

Bản án số: 55 /2024/DS-PT

Ngày: 30/7/2024

*"Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp 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 Bùi Đức Thanh

ông Nguyễn Hồng Ánh

*- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Phan Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh*

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Vũ Ngọc Quyên- Kiểm
sát viên tham gia phiên tòa.*

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2024/QĐ-PT ngày 03/7/2024 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2024/ QĐ-PT ngày 18/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1964. Nơi thường trú: Tổ E, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Dương Thị Hải Y, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số E N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Gia N, ông Đặng Hồng P - Luật sư Công ty L3. Địa chỉ: Số E N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Ông M có mặt, ông P vắng mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1984 và vợ là chị Đỗ Ánh H, sinh năm 1983. Điều thường trú tại: Tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đặng Quốc A - Luật sư Văn phòng L4, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Q. Địa chỉ: Tổ B, khu H, thị trấn C, huyện V, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1940. Nơi thường trú: Tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B: chị Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1999. Địa chỉ: Số E N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Kim M1, sinh năm 1965. Nơi thường trú: tổ E, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Dương Thị Hải Y, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số E N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt

2. Văn phòng C. Địa chỉ: số D, đường N, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1981 - Chức vụ: Phó trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

3) Bà Tạ Thị H2 - Công chứng viên Văn phòng C, vắng mặt

4) Ủy ban nhân dân thành phố H. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh Â - Chức vụ: trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Phạm Lê H3- chức vụ Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H. Có mặt

5) Ủy ban nhân dân phường H, thành phố H. Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: ông Hồ Minh Đ - Chức vụ: Công chức địa chính. Vắng mặt.

*Kháng cáo: nguyên đơn bà Bùi Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2022, nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày: Vào tháng 7 năm 2017, bà Bùi Thị T có vay của vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1 và chị Đỗ Ánh H số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, vợ chồng anh T1, chị H yêu cầu bà T làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số BA 976123, thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ địa chính số 48; tại địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; diện tích 165,6m². Hai bên đã đến Văn phòng C để chứng thực “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” vào ngày 20/7/2017. Khi đó, vợ chồng anh chị T1 - H có thoả

thuận với bà T là khi nào bà trả hết nợ thì anh chị sẽ huỷ Hợp đồng này. Đến tháng 12/2017, vợ chồng anh T1 có yêu cầu bà cho thêm 499,2m² để thừa đất được vuông (phần đất này thuộc thừa đất gần 2000m² của vợ chồng bà quản lý), bà không đồng ý thì vợ chồng anh T1, chị H đe dọa bà, bà sợ gia đình bị ảnh hưởng nên đã đồng ý cho thêm diện tích 499,2m² đất phía bên cạnh. Sau đó, vợ chồng anh T1 yêu cầu bà ký vào Giấy bán đất.

Năm 2020, vợ chồng anh T1 đã tự ý san gạt phần đất liền kề với phần đất 499,2m² có diện tích hơn 1.500m² của gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Thấy vậy, ngày 29/12/2020 bà đã lên Ủy ban nhân dân phường H để trình báo về việc anh T1, chị H tự ý san gạt và lấn chiếm 1.500m² của gia đình bà. Ngày 25/6/2021 và ngày 30/6/2021 UBND phường H đã hai lần tiến hành hòa giải giữa bà và anh T1; kết quả hòa giải không thành do anh T1 vắng mặt.

Ngoài việc trên ra thì bà còn được biết anh T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất đối với thửa 150 + 151 nêu trên từ tên bà sang tên vợ chồng anh T1, chị H mà căn cứ vào giấy tờ mua bán phần đất mà bà vay nợ tiền như đã trình bày ở trên. Bà hoàn toàn bị ép ký vào Giấy chuyển nhượng đất, thời điểm đó chỉ có chữ ký của bà, còn chồng bà không biết và không ký vào giấy tờ mua bán này. Nay Giấy chuyển nhượng lại có chữ ký của ông M1, không biết ai là người đã giả mạo chữ ký của ông M1.

Lợi dụng việc làm được Giấy chứng nhận QSD đất trên, vợ chồng anh T1, chị H đã lấn chiếm hết phần đất có diện tích hơn 1.500m² mà gia đình bà đang quản lý.

Nay bà T khởi kiện đề nghị Tòa án Tuyên bố Giấy chuyển nhượng QSD thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh vô hiệu. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1 và chị Đỗ Ánh H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng hơn 1.500m² mà gia đình bà đang quản lý,

Tại Đơn khởi kiện (sửa đổi bổ sung) ngày 06/4/2022, bà Bùi Thị T trình bày:

Vào tháng 7 năm 2017, bà Bùi Thị T có vay của vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1 và chị Đỗ Ánh H số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, vợ chồng anh T1, chị H yêu cầu bà T làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số BA 976123, thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ địa chính số 48; tại địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; diện tích 165,6m². Hai bên đã đến Văn phòng C để chứng thực “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vào ngày 20/7/2017. Vợ chồng anh T1, chị H có

thoả thuận với bà T là khi nào bà trả hết nợ thì anh chị sẽ huỷ Hợp đồng này. Đến tháng 12/2017, đòi thêm bà số tiền 50.000.000 đồng tiền lãi cho khoản vay 100.000.000 đồng; bà không có tiền trả thì vợ chồng anh T1, chị H đã đe dọa gia đình bà và yêu cầu bà ký Giấy vay tiền với số tiền 150.000.000 đồng, bà đã phải ký Giấy vay tiền này; Giấy vay tiền này chỉ có 01 bản do vợ chồng anh T1 giữ. Do không có tiền trả cho anh T1, chị H nên đến ngày 22/12/2017 vợ chồng anh T1 đã yêu cầu bà phải cắt phần đất ở bên cạnh thửa số 150 + 151, có diện tích 499,2m² (phần đất này là một phần trong thửa đất vườn gần 2.000m² của vợ chồng bà quản lý), bà không đồng ý thì vợ chồng anh T1 nhiều lần đe dọa bà nên bà phải đồng ý và có viết Giấy chuyển nhượng phần đất có diện tích 499,2m² này cho vợ chồng anh T1; nhưng trong Giấy chuyển nhượng không có chữ ký của chồng bà (Ông Bùi Kim M1). Chữ ký của ông M1 trong Giấy chuyển nhượng là giả mạo. Giấy chuyển nhượng này cũng chỉ lập 01 bản do vợ chồng anh T1 giữ.

Sau khi sự việc xảy ra, bà nghĩ rằng vợ chồng anh T1, chị H đồng ý cho bà được giãn nợ. Tuy nhiên, đến năm 2020 thì vợ chồng anh T1 đã tự ý san gạt phần đất 499,2m² và san gạt luôn phần đất liền kề có diện tích hơn 1.500m² của gia đình bà đang quản lý. Thấy vậy, ngày 29/12/2020 bà đã đến Ủy ban nhân dân phường H, thành phố H trình báo về việc anh T1, chị H tự ý san gạt và lấn chiếm đất của gia đình bà. Ngày 25/6/2021 và ngày 30/6/2021, UBND phường H đã hai lần tiến hành hoà giải giữa bà và vợ chồng anh T1, chị H. Kết quả hoà giải không thành do anh T1 vắng mặt.

Yêu cầu khởi kiện:

(1) Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu.

(2) Buộc vợ chồng anh T1, chị H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (Phần đất 499,2m² được xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng tại phiên Thẩm định, xem xét tại chỗ của Tòa án vào ngày 19/6/2023)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B có quan điểm: Bà quản lý sử dụng thửa đất tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H có diện tích khoảng 1.500m² từ năm 1990. Đến năm 2000 thì bà cắt một phần thửa đất này cho các con bà; các con bà đã làm thủ tục và đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất còn lại khoảng 800m² bà để trồng cây sả. Đến năm

2000 bà không hiểu vì lý do gì mà vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H đã tự ý đến san gạt phần đất này của bà. Sau đó thì bà được biết giữa con gái bà (Bùi Thị T) và vợ chồng anh T1, chị H đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đòi lại QSD đất, bà xác định phần đất bà T yêu cầu buộc anh T1, chị H phải trả lại bao gồm cả phần đất của bà đang quản lý, sử dụng. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

Buộc anh T1, chị H phải trả lại bà diện tích đất 593,2m² mà anh T1, chị H đang lấn chiếm tại địa chỉ tổ B khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà B đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc vợ chồng anh T1, chị H phải trả lại diện tích đất 552,2m², theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long.

Bị đơn anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Đối với thửa đất số 150+151: Anh chị nhận chuyển nhượng của bà T vào năm 2017. Việc chuyển nhượng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện của hai bên; đã lập Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và công chứng tại Văn phòng C. Diện tích của thửa 150+151 là 165,5m²; tại địa chỉ: Tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, với giá 50.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất này thì bà T không vay của anh chị số tiền nào; anh chị đã thanh toán cho bà T số tiền 50.000.000 đồng như thỏa thuận và bà T đã bàn giao đất và Giấy tờ đất cho anh chị để anh chị làm thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố H. Anh chị khẳng định không có việc anh chị yêu cầu bà T phải lập Hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm mục đích bảo đảm cho bà T vay số tiền 100 triệu đồng.

Đến năm 2018, bà T có hỏi vay anh chị số tiền 150 triệu đồng; anh chị đã viết giấy cho bà T vay và đến giờ bà T vẫn chưa trả khoản tiền này.

Đối với diện tích đất 499,2m²: Anh chị đã mua của bà T vào ngày 22/12/2017 với giá 150.000.000 đồng. Không có việc anh chị ép bà T ký vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 22/12/2017 như bà T trình bày. Về chữ ký của ông Bùi Kim M1 (chồng bà T) có trong Giấy chuyển nhượng là do vợ chồng anh chị đưa bà T mang về cho ông M1 ký; sau khi ông M1 ký xong thì bà T đã chuyển lạo cho vợ chồng anh chị.

Đối với phần đất 552,2m²: Anh chị đã mua của bà T cũng vào năm 2018, với giá 150.000.000 đồng. Khi đó do thời gian giáp Tết nên hai bên chưa mời

đơn vị đo vẽ về đo được. Hai bên cũng chưa viết giấy tờ gì vì anh chị rất tin tưởng bà T. Bà T đã đưa anh chị đến vị trí đất và chỉ phần đất chuyển nhượng.

Từ sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của bà T, anh chị đã trồng sả trên đất từ đó đến khi có tranh chấp, bà T biết nhưng không có ý kiến gì. Năm 2020 anh chị san gạt đất cho bằng phẳng. Đến năm 2021, anh chị đã xây kè đá bao quanh cả 3 phần đất đã nhận chuyển nhượng (vì địa hình đất là đồi thoải nên anh chị xây kè để tránh đất bị sạt nở xuống những hộ dân xung quanh). Anh chị xác định hiện nay đang là người quản lý, sử dụng các thửa đất gồm: Thửa số 150 + 151; phần đất 499,2m² tiếp giáp thửa số 150+151 và phần đất 552,2m² tiếp giáp với thửa 499,2m² (chính là phần đất bà B đang có yêu cầu độc lập đòi lại). Do hiểu biết pháp luật hạn chế nên khi nhận chuyển nhượng thửa 499,2m² và thửa 552,2m² anh chị đã chưa thực hiện đúng việc lập văn bản cũng như làm các thủ tục pháp luật quy định. Tuy nhiên, việc anh chị nhận chuyển nhượng các phần đất nêu trên của bà T là hoàn toàn đúng sự thật, ngay tình, dựa trên sự tự nguyện của hai bên. Vì vậy, anh chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Kim M1 trình bày tại bản tự khai:

Về nội dung việc chuyển nhượng QSD đất; việc bà T vay tiền của vợ chồng anh T1, chị H có nội dung như bà T đã trình bày. Đối với chữ ký của ông trong “*Giấy chuyển nhượng đất*” ghi ngày 22/12/2017 không phải là của ông; vì vậy Giấy chuyển nhượng này là giao dịch hoàn toàn không tự nguyện và xâm phạm đến lợi ích hợp pháp của ông vì ông không tham gia giao dịch cũng như không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của Hợp đồng.

Đại diện Văn phòng C (bà Nguyễn Thị Thu N1) trình bày:

Ngày 20/7/2017, Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là bà Bùi Thị T (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Tiến T1 - bà Đỗ Ánh H (bên nhận chuyển nhượng). Khi yêu cầu công chứng, hai bên đã xuất trình các giấy tờ tài liệu gồm: Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 976123 (số vào sổ CH00096) do UBND thành phố H cấp ngày 26/7/2010 cho bà Bùi Thị T; chứng minh nhân dân của bà T, ông T1 và bà H; sổ hộ khẩu của bà T, ông T1 và bà H. Sau khi kiểm tra các giấy tờ gốc hợp lệ, Văn phòng đã soạn thảo và đề nghị các bên đọc lại hợp đồng. Văn phòng đã giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý của việc chuyển nhượng. Sau khi đồng ý tất cả các nội dung

của Hợp đồng các bên đã đồng ý ký vào Hợp đồng trong tình trạng hoàn toàn tự nguyện, minh mẫn, sáng suốt; có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không bị ai ép buộc. Sau đó Văn phòng đã soạn thảo lời chứng, ký vào Hợp đồng và thu tiền công chứng của khách hàng. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công chứng số 2549A quyền số 07 vào ngày 20/7/2017.

Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, Văn phòng C không đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Tạ Thị H2 là Công chứng viên của Văn phòng C đất trình bày trong bản tự khai:

Bà Tạ Thị H2 trình bày về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Tiến T1 - bà Đỗ Ánh H có nội dung giống như đại diện của Văn phòng C đã trình bày. Bà không đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 2549A quyền số 07 vào ngày 20/7/2017.

Đại diện Ủy ban nhân dân phường H trình bày tại văn bản số 654/UBND ngày 29/8/2023 và tại phiên tòa:

Nguồn gốc diện tích đất 825,9m² (Phần đất bà T đòi lại theo Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện lần 2 ngày 30/10/2022, cũng chính là phần đất bà T và bà B đang yêu cầu vợ chồng anh T1, chị H trả lại): Trước đây gia đình ông Phạm Văn L sử dụng, vào khoảng những năm 1992 gia đình ông Phạm Văn L phục vụ làm than trái phép; năm 1993 xảy ra chết người nên gia đình ông L bỏ không sử dụng nữa (bỏ hoang) và cũng không quan tâm đến diện tích đất này. Đến khoảng năm 2005, 2006 gia đình bà T lên đây đóng gạch; trồng sả, chuối. Tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, phần đất này được ghi là “đất hoang”, thuộc quyền quản lý của UBND phường H. Bà T chỉ sử dụng đất từ những năm 2005, 2006, được xác định là đất lấn chiếm.

Đại diện UBND thành phố H trình bày tại Văn bản số 9428/UBND-VPĐK ngày 24/11/2023 và tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị B được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BA 304280, số vào sổ CH 00021 ngày 29/01/2010 tại thửa đất số 23 tờ bản đồ số 48, thuộc tổ C khu A phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Ngày 03/6/2010, bà B có đơn xin tách thửa đất để tặng QSD đất cho các con trai, con gái (có các Hợp đồng tặng cho được Phòng C1 tỉnh Quảng Ninh chứng nhận ngày 04/5/2010). Ngày 26/7/2010, UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận

QSD đất cho các hộ dân theo sơ đồ tách thửa của bà B, cụ thể: Thửa số 145+151 tờ bản đồ số 48 mang tên Bùi Thị Minh T2. Thửa số 146+151 mang tên ông Bùi Mạnh H4. Thửa số 147+151 mang tên ông Bùi Văn T3. Thửa số 148+151 mang tên bà Nguyễn Thị Minh H5. Thửa số 149+151 mang tên bà Bùi Thị O. Thửa số 150+151 mang tên bà Bùi Thị T.

Ngày 20/7/2017, bà Bùi Thị T chuyển nhượng QSD đất cho ông, bà Nguyễn Tiến T1 - Đỗ Ánh H được Văn phòng C chứng nhận đối với thửa đất số 150+151 tờ bản đồ số 48 thuộc tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 22/12/2017, ông Nguyễn Tiến T1 nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Trung tâm Hành chính công thành phố H. Ngày 25/12/2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi Chi cục Thuế thành phố H đối với ông, bà Nguyễn Tiến T1 - Đỗ Ánh H. Ngày 27/12/2017, Chi cục Thuế thành phố H đã có Thông báo số 10555/TB thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất đối với ông, bà Nguyễn Tiến T1 - Đỗ Ánh H. Ngày 04/01/2018, ông bà Nguyễn Tiến T1 - Đỗ Ánh H đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đăng ký biến động QSD đất tại thửa số 150+151 tờ bản đồ số 48. Như vậy, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H kiểm tra, giải quyết thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông, bà Nguyễn Tiến T1 - Đỗ Ánh H trên GCNQSDĐ số BA 976123, số vào sổ CH00096, ngày 26/7/2010 tại thửa đất số 150+151 tờ bản đồ số 48 đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, tại thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H không nhận được đơn thư kiến nghị liên quan đến tranh chấp QSD đất tại thửa đất nêu trên, do vậy không có căn cứ tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên.

Về phần đất có diện tích 499,2m² và 552,2m² bà Bùi Thị T và bà Nguyễn Thị B đang yêu cầu vợ chồng anh T1, chị H trả lại: Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai không đủ điều kiện được công nhận là người sử dụng đất và không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất nêu trên.

Phần trình bày của những người làm chứng:

Ông Phạm Xuân L1 trình bày tại B bán lấy lời khai: Ông đến sinh sống tại tổ B, khu A, phường H năm 1996. Phần đất chưa có Giấy chứng nhận QSD đất nguyên đơn và bị đơn đnag tranh chấp là do bố mẹ ông khai hoang từ năm 1975 để trồng sắn, trồng dưa. Năm 1992 ông cùng em trai (đã mất) tiến hành khai thác than trên cả phần đất lớn (cả quả đồi), trong đó có phần đất tranh chấp này, vì

khi đó Nhà nước cho phép tư nhân khai thác than. Đến năm 1994 ông không khai thác nữa; sau đó bà T có đến đây xí phần đất đó làm bãi đóng gạch và trồng chuối, trồng sả một thời gian; sau đó không trồng nữa thì để cây le mọc dại trên đất.

Ông Vũ Văn S trình bày tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên toà: Nguồn gốc đất hai bên đang tranh chấp là do bố của ông Phạm Xuân L1 khai hoang. Sau đó ông L1 khai thác than trên đất này; khi ông L1 không khai thác than nữa thì đất để không rất lâu, không ai sử dụng, lau sậy mọc hoang. Bà T có trồng cây chuối, cây sả trên đất nhưng không đáng kể, chỉ lác đác vài cây.

Ông Vũ Văn L2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên toà: Từ năm 2000 ông về địa phương sinh sống thì phần đất chưa có Giấy chứng nhận QSD đất các bên đang tranh chấp là đất bỏ hoang, chỉ thấy trên đất có 1-2 khóm chuối mọc không có người chăm sóc. Cụ thể nguồn gốc đất do ai khai hoang là vào thời gian trước khi ông về sinh sống nên ông không nắm được.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ 03 lần vào các ngày 14/9/2022; 25/4/2023 và 19/6/2023. Việc thẩm định, xem xét tại chỗ dựa trên sự chỉ dẫn của nguyên đơn, bị đơn đối với phần đất nguyên đơn đang yêu cầu đòi lại và bị đơn đang quản lý, sử dụng. Phần đất tranh chấp khi đó là đất trống, có lau sậy mọc hoang. Sau khi thẩm định, xem xét tại chỗ lần thứ nhất thì bà T có Đơn trình bày việc anh T1, chị H đã đưa máy móc vào san gạt và xây kè đá quanh phần đất bà đang khởi kiện tại Toà án. Vì vậy, Toà án đã tiến xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2. Tại lần này, hiện trạng đất tranh chấp có thay đổi do anh T1, chị H đã phát quang lau sậy; san gạt phẳng phiu đất, xây kè đá bao quanh phần đất anh chị cho rằng đã nhận chuyển nhượng tổng số 03 lần của bà T. Bà T tiếp tục chỉ dẫn cho Hội đồng thẩm định và đơn vị đo vẽ về phần đất bà đang yêu cầu đòi lại. Tại lần thẩm định, xem xét tại chỗ lần 3, theo sự chỉ dẫn của hai bên, bà T đã xác định được thửa đất số 150+151; phần đất 499,2m² ký giấy chuyển nhượng và phần đất bị lấn chiếm là 552,2m², thể hiện tại bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất ngày 19/6/2023. Đồng thời, dựa trên hiện trạng anh T1, chị H xây kè bao quanh đã xác định được phần đất hiện nay anh T1, chị H đang quản lý, sử dụng là 03 phần đất, gồm: Thửa số 150+151, phần đất 499,2m² và phần đất 552,2m². Ba phần đất này liền kề nhau, các bên đã cùng đóng cọc xác định ranh giới của các lần chuyển nhượng trên hiện trạng. Từ đó, bà T đã lấy kết quả này để mô tả phần đất bà đang yêu cầu đòi lại.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện: (1) Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. (2) Buộc vợ chồng anh T1, chị H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (Phần đất 499,2m² được xác định theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng tại phiên Thẩm định, xem xét tại chỗ của Toà án vào ngày 19/6/2023) và trình bày như nội dung trên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà B đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc vợ chồng anh T1, chị H phải trả lại diện tích đất 552,2m², theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long.

Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T, về việc: (1) Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. (2) Buộc vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị B, về việc buộc vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H phải trả lại diện tích đất 552,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị T kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo đồng thời xác định yêu cầu khởi kiện Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Buộc

vợ chồng anh T1, chị H trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh có nguồn gốc do nguyên đơn khai phá và do bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn. Về giấy chuyển nhượng 22/12/2017 mà bị đơn xuất trình nguyên đơn không thừa nhận và không yêu cầu tuyên bố vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu. Các nội dung khác nguyên đơn vẫn giữ nguyên và không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc đất do mình khai hoang. Nguyên đơn đề nghị đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy án sơ thẩm để xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với giấy chuyển nhượng đất bị đơn không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết vô hiệu cũng như giải quyết hậu quả vô hiệu, diện tích đất ngoài giấy chứng nhận do bị đơn san gạt và xây kè là hành vi lấn chiếm đất của UBND phường quản lý nên đã nhận thức được hành vi vi phạm và xin được trả lại đất lấn chiếm cho nhà nước khi UBND có thẩm quyền yêu cầu theo quy định.

Ủy ban nhân dân thành phố H có quan điểm diện tích đất ngoài giấy chứng nhận do các bên đang tranh chấp trước đây là đất hoang và do UBND phường quản lý, hồ sơ địa chính sau này (năm 2000) chủ sử dụng đất là đất UBND phường quản lý. Việc trước đây có thời gian bà B, T có trồng cây sả, chuối là các cây hàng năm trên đất là hành vi lấn chiếm đất của Nhà nước. Bà T, bà B không phải là người có quyền sử dụng đất, không sử dụng liên tục ổn định. Bị đơn san gạt sử dụng diện tích đất và xây dựng kè trên đất là hành vi lấn chiếm đất trái pháp luật, khi giải quyết vụ án UBND mới phát hiện nên sau khi giải quyết vụ án, UBND sẽ có biện pháp xử lý hành chính và thu hồi đất lấn chiếm để quản lý theo quy định của pháp luật.

Tranh luận: Các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và không có ý kiến tranh luận.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về tố tụng, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

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

[2.1] *Đối với yêu cầu Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: Tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 150+151 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 304280, số vào sổ CH 00021 ngày 29/01/2010, bà B đã tách thửa cho bà Bùi Thị T theo hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị B và bà Bùi Thị T, đã được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho bà T nên diện tích đất trên đã xác lập quyền sử dụng đất cho bà T và bà T có quyền chuyển nhượng cho người khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/7/2017, bà T và vợ chồng anh T1, chị H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên tại Văn phòng C trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên giao dịch trên có hiệu lực pháp luật theo quy định của Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà T cho rằng không có việc chuyển nhượng đất mà do bà vay nợ anh T1 nên bị anh T1 ép ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản giữa bà T với anh T1 nhưng bà T không chứng minh được trước và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 giữa bà T và anh T1 có quan hệ vay tài sản với nhau. Về phía anh T1 không thừa nhận cho bà T vay tiền trong khoảng thời gian này và xác nhận chỉ cho bà T vay tiền theo Giấy vay nợ ngày 06/12/2018 có nội dung tại quán cầm đồ L, bà T có vay của chị H số tiền 150.000.000, việc vay tài sản diễn ra sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng một thời gian dài nên việc bà T trình bày là không có căn cứ.

Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T không còn sử dụng diện tích đất này nữa; anh T1, chị H đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động sang tên vợ chồng anh T1 và đã thanh toán tiền cho bà T, hiện nay anh T1 và chị H đang là người trực tiếp sử dụng đất và tiến hành san gạt mặt bằng xây bờ kè đối với thửa đất này. Anh T1 và chị H cung cấp 01 Giấy vay nợ ngày 06/12/2018 có nội dung tại quán cầm đồ L, bà T có vay của chị H số tiền

150.000.000đ là sau thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/2017 nên trước và tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên không có quan hệ vay mượn tài sản nên việc thực hiện hợp đồng đã được hoàn thành và đã xác lập quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T1 đồng thời chấm dứt quyền sử dụng đất của bà T theo quy định của pháp luật.

Như vậy, quan điểm của bà T bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bị đơn để che giấu việc vay nợ tiền của vợ chồng anh T1 là không có cơ sở nên tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu Buộc vợ chồng anh T1, chị H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/01/2010 của bà Nguyễn Thị B phần diện tích giáp với thửa đất của bà B là “Đồi cao”; tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, phần đất này được ghi là “đất hoang”, thuộc quyền quản lý của UBND phường H. Bà T cho rằng bà khai hoang từ năm 1993 nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho quan điểm của mình. Nguồn gốc phần đất này theo quan điểm của đại diện UBND phường H và những người làm chứng thể hiện thuộc thửa đất do ông L1 khai hoang, sử dụng vào việc khai thác than từ năm 1993. Đến năm 2004 xảy ra tai nạn chết người do hoạt động khai thác than nên ông L1 không tiếp tục sử dụng phần đất này nữa. Năm 2005, 2006 bà T đến trồng cây chuối, cây sả trên đất, khi đó đất đã được xác định thuộc quyền quản lý của UBND phường theo bản đồ địa chính, bà T không tôn tạo hay sản xuất gì trên đất nên việc bà T khai là khai hoang là không có căn cứ. Việc bà T có đến phần đất này trồng cây sả và cây chuối là những cây cối hàng năm, không có chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất liên tục, ổn định và không kê khai, đăng ký sử dụng đất nên không đủ cơ sở để xác lập quyền sử dụng đất cho bà T. Do vậy, bà T không có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và không có quyền sử dụng đất để chuyển nhượng, tặng cho đối với diện tích đất trên.

Đối với Giấy chuyển nhượng đất ngày 22/12/2017, bà T cho rằng bà chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho vợ chồng anh T chị H là do bà đã phải ký giấy vay nợ với tổng số tiền 150.000.000đ (trong đó có 100.000.000đ bà vay từ tháng 7/2017 và 50.000.000đ tiền lãi). Vì không có tiền trả nợ nên vợ chồng anh T1 đã đe dọa bà buộc bà phải ký giấy chuyển nhượng phần diện tích đất 499,2m² và chữ ký của chồng bà trong Giấy chuyển nhượng này là giả mạo nhưng không có chứng cứ chứng minh. Vợ chồng anh T1 khai sau khi nhận

quyền sử dụng đất của bà T thì vào năm 2020 anh T1, chị H cho máy vào san phẳng phần đất trên và trồng cây sả và quản lý phần đất từ đó cho đến nay. Như đã nhận định trên thì đất không thuộc quyền sử dụng đất của bà T nên cũng không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho anh T1 và chị H vì theo hồ sơ địa chính diện tích đất này thuộc quản lý của UBND phường.

Căn cứ hồ sơ địa chính vẽ năm 2000 diện tích đất trên là đất hoang do UBND phường quản lý, theo UBND phường xác định tại bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, phần đất này được ghi là “đất hoang”, thuộc quyền quản lý của UBND phường H, bà T chỉ sử dụng đất từ những năm 2005, 2006, được xác định là đất lấn chiếm. Theo UBND thành phố H xác định bà Bùi Thị T không đủ điều kiện được công nhận là người sử dụng đất và không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp. Tại phiên toà UBND phường H và UBND thành phố H có quan điểm sẽ thu hồi lại diện tích đất lấn chiếm do bị đơn lấn chiếm để quản lý theo quy định pháp luật, bị đơn cũng xác định việc san gạt mặt bằng đất tranh chấp là hành vi lấn chiếm đất của Nhà nước và xin được trả lại đất cho UBND phường quản lý theo quy định của pháp luật. Do vậy, UBND phường H, UBND thành phố H có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, công vụ quản lý đất đai đối với diện tích đất bị các đương sự lấn chiếm theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chuyển nhượng đất ngày 22/12/2017 mà bị đơn cung cấp nhưng nguyên đơn không thừa nhận, như đã phân tích trên thì đất không thuộc quyền sử dụng đất của bà T, không đủ điều kiện chuyển nhượng nên giấy chuyển nhượng này trái pháp luật và vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết tuyên bố vô hiệu và không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Việc bà T đòi lại đất vì cho rằng vợ chồng ông T1 lấn chiếm, giấy chuyển nhượng ngày 22/7/2017 không thuộc phạm vi giải quyết của HĐXX theo Điều 5 BLTTDS.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc vợ chồng anh T1, chị H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² nên toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất là có căn cứ.

[2.3] Xem xét yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B: Buộc vợ chồng anh T1, chị H phải trả lại diện tích đất 552,2m², theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2023 của TAND TP Hạ Long:

Diện tích đất 552,2m² có nguồn gốc như phần đất 499,2m² đã nhận định ở trên và bà B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì về việc bà khai

hoang từ năm 1992 và sử dụng liên tục, ổn định phần đất này nên không có căn cứ xác định bà B được xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 552,2m². Về phía anh T1 và chị H cũng không có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này như đã nhận định ở trên. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà B là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm bà B không kháng cáo bản án nên đã đồng ý với bản án sơ thẩm và bản án có hiệu lực thi hành đối với bà B.

Đề nghị của đại diện VKS nhân dân tỉnh Q về việc không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, HĐXX có đủ căn cứ xác định tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bị đơn trả lại đất và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị B về việc đòi quyền sử dụng đất 552,2m² là có căn cứ. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo Bùi Thị T.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của bà T không được tòa án chấp nhận nên phải chịu chi phí tố tụng.

Bà B không được chấp nhận yêu cầu độc lập nên phải chịu án phí nhưng là người cao tuổi có đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Do yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 244 Bộ luật TTDS 2015; Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 407, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3, 6 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T, về việc: (1) Tuyên bố “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 150 + 151, tờ bản đồ số 48; địa chỉ: tổ C, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu. (2) Buộc vợ

chồng anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H trả lại phần đất có diện tích 499,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan bà Nguyễn Thị B, về việc buộc vợ chồng anh Nguyễn Tiến T1, chị Đỗ Ánh H phải trả lại diện tích đất 552,2m² tại địa chỉ tổ B, khu A, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

3. Về án phí:

Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000708 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trả lại cho bà T số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp theo biên lai số 0000661 ngày 10/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị T4 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Bà T4 đã nộp đủ).

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

