

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 31/2023/DS - PT
Ngày 05/5/2023
“V/v 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 Hồng Ánh và ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà
Lam Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLPT-DS ngày 05/01/2023 về
việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân
sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh
Quảng Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc
thẩm số: 39/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa số
40/2023/QĐPT-DS ngày 10/4/2023, số 45/2023/QĐPT-DS ngày 25/4/2023 giữa
các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: khu Q, phường H, thị xã Đ, tỉnh
Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Mai Phương T, sinh năm
1992; Nơi ĐKKHKT: tổ 59, khu 4B, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có
mặt.

2. ***Bị đơn:*** ông Nguyễn Văn T; Nơi ĐKKHKT: khu Y, phường Y2, thị xã Đ,
tỉnh Quảng Ninh; chỗ ở hiện nay: số nhà 161, khu Y4, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh
Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: ông Giáp
Văn Đ, Luật sư của Công ty Luật TNHH F – Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang; địa chỉ:
số 67, phố N Chính, phường X, TP. B, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Vân A; địa chỉ: khu Y3, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng
Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: khu C, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có
mặt.

- Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: khu T, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: khu T2, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị H2; địa chỉ: khu Tràng Bạch, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Đoàn Thị L; địa chỉ: khu Q, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Anh Nguyễn Thành N; địa chỉ: tổ 6, khu V, phường Mạo Khê, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị H3; địa chỉ: tổ 2, khu C, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2, bà Đoàn Thị L, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị H3: chị Mai Phương T, sinh năm 1992; Nơi ĐKKHKT: tổ 59, khu 4B, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953; địa chỉ: số nhà 161, khu Y4, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1940; địa chỉ: tổ 38, khu 3, phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị L: chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ 38, khu 3, phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị Nguyễn Thị H4, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ 38, khu 3, phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn T.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2005, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M có bàn bạc, thống nhất mua một thửa đất rộng 1.113m² (theo hiện trạng 1.150,1m²) của ông Nguyễn Văn T tại thôn (nay là khu) Yên Lãng 3, xã (nay là phường) Y2, huyện (nay là thị xã) Đ, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T với giá 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng).

Hai bên đã cùng nhau lập “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005, ông T và vợ ông N (bà Nguyễn Thị M) đã ký vào giấy này; nội dung do ông N trực tiếp viết. Do hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên ông N, bà M không biết phải công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông N, bà M chỉ nghĩ viết tay giấy mua bán, đại diện một bên ký vào, giao tiền, giao đất, giao nhà, giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho nhau là xong. Vì vậy, sau khi thỏa thuận xong việc mua bán, ông T đã nhận đủ số tiền 15.000.000đ, tiến hành bàn giao đất cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà M và chuyển gia đình đi nơi khác sinh sống, làm ăn; còn ông N, bà M nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T bàn giao, tiến hành xây tường rào bao quanh khu đất để giữ đất. Kể từ thời điểm đó đến nay, thửa đất này không có tranh chấp với ai nên ông N cho rằng việc mua bán nhà, đất giữa vợ chồng ông N, bà M với gia đình ông T đã hoàn tất.

Đến năm 2016, ông N muốn làm thủ tục pháp lý để tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho các con thì được biết việc mua bán nhà, đất với ông T trước đây phải làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông đã yêu cầu ông T cùng với ông hoàn tất thủ tục này nhưng ông T không hợp tác, ông T cho rằng: ông T không bán đất cho bà M cũng không ký tên vào “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 nên vấn đề trên đã không được giải quyết.

Năm 2009, bà Nguyễn Thị M qua đời, không để lại di chúc, do đó ông N và những người được hưởng di sản thừa kế của bà M đã bị ảnh hưởng nghiêm trọng về quyền và lợi ích hợp pháp bởi việc ông Nguyễn Văn T đã phủ nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được thể hiện ở “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005). Vì vậy, ông N đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Đ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện ở “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005) được giao kết giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T có hiệu lực pháp luật và công nhận thửa đất có diện tích 1.150,1m² (đo theo hiện trạng) thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn N cũng trình bày thêm: trước khi ông T bán nhà, đất cho vợ chồng ông vào ngày 20/10/2005 thì ông T có cho ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo) ở nhờ, khi đó vợ chồng ông T không ở đó. Ông Thảo ở đó bao lâu thì ông không nhớ, ông Thảo ở đó và làm nghề sửa chữa xe đạp, sau đó ông Thảo đi H thì nhà, đất đó để không, không có người ở; sau đó ông T giao bán nhưng không có ai hỏi mua nên vợ chồng ông đã bàn nhau mua. Sau khi mua nhà, đất trên của ông T, vợ chồng ông đã cho nhiều người đến ở nhờ, đã tiến hành xây tường phía bắc, phía tây (nhưng hiện nay không còn nữa vì qua thời gian đã bị đổ sập), xây nhà bếp, xây cổng vào, vợ chồng ông tự xây bậc thang lên xuống của ao, còn những công trình khác do vợ chồng ông thuê thợ xây. Sau đó, ông Thảo bị bệnh ốm, đau có về nhà ông Nguyễn Văn Thành ở; khi đó ông và con trai của ông là anh Nguyễn Văn Đông đến thăm thấy chỗ ông Thảo ở nóng bức, ô tô chạy ồn ào nên có cho ông Thảo về ở nhờ tại thửa đất vợ chồng ông mua của ông T, ông Thảo ở đó từ năm 2013 cho đến khi ông Thảo chết (năm 2015).

Ông N cũng khẳng định, không có việc ông T viết tờ giấy viết tay có nội dung bán cho bà M 03 gian nhà cấp 4 và 03 gian công trình phụ với giá 15 triệu đồng vào năm 2005 như lời ông T khai; bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T chỉ có duy nhất một tờ giấy viết tay là “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005. Vào năm 2005, vợ chồng ông mua nhà, đất của ông T với số tiền 15 triệu đồng, do thời gian đã lâu nên không không nhớ vào thời điểm đó giá nhà, đất cụ thể như thế nào, không rõ số tiền 15 triệu đồng là đắt hay rẻ, chỉ biết

việc vợ chồng ông mua nhà, đất của ông T với giá 15 triệu đồng là sự nhất trí, thỏa thuận, thống nhất của các bên. Tại biên bản làm việc của UBND xã (nay là phường Y2) ngày 31/10/2016, ông T có trình bày nội dung: ông T dẫn ông Thảo và con gái ông Thảo sang nhà ông N trả nợ 15 triệu thì ông N bảo phải trả 150 triệu đồng thì ông N mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến hai hôm sau ông N lại đòi 500 triệu đồng, ông N khẳng định không có sự việc trên. Ông N cũng khẳng định, tại thời điểm ông N, bà M mua nhà, đất của ông T (ngày 20/10/2005), anh Nguyễn Ngọc Hiếu (con trai ông Thảo) đã chết vì nghiện hút, anh Hiếu chết năm 2003.

* Ngày 14/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất trên bao gồm các tài sản được xác định trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 53,5m²; 01 nhà bếp, diện tích 10,04m²; 01 nhà kho, diện tích 7,04m²; 01 nhà vệ sinh, diện tích 1,21m²; 01 bể nước, diện tích 8,05m²; 01 giếng nước, đường kính 80cm; 01 bờ tường xây bằng gạch đỏ, từ bể nước đến bờ tường giáp ranh hộ ông Hồ, dài 6,3m, cao 1,4m; 01 bờ tường ngăn vườn từ phía sau nhà cấp 4 đến nhà vệ sinh xây bằng gạch ba banh hình chữ L, chiều dài các cạnh lần lượt là 3,2m và 3,4m, đều cao 1,8m; 01 cổng rộng 3,9m, cao 2,7m; hai trụ cổng đều có kích thước 35cm x 70cm x 2,7m; 02 cánh cổng đều bằng sắt nan hoa và một số cây chuối thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông N, bà M.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện ở “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư*” lập ngày 20/10/2005 có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng 1.150,1m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị M.

2/ Tại văn bản trình bày ý kiến của bị đơn, biên bản lấy lời khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Vào khoảng năm 1955, 1956 đội cải cách của huyện (nay là thị xã) Đ tiến hành chia đất cho bà con bần nông, trong đó có mẹ của ông là bà Vũ Thị Thỏa, sau đó mẹ ông đã xây dựng được một ngôi nhà tranh trên thửa đất đó. Ông đã ở cùng bà Thỏa từ năm 1955 cho đến năm 1986 ông lập gia đình nhưng vợ chồng ông vẫn ở trên nhà, đất đó; sau này mẹ ông già, yếu đã cho vợ chồng ông nhà, đất trên (sau này được UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T). Đến năm 1994 vợ chồng ông không ở trên nhà, đất đó nữa nên đã bán cho ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo) với số tiền 15 triệu đồng, vợ chồng ông đã sử dụng số tiền bán nhà, đất trên để mua nhà, đất của thầy giáo Châm ở Trường cấp 3 Y2 (nay thuộc khu Y, phường Y2, thị xã Đ) cũng với giá 15.000.000đ và ở đó từ năm 1994 đến năm 1999 thì gia đình ông chuyển ra Móng Cái sinh sống. Sau khi ông Sơn mua nhà đất trên của vợ chồng ông thì ông Sơn đã phá bỏ ngôi nhà tranh, xây nhà cấp 4

ba gian cùng công trình phụ và tường bao trên thửa đất đó, sinh sống cùng vợ và hai con.

Việc vợ chồng ông T không ở trên nhà, đất đó là do vợ ông là Đảng viên phải ra đảo Vĩnh Thực (Móng Cái) dạy học nên gia đình phải chuyển đi theo. Vợ chồng ông chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông Sơn vào năm 1994, có giá 15.000.000đ, hai bên không lập giấy tờ chuyển nhượng, ông Sơn là người trực tiếp đưa tiền cho ông; khi đó ông Sơn có nói với ông rằng ông Sơn chỉ có 5.000.000đ, còn lại là vay của bà Nguyễn Thị M (chị gái) 10.000.000đ. Do khi đó ông chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ có ông Sơn là người giao tiền cho ông và ông Sơn cùng vợ, con đến ở. Đến năm 2003, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân thì ông chỉ về kê khai còn mọi thủ tục cấp giấy do ông Sơn làm. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Sơn là người nhận và giữ. Sau đó ông được biết ông Sơn đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà M giữ hộ vì sợ con trai ông Sơn là Nguyễn Ngọc Hiếu khi đó nghiện ma túy sẽ mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm.

Đối với “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005, ông cho rằng ông không biết ai là người viết giấy đó và ông cũng không ký tên vào trong giấy đó, ông đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết tên ông trong giấy đó.

Vì ông cho rằng chữ ký và chữ viết tên ông trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 là giả tạo; ông không biết, không ký tên nên ông không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005) có hiệu lực pháp luật. Ông đề nghị ông Nguyễn Văn N phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ, con của ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo).

Việc đóng thuế nhà, đất đối với thửa đất hiện nay đang tranh chấp ông không biết ai là người đóng kể từ năm 1994 trở đi khi ông đã bán cho ông Thảo.

Ngoài ra, ông T còn khai: vì ông bán nhà, đất cho ông Thảo vào năm 1994 ở khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ để mua nhà, đất của thầy giáo Chăm ở trường cấp 3 Y2 cũ (nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ) nên địa phương yêu cầu ông phải nhập khẩu, do đó ông đã có hộ khẩu tại khu Y, phường Y2, thị xã Đ từ năm 1994 đến nay. Tại Biên bản làm việc ngày 31/10/2016 của UBND xã (nay là phường) Y2 ông có tham gia nhưng ông không ký tên vào biên bản là vì cuộc họp đó không có lãnh đạo UBND xã Y2 tham gia mà chỉ có 01 cô thư ký và 01 cán bộ địa chính đọc nội dung từ 01 bản phô tô, ông yêu cầu xem bản chính nhưng không có bản chính nên ông không ký tên vào biên bản làm việc. Ông thừa nhận trong biên bản làm việc đó có nội dung ông chỉ bán đất cho ông Thảo để làm nhà thờ tổ, còn ông bán cho bà M 03 gian nhà cấp 4 và 03 gian công trình phụ với giá 15 triệu đồng để bà M yên tâm cho ông Thảo xây được nhà thờ. Thực tế có việc viết giấy bán nhà (không bán đất) nhưng không có việc giao nhận tiền giữa ông và bà M. Ông là người viết giấy bán nhà cho bà M, tờ giấy đó ông không giữ mà đưa cho bà M giữ để giữ đất cho ông Thảo xây nhà thờ. Thời điểm viết tờ giấy bán nhà cho bà M khoảng vào năm 2005 khi ông từ Móng Cái về, lúc đó có vợ chồng ông Thành, vợ chồng ông N, vợ chồng ông Tiệp được viết tại nhà ông Tiệp. Ông cũng biết kết

luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an về chữ ký, chữ viết của ông trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư”, tuy nhiên, ông cho rằng ông không biết tờ giấy đó ở đâu ra, ai là người viết, ông không viết, không ký nên ông không nhất trí với kết luận giám định, nhưng hiện nay ông chưa có điều kiện để đi giám định lại. Thực tế ông là người mua nhà, đất từ thầy giáo Châm, sau đó ông bán lại cho ông Thành nên khi ông Thành làm sổ đỏ thì ông Thành đã khai mua của ông Châm, ông Thành khai nhận chuyển nhượng năm 1992 nhưng sự thật ông mua của thầy giáo Châm năm 1994.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N; ông T đề nghị ông N phải trả lại toàn bộ nhà, đất trên cho vợ, con ông Thảo.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có lời khai phù hợp lời khai của chồng mình là ông Nguyễn Văn T:

Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn T vào năm 1986, sau khi kết hôn bà và ông T về sống trên thửa đất (hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T). Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N; bà đề nghị ông N phải trả lại toàn bộ nhà, đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ, con ông Thảo.

Ngoài ra bà T còn trình bày: bà hoàn toàn nhất trí việc ông T bán nhà, đất cho ông Thảo, chính bà là người đã cầm số tiền 15.000.000đ để trả tiền mua nhà, đất của thầy giáo Châm. Nay, vợ chồng bà không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với nhà, đất trên.

4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L trình bày:

Bà kết hôn với ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo) vào năm 1960, sau khi kết hôn vợ chồng bà về sống cùng mẹ chồng tại khu Yên Lãng 3, phường Y2; đến năm 1973, vợ chồng bà chuyển về sinh sống tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố H. Đến năm 1994, chỉ có một mình ông Sơn chuyển về sinh sống tại nhà, đất hiện nay đang tranh chấp tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ; còn bà và các con thỉnh thoảng về trên đó ở mấy ngày mỗi khi nhà có công việc hay các dịp nghỉ lễ, tết; ông Sơn thỉnh thoảng về H. Ông Sơn ở trên nhà, đất đó từ năm 1994 (từ khi mua của ông T) cho đến năm 2015 (ông Sơn chết); trong khoảng thời gian ông Sơn ở trên nhà, đất đó thì không có bất kỳ ai sinh sống tại đó.

Việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông T và ông Sơn bà không được biết; sau khi mua xong thì ông Sơn mới nói cho bà biết mua nhà, đất của ông T với số tiền 15.000.000đ, số tiền trên là của riêng một mình ông Sơn, bà không có đóng góp gì.

Đối với “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005, bà không biết ai là người viết giấy chuyển nhượng trên, bây giờ bà mới được biết.

Con trai bà là Nguyễn Ngọc Hiếu chết năm 2006 do bị nghiện chất ma túy.

Nay, bà Lợi không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện trên của ông N, bà đề nghị ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng lại nhà, đất trên cho mẹ con bà.

5/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H4 (con gái của ông Nguyễn Thanh Sơn và bà Đỗ Thị L có lời khai phù hợp lời khai của bà Đỗ Thị L.

6/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2 (là con đẻ của ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M) trình bày:

Gia đình ông N đã tiến hành sửa nhà và xây dựng một số công trình phụ cho nhiều người khác ở nhờ và trong toàn bộ quãng thời gian hơn 16 năm qua, gia đình ông N sử dụng đất này, ông T không có bất kỳ ý kiến gì.

Vì bà M chết năm 2009 nên $\frac{1}{2}$ thửa đất trên là di sản thừa kế của bà M để lại nên các bà là con đẻ của bà M được hưởng phần di sản thừa kế này. Gia đình các bà đã nhiều lần yêu cầu ông T cùng thực hiện thủ tục pháp lý để sang tên quyền sử dụng đất trên cho gia đình các bà để thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế do bà M để lại nhưng ông T không hợp tác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bà.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị H3 khai phù hợp lời khai của ông N, bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà Loan là vợ của ông Nguyễn Văn Đông (ông Đông là con đẻ của ông N, bà M), do ông Đông bị bệnh nên đã chết vào năm 2014. Bà Loan và ông Đông có hai người con chung là Nguyễn Thành N và Nguyễn Thị H3.

Bà Loan, anh Nam, chị Hà cho biết: không rõ cụ thể nguồn gốc thửa đất có diện tích 1.113m² (theo hiện trạng 1.150,1m²) tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ (hiện đang tranh chấp); chỉ biết rằng, khi ông Đông còn sống có nói bà Nguyễn Thị M đã mua thửa đất này của ông T.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị L, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị H3, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8/ Người làm chứng ông Ngô Văn Lại có lời trình bày:

Ông là chú họ của bà M, ông T, ông sinh sống tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ từ những năm 1982.

Về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T là của mẹ ông T được Nhà nước cấp cho, sau đó mẹ ông T cho ông T. Khi ông T không có nhu cầu ở nữa, ông T giao bán thì bà M là người mua lại nhà, đất đó. Sau đó bà M có đón ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo), là em trai ruột của bà M đến ở. Vì ông Thảo bị ung thư, ốm đau nên ông T, ông Thành, ông Tiệp có thuê ông đến trông nom ông Thảo, ông trông ông Thảo được vài tháng thì ông Thảo chết.

Ngoài ra, ông còn trình bày: do thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác vào ngày tháng năm nào, chỉ nhớ vào khoảng những năm 1990, 1991, ông Nguyễn Văn T có thuê ông và một số người khác (ông không nhớ là ai) xây ngôi nhà cấp 4, ba gian tại thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T (là ngôi nhà hiện nay quay mặt ra phía đường). Ông đã xây tường nhà, chát và cát lóc

nhà cho ông T. Do lâu ngày ông không nhớ ông T đã trả cho ông bao nhiêu tiền công.

9/ Người làm chứng ông Nguyễn Văn Biêng và bà Phạm Thị Xuyên đều có lời trình bày:

Ông Biêng, bà Xuyên là vợ chồng, có nhà, đất giáp với thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T. Vào khoảng năm 2006, gia đình ông bà xây bờ tường thì bà M sang nhà chơi, có nói: cháu có xây thì cháu chặt cây me đi để xây cho thẳng và cho một phần diện tích đất phía sau của nhà bà M để xây tường đẹp cả hai nhà (cây me nằm trên đất của nhà bà M). Sau đó, gia đình ông bà đã tiến hành chặt cây me nhưng nghĩ lại và xây bờ tường đúng với diện tích đất mà nhà ông bà được Nhà nước cấp.

10/ Người làm chứng bà Hoàng Thị Ngọc có lời trình bày: vào năm 2007, bà Nguyễn Thị M (là bà cô trong họ) có đề xuất bán mảnh vườn gần nhà bà với giá 15.000.000đ nhưng thời điểm đó bà không có tiền nên không mua vườn của bà M; vườn của bà M tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ.

12/ Người làm chứng bà Nguyễn Thị Tâm có lời trình bày: bà là cô họ của bà Nguyễn Thị M. Do lâu ngày bà không nhớ chính xác năm nào, khoảng năm 2007, 2008, bà có gặp bà M, hai cô cháu nói chuyện với nhau, bà M có hỏi bà có mua thửa đất (hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T) không? thì bà M bán cho với giá 16.000.000đ. Tuy nhiên, bà nói bà không có đủ tiền, bà chỉ có 10.000.000đ, nợ lại bà M 6.000.000đ nhưng bà M không đồng ý nên bà đã không mua được thửa đất trên.

13/ Người làm chứng chị Đặng Tuyết Mai có lời trình bày: vào năm 2005, do điều kiện gia đình chị chưa có chỗ ở ổn định tại thị xã Đ nên bà Nguyễn Thị M đã cho chị ở nhờ căn nhà cấp 4 tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ (thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T); chị đã ở nhờ nhà bà M từ ngày 01/12/2005 đến ngày 12/7/2006, trong thời gian ở đây chị khẳng định không có đám ma nào diễn ra.

14/ Người làm chứng anh Đặng Văn Cường, anh Bùi Văn Nhật có lời trình bày: năm 2007, các anh từ huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng ra học tập tại Trường Cao đẳng kỹ thuật Mỏ (nay là Trường Đại học Công nghiệp Quảng Ninh), do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên chưa có chỗ ở tại thị xã Đ, vì vậy các anh đã cùng với anh Bùi Văn Chung được ở nhờ căn nhà của bà Nguyễn Thị M tại địa chỉ khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ (hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T). Các anh đã ở nhờ nhà bà M từ ngày 01/01/2007 đến ngày 30/12/2010; trong thời gian ở đó thì ông N, bà M thường xuyên đến chăm sóc và thu hoạch hoa màu trên thửa đất này; khi nào ông N, bà M không đến được thì thuê người đến trồng cây và dọn cỏ. Khi các anh đến ở thì trên thửa đất đó có sẵn ngôi nhà cấp 4 quay hướng ra đường, 1 nhà bếp, công trình phụ, bể nước mưa, giếng nước và tường bao. Trong thời gian các anh ở đó thì ông N, bà M không sửa chữa công trình gì trên thửa đất đó.

15/ Người làm chứng chị Nguyễn Thị Tiến và chị Nguyễn Thị Ánh có lời trình bày: chị Tiến và chị Anh là những người thu thuế đất của thửa đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp

ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Chị Tiến thu thuế đất các năm 2009, 2012, 2013, 2014, còn chị Ánh thu thuế đất năm 2015. Các chị được biết ông N, bà M đã mua thửa đất trên của ông T nên các chị chỉ gặp ông N để thu tiền thuế đất; số tiền thu được các chị đã nộp đủ về cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tại các biên lai thu thuế sử dụng đất, tại mục người nộp thuế, các chị ghi tên ông Nguyễn Văn T là vì ghi người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế ông N là người nộp tiền thuế đất cho các chị.

17/ Người làm chứng ông Nguyễn Văn Chưởng có lời trình bày: từ năm 2006 đến năm 2011, ông làm trưởng thôn Yên Lãng 3, xã Y2, huyện Đ (nay là khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ). Ông có được ủy nhiệm thu thuế đất ở của thửa đất được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T vào các năm 2006, 2007, 2008, 2010, 2011, ông đã thu tiền thuế đất của thửa đất trên do ông Nguyễn Văn N nộp cho ông. Mặc dù ông N không sinh sống trên thửa đất đó nhưng ông biết ông N, bà M đã mua thửa đất trên của ông Nguyễn Văn T nên ông tìm gặp ông N để thu tiền thuế đất. Tại các biên lai thu thuế sử dụng đất, tại mục người nộp thuế, ông ghi tên ông Nguyễn Văn T là vì ghi người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế ông N là người nộp tiền thuế đất cho ông.

18/ Người làm chứng ông Nguyễn Văn Tiệp và ông Nguyễn Văn Thành đều có lời trình bày: ông Tiệp là anh em cùng cha khác mẹ với ông T, còn ông Thành là anh em ruột với ông T. Do thời gian đã lâu nên các ông không nhớ cụ thể vào ngày tháng nào, chỉ nhớ năm 1994, khi biết ông Nguyễn Văn T có ý định chuyển đi, không ở trên nhà đất (hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T) thì bốn anh em các ông gồm ông Nguyễn Văn Tiệp, ông Nguyễn Văn Thành, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo) đã bàn bạc, thống nhất để toàn bộ nhà, đất trên cho ông Thảo vì ông Thảo là con trưởng, sẽ có trách nhiệm ở đó để thờ cúng tổ tiên. Ông Thảo phải bỏ ra số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) đưa cho ông T để ông T mua nhà, đất của thầy giáo Chăm ở Trường cấp 3 Y2 (cũ), nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh. Việc ông Thảo đưa tiền cho ông T như thế nào thì các ông không biết. Ông Thảo ở trên nhà, đất đó liên tục từ năm 1994 cho đến khi ông Thảo chết (năm 2015). Việc bàn bạc, thống nhất nội dung mua bán nhà, đất trên không lập văn bản, giấy tờ, chỉ thống nhất bằng lời nói. Khi ông Thảo mua nhà, đất của ông T vào năm 1994 thì trên đó có 01 ngôi nhà cấp 4, ba gian lợp ngói, xây gạch ba banh (hiện nay chính là ngôi nhà quay mặt ra đường), ông Thảo khi mua xong đã bỏ tiền ra sửa nhà, cụ thể ông Thảo đã sửa cửa đi xuống bếp, thay chấn song cửa sổ, sửa lại mái hiên nhà bị nứt giột. Ông Thảo cũng xây mới toàn bộ nhà bếp và công trình phụ (hiện nay vẫn còn). Tường rào, nguyên vật liệu (gạch, cát, xi măng, vôi) là do ông Nguyễn Văn Thành cung cấp cho, còn ông Nguyễn Văn Tiệp và ông Thảo xây. Khi ông Thảo chuyển về Hòn Gai làm ăn thì ông Thảo có nhờ ông Tiệp trông nhà hộ, khi đó ông Tiệp có người cháu tên Bùi Văn Trung làm công nhân Mỏ than Mạo Khê (quê ở Vĩnh Bảo, Hải Phòng) đến ở nhờ, khi ông Thảo về thì anh Trung trả lại nhà cho ông Thảo. Vào khoảng năm 2013, ông Thảo có mời họp họ tại nhà, đất hiện nay

đang tranh chấp, trong đó có mời các ông tham gia, tuy nhiên nội dung họp họ như thế nào thì ông Tiệp không nắm được, còn ông Thành cho biết: ông Thảo mời anh em các ông xuống có ý kiến họp gia đình, trong đó có mời trưởng họ và các ngành trong họ để bàn về việc nhà cửa của ông Thảo. Ông không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe ông Thảo nói trong cuộc họp họ là: ông N nói với ông Thảo, ông Thảo cầm 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) sang nhà ông N thì ông N sẽ trả lại cho ông Thảo toàn bộ giấy tờ nhà, đất (chính là nhà, đất hiện nay đang tranh chấp) cho ông Thảo, ông chỉ được nghe đến đấy. Sau khi họp họ xong, ông ở lại nhà ông Thảo thì ông Thảo, ông T, con gái ông Thảo (là chị Hương) đến nhà ông N để trả số tiền 150.000.000đ cho ông N và lấy lại sổ đỏ về, còn nội dung sự việc sau này như thế nào thì ông không biết. Ngoài ra, ông Thành còn trình bày thêm: vào năm 1999, ông có mua lại nhà, đất của ông T tại Trường cấp 3 Y2 cũ, nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh với giá 15.000.000đ vì vợ chồng ông T chuyển ra ngoài Móng Cái, Quảng Ninh làm ăn, sinh sống. Khi mua ông và ông T chỉ trao tiền cho nhau, không lập văn bản giấy tờ gì. Sau đó ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà, đất trên mang tên hai vợ chồng ông. Vì không có nhu cầu ở nên vợ chồng ông đã bán nhà, đất trên cho người khác vào năm 2014.

Ngoài ra ông Thành khai: vào khoảng năm 2005, ông Tiệp có mời ông T (đi từ Móng Cái về chơi), gia đình ông Thành và gia đình bà M, ông N đến ăn cơm. Tại nhà ông Tiệp, bà M có đề nghị với ông T viết giấy cho bà M để bà M giữ đất cho ông Thảo xây nhà thờ. Ông T là người viết còn nội dung các bên viết gì thì ông không nắm được, lý do viết giấy là do ông Thảo có người con trai cả nghiện ma túy. Trong Đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại mục nguồn gốc khác ông có kê khai nội dung: đất ở từ năm 1972 nhận chuyển nhượng năm 1992 của ông Châm là vì đây là Đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu phải ghi trước ngày 15/10/1993 thì mới được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trên thực tế thửa đất này ông T mua lại của ông Châm, sau đó năm 1999 bán lại cho ông (mảnh đất này trước đây các bên mua bán chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Còn ông Tiệp khai: ông không nắm được sự việc bà M yêu cầu ông T viết giấy bán 03 gian nhà cấp 4 và 03 gian công trình phụ cho bà M. Ông chỉ nắm được nội dung bà M yêu cầu 04 anh em ông (gồm ông Thảo, ông Tiệp, ông Thành, ông T) ký vào biên bản với nội dung không được bán nhà đất (hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T) cho người ngoài, biên bản đó do bà M giữ, thời điểm đó ông T đã bán đất cho ông Thảo, còn bán thời điểm nào ông không nhớ.

19/ Người làm chứng ông Nguyễn Văn Toa có lời trình bày: ông là bậc cao niên của dòng họ; vào khoảng năm 2013 khi đó ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác Thảo) có tổ chức họp gia đình, có mời các cụ cao niên đến để họp vấn đề đất đai giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Thanh Sơn, tuy nhiên ông N không đến họp nên cuộc họp không thành; ngoài ra ông không biết nội dung gì liên quan đến việc tranh chấp đất đai giữa ông N và ông Thảo. Thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông N và ông T, ông T bán cho ai thì ông không biết, ông được biết thửa đất trên có mẹ ông T, ông T và vợ con ông T ở. Sau khi mẹ ông T chết thì ông T và vợ con ông T ở; từ khi ông T chuyển đi chỉ có ông Thảo ở, sau đó con trai ông

Thảo tên Nguyễn Ngọc Hiếu đến ở cùng và chết tại đây. Ngoài ra vợ con ông Thảo cũng đến ở cùng vào những ngày lễ, tết, giỗ chạp, không có ai khác đến ở. Ông Thảo ở và chết tại đất này.

20/ Người làm chứng bà Phạm Thị Xuyên và bà Nguyễn Thị Mơ có lời trình bày: các bà là cháu dâu của bà M, các bà biết anh Hiếu là con trai của ông Thảo chết ở Hòn Gai vào năm 2003, sau đó được đưa xác về khu Yên Lãng 3, phường Y2, được bà M đứng lên tổ chức đám ma cho, các bà nhớ thời điểm Hiếu chết vì chồng bà Xuyên (tên là Nguyễn Chí Xuân) cũng chết cùng năm 2003; ngoài ra bà Xuyên còn được nghe bà M kể chuyện, bà M đã mua lại nhà, đất của ông T ở khu Yên Lãng 3, phường Y2 vào năm 2005.

21/ Kết quả xác minh, làm việc tại UBND phường Y2 như sau:

- Tại Biên bản làm việc ngày 15/3/2022, ông Nguyễn Văn Chương – Trưởng khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ cho biết: ông không có quan hệ họ hàng gì với các đương sự; ông sinh ra và lớn lên tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ; ông làm đội trưởng đội sản xuất năm 1986 đến năm 2006 thì ông làm trưởng khu kiêm bí thư chi bộ khu Yên Lãng 3, phường Y2. Về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T, là của mẹ ông T, sau đó cho lại ông T, ông T ở đó và xây nhà cấp 4; sau đó ông T chuyển đi nơi khác thì ngôi nhà đó có một vài người đến ở. Sau đó ông Thảo có về ở và còn làm nghề sửa chữa xe đạp, rồi ông Thảo không ở đó nữa thì ông thấy có một vài học sinh, sinh viên đến ở, sau đó ông Thảo lại quay trở lại ở cho đến khi ông Thảo chết. Trong quá trình sinh sống ông có thấy ông N, bà M, ông Thành đến khi sửa nhà, ông Thành đứng ra chỉ đạo những người làm thuê sửa nhà cấp 4. Ông có nghe thấy ông N, bà M nói đã mua lại nhà, đất này. Sau đó, ông Thành, ông T có lần đến gặp ông, ông T có nói: “đất của tôi ở, tại sao lại bán cho ông N?”, ông có trả lời lại: “việc đây là của anh em nhà ông, tôi không biết”.

- Tại Biên bản xác minh ngày 09/8/2022, ông Trần Văn Mạnh – Cán bộ Công an phường Y2 cho biết: trong sổ HK11 của khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh, ông Nguyễn Văn T đăng ký thường trú tại khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh với 01 nhân khẩu mang tên Nguyễn Văn T, được đăng ký ngày 13/9/1989. Tại thời điểm năm 2003, cũng chỉ có một mình ông Nguyễn Văn T đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

- Tại Biên bản làm việc ngày 09/8/2022, và ngày 07/9/2022, ông Kim Xuân Tập – Cán bộ công chức địa chính phường Y2 cho biết: hiện nay, tại UBND phường Y2 không còn lưu trữ tài liệu, hồ sơ liên quan đến việc giao, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Đối với thửa đất mà ông Nguyễn Văn T khai mua của thầy giáo Chắm, ở Trường cấp 3 Y2 cũ (nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh) vào năm 1994 là loại đất ở nông thôn, thuộc khu vực miền núi loại C, còn hạng đất gì thì ông không nắm được. Đối với thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh tại thời điểm năm 1994 là loại đất ở nông thôn, thuộc khu vực miền núi loại C, còn hạng gì thì ông không nắm được.

- Tại Biên bản làm việc ngày 07/9/2022, ông Hoàng Huy Trương – Phó Chủ tịch UBND phường Y2 cho biết: hiện nay, hồ sơ lưu trữ tại UBND phường Y2 không có đơn thư nào của ông Nguyễn Văn T liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T; hồ sơ tài liệu liên quan đến việc giải quyết tranh chấp đất đai đối với thửa đất trên tại UBND phường Y2 chỉ có Biên bản làm việc theo đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn N được UBND phường Y2 tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai vào ngày 31/10/2016.

- Tại Biên bản xác minh ngày 07/9/2022, bà Phạm Thị Thanh Thủy – cán bộ ủy nhiệm thu thuế 2012-2021 cho biết: hiện nay tại UBND phường Y2 chỉ còn lưu trữ các biên lai nộp thuế đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646QSDĐ/Y Thọ do UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T từ năm 2012 đến năm 2015; còn từ năm 2016 đến nay thì thửa đất trên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền thuế đất theo Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/4/2016.

- Tại Công văn số 3168/CV-CCTĐTR ngày 21/9/2022 của Chi cục Thuế thị xã Đ cho biết chỉ cung cấp được các biên lai nộp thuế đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646QSDĐ/Y Thọ do UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T từ năm 2007 đến năm 2015; từ năm 2016 đến nay thì thửa đất trên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền thuế đất theo Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/4/2016; còn các biên lai nộp thuế từ 2004 đến 2006 do thời gian quá lâu đồng thời đã hết thời hạn lưu trữ chứng từ nên Chi cục Thuế chưa rà soát được dữ liệu mang tên cá nhân ông Nguyễn Văn T; còn sổ bộ thuế nhà đất năm 2003 không có tên ông Nguyễn Văn T ở thôn Yên Lãng 3 mà chỉ có tên Nguyễn Văn T thuộc thôn Y.

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ xác định, diện tích đất theo hiện trạng sử dụng là 1.150,1m²; tăng 37,1m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 2332/UBND-TNMT ngày 29/7/2022 của UBND thị xã Đ đã xác định: phần diện tích tăng 37,1m² do sai số đo đạc nằm trong khuôn viên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông T sử dụng ổn định từ năm 1980; hiện trạng thửa đất đã được xây tường bao, không có tranh chấp các hộ liền kề; phần diện tích đất tăng 37,1m² đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm (đất ao, vườn liền kề với đất ở).

Tài sản gắn liền với thửa đất trên bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 53,5m²; 01 nhà bếp, diện tích 10,04m²; 01 nhà kho, diện tích 7,04m²; 01 nhà vệ sinh, diện tích 1,21m²; 01 bể nước, diện tích 8,05m²; 01 giếng nước, đường kính 80cm; 01 bờ tường xây bằng gạch đỏ, từ bể nước đến bờ tường giáp ranh hộ ông Hồ, dài 6,3m, cao 1,4m; 01 bờ tường ngăn vườn từ phía sau nhà cấp 4 đến nhà vệ sinh xây bằng gạch ba banh hình chữ L, chiều dài các cạnh lần lượt là 3,2m và 3,4m, đều cao 1,8m; 01 cổng rộng 3,9m, cao 2,7m; hai trụ cổng đều có kích thước 35cm x 70cm x 2,7m; 02 cánh cổng đều bằng sắt nan hoa và một số cây chuối.

- Tại Công văn số 529/UBND ngày 30/9/2022 của Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh trả lời nội dung theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 19/2022/QĐ-CCTLCC của Tòa án nhân dân thị xã Đ như sau: Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng không thể cung cấp được bản sao Trích lục khai tử của ông Nguyễn Ngọc Hiếu, sinh năm 1973 cho Tòa án nhân dân thị xã Đ; lý do: tra cứu trong các sổ đăng ký khai tử do UBND phường Bạch Đằng đang lưu trữ từ năm 1991 đến nay, không có thông tin về việc tử của ông Nguyễn Ngọc Hiếu, sinh năm 1973; do đó không có cơ sở để sao Trích lục khai tử. Ủy ban nhân dân phường Bạch Đằng đã tiến hành xác minh tại tổ dân, khu phố và xác định ông Nguyễn Ngọc Hiếu, sinh năm 1973 đã chết năm 2003 tại tổ 38, khu 3, phường Bạch Đằng, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Tại Biên bản làm việc ngày 13/10/2022, ông Phạm Anh Tuấn – Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ cho biết: hiện nay tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không lưu trữ tài liệu “số liệu nộp thuế nhà đất hàng năm 830m²” được ghi tại mục 1 phần I trong Biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư ngày 30/9/2001 tại gia đình ông Nguyễn Văn T là chủ hộ sử dụng đất. Số liệu nộp thuế nhà đất hàng năm là do xã, phường tự đối chiếu với bộ thuế hàng năm và ghi thông tin vào trong Biên bản kiểm tra hiện trạng đất dân cư. Thực tế bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chỉ có các tài liệu: Đơn xin kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; Tờ trình; Thông báo niêm yết công khai; ngoài ra không còn tài liệu nào khác.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T, ông Giáp Văn Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 vi phạm về mặt hình thức theo Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Luật đất đai năm 2003; tại các mục a.5, a.6, c.1 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác các bên không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, trong khi hợp đồng chuyển nhượng chỉ có một mình ông T ký; bà Nguyễn Thị T và các con của ông T, bà T không ký tên vào trong hợp đồng, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra ông Giáp Văn Đ có ý kiến: đề nghị Hội đồng xét xử trung cầu giám định dòng chữ “nhượng lại số tiền 15 triệu” trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 có được viết cùng thời điểm và do cùng một người viết không? Nếu giả sử sau khi có kết quả giám định không phải là chữ của ông N, đề nghị chuyển hồ sơ sang Cơ quan công an để làm rõ có hay không thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tài sản.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ: các Điều 129, 688 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 46, 106, 113 của Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy

ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T thể hiện trong “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng 1.150,1m² đất (trong đó có 400m² đất ở; 750,1m² đất trồng cây lâu năm) và quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: 01 (một) ngôi nhà cấp 4, diện tích 53,5m²; 01 (một) nhà bếp, diện tích 10,04m²; 01 (một) nhà kho, diện tích 7,04m²; 01 (một) nhà vệ sinh, diện tích 1,21m²; 01 (một) bể nước, diện tích 8,05m²; 01 (một) giếng nước, đường kính 80cm; 01 (một) bờ tường xây bằng gạch đỏ, từ bể nước đến bờ tường giáp ranh hộ ông Hồ, dài 6,3m, cao 1,4m; 01 (một) bờ tường ngăn vườn từ phía sau nhà cấp 4 đến nhà vệ sinh xây bằng gạch ba banh hình chữ L, chiều dài các cạnh lần lượt là 3,2m và 3,4m, đều cao 1,8m; 01 (một) cổng rộng 3,9m, cao 2,7m; 02 (hai) trụ cổng đều có kích thước 35cm x 70cm x 2,7m; 02 (hai) cánh cổng đều bằng sắt nan hoa và một số cây chuối thể hiện trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1; địa chỉ tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh cho ông Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị L, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, kèm theo Bản án và đây là phần không thể tách rời của Bản án này)

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, về quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo quy định.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao cho Tòa án nhân dân thị xã Đ xét xử sơ thẩm lại để đánh giá chính xác các tài liệu và chứng cứ trong vụ án.

* Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ kháng nghị về thu thập chứng cứ và nội dung bản án. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Lý do:

Thứ nhất: Tòa án chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự

Thứ hai: Bản án nhận định chưa phù hợp với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ hoặc còn mâu thuẫn, vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Mai Phương T xin rút yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thừa nhận chữ viết mực khác trong Hợp đồng là mực khác do điền thông tin khi ký Hợp đồng .

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý việc rút yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông N đồng thời là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà M có quan điểm tự nguyện đề nghị giao cho ông N toàn quyền thực hiện hợp đồng và được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, ông N được quyền đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đứng tên ông N đối với nhà đất trong hợp đồng và hiện trạng nhà đất hiện nay.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa và Kiểm sát viên, đều không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của BLTTDS và các văn bản quy phạm pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định BLTTDS về việc xét xử phúc thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T về nội dung tuyên án; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Đ về thu thập chứng cứ và nhận định bản án. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về áp dụng pháp luật và nhận định bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc nhà, đất: nhà đất trên có nguồn gốc của bố mẹ ông T được cấp năm 1966, đến năm 1986 ông T lập gia đình và ở cùng bố mẹ sau này do bố mẹ ông T già yếu nên đã cho ông T nhà đất và được UBND huyện (nay là thị xã) Đ cấp GCNQSDĐ số X017750, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 646 QSDĐ/YThọ ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Thời điểm được cấp GCNQSDĐ có ghi tên hộ gia đình nhưng đất được bố mẹ cho tặng ông T, thời điểm được cho thì

vợ chồng ông T chưa sinh con, thời điểm làm GCNQSDĐ khi đó, ông T đăng ký hộ khẩu một mình (không có bà T và các con ông T), đơn đăng ký quyền sử dụng đất do ông T đăng ký với tư cách cá nhân, các con ông T đều còn nhỏ, thời điểm đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ hộ khẩu của ông T chỉ có một mình ông T là chủ hộ. Do vậy, nhà đất trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông T và bà T nên chỉ vợ chồng ông T mới là người có quyền thực hiện quyền đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, việc chuyển nhượng là quyền định đoạt của ông T và bà Thuý.

[2.1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T thể hiện trong “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư*” lập ngày 20/10/2005, cấp sơ thẩm nhận định:

Hợp đồng không có chứng thực, chưa làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 46, 127 của Luật Đất đai năm 2003. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa đúng về mặt hình thức.

Mặt khác, “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư*” lập ngày 20/10/2005, chỉ có ông Nguyễn Văn T (đại diện bên chuyển nhượng) và bà Nguyễn Thị M (đại diện bên nhận chuyển nhượng) ký kết mà không có đầy đủ vợ, chồng của các bên cùng tham gia chuyển nhượng ký kết. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T (vợ ông Nguyễn Văn T) trình bày: vào năm 1994, vợ chồng bà đã bán nhà, đất trên (hiện đang tranh chấp) cho ông Nguyễn Thanh Sơn (tên gọi khác: Thảo) với số tiền 15.000.000đ; vợ chồng bà đã sử dụng số tiền trên để mua nhà của thầy giáo Châm ở Trường cấp 3 Y2 cũ nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ, chính bà là người đã cầm số tiền 15 triệu để đưa cho thầy giáo Châm. Như vậy, bà T có biết việc ông T bán nhà đất và không phản đối gì, có được sử dụng số tiền bán nhà đất đó. Chỉ là bà T không thừa nhận việc ông T bán đất cho ông N mà là bán đất cho ông Sơn (tên gọi khác: Thảo).

Việc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị M mua bán nhà, đất của ông Nguyễn Văn T tại thôn Yên Lãng 3, xã Y2, huyện Đ (nay là khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ) là có thật, được chứng minh bởi các tài liệu, chứng cứ sau:

Thứ nhất: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trong “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư*” lập ngày 20/10/2005 có chữ ký của bà M, ông T là thật, mặc dù hiện nay bà M đã chết, ông T cho rằng chữ ký và chữ viết của mình trong “*Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư*” là giả tạo, tuy nhiên căn cứ vào Kết luận giám định số 81/KL-KTHS ngày 01/6/2022 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận: “chữ ký, chữ viết đúng tên Nguyễn Văn T dưới mục “Y2 Ngày 20/10/2005” trên mẫu cần giám định là A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn T trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M11 do cùng một người ký, viết ra”.

Thứ hai: sau khi bà M, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì ông T tiến hành bàn giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà M. Ông N, bà M cũng đã tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà cấp 4 và xây mới một số công trình phụ (nhà bếp, nhà vệ sinh, tường rào bao quanh...); cho một số người đến ở nhờ như chị Mai, anh Nhật, anh Cường đã xác

nhận; ông Nguyễn Văn Chương (trưởng khu xác nhận), ngoài ra còn trồng cây trên mảnh đất đó và tiến hành nộp thuế cho Nhà nước, những người đi thu thuế nhà đất như ông Nguyễn Văn Chương, chị Nguyễn Thị Tiến, chị Nguyễn Thị Ánh đều xác nhận thu thuế nhà, đất của gia đình ông N từ năm 2006 đến năm 2015, từ năm 2016 đến năm 2021 gia đình ông N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền thuế. Ông Chương, chị Tiến, chị Ánh còn xác nhận việc biết thông tin ông N, bà M mua nhà, đất trên của ông T nên tìm gặp ông N để thu tiền thuế.

Thứ ba: kể từ thời điểm ông N, bà M mua nhà, đất của ông T và sử dụng nhà, đất trên cho đến khi ông N thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (năm 2016) thì ông T, bà T hay ông Thảo, bà Lợi, chị Hương cũng không có bất kỳ tranh chấp nào với ông N, bà M.

Như vậy, việc mua bán nhà, đất giữa ông Nguyễn Văn T với gia đình bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N là có thật và được công khai. Việc bà T không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nhưng bà T có biết việc chuyển nhượng nhà, đất và được sử dụng số tiền chuyển nhượng nhà, đất. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền; giao nhà, đất; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông N, bà M mua nhà, đất của ông T đã tiến hành sửa lại ngôi nhà cấp 4 và xây mới một số công trình phụ như xây tường phía bắc, phía tây, xây nhà bếp, xây cổng vào, xây bậc thang lên xuống của ao và cho nhiều người đến ở nhờ; đồng thời là người nộp tiền sử dụng thuế đất hàng năm. Ngoài ra, ông T, bà T không đưa ra bất kỳ tài liệu nào bán nhà, đất cho ông Thảo. Theo quy định tại Điều 116, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 bên nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đã thực hiện giao cho phía bị đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 15 triệu đồng, phía ông T giao quyền sử dụng đất cho ông N là đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Nhận định nêu trên của cấp sơ thẩm là có căn cứ, do đó Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T:

[2.2.1] Đối với nội dung kháng cáo: GCNQSDĐ cấp cho hộ ông T nhưng cấp sơ thẩm không đưa các con ông T là chị Nguyễn Quỳnh Anh và Nguyễn Trà Phương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Như đã nhận định tại mục [2.1.2] và [2.1.3] bà T thừa nhận việc được sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng 15.000.000đ; vợ chồng bà đã sử dụng số tiền trên để mua nhà của thầy giáo Châm ở Trường cấp 3 Y2 cũ nay là khu Y, phường Y2, thị xã Đ. Sau đó ông N, bà M cũng đã tiến hành sửa chữa lại ngôi nhà cấp 4 và xây mới một số công trình phụ trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Các con ở cùng với của ông T, bà T, được sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng mua thửa đất khác, sau đó chuyển đi; ông N, bà M có tiến hành xây dựng trên thửa đất và các con ông T, bà T không có ý kiến gì. Vậy, có căn cứ xác định chị Nguyễn Quỳnh Anh và Nguyễn Trà Phương biết việc bố mẹ chuyển nhượng thửa đất và không có ý kiến gì, quyền và nghĩa vụ của chị Nguyễn Quỳnh Anh và Nguyễn Trà Phương không ảnh hưởng gì. Do đó, nội dung kháng cáo này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2] Đối với nội dung kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc mua bán, nhà đất giữa ông N, bà M với ông T:

Như đã nhận định tại mục [2.1], việc mua bán nhà, đất giữa ông Nguyễn Văn T với gia đình bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N là có thật và được công khai. Nội dung kháng cáo này của ông T không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.3] Đối với nội dung kháng cáo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 20/10/2005 là vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận định:

Theo nhận định tại mục [2.1] nêu trên, mặc dù hình thức của Giấy chuyển nhượng này chưa đúng về mặt hình thức. Tuy nhiên, bà T và các con biết về việc chuyển nhượng, được sử dụng số tiền nhận chuyển nhượng, bên nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đã thực hiện giao cho phía bị đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 15 triệu đồng, phía ông T giao quyền sử dụng đất cho ông N là đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Do đó, không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông T.

[2.2.4] Đối với nội dung kháng cáo: Giấy chuyển nhượng có những điểm bất thường như viết bằng nhiều màu mực, viết chèn, viết thêm. Nội dung này trùng với nội dung kháng nghị, Hội đồng xét xử thấy:

Như đã nhận định tại mục [2.1], “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 có chữ ký của bà M, ông T là thật, ông T là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng này. Tuy nhiên, có một số nội dung được viết khác màu mực so với nội dung khác cùng dòng chữ là do được viết vào hai thời điểm khác nhau, thời điểm viết nội dung chung là nội dung chuyển nhượng và thời điểm sau đó ghi thêm thông tin của GCNQSDĐ. Việc điền thêm thông tin của tài sản chuyển nhượng là phù hợp với logic. Kháng cáo và kháng nghị cho rằng cần xác minh “*có việc giả tạo khi lập giấy chuyển nhượng hay không và mục đích thực tế của việc lập giấy chuyển nhượng*” là không cần thiết. Việc bị đơn ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T có ý kiến không thừa nhận về các nội dung trong giấy chuyển nhượng đã có kết luận giám định chữ ký của ông T, việc có chữ khác màu mực chỉ là bổ sung thông tin của nhà, đất chuyển nhượng. Ông T không còn nhà, đất nào khác nên không có việc xóa nội dung của tài sản này mà thay bằng tài sản khác, mà chỉ đơn giản là bổ sung thông tin, cụ thể hóa hợp đồng chuyển nhượng. Việc giấy mua bán có 2 màu mực, không ghi cùng một thời điểm như Viện kiểm sát kháng nghị là có cơ sở nhưng tại phiên toà đương sự đã giải trình là phù hợp và không làm thay đổi nội dung chứng cứ nên không có căn cứ cho rằng có việc giả tạo trong giao dịch chuyển nhượng này. Không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị về nội dung này.

Do đó, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

[3] Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ:

[3.1] Đối với nội dung kháng nghị Tòa án chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: trong nội dung giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư ghi lập ngày 20/10/2005, có một số nội dung được viết khác màu mực so với nội dung khác cùng dòng chữ, như “Bìa đỏ số X107750”, “1.113,0m²”, “Theo sơ đồ thửa đất cấp ngày 18-10-2003”, nội dung “Nhượng lại số tiền 15 triệu” ghi khác kiểu chữ với kiểu chữ ghi trong

giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư và có dấu hiệu ghi thêm, ghi chèn. Những vấn đề trên chưa được làm rõ để xác định có việc giả tạo khi lập giấy chuyển nhượng hay không và mục đích thực tế của việc lập giấy chuyển nhượng là gì, trong khi bị đơn ông T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T còn có ý kiến không thừa nhận về các nội dung trong giấy chuyển nhượng. Nội dung này trùng với nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.2.4], do đó, không chấp nhận kháng nghị về nội dung này.

[3.2] Đối với nội dung kháng nghị: Bản án nhận định chưa phù hợp với các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ hoặc còn mâu thuẫn, vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể:

Bản án nhận định: *“...Việc bà T không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nhưng bà T có biết việc chuyển nhượng nhà, đất và được sử dụng số tiền chuyển nhượng nhà, đất. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, giao nhà đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”* để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện trong giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư ngày 20/10/2005 giữa bà M và ông T là không phù hợp với các chứng cứ tài liệu trong hồ sơ, bởi lẽ không có chứng cứ tài liệu nào thể hiện việc bà T biết việc chuyển nhượng hoặc đã nhận và được sử dụng số tiền chuyển nhượng đất từ ông N, bà M cũng như thể hiện việc giao nhận nhà, đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T với ông N, bà M.

Mặt khác, đối với việc bà T khai đã chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông Sơn từ năm 1994, Bản án đã nhận định *“...lời khai của ông T, bà T, ông Thành về việc ông T, bà T đã bán nhà, đất cho ông Sơn từ năm 1994 là không có cơ sở...”*, nên việc Bản án nhận định *“...bà T có biết việc chuyển nhượng nhà, đất và được sử dụng số tiền chuyển nhượng nhà, đất...”* là còn mâu thuẫn và không có cơ sở.

Hội đồng xét xử thấy:

Như nhận định tại mục [2.1.2] nêu trên *“bà T có biết việc ông T bán nhà đất và không phản đối gì, có được sử dụng số tiền bán nhà đất đó. Chỉ là bà T không thừa nhận việc ông T bán đất cho ông N mà là bán đất cho ông Sơn (tên gói khác: Thảo)”*. Bà Thuý cũng thừa nhận nhà đất trên đã bán và không còn quyền lợi gì. Như vậy có căn cứ xác định bà Thuý có biết việc ông T bán nhà đất và không có ý kiến gì nên Bản án cấp sơ thẩm nhận định nêu trên là có căn cứ, bản án không nhận định *“bà T biết việc chuyển nhượng hoặc đã nhận và được sử dụng số tiền chuyển nhượng đất từ ông N, bà M”* tại phần này. Sau đó Bản án mới chứng minh *“...lời khai của ông T, bà T, ông Thành về việc ông T, bà T đã bán nhà, đất cho ông Sơn từ năm 1994 là không có cơ sở...”*

Vậy, đầu tiên bản án sơ thẩm khẳng định bà T biết việc bán nhà đất của ông T, còn đối với nội dung ông T bán đất cho ai, phần tiếp theo bản án nhận định *“lời khai của ông T, bà T, ông Thành về việc ông T, bà T đã bán nhà, đất cho ông Sơn là không có căn cứ”* và đưa ra dẫn chứng để chứng minh: ông T có bán đất, và người mua không phải là ông Sơn như lời khai của ông T, bà T. Như vậy là hợp lý và không có mâu thuẫn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[3.3] Đối với đề nghị của Viện kiểm sát về áp dụng các Điều luật về thừa kế (Điều 609; 651 Bộ luật Dân sự 2015), Hội đồng xét xử thấy là không cần thiết.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ.

Đối với yêu cầu do nguyên đơn rút là tự nguyện nên cần sửa bản án và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, nên bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí sơ thẩm và không phải chịu phúc thẩm theo quy định, tuy nhiên ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông T.

[5] **Không chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh về nội dung giải quyết vụ án.**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 299; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 29/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đ, sửa Bản án sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ: Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 46, 106, 113 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39, 147, 148, 157, 158, 161, 162, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc công nhận quyền sử dụng 1.150,1m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 thuộc quyền quản lý, sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn N và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị M. Ông N có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu khởi kiện đã rút theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T tại “Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở thổ cư” lập ngày 20/10/2005 đối với quyền sử dụng đất 1.150,1m² đất (trong đó có 400m² đất ở; 750,1m² đất trồng cây lâu năm) và tài sản gắn liền với

đất gồm có: 01 (một) ngôi nhà cấp 4, diện tích 53,5m²; 01 (một) nhà bếp, diện tích 10,04m²; 01 (một) nhà kho, diện tích 7,04m²; 01 (một) nhà vệ sinh, diện tích 1,21m²; 01 (một) bể nước, diện tích 8,05m²; 01 (một) giếng nước, đường kính 80cm; 01 (một) bờ tường xây bằng gạch đỏ, từ bể nước đến bờ tường giáp ranh hộ ông Hồ, dài 6,3m, cao 1,4m; 01 (một) bờ tường ngăn vườn từ phía sau nhà cấp 4 đến nhà vệ sinh xây bằng gạch ba banh hình chữ L, chiều dài các cạnh lần lượt là 3,2m và 3,4m, đều cao 1,8m; 01 (một) cổng rộng 3,9m, cao 2,7m; 02 (hai) trụ cổng đều có kích thước 35cm x 70cm x 2,7m; 02 (hai) cánh cổng đều bằng sắt nan hoa và một số cây chuối thể hiện trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-1; địa chỉ tại khu Yên Lãng 3, phường Y2, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X017750; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 646 QSDĐ/YThọ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp ngày 18/10/2003 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, kèm theo Bản án và đây là phần không thể tách rời của Bản án này).

Ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí giám định: ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí giám định là 5.000.000đ (năm triệu đồng), ông T đã nộp đủ tiền chi phí giám định.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng), ông Nguyễn Văn N đã nộp đủ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[3] Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T; ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

“Trường hợp bản án, quyết định 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 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thị xã Đ;
- Chi cục THADS thị xã Đ;
- Lưu VP; HSPA.

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

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh

Bùi Đức Thanh

Tạ Duy Ước