đình 1986; Điều 31 Luật hôn nhân gia đình năm 2000; Khoản 1, 2 Điều 66 Luật hôn nhân gia đình 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị N.

- Tuyên bố Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C ngày 10/9/1997 đối với quyền sử dụng 759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có hiệu lực một phần đối với phần quyền sử dụng đất diện tích 569.5m².

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị N theo “*Giấy mua bán chuyển nhượng đất*” ngày 16/8/2003 đối với quyền sử dụng 759,3m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh có hiệu lực một phần đối với phần quyền sử dụng đất diện tích 569.5m².

- Bà Đặng Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 569.5m² được giới hạn bởi các điểm D', E, F, G, H, I, K, M, N', D' thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh;

(Vị trí, diện tích, ranh giới quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo bản án).

- Bà Đặng Thị N có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây cối trên phần quyền sử dụng đất diện tích 189.8m² bị vô hiệu trong hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N1:

- Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/1997 giữa ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Thị C vô hiệu một phần đối với phần diện tích 189.8m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2003 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Đặng Thị N vô hiệu một phần đối với phần diện tích 189.8m² đất ở thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông/bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1 là đồng thừa kế di sản đối với phần diện tích đất 189.8m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 189.8 m² được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, D', N', N, A thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 35) tại khu C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh

(Vị trí, diện tích, ranh giới quyền sử dụng đất có sơ đồ kèm theo bản án).

- Ông Nguyễn Thế C1 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ phần móng tường trên phần quyền sử dụng đất diện tích 569.5m² có hiệu lực thuộc quyền sử dụng của bà N.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thị xã Q có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ trong việc quản lý đất đai với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) về việc chia di sản thừa kế của cụ Bùi Văn H là quyền sử dụng 759,3m² đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 23 (ứng một phần thửa cũ 55, tờ bản đồ số 35) tại địa chỉ: khu phố C, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh cho các đồng thừa kế Nguyễn Thị N1, Nguyễn Thế C1, Nguyễn Thị Phương L và Nguyễn Thị P1.

Bà Nguyễn Thị N1 không có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại vụ án dân sự, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các trường hợp khác theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

a. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị N phải chịu 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Đặng Thị N 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Đặng Thị N 2.363.000đ (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong mà người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

b) Về chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) chịu tổng số tiền chi phí 02 lần trưng cầu giám định là 2.400.000 đồng, bà Nguyễn Thị N1 đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm
- Bị đơn bà Nguyễn Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Nguyễn Thị N1) có nghĩa vụ chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0010340 ngày 11/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên. Trả lại cho bà N1 150.000đ(Một trăm năm mươi nghìn đồng).

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thế C1, bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị Phương L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị N1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002799 ngày 26/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Trả lại cho ông Nguyễn Thế C1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002798 ngày 25/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị P1 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002800 ngày 26/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002801 ngày 26/11/2024 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Quảng Yên.

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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Quảng Yên;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước