

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày 19/01/2022

*“V/v Tranh chấp về thực hiện 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: bà Nguyễn Thúy Hằng

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 Nguyễn Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp về thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2021/QĐ-PT ngày 10/11/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 109/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021; số: 01/2022/QĐ-PT ngày 07/01/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông **Bùi Đức T** (tên gọi khác: Cao Quang Ng); địa chỉ: khu 7, phường Hy, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện: chị **Bì Thị VA**; địa chỉ: tổ dân phố HL, phường PĐP, thị xã MH, tỉnh Hưng Yên, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2020, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Đinh Thị H, Luật sư - Công ty Luật Hưng Hòa và cộng sự; địa chỉ: phòng 1206, Tòa V2, chung cư H, số 177 TK, phường YH, quận CG, thành phố Hà Nội, có mặt.

2. *Bị đơn:* bà **Đỗ Thị C**; địa chỉ: tổ 1, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn Nguyên, Luật sư - Công ty Luật Hưng Nguyên – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: nhà số 14N2, ngõ 90 đường NT, phường TX, quận T, thành phố Hà Nội, có mặt.

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

- Ông **Trịnh Văn Th**; địa chỉ: tổ 1, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện: bà **Đỗ Thị C**; địa chỉ: tổ 1, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền ngày 16/01/2020, có mặt.

- Chị **Trịnh Thị H1**; địa chỉ: tổ 3, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị **Trịnh Thị Th**; địa chỉ: tổ 2, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Chị **Trịnh Thị H2**; địa chỉ: tổ 4, khu Hồng Kỳ, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị **Trịnh Thị H3**; địa chỉ: tổ 1, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Anh **Trịnh Văn Th2**; địa chỉ: tổ 1, khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

- Ông **Vương Văn S**; địa chỉ: khu 2, phường HL, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt không có lý do.

- Ủy ban nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh (viết tắt là UBND thành phố MC); địa chỉ: đường Hữu Nghị, phường Trần Phú, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện: ông **Đỗ Văn Th** – Chức vụ: phó Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố MC, là người đại diện theo ủy quyền theo Quyết định số: 14095/QĐ-UBND ngày 19/11/2021, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh (viết tắt là UBND phường ND); địa chỉ: khu HL, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Trí Trung** - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường ND, vắng mặt không có lý do.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà **Đỗ Thị C**; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị **Trịnh Thị H1**, chị **Trịnh Thị Th**, chị **Trịnh Thị H2**, chị **Trịnh Thị H3** và anh **Trịnh Văn Th2**.

5. Người kháng nghị: Viện Trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2020 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Bì Thị VA** trình bày:

Ông **Cao Quang Ng** (tên gọi khác **Bùi Đức T**) và vợ chồng ông bà **Trịnh Văn Th - Đỗ Thị C** có quan hệ quen biết với nhau vì trước đó ông **Ng** đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất vườn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là **GCNQSDĐ**) số vào sổ **H00287** do UBND thị xã **MC** cấp ngày 08/8/2005 của ông bà **C - Th** hai lần vào ngày 30/10/2005. Việc nhận chuyển nhượng này hai bên chỉ viết tay chưa làm thủ tục tách thửa. Do đó khi biết ông bà **C - Th** có nhu cầu bán toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa đất đã được cấp **GCNQSDĐ** nêu trên, nên ngày 06/10/2006 giữa ông **Ng** với ông bà **C-Th** đã thỏa thuận việc chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và diện tích đất còn lại của thửa đất đã được cấp **GCNQSDĐ** nêu trên. Hai bên đã ký kết “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 06/10/2006, với nội dung: ông

Cao Quang Ng (đại diện hợp pháp cho anh Vương Văn S) nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích bìa đồ thể hiện tại GCNQSDĐ số vào sổ H00287 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005 và ao vườn trước nhà và sau nhà cho anh Ng và anh Sung với giá 430.000.000 đồng. Quyền sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ nêu trên có diện tích 1.230,5m²; địa chỉ: khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh mang tên hộ ông Trịnh Văn Th (phía sau tờ Giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 có vẽ sơ đồ đất chuyển nhượng), đồng thời ông bà C - Th đã giao cho ông Ng GCNQSDĐ số vào sổ H00287 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005, để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ng đã xây tường bao, xây sửa nhà ở và sử dụng phần diện tích đất là 840,5m² (gia đình ở, sau đó cho thuê và cho ở nhờ), phần diện tích đất còn lại là 399,9m², ông Ng cho vợ chồng con gái ông bà C - Th sử dụng. Ngày 07/11/2006, UBND thị xã MC cấp GCNQSDĐ số AG 889374, số vào sổ CGCN số H00998 mang tên người sử dụng đất ông Cao Quang Ng, quyền sử dụng đất được cấp có diện tích 670m². Năm 2009, ông bà C-Th đòi lại quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng, có những hành vi xử sự không đúng mực với ông Ng và những người thuê nhà, người ở nhờ nhà và yêu cầu UBND thành phố MC giải quyết tranh chấp. Trong quá trình giải quyết tranh chấp đã phải thực hiện việc giám định chữ ký của ông bà C - Th tại giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 tại Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh nhưng ông bà C-Th vẫn không chấp nhận và đề nghị giám định lại tại Viện Khoa học hình sự Bộ Công an nhưng ông bà Thôn - C vẫn không chấp nhận giao nhà đất cho ông Ng sử dụng, sở hữu. Do đó ông Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án căn cứ vào Kết luận giám định số: 42/GĐTL ngày 25/3/2009 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh và Kết luận giám định số: 287/C09 - P5 ngày 19/10/2020 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an để công nhận giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 có hiệu lực và buộc ông bà Thôn - C bàn giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế ông Ng đã quản lý, sử dụng theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Đinh Thị H trình bày quan điểm bảo vệ cho nguyên đơn: đề nghị Hội đồng xét xử công nhận giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 là hợp pháp vì thực tế giao dịch đã được thực hiện: các bên đã thanh toán tiền, giao đất; ông Ng đã làm nhà, xây tường bao quanh phần nhiều diện tích đất đã nhận chuyển nhượng; bà C đưa giấy CNQSDĐ cho ông Ng làm thủ tục chuyển nhượng; các con bà C biết nhưng không có ý kiến phản đối. Đề nghị công nhận thực tế diện tích đất ông Ng quản lý, sử dụng theo sơ đồ thẩm định của Tòa án; đối với phần diện tích đất cấp chồng lần đề nghị xem xét theo quy định pháp luật. Căn cứ pháp luật để giải quyết Điều 107; Điều 108 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP và Án lệ số: 04/2016.*

** Trong quá trình tố tụng, bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Th là bà Đỗ Thị C trình bày:*

Trong quá trình chung sống vợ chồng ông bà C – Th có tạo lập được 1 sổ thửa đất trong đó có thửa đất diện tích 1.230,5m² tại khu HP, phường ND, thành phố MC, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 987381, số vào sổ H00287 ngày 08/8/2005 do UBND thị xã MC (nay là thành phố MC) cấp cho hộ ông Trịnh Văn Th.

Thửa đất nêu trên, ông bà đã hai lần chuyển nhượng cho ông Ng. Cụ thể: Lần 1 vào ngày 30/10/2005, viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Ng 180m² với giá 40 triệu đồng. Lần 2 vào ngày khác nhưng cũng đề ngày bán là 30/10/2005 sát liền với thửa lần 1 bán cho ông Ng có diện tích khoảng 130m² (rộng 13m, sâu 10m, 1 chiều sâu tính từ đáy thửa đất lên đường Đại lộ Hòa Bình là 22m) với giá 85 triệu đồng.

Sau đó ngày 12/01/2006, ông Ng hỏi mượn ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất được cấp ngày 08/8/2005 có diện tích 1230.5m², để tách thửa đối với 02 lần bán đất viết tay như trên, ông bà đồng ý đưa ông Ng mượn. Từ đó đến nay ông Ng giữ sổ đỏ không trả lại, còn ông bà vẫn sinh sống trên thửa đất và đóng thuế từ đó đến nay. Đến năm 2009, ông bà mới biết ông Ng đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông bà nêu trên sang tên ông Ng. Ông bà có đơn yêu cầu UBND thành phố MC giải quyết và qua quá trình thanh tra, xác minh: ngày 09/3/2010, UBND thành phố MC có Quyết định số 992 và số 993 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông bà và của ông Ng. Ông bà khẳng định chỉ bán đất cho ông Ng 02 lần từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00287 có diện tích 1230,5m² với tổng diện tích 310m² với giá 125 triệu đồng thể hiện tại các giấy mua bán đất ngày 30/10/2005, ngoài ra không bán cho ông Ng phần diện tích nào khác từ thửa đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm: bà C khẳng định không có việc mua bán nhà đất giữa ông bà với ông Ng mà chỉ cho ông Ng thuê 180m² đất vườn với giá 40 triệu đồng, không có thời hạn thuê; sau đó ông Ng hỏi mượn sổ đỏ đi làm hợp đồng thuê đất xong không trả lại. Đến nay, ông bà khẳng định đúng chữ ký của ông bà trong giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006, tuy nhiên đây không phải là ý chí của ông bà mà do bị lừa dối. Ông bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 giữa ông bà với ông Ng; hủy các văn bản đặt cọc tiền với ông S và hủy các văn bản giấy tờ ông bà đã ký với ông Ng vì khi ký bán đất các con của bà không ký, hợp đồng chưa qua công chứng chứng thực.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị C là ông Nguyễn Văn Nguyên có quan điểm: việc ông bà C - Th ký vào giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 với ông Ng là chưa đảm bảo quy định vì đây là tài sản chung của hộ gia đình trong khi các con chưa đồng ý; hợp đồng chưa qua công chứng chứng thực; chưa thanh toán đủ tiền nên yêu cầu Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện của ông Ng; tuyên vô hiệu đối với giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 giữa ông bà C - Th với ông Ng.

** Trong quá trình tố tụng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trịnh Thị Thuận, chị H1, H2, chị H3 và anh Th2, trình bày: các anh chị là các con chung của ông bà C - Th; các anh chị đều không biết việc ông bà C - Th chuyển*

nhượng đất cho ông Ng, chỉ đến năm 2009 khi ông Ng và ông bà C - Th phát sinh tranh chấp đất đai thì các anh chị mới biết. Tại phiên tòa sơ thẩm, các anh chị đều có quan điểm thể hiện việc ông Ng đến ở, sửa nhà và xây tường bao quanh, các anh chị đều có biết nhưng không có ý kiến gì vì nghĩ rằng bố mẹ cho ông Ng thuê đất và xây lên. Nay các anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng vì đây là tài sản chung của hộ gia đình, khi chuyển nhượng không được sự đồng ý của các anh chị; về hình thức của hợp đồng không qua công chứng.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị H1, Thuận, Hợi, H3, Thùy có quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Ng bởi các căn cứ sau: Đất cấp cho hộ gia đình nên là tài sản chung, việc mua bán trên các con bà C không biết nên không đảm bảo các điều kiện theo quy định; việc mua bán chưa thực hiện xong vì các con bà C không đồng ý và đã có đơn tố cáo cũng như việc ông Ng không có căn cứ chứng minh đã nhận đủ số tiền 260 triệu; hình thức hợp đồng không đảm bảo nên tuyên bố giao dịch trên vô hiệu, hoàn trả lại hiện trạng ban đầu. (căn cứ Điều 108, 109, 689 BLDS 2005; Điều 134, 137 DLDS 2005).*

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố MC trình bày:*

Hộ ông Trịnh Văn Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sêri AG 889089, số vào sổ H 00287 do UBND thị xã cấp ngày 08/8/2006 với tổng diện tích 679.0m² trong đó đất ở 300.0m²; đất CLN 379.0m², sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trịnh Văn Th và bà Đỗ Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Cao Quang Ng tại Hợp đồng số: 57/CNQSDĐ ngày 19/10/2006 và được chủ tịch UBND phường ND chứng thực ngày 19/10/2006. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập và chứng thực theo đúng qui định, ông Cao Quang Ng được UBND thị xã MC cấp giấy chứng nhận QSDĐ số sêri AG 889374; số vào sổ H 00998, với tổng diện tích 679.0m² trong đó đất ở 300.0m²; đất CLN 379.0m², đồng thời Phòng Tài Nguyên Môi trường thu hồi giấy chứng nhận mang tên hộ ông: Trịnh Văn Th có số sêri AG 889089; số vào sổ H 00287 do UBND thị xã cấp ngày 08/8/2006 với tổng diện tích 679.0m², trong đó đất ở 300.0m²; đất CLN 379.0m² theo qui định.

Khi ông Ng và ông bà C - Th nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên đương sự phát sinh tranh chấp. Sau khi có kết luận Thanh tra, kết luận của phòng Tài nguyên và Môi trường thì ngày 09/3/2010, Ủy ban nhân dân thành phố MC ban hành quyết định số: 992/QĐ-UBND “V/v thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trịnh Văn Th tại khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh có số sêri AG 987381, số vào sổ H 00287 với tổng diện tích 1230.5m² trong đó: đất ở (ONT) 300.0m²; đất trồng cây lâu năm 930.5m² và ban hành quyết định số: 993/QĐ-UBND “V/v thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Quang Ng tại khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh có số sêri AG 889374, số vào sổ H 00998 với tổng diện tích 679.0m² trong đó: đất ở 300m²; đất CLN 379.0m². Đến thời điểm hiện nay thửa đất liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Quang Ng với

ông Trịnh Văn Th và bà Đỗ Thị C chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào.

Đối với giấy tờ mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 mà đúng chữ ký của bên mua và bên bán, nếu xác định được diện tích sử dụng đất, ranh giới thửa đất cũng như diện tích đất chồng lấn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, không tranh chấp. Căn cứ Điều 82 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 54 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, thì người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định.

Tuy nhiên, tranh chấp giữa ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) và ông bà C - Th về việc có hay không việc chuyển nhượng đất giữa các bên theo giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố MC.

** Trong quá trình tố tụng người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường ND trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 987381, số vào sổ H 00278 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th như sau: Năm 1991, hộ ông Th được UBND xã ND (nay là phường ND) cấp cho 01 thửa đất tại thôn Lái Tái (nay là khu HP). Sau khi được cấp đất gia đình ông Th xây nhà ở và sử dụng vào mục đích đất ở, đất trồng cây lâu năm nên từ năm 2005, đã được UBND thị xã MC hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 987381, số vào sổ H 00278 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005, diện tích 1230,5m², trong đó: 300m² đất ở và 930,5m² đất vườn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Th chuyển nhượng cho ông Ng một phần thửa đất, phần còn lại hộ ông Th sử dụng. Sau một thời gian thì hộ ông Trịnh Văn Th và ông Cao Quang Ng xảy ra tranh chấp đến nay.

Đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K248083, số vào sổ 431QSDĐ/ND do UBND huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th là các thửa đất nông nghiệp, năm 1996 hộ ông Th được giao đất nông nghiệp và sử dụng vào mục đích nông nghiệp; đến năm 1997, hộ ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K248803, số vào sổ 431 QSDĐ/ND do UBND huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th.

Sau khi kiểm tra, đối chiếu các giấy tờ liên quan đến các thửa đất của hộ ông Trịnh Văn Th tại khu HP gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 987371, số vào sổ H00287 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005 diện tích 1230,5m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K248803, số vào sổ 431QSDĐ/ND do UBND huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 với diện tích 5749m², sổ giao đất (sổ xanh); bản đồ địa chính; bản đồ nông hóa và sổ địa chính...thấy rằng: trong phần diện tích đất 1230,5m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 987371, số vào sổ H00287 do UBND thị xã MC cấp

ngày 08/8/2005, đã cấp chồng lên thửa đất số 244, tờ bản đồ nông hóa số 30 diện tích 640m², mục đích sử dụng: đất màu, thời hạn sử dụng 20 năm từ ngày 30/5/1997 tại sổ giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành K248803, sổ vào sổ 431QSDĐ/ND do UBND huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th.

Đối với phần diện tích đất chồng lấn trên do tại thời điểm cấp đất đo thủ công, không đảm bảo tiêu chuẩn nên đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét theo thực tế hiện trạng sử dụng đất của các đương sự tính theo phép trừ số học còn lại sẽ là phần đất nông nghiệp theo sơ đồ thẩm định ngày 31/7/2020 của Tòa án.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn S trình bày:* khoảng tháng 6/2006, ông có nguyện vọng muốn mua đất xây nhà để lấy vợ, nên khi biết ông bà C - Th có đất bán thì ông và ông Ng cũng gặp và hỏi ông bà C - Th để mua đất. Tại thời điểm trước đó ông Ng cũng đã giao dịch mua đất vườn của ông bà C - Th rồi nên lần này chúng tôi đến hỏi mua số đất ở và toàn bộ đất vườn còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 1230,5m² của ông bà C - Th ở khu HP, phường ND (giữa tôi với ông Ng thỏa thuận mua chung và ông Ng sẽ cất lại cho tôi 01 ô để xây nhà). Lúc đó bà C nói bán toàn bộ đất cho tôi và ông Ng; sau khi làm thủ tục mua bán xong, ông Ng chừa lại 01 gian nhà bếp trên diện tích đất trên cho vợ chồng con gái bà C là chị Trịnh Thị Th lúc đó đang ở trên gian nhà đó vì vợ chồng Trịnh Thị Thuận không có nhà ở. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng, ông được ông Ng đưa cho số tiền 170.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại ông Ng đã trả đủ khi viết giấy mua bán nhà đất.

** Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Bùi Văn Hưng khai:* ông là người làm chứng ký tên trong “Giấy mua bán nhà đất” và chữ ký “Bùi Văn Hưng” dưới phần người làm chứng trong giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 là chữ ký của ông. Ông Hưng không chứng kiến cụ thể thỏa thuận giữa ông Ng với ông bà C - Th về giá chuyển nhượng đất như thế nào nhưng được chứng kiến việc ông Ng có giao tiền mua đất cho ông bà C - Th một lần còn số tiền cụ thể là bao nhiêu thì ông Hưng không rõ. Sau đó ông còn được ông Ng cho ở nhờ mấy năm trên thửa đất đã mua của ông bà C - Th khi ông chưa có nhà ở.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm b khoản 1 Điều 688; khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 3 Điều 688; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003. Án lệ số: 04/2016 được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-TA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T (Cao Quang Ng) về việc: "Tranh chấp về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Giấy mua bán nhà đất” ngày 10/6/2006 giữa “người mua” ông Cao Quang Ng và “người bán” là bà Đỗ Thị C và ông Trịnh Văn Th với phần diện tích đất đo đạc thực tế ông Ng đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 840,5m², được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-8-6-7-1 cùng toàn bộ tài sản trên đất (Tọa độ các đỉnh, độ dài các cạnh như sơ đồ hiện trạng đo đạc của Tòa án nhân dân thành phố MC kèm theo).

Ông Bùi Đức T (Cao Quang Ng) có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Giao lại Ủy ban nhân dân thành phố MC đối với phần diện tích đất 270,5m² phía trước của thửa đất về hướng Đông giới hạn bởi các điểm: 1-2-3-8-4-9-10-11-12-13-1 để xem xét giải quyết nêu đủ điều kiện cấp cho các đương sự đảm bảo quy hoạch chung (Tọa độ các đỉnh, độ dài các cạnh như sơ đồ hiện trạng đo đạc của Tòa án nhân dân thành phố MC kèm theo).

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

- Ngày 22/4/2021, bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và anh Trịnh Văn Th2 kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Lý do: về tố tụng, cấp sơ thẩm vi phạm trong thu thập chứng cứ, không hướng dẫn bị đơn về quyền phản tố, không thụ lý đơn phản tố của bị đơn, không áp dụng thời hiệu khởi kiện; về nội dung: chưa đánh giá toàn diện, đầy đủ hồ sơ, tài liệu vụ án; áp dụng án lệ không đúng, bản án tuyên giao cho ông Cao Quang Ng quản lý, sử dụng phần diện tích 804,5m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

- Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh kháng nghị về tố tụng, hình thức và nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng), là bà Bì Thị VA giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên kháng nghị.

- Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị C, là ông Nguyễn Văn Nguyên trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng: Điều 410; 429 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, hủy bản án sơ thẩm bởi: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về tố tụng: chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Viện kiểm sát cùng cấp dẫn đến Viện kiểm sát cùng cấp không thể phát biểu quan điểm về nội dung tranh chấp; bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập;

vi phạm về hướng dẫn thủ tục tố tụng không thụ lý đơn phản tố của bị đơn ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của đương sự; và các nội dung kháng nghị về tố tụng của Viện kiểm sát. Về nội dung: quyền sử dụng đất diện tích 1230,5m² tại khu HP, phường ND, thành phố MC do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) MC cấp cho hộ gia đình ông bà C - Th ngày 08/08/2005, là tài sản chung hợp nhất của hộ ông bà C – Thôn, đã chuyển nhượng cho ông Ng, tuy nhiên việc chuyển nhượng là với ông S, mới thanh toán 170.000.000 đồng còn nợ 260.000.000 đồng. Ông S không có chứng từ chứng minh ủy quyền ông Ng trả nợ thay và đứng tên trên hợp đồng mua bán. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh đã trả đủ tiền mua đất; bản thân ông Ng sử dụng tên giả có ý đồ lừa đảo ông bà C - Th ngay từ đầu vi phạm Điều 132 Bộ luật Dân sự 2005; về hình thức hợp đồng vi phạm quy định của điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai; Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005; về chủ thể giao kết hợp đồng không đủ điều kiện thẩm quyền để định đoạt tài sản chung của hộ gia đình: ông Th bà C tự ký kết hợp đồng không được sự đồng ý của các con là thành viên trong hộ gia đình là vi phạm Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số: 04/2016 là tùy tiện, sai bản chất. Đề nghị tuyên giao dịch dân sự ngày 06/10/2006, là Giấy mua bán nhà đất không phải là hợp đồng dân sự, là giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Bị đơn bà Đỗ Thị C trình bày bổ sung ý kiến: ông Ng chỉ mua 310m² đất vườn, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 840,5m² là không đúng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: nhất trí với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị C, là ông Nguyễn Văn Nguyên trình bày nêu trên. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy mua bán đất của ông bà C – Th với ông Ng vì quyền sử dụng đất là của hộ gia đình chúng tôi, chúng tôi không được đồng ý.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh trình bày nội dung kháng nghị, căn cứ của việc kháng nghị (theo Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh).

- Bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H2; chị Trịnh Thị H3, đều nhất trí với nội dung kháng nghị.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, là bà Đinh Thị H trình bày ý kiến không nhất trí kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và kháng nghị của Viện kiểm sát. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Các đương sự và Đại diện Viện kiểm sát, 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 tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự (trừ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S và Ủy ban nhân dân phường ND) đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông S và Ủy ban nhân dân phường ND đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh có vi phạm như Quyết định kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh đã nêu và phù hợp với một số nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3, anh Trịnh Văn Th2. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa đã làm rõ, khắc phục được một số vi phạm, tuy nhiên còn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thể khắc phục được là không xem xét thụ lý đơn phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3, anh Trịnh Văn Th2 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1; chị Trịnh Thị Th; anh Trịnh Văn Th2; ông Vương Văn S; UBND thành phố MC và UBND phường ND, đều được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà chị Trịnh Thị H1; chị Trịnh Thị Th; anh Trịnh Văn Th2 đều vắng mặt có lý do; UBND thành phố MC có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Vương Văn S và UBND phường ND, đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3, anh Trịnh Văn Th2.

[2.1] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong thu thập chứng cứ: Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh đã có yêu cầu thu thập tài liệu chứng cứ nhưng chưa khắc phục và không Thg báo để trả lời cho Viện kiểm sát được biết. Hội đồng xét xử xét thấy: Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh

có Văn bản số: 01/YC-VKS-DS ngày 15/12/2020 về việc yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ. Đối với yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đã có các văn bản số: 733/2020/CV-TA ngày 08/12/2020 yêu cầu UBND phường ND cung cấp tài liệu chứng cứ. UBND phường ND đã có văn bản số: 48/CV-UBND ngày 08/3/2021 phúc đáp; Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của đơn vị đo đạc (bút lục 618); của người đại diện UBND phường ND (bút lục 620, 621); Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo về việc thay đổi tư cách tố tụng số: 18.4 ngày 07/3/2021. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cơ bản đã thực hiện việc thu thập tài liệu, chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đối với các tài liệu chứng cứ không thu thập được, tại phiên tòa sơ thẩm: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã đưa ra các căn cứ về việc không thu thập và không thu thập được. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án. Ngày 10/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Công văn số: 329/2021/CV-TA yêu cầu UBND thành phố MC có quan điểm đối với văn bản số: 48/CV-UBND ngày 08/3/2021 của UBND phường ND. Tại văn bản số: 34/UBND-VP ngày 06/01/2022 của UBND thành phố MC, thể hiện nội dung: ... đến thời điểm hiện nay thửa đất liên quan đến tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Quang Ng với ông Trịnh Văn Th - bà Đỗ Thị C một phần chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân nào (do đã bị thu hồi và hủy bỏ); một phần chồng lấn vào thửa đất nông nghiệp số 244, tờ bản đồ nông hóa số 30 diện tích 640m² (phần chồng lấn này theo xác định của Tòa án nhân dân thành phố MC) đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K248803, số vào sổ 431QSĐĐ/ND do huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th. Giấy mua bán nhà đất giữa ông Cao Quang Ng và bà Đỗ Thị C cùng chồng là Trịnh Văn Th lập ngày 06/10/2006: nếu thửa đất sử dụng ổn định, liên tục, không tranh chấp, căn cứ Điều 82 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 54 Điều 2 Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, thì người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...lần đầu theo quy định đối với phần diện tích thửa đất chồng lấn và phần diện tích không chồng lấn. Tại văn bản số: 48/CV-UBND ngày 08/3/2021 của UBND phường ND: địa phương cũng không xác định được vị trí chồng lấn giữa hai thửa đất là do việc đo vẽ thửa công không đảm bảo, không phải lỗi của người dân khi thực hiện việc chuyển nhượng đất đã có sự xác nhận của Nhà nước. Mặt khác thửa đất nông nghiệp số 244 đã hết thời hạn giao đất 20 năm tính từ năm 1997. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K248803, số vào sổ 431QSĐĐ/ND do huyện Hải Ninh cấp ngày 30/5/1997 mang tên hộ ông Trịnh Văn Th, chưa có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền, chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đối với các thửa đất trong giấy chứng nhận đã cấp, nếu các thửa đất hộ dân sử dụng ổn định, liên tục, khi hết thời hạn sử dụng đất sẽ xem xét gia hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

[2.2] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn bị đơn về quyền phản tố, không thụ lý đơn phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: quyền phản tố là quyền của bị đơn; tại Thông báo thụ lý vụ án số: 18/TB-TLVA ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh đã thông báo về việc bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố. Thực tế, ngày 09/11/2020, bị đơn bà

C mới có đơn phản tố, là sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không đúng quy định tại Điều 199 và Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không phải thụ lý, giải quyết. Tuy nhiên, tại phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: *“yêu cầu phản tố của bà C chỉ là phản bác lại quan điểm khởi kiện của nguyên đơn; việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn cũng đồng thời xem xét đến yêu cầu của bị đơn”* là không đảm bảo, trong yêu cầu của bà C có nội dung phản tố. Cụ thể: yêu cầu *“tuyên hủy các văn bản đặt cọc tiền lần 1 của ông S ngày 02/6/2006 và văn bản đặt cọc tiền lần 2 ngày 12/8/2006; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán “giấy mua bán nhà đất” ngày 06/10/2006 giữa bà Đỗ Thị C và ông Cao Quang Ng”* là yêu cầu phản tố, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Song tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự có tranh luận nội dung này, bản án sơ thẩm đã xem xét, giải quyết là đảm bảo quyền lợi của bà C.

Ngoài ra, bà C còn có yêu cầu: *tuyên hủy các giấy tờ bà C đã ký với ông Ng bao gồm thỏa thuận về việc bà C bán 180m² đất vườn ngày 30/10/2005 và hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất vườn với diện tích: chiều ngang giáp đất ông Th lên tới mặt đường 22m, với số tiền là 85.000.000đ ngày 30/10/2005*, xét thấy quyền sử dụng đất này không liên quan đến quyền sử dụng đất ông T (tên gọi khác Ng) đang khởi kiện, vì vậy bà C có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.3] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn bà Đỗ Thị C, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bà C là thiếu sót. Tuy nhiên, về nội dung này đã được các bên đương sự đã tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm; xác định tranh chấp giữa ông T (tên gọi khác Ng) với ông bà C - Th kéo dài từ năm 2008 đến ngày 11/12/2019, là ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố MC ban hành Thông báo số: 536/TB-VPĐK ngày 11/12/2019, trả lời ông Th – bà C biết về việc trả lại hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của hộ ông Th, đề nghị liên hệ với UBND phường ND, cùng ông Ng để giải quyết việc tranh chấp sau đó mới nộp hồ sơ đề nghị thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định. Ngày 03/01/2020, ông T (tên gọi khác Ng) khởi kiện yêu cầu ông bà C – Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông T (tên gọi khác Ng) đã thực hiện quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản nhưng ông bà C - Th không công nhận quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản của ông T (tên gọi khác Ng) tại Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T (tên gọi khác Ng) khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện, do đó không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.4] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện, đầy đủ hồ sơ, tài liệu vụ án, áp dụng án lệ không đúng, bản án tuyên giao cho ông T (tên gọi khác Ng) quản lý, sử dụng phần quyền sử dụng đất diện tích 840,5m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện:

[2.4.1] Về xác định chủ thể “người mua” trong giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006:

Căn cứ lời khai của người đại diện theo ủy nguyên đơn là bà Bì Thị VA, lời khai của ông Vương Văn S thể hiện: vào năm 2006, ông Ng và ông S cùng đến gặp

và trao đổi mua phần diện tích đất ở 300m² cùng toàn bộ đất vườn tạp còn lại của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00287 do UBND thị xã MC cấp ngày 08/8/2005 cho hộ ông Trịnh Văn Th. Hai bên đã viết “Giấy mua bán nhà đất” đề ngày 06/10/2006 và vợ chồng ông bà C - Th đã ký dưới phần “người bán” còn ông Ng ký dưới phần “người mua”. Nội dung giấy mua bán nhà đất có ghi: “...ông Trịnh Văn Th có 01 khu nhà và đất ở với số bìa đỏ là H00287 cấp ngày 08/8/2005 do UBND thị xã MC cấp, lô đất trên ở khu HP, phường ND, thị xã MC. Nay gia đình tôi không có nhu cầu sử dụng, tôi tự nguyện bán lại toàn bộ diện tích bìa đỏ và ao vườn trước nhà và sau nhà (có sơ đồ cụ thể kèm theo) ...”. Như vậy mặc dù trong nội dung của giấy mua bán này không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng chính xác nhưng hai bên đã thỏa thuận là mua bán toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên, có diện tích 1.230,5m² tại khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh mang tên hộ ông Trịnh Văn Th. Đồng thời giấy mua bán này cũng thể hiện nội dung ông bà C - Th đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng và giao cho ông Ng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án: ông S khẳng định đã hai lần giao tiền đặt cọc cho bà C với số tiền 170.000.000 đồng, số tiền này là tiền của ông Ng đưa; giữa ông Ng và ông S có thỏa thuận, hai người cùng giao dịch với vợ chồng ông bà C - Th nhưng ông Ng là người bỏ tiền mua toàn bộ, ông S cam đoan không có bất kỳ lợi ích nào liên quan đến thửa đất mà ông T (tên gọi khác Ng) và ông bà C - Th đang tranh chấp.

Bị đơn bà C cho là chưa nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 260.000.000 đồng nhưng quá trình ông bà C - Th gửi đơn đề nghị, đơn tố cáo ông Ng tại UBND thành phố MC, Công an thành phố MC, ông bà C - Th đều không trình bày về nội dung chưa nhận đủ tiền chuyển nhượng chỉ có nội dung:

Bút lục số 04: ngày 20/3/2009, ông Th có đơn đề nghị Công an thành phố MC, với nội dung: đã chuyển nhượng cho ông Ng và ông S 01 phần trong diện tích đất được cấp và đã đưa sổ đỏ cho ông Ng làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên qua chính quyền hai bên đều ký. Đến nay, ông Ng không đem sổ đỏ trả lại nên ông đề nghị cơ quan điều tra làm rõ xử lý theo pháp luật.

Bút lục 150: đơn tố cáo đề ngày 26/10/2008 của bà C, thể hiện: gia đình bà C được cấp GCNQSDĐ số AG 987381, vào sổ CGCN số H00287 ngày 08/8/2005; diện tích đất được cấp là 1230,5m². Ngày 30/10/2005, chuyển nhượng cho ông Ng 300m² đất ở và 310m² đất 50 năm. Ngày 02/6/2006, gia đình tôi đã đưa cho ông Ng sổ đỏ để đến chính quyền làm thủ tục công nhận việc mua bán của hai bên cho hợp pháp. Ông Ng đã tự ký thay gia đình tôi sang phần đất nêu trên số diện tích đất còn lại của gia đình tôi là 560,5m² nằm trên sổ đỏ gốc. Đến ngày 17/9/2008, ông Ng chuyển cho gia đình tôi tờ văn bản mua bán nhà đất, gia đình tôi không ký tên. Hành động như vậy để lừa chính quyền lại ký cho ông Ng cướp đoạt tài sản có gắn liền với đất của gia đình tôi lần hai. Vậy tôi làm đơn này nhờ UBND phường xác nhận cho tôi gửi lên cấp trên.

Bút lục số 169: ngày 20/3/2009, bà C có đơn đề nghị Công an thành phố MC, với nội dung: ngày 30/10/2005, đã chuyển nhượng cho ông Ng 310m² đất 50

năm và ngày 02/6/2006, đã chuyển nhượng cho ông S 300m² đất ở. Ngày 12/01/2006, tôi đưa cho ông Ng mượn sổ đỏ làm thủ tục chuyển nhượng, hai bên đến chính quyền ký nhận cho hợp pháp. Sổ đất còn lại của gia đình tôi, nhưng qua 3 năm tôi đòi hỏi ông Ng nhiều lần nhưng cứ trốn tránh. Đến ngày 17/9/2008, ông Ng đưa cho tôi tờ văn bản mua bán nhà đất, gia đình tôi không ký tên. Đến ngày 02/01/2009, Thanh tra thành phố MC kiểm tra thực địa, gia đình tôi chỉ còn sử dụng 334m², số đất bị chiếm đoạt 286m². Vậy tôi đề nghị Công an thành phố MC làm rõ để yêu cầu ông Ng phải trả lại diện tích đất 286m² đất và bìa đỏ cho gia đình tôi làm thủ tục theo quy định luật đất đai.

Bút lục 206: đơn đề nghị đề ngày 12/9/2008 của ông Th bà C, thể hiện: gia đình bà C được cấp GCNQSDĐ số H00287 ngày 08/8/2005; diện tích đất được cấp là 1230,5m². Ngày 30/10/2005, chuyển nhượng cho ông Ng 400m² đất 50 năm. Đến ngày 05/6/2006, chuyển nhượng cho ông S 300m² thổ cư, số còn lại gia đình tôi chuyển cho con rể sử dụng. Đến ngày 20/10/2005, đưa sổ đỏ cho ông Ng làm thủ tục tách phần đất đã chuyển nhượng. Đã 3 năm gia đình tôi đã nhiều lần gọi anh Ng đem sổ đỏ để cùng gia đình đến chính quyền để sang tên đổi chủ nhưng ông Ng không có ý kiến gì. Vậy chúng tôi làm đơn này trình báo các cơ quan xem xét giúp đỡ gia đình tôi.

Nên có căn cứ xác định năm 2006 ông bà C – Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Do đó, Bản án sơ thẩm xác định chủ thể “người mua” của “giấy mua bán nhà đất” đề ngày 06/10/2006 chỉ có ông Cao Quang Ng và ông Ng đã trả đủ tiền chuyển nhượng là có căn cứ.

[2.4.2] Về tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy mua bán nhà đất” ngày 06/10/2006 giữa ông Trịnh Văn Th - bà Đỗ Thị C và ông Cao Quang Ng:

Do giao dịch của ông Ng với ông bà C - Th thực hiện từ năm 2006 nên áp dụng quy định pháp luật của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về hình thức của giao dịch: tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”.

Sau khi ông Ng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của hộ ông Th, đã thực hiện việc đăng ký đất đai và ngày 07/11/2006, UBND thị xã MC cấp GCNQSDĐ số AG 889374, vào sổ CGCN số H00998 mang tên người sử dụng đất Cao Quang Ng, với diện tích đất được cấp là 670m². Do giao dịch mua bán giữa ông Ng và ông bà C – Th đã phát sinh tranh chấp về diện tích mua bán dẫn đến bị thanh tra kiểm tra và do quy trình cấp có sai phạm nên đã thu hồi cả hai giấy chứng nhận của hộ ông Th và ông Ng.

Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông bà C - Th và ông Ng đã đảm bảo đầy đủ về mặt nội dung, nhưng về hình thức của giao dịch chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm về hình thức của hợp đồng quy định tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Điểm b.3 mục 2.3 của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *“b.3. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng.”*

Như đã xác định nêu trên tuy giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông bà C - Th và ông Ng có vi phạm về mặt hình thức nhưng thực tế có sự việc ông bà C - Th chuyển nhượng diện tích 300m² đất ở cùng toàn bộ diện tích vườn ao theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00287 cấp ngày 08/8/2005 do UBND thị xã MC cấp cho hộ ông Trịnh Văn Th với giá 430.000.000 đồng, đồng thời ông bà C - Th đã nhận đầy đủ tiền và tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ng. Về phía ông Ng đã tu sửa và xây dựng nhà, xây bao lan để ở cũng như cho người khác thuê nhà, ở nhờ đối với quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 840,5m², phần quyền sử dụng đất còn lại là 399,9m² gia đình ông bà C – Th quản lý sử dụng (cụ thể là vợ chồng con gái ông bà C - Th quản lý sử dụng) mà ông bà C - Th và các con đều không ai có ý kiến phản đối gì cho đến năm 2008 mới phát sinh tranh chấp và tranh chấp về nội dung gia đình bà C được cấp GCNQSDĐ số H00287 ngày 08/8/2005; diện tích đất được cấp là 1230,5m². Ngày 30/10/2005, chuyển nhượng cho ông Ng 400m² đất 50 năm. Đến ngày 05/6/2006 chuyển nhượng cho ông S 300m² thổ cư, số còn lại gia đình tôi chuyển cho con rể sử dụng. Đến ngày 20/10/2005, đưa sổ đỏ cho ông Ng làm thủ tục tách phần đất đã chuyển nhượng. Đã 3 năm gia đình tôi đã nhiều lần gọi ông Ng đem sổ đỏ để cùng gia đình đến chính quyền để sang tên đổi chủ nhưng ông Ng không có ý kiến gì. Vậy chúng tôi làm đơn này trình báo các cơ quan xem xét giúp đỡ gia đình tôi. Do đó có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự giữa ông bà C - Th với ông Ng đã hoàn thành nên Hội đồng xét xử công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy mua bán nhà đất” ngày 06/10/2006 giữa ông bà C – Th và ông Ng có hiệu lực, xác định ông Ng được quyền sử dụng diện tích đất 840,5m² và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất này, thể hiện trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2020.

[2.4.3] Đối với nội dung cho rằng ông Cao Quang Ng có âm mưu lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên sử dụng tên giả là Cao Quang Ng và giấy tờ tùy thân bằng tên giả để giao dịch. Như đã phân tích nêu trên, giao dịch dân sự giữa ông bà C - Th và ông Cao Quang Ng là tự nguyện, hợp pháp và được công nhận có hiệu lực. Việc ông Cao Quang Ng có tên thật là Bùi Đức T và tên gọi khác là Bùi Đức Thắng đã có kết luận của cơ quan công an là cùng một người, ông Cao Quang Ng đã bị xử lý vi phạm hành chính về hành vi sử dụng tên giả là Cao Quang Ng và giấy tờ tùy thân bằng tên giả. Trong quá trình giải quyết vụ án này, bà Đỗ Thị C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1; chị Trịnh Thị Th; chị Trịnh Thị H2; chị Trịnh Thị H3; anh Trịnh Văn Th2 không cung cấp được các tài liệu chứng minh ông Ng có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của mọi người.

Trong trường hợp có tài liệu chứng cứ chứng minh, có thể thực hiện thủ tục tố giác tội phạm tại cơ quan công an.

[2.4.4] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số: 04/2016/AL là không đúng bản chất.

Nội dung của Án lệ số: 04/2016/AL: "Trường hợp nhà đất chỉ có một người ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất..."

Trong vụ án này, mặc dù các con của ông bà C - Th không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng đều biết mà không có ý kiến phản đối gì khi ông Ng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây, sửa nhà ở; xây tường bao phần quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng và cho người khác thuê nhà/ở nhờ nên có cơ sở xác định là các con của ông bà C - Th đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất của ông bà C - Th cho ông Ng. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số: 04/2016/AL là có căn cứ.

[2.4.5] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm giao cho ông Cao Quang Ng quản lý, sử dụng phần quyền sử dụng đất diện tích 840,5m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện trong đơn khởi kiện của ông Ng.

Xét thấy tại đơn khởi kiện của ông Cao Quang Ng yêu cầu Tòa án công nhận giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 giữa ông Ng và vợ chồng ông bà C - Th có hiệu lực; buộc ông bà C - Th phải giao lại cho ông Ng toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng theo nội dung giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006. Và nội dung giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006 giữa ông Ng và ông bà C - Th, thể hiện: ông Th - bà C chuyển nhượng "*toàn bộ diện tích bìa đỏ và ao vườn trước nhà và sau nhà (có sơ đồ cụ thể kèm theo)*" mà sơ đồ kèm theo giấy mua bán nhà đất ngày 06/10/2006, thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 920,5m².

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại "giấy mua bán nhà đất" ngày 06/10/2006 giữa "người mua" ông Cao Quang Ng và "người bán" là bà Đỗ Thị C - ông Trịnh Văn Th với phần diện tích đất đo đạc thực tế mà ông Ng đang quản lý, sử dụng có tổng diện tích 840,5m² là có căn cứ.

[3] Xét Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/4/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

[3.1] Đối với nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn; về thu thập chứng cứ quan trọng làm cơ sở giải quyết vụ án; không xem xét yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn bà Đỗ Thị C, là cơ bản phù hợp với nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3, anh Trịnh Văn Th2. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa xác định đối với nội dung vi phạm: về thu thập chứng cứ quan trọng làm cơ sở giải

quyết vụ án; về không xem xét yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của bị đơn bà Đỗ Thị C là ít nghiêm trọng, tại Tòa án cấp phúc thẩm đã làm rõ, khắc phục được. Đối với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị C, không khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Về nội dung này Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.2].

[3.2] Đối với nội dung về hình thức của Bản án sơ thẩm:

Vụ án được xét xử từ ngày 07/4/2021 và được tuyên án vào ngày 13/4/2021 nhưng Bản án sơ thẩm lại xác định ngày ra bản án là “ Ngày: 7, 13/4/2021”, là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; bản án sơ thẩm đã nhận định nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và bị đơn bà Đỗ Thị C phải chịu chi phí giám định do yêu cầu không có căn cứ nhưng phần Quyết định của bản án sơ thẩm lại không đề cập là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, xác định nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) đã chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền là 20.000.000 đồng và bị đơn bà Đỗ Thị C đã chi phí cho việc giám định hết số tiền là 5.000.000 đồng.

[3.3] Đối với nội dung về biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không mô tả rõ hiện trường ranh giới đất tranh chấp, xét thấy: biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 31/7/2020 (bút lục 390), không miêu tả cụ thể hiện trường ranh giới đất tranh chấp, mà ghi “*sẽ được thể hiện tại sơ đồ hiện trạng xem xét thẩm định tại chỗ và thông báo cho các đương sự tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải sau*”, đây là thiếu sót của Tòa cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 31/7/2020, đã thể hiện rõ ranh giới, hiện trạng đất đang tranh chấp và xét thấy nội dung này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3.4] Đối với nội dung về phần quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3.4.1] Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/10/2006, đối với diện tích đất 840,5m² do ông Ng đang quản lý, phần ranh giới được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-8-6-7-1... nhưng không xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất cho ông T (tên gọi khác Ng), là không đảm bảo quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của ông T (tên gọi khác Ng), gây khó khăn cho việc thi hành án. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát, là có căn cứ.

[3.4.2] Đối với nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm chấp nhận cho ông T (Ng) được sử dụng phần thửa đất 840,5m² và quyết định ông T (Ng) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với diện tích đất 270,5m², do gia đình bà C khai phá sử dụng từ năm 1991, không nằm trong diện tích đất 1230,5m², sau đó đã quyết định giao lại cho UBND thành phố MC để xem xét giải quyết nếu đủ điều kiện cấp cho các đương sự..., là mâu thuẫn, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Xét thấy đối với phần diện tích đất 270,5m², có nguồn gốc do gia đình bà C tôn tạo, khai hoang từ năm 1991. Quyền sử dụng đất của hộ ông bà C – Th được cấp có diện tích 1230,5m² có vị trí tiếp giáp với đất ruộng nhà bà Vũ Thị Lan về phía Đông, do đó phần diện tích đất 270,5m² không nằm trong diện tích đất của hộ ông bà C – Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông bà C - Th đang quản lý sử dụng, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, vì vậy cần tạm giao cho ông bà C - Th quản lý sử dụng và có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai nhưng phải đảm bảo quy hoạch chung. Tòa án cấp sơ thẩm, quyết định giao lại phần diện tích đất này cho UBND thành phố MC là không phù hợp quy định pháp luật. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát, là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy tuy Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm như kháng cáo của bị đơn bà C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và anh Trịnh Văn Th2 và kháng nghị của Viện kiểm sát như nêu trên nhưng những vi phạm này là không nghiêm trọng, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của những người kháng cáo và Viện kiểm sát. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) là có căn cứ nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng); sửa bản án sơ thẩm về một số nội dung theo kháng nghị của Viện kiểm sát như đã nhận định nêu trên.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng), theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, bị đơn bà Đỗ Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà C là người cao tuổi nên miễn án phí đối với bà C. Trả lại nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và anh Trịnh Văn Th2 và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm. Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, những người kháng cáo đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và anh Trịnh Văn Th2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3, anh Trịnh Văn Th2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS - PT ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; **điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 157; Điều 161 và khoản 3 Điều 296** của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 688; Điều 697; Điều 698; Điều 699 và Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Án lệ số: 04/2016/AL được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ - TA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T (tên gọi khác là Cao Quang Ng).

[1] Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại giấy mua bán nhà đất đề ngày 06/10/2006 giữa ông Cao Quang Ng và ông bà Trịnh Văn Th – Đỗ Thị C có hiệu lực.

Xác nhận ông **Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng)** được quyền sử dụng diện tích đất 840,5m² và sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 nhà trọ 03 gian diện tích 33,0m²; 01 nhà ở diện tích 25,7m²; 01 nhà có mái tôn diện tích 71,8m² và bức tường dài 27,1m, thể hiện trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 31/7/2020, được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-8-6-7-1; địa chỉ tại khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

Ông **Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng)** có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

[2] **Tạm giao cho ông Trịnh Văn Th và bà Đỗ Thị C quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 270,5m², thể hiện trên sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 31/7/2020, được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-8-4-9-10-11-12-13-1; địa chỉ tại khu HP, phường ND, thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.**

Ông Trịnh Văn Th và bà Đỗ Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai, đảm bảo quy hoạch chung.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 31/7/2020, kèm theo bản án và đây là phần không tách rời của Bản án này)

[3] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) tự nguyện chịu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đã nộp đủ).

Bị đơn bà Đỗ Thị C phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền chi phí giám định (đã nộp đủ).

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn bà Đỗ Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn ông Bùi Đức T (tên gọi khác Cao Quang Ng) 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000218 ngày 06/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn bà Đỗ Thị C; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 và anh Trịnh Văn Th2, đều không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho chị Trịnh Thị H1, chị Trịnh Thị Th, chị Trịnh Thị H2, chị Trịnh Thị H3 (do anh Trịnh Văn Th2 nộp thay) và anh Trịnh Văn Th2, mỗi người 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000623, 0000624, 0000625, 0000626, 0000627 ngày 04/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố MC, tỉnh Quảng Ninh.

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”.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh Bùi Đức Thanh

Nguyễn Thúy Hằng

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND Tp. MC;
- Chi cục THADS Tp. MC;
- Lưu VP; HSVA.

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

Nguyễn Thúy Hằng

