

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT

Ngày: 13-01-2023

*"V/v tranh chấp kiện đòi nhà đất cho ở
nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Lâm và bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn T4 - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/12/2022 và ngày 13/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc *"Tranh chấp kiện đòi nhà đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2022/QĐXX-PT ngày 05/12/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1969; Địa chỉ: thôn L, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L1. Có mặt.

2. *Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Vương Thị L2, sinh năm 1976; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Vương Đình P1 (tức T1), sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1971; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.3. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1977; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.4. Ông Nguyễn Thanh B1, sinh năm 1956; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương.

(Ông B1 ủy quyền cho anh P1 tham gia tố tụng).

3.5. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967; Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3.6. Chị Vương Thị T4, sinh năm 1973. Có mặt.

3.7. Anh Vương Đình P1, sinh năm 1979. Có mặt.

Địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:* Ông và chị Vương Thị L2 có quan hệ là cậu cháu do ông là em ruột của bà Tùng (mẹ đẻ chị L2) nên chị L2 phải gọi ông bằng cậu. Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 448,6m² (diện tích theo kết quả đo đạc hiện trạng 454,4m²) tại thôn O, xã Đ, huyện T có nguồn gốc là đất ông cha, ban đầu bố mẹ cho ông Nguyễn Văn T3 (anh trai ông). Năm 1995, ông và ông T3 thỏa thuận tự đổi đất cho nhau, theo đó ông đổi cho anh T3 thửa đất mặt đường thôn để ông lấy thửa đất số 267. Đến năm 1997, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị D1 và ở cùng với bố mẹ ông. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông đi làm ăn ở tỉnh Đồng Nai, không biết ai làm thủ tục xin cấp giấy và sau này về mới biết thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 448,6m² đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy chứng nhận đứng tên cả ông và bà D1 ngày 23/12/2003. Khi đổi đất, trên đất đã có một nhà mái bằng một tầng, công trình phụ do ông T3 làm, từ khi ông lấy bà D1 đến lúc đi làm ăn xa, ông bà chỉ xây dựng được 01 bể nước mưa, ông xác định đây là tài sản riêng của ông.

Năm 2000, do cần tiền làm ăn nên ông bán thửa đất số 267. Bà Nguyễn Thị L1 (chị gái) có đặt vấn đề mua, ông nhất trí nên ngày 05/12/2000, tại nhà bà L1 ở huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, hai bên có viết giấy tờ mua bán với tiêu đề “biên bản sang nhượng tài sản”, theo đó vợ chồng ông bán toàn bộ nhà đất thửa số 267 cho bà L1 với giá là 16.000.000 đồng; bà L1 đã giao đủ số tiền 16 triệu đồng cho vợ chồng ông, có chữ ký của bên chuyển nhượng là ông và bà D1, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L1, có người chứng kiến là bà Nguyễn Thị M1 ở cùng thôn O. Hai bên chỉ viết giấy tay chứ không làm thủ tục chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi bán nhà đất cho bà L1, chị L2 có đặt vấn đề với bà L1 cho ở nhờ, không làm giấy tờ, không có thời hạn và đã cùng với chồng là anh Trần Văn T2 về nhà đất đó ở từ năm cuối năm 2013, đầu năm 2014 đến nay.

Năm 2017, bà L1 không có nhu cầu sử dụng, ông có nhu cầu mua lại vì là đất ông cha, nên bà L1 nhất trí nhượng lại cho ông toàn bộ nhà đất trên, hai bên có viết giấy ngày 20/10/2017, theo đó chị L1 nhượng lại cho ông toàn bộ nhà đất trên với giá 04 cây vàng 9999, quy ra tiền, ông đã trả đủ tiền cho bà L1, bà L1 giao lại nhà đất cho ông. Hai bên cũng chỉ viết giấy tay với nhau mà không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi mua lại nhà đất của bà L1, do chị L2 cư xử không đúng mực với bậc cha chú, đòi bà L1 làm thủ tục sang tên nhà đất cho chị L2, nên ông đã yêu cầu vợ chồng chị L2 phải trả lại nhà đất cho ông thì

chị L2 lại ra lý do là vợ chồng ông đã chuyển nhượng nhà đất cho chị L2 nên không đồng ý.

Cơ sở pháp lý để ông khởi kiện đòi nhà đất đó là: Thửa đất có nguồn gốc là của ông, mặc dù có sự chuyển nhượng qua lại giữa ông và bà L1, nhưng cho đến thời điểm hiện nay nhà đất bà L1 đã bán lại cho ông, đất vẫn đứng tên ông trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay, ông chưa bao giờ viết, ký bất cứ một giấy tờ gì bán nhà đất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 448,6m² cho chị Vương Thị L2, vì vậy chị L2 đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán đất giữa vợ chồng ông với chị L2 và công nhận nhà đất trên là của bị đơn đơn, ông không nhất trí.

Từ khi chị L2 cùng với anh T2 về ở nhà đất của ông đến nay, anh chị có sửa chữa, san lấp những hạng mục sau: Làm thêm mái pro xi măng lên nhà mái bằng một tầng để chống nóng; trổ cửa, xây thêm công trình vệ sinh ở phía sau nhà; san đất, gạch vỡ lấp thùng, diện tích khoảng 40m². Trường hợp yêu cầu của ông được chấp nhận, ông nhất trí T3 toán giá trị các tài sản, công trình do chị L2 xây dựng thêm, công sức san lấp theo giá đã định giá. Đối với diện tích đất ngoài giấy chứng nhận 9,6m², đây là đất của cụ Tần, cụ Chinh là bố mẹ đẻ ông, hiện đều đã chết để lại chưa phân chia, hiện do bà L1 quản lý. Nguyên đơn sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất để trả lại cho các đồng thừa kế.

- Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vương Thị L2 (do anh Vương Đình P1 đại diện) trình bày:

Chị L2 và ông N1, bà L1 đều có quan hệ ruột thịt, chị gọi ông, bà là cậu, dì ruột. Năm 2000, do ông N1 cần tiền nên đến nhà bà L1 ở huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước hỏi vay nhưng không được, vì vậy, ông N1 nói bán đất, bà L1 nói với chị là ông N1 bán đất thì mua đi để sau này có đất mà ở. Lúc đó chị có gửi bà L1 9.000.000 đồng, ông N1 đòi 12.000.000 đồng, nhưng chị chỉ có 9.000.000 đồng, thì bà L1 nói sẽ cho chị mượn 3.000.000 đồng, nên chị nhất trí. Tại nhà bà L1, có chị, bà L1 và ông N1, bà D1 (vợ ông N1), bà L1 là người viết giấy mua bán ngày 05/12/2000, theo đó ông N1, bà D1 bán toàn bộ nhà đất thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 cho chị với giá là 12.000.000 đồng, ông N1 đã nhận đủ số tiền và giao toàn quyền sử dụng đất cho chị. Giấy sang nhượng nhà đất có đủ chữ ký các bên, bà L1 ký với tư cách là người làm chứng. Người giao tiền cho ông N1 là bà L1, vì bà L1 là người cầm tiền hộ chị, số tiền bà L1 cho chị vay là 3.000.000 đồng, chị đã trả và có giấy chuyển tiền. Năm 2003, vợ chồng ông N1, bà D1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng. Sau đó ông N1 yêu cầu chị phải trả thêm cho ông N1 4.000.000 đồng nữa, bà L1 là người đứng ra dàn xếp, sau đó ông N1 đến tận chỗ chị ở TP HCM lấy tiền, chị đã đưa thêm số tiền 4 triệu cho ông N1 không có giấy tờ, không có người làm chứng. Chỉ có bà L1 là người sửa số tiền trong giấy chuyển nhượng đất từ số 12 thành số 16. Từ lúc giao tiền, viết giấy mua bán song đến lúc đưa thêm tiền chị đều là người giữ giấy tờ gốc, sau đó bà L1 sửa bổ sung số tiền xong chị lại tiếp tục cầm giấy mua bán (bản gốc viết tay).

Năm 2013, chị và gia đình chuyển về thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 thôn O, xã Đ ở từ đó cho đến nay. Thời điểm về ở, chỉ có bà D1 sinh sống cùng thôn, ông N1 ở dưới Hải Phòng, không có nhà. Trên đất có nhà mái bằng 1 tầng, toàn bộ công trình phụ, sân mà một số cây chuối. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng chị

có đồ đất lấp ao, xây công trình phụ, lợp thêm mái proxy măng chống nóng trên nhà mái bằng. Từ khi chị về ở, đã nhiều lần yêu cầu ông N1 sang tên nhà đất cho chị, nhưng ông N1 cứ khất lần, khất lượt không làm thủ tục. Đến ngày 29/12/2018, gia đình tổ chức cuộc họp để giải quyết việc mua bán nhà đất giữa chị và ông N1 tại nhà bà L1, có mặt ông Nguyễn Thanh B1, ông Nguyễn Văn T3, bà L1 (đều là con của bà ngoại chị), anh Vương Đình P1 (tức T1) là em ruột chị ở cùng thôn, ông N1 và chị. Có bà Nguyễn Thị M1 hàng xóm và là bạn của bà L1 chứng kiến. Khi bà L1 yêu cầu chị mang sổ đỏ, giấy mua bán viết tay (bản gốc) giữa chị với ông N1 ngày 05/12/2000 đưa cho bà ấy, chị đã về cầm sang đưa cho bà L1. Sau khi cầm giấy tờ chị đưa, bà L1 cũng đưa ra một tờ giấy và nói bà ấy cũng có giấy mua đất của ông N1, sau đó chồng chị sang làm âm ỉ lên, chị yêu cầu bà L1 trả lại các giấy tờ chị vừa đưa thì bà L1 trở mặt nói không cầm giấy tờ gì của chị. Khi chị đưa 02 tài liệu thì có tất cả mọi người cùng có mặt ở đó chứng kiến. Ngay buổi chiều hôm đó, chị đã ra UBND xã trình bày về việc bà L1 lấy giấy mua bán đất và sổ đỏ bản chính nhưng UBND xã không nhận đơn, giải quyết cho chị.

Đối với tờ giấy biên bản sang nhượng tài sản cũng ghi ngày 05/12/2000 về việc ông N1, bà D1 bán toàn bộ nhà đất cho bà Nguyễn Thị L1, chị lý giải, sau khi ông N1 làm song sổ đỏ lại đòi thêm 4 triệu đồng nên bà L1 bảo với chị viết tiếp một biên bản sang nhượng đứng tên bà L1, nội dung cũng tương tự như giấy mà ông N1 bán nhà đất cho chị, chỉ có nội dung người mua đất là bà L1 vì sợ sau này ông N1 lật lọng với chị thì bà L1 đứng ra giải quyết cho. Sau đó bà L1 cũng đưa tờ giấy bản gốc viết tay cho em trai chị là Vương Đình P1 giữ từ năm 2014, đến khi bà L1 xây nhà xong thì bà L1 sang lấy lại giấy này. Tuy nhiên, trước đó chị đều đã pho to lại giấy tờ này và xác định chữ ký D1 trong giấy mua bán này không phải chữ ký của bà D1.

Chị xác định số tiền mua đất là tiền riêng của chị, không liên quan đến chồng chị và ai khác, đối với số tiền san lấp ao và xây dựng thêm công trình phụ là tài sản chung của vợ chồng chị. Việc ông N1 khởi kiện đòi nhà đất cho vợ chồng chị ở nhờ, chị không đồng ý. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu ông N1 phải T3 toán giá trị tài sản, công trình đầu tư trên đất và công sức san lấp theo giá đã được Hội đồng định giá;

Tại đơn yêu cầu phản tố, chị đề nghị Tòa án công nhận giao dịch mua bán đất giữa chị và vợ chồng ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 05/12/2000 có hiệu lực pháp luật và công nhận thừa đất số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 454,4m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng sau khi lồng ghép với giấy chứng nhận) ở thôn O, xã Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị. Trường hợp yêu cầu phản tố của chị được chấp nhận, bị đơn không chấp nhận hỗ trợ gì cho ông N1 về giá trị nhà đất chênh lệch. Đối với diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận 9,6m² (đây là đất của cụ Tàn, cụ Chinh đã chết) để lại chưa phân chia, vợ chồng chị sẽ tự nguyện tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại cho các đồng thừa kế và tự nguyện không yêu cầu gì về công sức duy trì, tu tạo đối với phần diện tích đất này.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Về mối quan hệ giữa bà và ông N1, chị L2, nguồn gốc thừa đất số 267, tờ bản đồ số 12 và quá trình ông N1 đổi đất cho ông T3 thì như nguyên đơn đã trình bày là đúng. Bà không nhớ ông N1 kết hôn với bà D1 năm nào, nhưng việc anh em đã đổi đất cho nhau trước khi ông bà lấy nhau thì mới có chỗ ở, sinh sống ở

địa phương một thời gian thì ông bà đi làm ăn trong tỉnh Đồng Nai. Năm 2000, do cần tiền làm ăn nên ông N1, bà D1 đến nhà bà ở Lộc Ninh, Bình Phước nói bán đất, vì muốn giữ đất ông cha nên bà nói nếu bán nhà đất thì bà sẽ mua, theo đó ông N1, bà D1 và bà thỏa thuận ông N1, bà D1 chuyển nhượng cho bà toàn bộ khuôn viên đất (mà chị L2 đang ở hiện nay) tại thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương với giá là 12.000.000 đồng. Bà đã T3 toán, trả đủ tiền cho ông N1, có sự chứng kiến của bà M1. Hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay với nhau, ghi ngày 05/12/2000, ông N1, bà D1 là người ký ở mục người sang nhượng (tức người bán), còn bà ký ở bên mục người nhận sở hữu (tức là người mua), bà Nguyễn Thị M1 ký ở mục người làm chứng. Vì hai bên mua bán với nhau ở trong Bình Phước nên không thể làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cũng không công chứng, chứng thực được. Có việc bà sửa số tiền trong giấy mua với ông N1 vì lúc đầu ông N1 đòi 12 triệu, nhưng sau đó có người trả 16 triệu thì bà sửa lại số và chữ từ số 2 thành số 6. Bà thừa nhận năm 2004, bà có viết một giấy mua bán giữa vợ chồng ông N1 bán nhà đất cho chị L2 cũng ghi ngày 05/12/2000 nhưng là viết không cho chị L2 vì chị L2 lúc nào cũng ca ngợi bà là người mẹ thứ hai, vì nghĩ tình cảm di cháu nếu sau này ngoan thì bà sẽ cắt cho chị 5m mặt tiền, không phải trả tiền bạc gì. Giấy này có bản chính, bà không đưa cho anh T1 mà đưa ngay cho chị L2 năm 2004. Tại buổi họp gia đình ngày 28/12/2018, có mặt những người như chị L2 đã trình bày, chị L2 có đưa tờ giấy này cho mọi người xem, sau đó ai là người cầm tờ giấy này thì bà không biết vì mãi ghi biên bản. Bà xác định, thời điểm năm 2002, bà có viết thư cho bố mẹ chị L2 với nội dung bà đứng ra dàn xếp mua nhà của ông N1 cho chị L2, tiền chị L2 đã trả hết không còn nợ nần gì, một bên giúp cậu, một bên giúp cháu là để cho bố mẹ chị L2 yên lòng, chứ năm 2002, chị L2 vẫn viết thư hỏi mượn bà tiền, năm 2003 không có tiền về quê ăn tết, năm 2004 đám cưới em không có tiền về, chỉ gửi mừng em có 300 nghìn, từ năm 2000 đến năm 2003, chị L2 không chuyển bất cứ khoản tiền gì cho bà thì lấy đâu ra 4 cây vàng mua nhà đất.

Sau khi mua thì nhà đất vẫn khóa cửa không ai ở. Tháng 01/2014 dương lịch, chị Vương Thị L2 đưa chồng và con về quê cứ thế vào nhà của bà ở, không hỏi bà về việc cho ở nhờ và hai bên cũng không có bất cứ giấy tờ gì về việc bà cho chị L2 mượn nhà ở nhờ. Mặc dù vậy bà cũng không có ý kiến gì vì nghĩ nhà vớt không, con cháu không có chỗ ở nên cứ để chị L2 và gia đình ở từ năm cuối năm 2013 đến nay.

Do thời điểm mua bán, bà và ông N1 có thỏa thuận ngoài với nhau khi nào ông N1 có tiền chuộc lại thì bà sẽ trả lại nhà đất cho ông N1 và ông N1 phải trả bà số tiền tương ứng với 4 cây vàng 9999. Vì vậy năm 2017, bà không có nhu cầu sử dụng, ông N1 có nhu cầu mua lại vì là đất ông cha, nên bà nhất trí nhượng lại cho ông N1 toàn bộ nhà đất trên, ông N1 đã trả bà tiền tương ứng với 4 cây vàng, hai bên có viết giấy tay với nhau ngày 20/10/2017 có người làm chứng là ông T3, bà Luyện, không làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi ông N1 mua lại nhà đất của bà, do chị L2 cư xử không đúng mực với bậc cha chú nên ông N1 làm đơn khởi kiện đòi nhà đất cho ở nhờ. Từ khi về ở đến nay, chị L2 chỉ lợp thêm mái pro xi măng lên nhà mái bằng một tầng để chống nóng, chõ mấy xe đất lấp thùng đóng gạch. Nay, bà xác định toàn bộ nhà đất thửa số 267, tờ bản đồ số 12 vẫn là tài sản riêng của ông N1. Mặc dù vợ chồng chị L2 ở nhờ từ đầu năm

2014 đến năm tháng 10/2017, nhưng bà không yêu cầu về việc phải trả tiền ở nhờ. Trường hợp sau này Tòa án có giải quyết như thế nào đó là việc ông N1 với vợ chồng chị L2, anh T2, bà không có bất cứ yêu cầu, đề nghị, đòi hỏi gì liên quan đến quyền lợi của mình, đối với biên bản sang nhượng tài sản đề ngày 05/12/2000 về việc vợ chồng ông N1 bán nhà đất cho bà (bản chính) bà đang giữ nhưng bà không cung cấp cho Tòa án vì bà chỉ có một bản duy nhất để sau này còn giải quyết với ông N1. Đối với phần đất dôi dư, nằm ngoài giấy chứng nhận của ông N1 là đất của bố mẹ bà chưa chia, sau này cũng cho ông N1 nên ông N1 sẽ quyết định.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D1 trình bày:*

Bà và ông N1 kết hôn năm 1997, về nguồn gốc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 và anh em ông N1, ông T3 tự đổi đất cho nhau như ông N1 đã trình bày, sau khi lấy nhau ông bà về thửa đất trên sinh sống vài năm và vợ chồng chỉ xây được 01 bể nước mưa, nhà tắm và 01 giếng khơi, ngôi nhà mái bằng là do ông T3 xây dựng từ trước. Ông bà sinh sống tại nhà đất trên được vài năm thì đi vào tỉnh Đồng Nai làm ăn. Năm 2000, do ông N1 cần tiền nên bán thửa đất nêu trên, chị Vương Thị L2 là cháu ruột muốn mua, nên tại nhà bà L1 ở huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, hai bên thỏa thuận, thống nhất vợ chồng bà chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho cháu Vương Thị L2, do bà L1 đứng ra làm chứng và là người trung gian, giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất là **12.000.000 đồng**. Có viết giấy sang nhượng tài sản do chính bà Nguyễn Thị L1 (chị gái ông N1 viết) ngày 05/12/2000 có chữ ký của bà và ông N1, bên nhận chuyển nhượng là chị Vương Thị L2, người làm chứng ký là bà Nguyễn Thị L1. Số tiền bán đất là do ông N1 cầm sử dụng, bà chỉ ký giấy chuyển nhượng một bản duy nhất này, ngoài ra không ký bất kỳ giấy chuyển nhượng cho ai khác, không làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Một vài năm (khoảng năm 2003-2004) bà có nghe ông N1 nói với bà, do giá đất lên nên ông N1 lấy thêm của chị L2 4.000.000 đồng nữa, chứ bà cũng không được nhận khoản tiền này. Bà đã được Tòa án cho xem bản pho to giấy biên bản sang nhượng tài sản giữa vợ chồng bà và chị Vương Thị L2, bà khẳng định và xác định chữ ký, chữ viết ở bên mục người sang nhượng đúng là do bà ký và viết ra. Chính vì vậy, mà trong biên bản sang nhượng trên có việc sửa chữa từ số tiền 12.000.000 đồng thành số tiền 16.000.000 đồng và sửa bằng chữ từ số hai thành số sáu mới thành mười sáu triệu triệu đồng. Sau khi bán đất cho chị L2, ông N1 đã mua được một M1g đất và 01 xe máy ở huyện Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, sau này, chính ông N1 lại bán đất Long Khánh đi. Bà đã được Tòa án cho xem biên bản sang nhượng tài sản (bản pho to) cũng ghi cùng ngày 05/12/2000 về việc vợ chồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Nguyễn Thị L1, phần bên sang nhượng có chữ ký “D1”, bà khẳng định và xác định chữ ký này không phải là chữ ký của bà ký viết ra, vợ chồng bà không bán nhà đất cho bà Nguyễn Thị L1 (chị gái ông N1). Do chung sống không hợp nhau nên năm 2013, khi Tòa án giải quyết ly hôn giữa bà và ông N1 cũng không còn tài sản gì để chia.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ông T3 (anh trai ông N1) có đến gặp bà nhờ ký hộ giấy tờ có nội dung vợ chồng bà ở nhờ đất của ông T3 trước đây (tức là thửa đất mà chị Vương Thị L2 đang ở hiện nay). Tuy nhiên, bà xác định ông T3 trình bày như thế là không đúng sự thật vì ông T3 đã đổi đất để ra mặt đường ở, để vợ chồng bà ở thửa đất hiện nay mà chị L2 đang ở. Vì vậy, mà bà không ký xác nhận

cho ông T3, còn bà có ký xác nhận cho chị L2 với nội dung vợ chồng bà bán nhà đất cho chị L2 vì sự thật là như vậy.

Nay, ông Nguyễn Văn N1 khởi kiện yêu cầu chị Vương Thị L2 phải trả lại nhà đất cho ở nhờ đó là việc của ông N1, bản thân bà xác định đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho chị L2 từ năm 2000 và xác định không còn liên quan gì. Dù sau này, Tòa án giải quyết có như thế nào thì bà cũng không có yêu cầu, đề nghị, đòi hỏi gì liên quan đến quyền lợi của mình.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T2 (do anh P1 là đại diện) trình bày:*

Anh và chị Vương Thị L2 quen biết và đã chung sống với nhau tại TP Hồ Chí Minh trước khi kết hôn, đến cuối năm 2013, gia đình về quê thôn O, xã Đ ở thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 sinh sống. Theo anh tìm hiểu, thửa đất trên là đất ông cha chia cho ông T3, còn ông N1 được bố mẹ cho thửa đất ngoài mặt đường thôn. Do ông T3 muốn đổi đất cho ông N1 nên hai anh em tự đổi cho nhau, theo đó vợ chồng ông N1 về ở đất mà hiện nay vợ chồng anh đang ở, còn ông T3 ra ở đất mặt đường. Năm 2000, lúc đó anh chỉ quen biết chị L2, việc chị L2 mua nhà đất của vợ chồng ông N1, bà D1 như thế nào anh không trực tiếp tham gia chứng kiến mà chỉ nghe chị L2 kể lại, vì thế mà anh không đóng góp gì. Năm 2013, vợ chồng về thửa đất mà chị L2 đã mua của ông N1, D1, vì đã mua rồi nên anh chỉ cứ thế vào ở, không cần phải hỏi mượn nhà, không thuê nhà của ông N1, ông N1 cũng không có bất cứ một ý kiến gì về việc đòi nhà đất. Đến ngày 29/12/2018 bà L1 tổ chức họp gia đình, anh không tham gia họp mà chỉ nghe thấy vợ anh và mọi người kể lại sau khi chị L2 đưa giấy tờ mua nhà đất bản gốc ngày 05/12/2000, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 xem, bà L1 đã cầm các giấy tờ trên không trả lại nữa, bà L1 cũng xuất trình một giấy mua bán nhà đất giữa bà L1 và ông N1, thì sau đó ông N1 mới quay ra đòi nhà đất và nói cho vợ chồng anh ở nhờ. Từ khi về ở, vợ chồng anh có xin gạch vỡ, mua đất về để san lấp ao, xây công trình phụ gắn liền với nhà mái bằng một tầng, lợp mái proxy măng lên nhà mái bằng chống nóng và sử dụng từ đó cho đến nay. Anh xác định nhà đất trên là tài sản của chị L2, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Anh chỉ có công sức đóng góp vào việc san lấp, tu tạo và xây dựng thêm công trình phụ, lợp mái chống nóng. Anh nhất trí với ý kiến, quan điểm của chị L2, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng mua bán nhà đất giữa chị L2 và vợ chồng ông N1, bà D1 ngày 05/12/2000 có hiệu lực pháp luật, và xác định thửa đất số 267 và tài sản trên đất là của chị L2, đối với phần diện tích 9,6m² nằm ngoài giấy chứng nhận, anh nhất trí tháo dỡ, di chuyển các tài sản trên đất để trả lại đất cho các đồng thừa kế, không yêu cầu gì về công sức đối với phần diện tích đất này. Trường hợp Tòa án chấp nhận việc khởi kiện của ông N1, buộc phải trả nhà đất, ông N1 phải T3 toán tiền công sức san lấp, xây dựng công trình phụ cho vợ chồng anh theo giá của Hội đồng định giá đã xác định.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày:*

Ông là anh ruột ông N1, ông B1, bà Nguyễn Thị Tuyền (mẹ đẻ chị L2), bà L1 là anh chị ruột ông nên chị L2 phải gọi ông bằng cậu. Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 mà vợ chồng chị L2 đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc là đất của ông cha, có trong hồ sơ 299 đứng tên cụ Nguyễn Văn Tàn (bố đẻ ông). Sau khi các con lớn ở riêng thì bố mẹ cho ông trước năm 1987, việc tặng cho chỉ thống nhất bằng

miệng, không có văn bản giấy tờ gì. Ngoài ra bố mẹ còn cho mỗi người con một thửa đất ao ngoài mặt đường thôn O. Khoảng năm 1995, ông đổi thửa đất trên cho ông N1, theo đó ông lấy thửa đất của ông N1 mà bố mẹ cho ngoài mặt đường, còn ông N1 ở thửa đất mà bố mẹ đã cho ông như hiện nay. Việc đổi đất cho nhau cũng chỉ bằng miệng, không lập văn bản và không ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, thời điểm đổi đất thì ông N1 chưa kết hôn với bà D1. Cũng bắt đầu từ năm 1995, ông N1 ở nhà đất của ông, khoảng một đến hai năm sau ông N1 kết hôn với bà D1 và cùng ở trên thửa đất đó. Lúc đó bố mẹ ông còn sống, anh em trong gia đình đều biết và không ai có ý kiến gì, hai bên không phải trả tiền chênh lệch gì cho nhau. Khoảng năm 2001, thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại T2 trong toàn xã, vì đất đã đổi cho ông N1, nên ông có ký vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay cho ông N1 vì ông N1 không có nhà, đến năm 2003, ông N1, bà D1 được cấp giấy chứng nhận và ông N1 là người cầm giấy. Sau khi ở nhà một thời gian thì đến năm 2007 ông đi nước ngoài và tháng 9/2018 về nước và ở hẳn Việt Nam cho đến nay. Trong thời gian ở nước ngoài, ông có về nhà 03 lần, cụ thể: Về khi bốc hót cho bố năm 2010, năm 2011 ông về khi mẹ ốm chết và năm 2013 về chơi. Thời gian ở nước ngoài, ông có nghe sự việc ông N1 bán nhà đất, bà L1 mua vì muốn giữ đất ông cha. Còn giá chuyển nhượng, giấy tờ mua bán như thế nào ông không nắm được. Năm 2018 ông về quê để sang cát cho mẹ để ông, bà L1 triệu tập cuộc họp các anh em trong gia đình để giải quyết về vấn đề nhà đất với chị L2. Buổi họp đó tại nhà bà L1 có thành phần tham gia như các đương sự đã trình bày, trong đó bà L1 là người chủ trì cuộc họp. Đầu cuộc họp, bà L1 tuyên bố lý do và phát cho mỗi người một biên bản dự thảo. Đúng lúc đó thì anh T2 đi vào đèo xú, lôi chị L2 ra định đánh thì anh P1 ra can ngăn và sự việc âm ỉ lên. Đến bây giờ ông không nhớ được sự việc bà L1 có yêu cầu gì đối với chị L2 và chị L2 có về nhà cầm giấy tờ gì sang đưa cho bà L1 không vì ngay sau đó sự việc hỗn loạn lên. Ông có vợ được ít vàng 9999 bằng nhẫn là vàng bà L1 đã giữ cho chị L2 trước đây thì hôm họp trả lại chị L2, sau đó ông đưa số vàng trên cho vợ ông để đưa cho chị T4 (chị gái chị L2). Thời điểm đổi đất cho ông N1 mặc dù thửa đất chưa đứng tên ông, tuy nhiên ông đều thống nhất đổi đất cho ông N1 và cho đến nay, ông không có bất cứ ý kiến gì về việc đã đổi đất cho ông N1 và cũng không có tranh chấp gì về việc đã đổi đất cho ông N1 và không yêu cầu đòi hỏi gì. Việc ông N1 đòi nhà đất cho chị L2 ở nhờ đó là việc của hai người, ông không liên quan gì. Ông xác định năm 2017 dù là tính theo âm lịch hay dương lịch, ông vẫn đang ở Cộng hòa Liên bang Đức và không về nước lần nào vì năm đó là năm nhuận. Đối với diện tích đất ngoài giấy chứng nhận 9,6m² (đây là đất của cụ Tần, cụ Chính đã chết) để lại chưa phân chia, trường hợp ai được quyền sử dụng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 454,4m² (theo kết quả đo đạc hiện trạng) tại thôn O, xã Đ, thì phần diện tích 9,6m² sẽ phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại đất vì đây là di sản chung của cụ Tần và cụ Chính chưa chia (hiện do bà L1 đang quản lý).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh B1 trình bày:*

Ông là anh ông N1, bà L1 và là cậu chị L2. Về nguồn gốc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 và quá trình ông T3, ông N1 tự đổi đất cho nhau đúng như các đương sự đã trình bày. Từ năm 2001 đến năm 2014 ông đi nước ngoài làm ăn, ông có nghe các anh chị em ruột trong gia đình thông tin ông N1 bán nhà đất cho cháu Vương

Thị L2, do bà Nguyễn Thị L1 là người đứng ra mua hộ đất cho cháu L2 với giá là 16.000.000 đồng (lúc đầu bán là 12.000.000 đồng, sau đó ông N1 đòi thêm 4.000.000 đồng), chính bà L1 cũng là người nói với ông nội dung là mua đất của ông N1 cho chị L2 ngay sau khi ông về nước vào nhà bà L1 chơi. Khi ông về quê tại thôn O, xã Đ đã thấy vợ chồng chị L2 về ở trước đó khoảng gần 01 năm. Còn thủ tục mua bán như thế nào, đã sang tên giấy tờ chưa thì ông không nắm được. Thời điểm năm 2018 ông về quê để sang cát cho mẹ, các anh em trong gia đình tổ chức họp để giải quyết về vấn đề sang tên nhà đất giữa cháu L2 và ông N1. Về các thành phần tham gia, địa điểm, người chủ trì cuộc họp như các đương sự đã trình bày. Đầu cuộc họp, chị L2 có đưa 02 tờ giấy pho to cho bà L1, bà L1 nói không chấp nhận bản pho to và yêu cầu chị L2 phải mang giấy tờ mua bán đất bản gốc sang để trình cho mọi người xem, chị L2 có về lấy giấy tờ theo yêu cầu của bà L1 và đặt ở bàn uống nước trước mặt bà L1. Bà L1 nói chỉ cắt 05m mặt ngõ cho chị L2, thì chị L2 nói cháu mua hết đất của ông N1 chứ không mua 05 mét thì bà L1 có nói thế thì *“Tao cũng có giấy tờ mua bán đất bản gốc giữa tao và vợ chồng ông N1, bà D1 đây”*. Đúng lúc đó anh T2 (chồng chị L2) đến chửi chị L2 và bảo về, ngay lập tức ông N1 nhảy ra định đánh anh T2, sự việc hỗn loạn lên thì ông chỉ kịp nhặt sổ đỏ ở dưới ngăn bàn cầm, còn giấy tờ gốc thì chị L2 vẫn để trên bàn không cầm về. Những người còn lại gồm có ông N1, ông T3, bà L1, anh P1, bà M1 và ông vẫn ngồi đó. Một lúc sau thấy chị L2 sang đòi giấy tờ mua bán bản gốc thì bà L1 nói không cầm. Mặc dù ông không trực tiếp nhìn thấy bà L1 cầm giấy tờ gốc của chị L2, tuy nhiên theo ông nghĩ giấy tờ mua bán bản gốc để trước mặt bà L1, những người ngồi xung quanh đó không ai cầm thì chỉ có bà L1 sẽ là người cầm giấy tờ gốc mua bán đất của chị L2 lúc trước đã đưa. Sau khi chị L2 về, ông có nói với các anh chị em trong gia đình một M1g đất mà ông N1 bán cho hai người là trái pháp luật, nhưng mọi người đều không nói gì, sau đó sự việc như thế nào ông không nắm được nữa. Đối với phần đất dôi dư nằm ngoài giấy chứng nhận của ông N1 thì sẽ để ra vì đây là di sản thừa kế chưa chia.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vương Đình P1, chị Vương Thị T4 (do anh P1 là đại diện) trình bày:*

Anh chị là chị em ruột của chị L2 và đều gọi ông B1, ông T3, bà L1 bằng cậu, dì ruột. Nguồn gốc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 và quá trình ông T3, ông N1 tự đổi đất cho nhau đúng như các đương sự đã trình bày. Có việc năm 2000, vợ chồng ông N1 đã bán toàn bộ thửa đất trên cho chị L2, vì ngay sau thời điểm đó bà L1 nhiều lần viết thư cho bố mẹ anh chị và các cháu với nội dung bà L1 đứng ra làm trung gian mua nhà đất ông N1 cho chị L2, nguồn tiền của chị L2 gửi bà L1 và bà L1 cho vay, nhưng sau đó chị L2 đã trả hết cho bà L1. Chính vì đất đã mua của ông N1 nên cuối năm 2013 đầu năm 2014, vợ chồng chị L2 chuyển về ở mà không ai có ý kiến gì và nhiều lần yêu cầu ông N1 làm thủ tục, nhưng ông N1 đều khất lại. Năm 2018 sau khi sang cát cho ngoại, bà L1 có tổ chức họp gia đình để giải quyết vấn đề nhà đất giữa ông N1 và chị L2. Tại buổi họp chị L2 có mang giấy tờ mua bán viết tay bản gốc sang đưa cho bà L1, sau đó anh T2 sang sự việc âm ỉ lên thì không biết ai cầm giấy này. Đối với diện tích 9.6m² đất nằm ngoài giấy chứng nhận đứng tên ông N1, đây là di sản của cụ Tàn và cụ Chinh (là ông bà ngoại của anh chị) đều đã chết chưa chia, người được sử dụng thửa đất số 267 phải tự tháo dỡ, di chuyển tài sản để trả lại đất cho các đồng thừa kế.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị M1 trình bày:*

Bà và ông N1, bà L1 là con chú, con bác ở cùng quê nên ông bà ấy phải gọi bà là chị, từ trước đến nay không có mâu thuẫn gì. Bà đi làm ăn trong TP Hồ Chí Minh từ năm 1994 đến năm 2014 về quê sinh sống. Ngày 29/12/1999, bà cùng với chị L2 đến nhà bà L1 ở Lộc Ninh, Bình Phước chơi và ăn tết nguyên đán năm 2000, một lúc sau, vợ chồng ông N1 lên chơi và cùng ăn tết ở đó. Bà có biết việc ông N1, bà L1, chị L2 ngồi bàn bạc với nhau về việc ông N1 bán nhà đất ở quê, vì không phải việc của nhà mình nên bà không tham gia. Một lúc sau bà L1 gọi bà ra chứng kiến việc ông N1 nhận tiền của bà L1 đưa, còn ông N1 bán đất cho ai thì bà không rõ. Bà L1 có đưa cho bà tờ giấy viết sẵn và bảo ký thì bà ký hộ, không để ý lúc đó ông N1, bà D1, bà L1 đã ký chưa. Bà đã được xem bản pho tô giấy sang nhượng tài sản đề ngày 05/12/2000 về việc ông N1, bà D1 bán nhà đất cho bà L1, bà xác định đó là chữ ký của bà. Năm 2018, bà có tham gia họp gia đình do bà L1 bảo, thành phần như các đương sự đã trình bày, tại buổi họp, bà L1 bảo cho chị L2 05m đất mặt ngõ của ông cha, ông T3 bảo cho thêm 02m nhưng chị L2 không đồng ý, có việc bà L1 bảo chị L2 về cầm giấy tờ gì đó, chị L2 có về cầm đưa cho ai bà không nhớ. Một lúc sau chồng chị L2 đến chửi đồng vào trong, mọi người chạy ra can ngăn thì bà L1 đuổi hết mọi người ra ngoài vì không được gây ồn ào ở nhà bà ấy. Bà có ký biên bản họp gia đình nhưng không nhớ ký lúc nào.

- *Người làm chứng ông Phạm Văn Đ1 trình bày:*

Ông làm cán bộ địa chính thôn, giúp việc cho địa chính xã, nguồn gốc thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 và quá trình ông T3, ông N1 tự đổi đất cho nhau đúng như các đương sự đã trình bày. Thời điểm làm thủ tục cấp giấy, do vợ chồng ông N1 không có nhà nên ông T3 là anh đứng ra làm hộ, đến năm 2003 thì vợ chồng ông N1 được cấp giấy và ông là người cầm hộ giấy do gia đình không ai nhận hộ. Khoảng năm 2013-2014, chị L2 về ở thửa đất trên và mang giấy mua bán bản gốc giữa chị với vợ chồng ông N1 nên ông mới đưa sổ đỏ cho chị L2 cầm và cũng từ thời điểm đó thì chị L2 là người nộp thuế đất, sau này các bên có làm thủ tục không, như thế nào thì ông không nắm được.

- UBND xã Đ xác định: Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 448.6m² tọa lạc tại thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc đất ông cha, được đăng ký trong hồ sơ 299 đứng tên cụ Nguyễn Văn Tân (bố đẻ ông N1). Thời điểm đo đạc, cấp giấy chứng nhận đại T2 trong toàn xã, do bố mẹ và các anh em trong gia đình đã tự phân chia quyền sử dụng đất trước đó, sử dụng ổn định, người có đơn xin cấp giấy là ông N1, bà D1, người ký thay là ông T3, đến ngày 23/12/2003, đã được UBND huyện Tứ Kỳ cấp giấy đứng tên vợ chồng ông N1, trong đó có 300m² đất ở và 148.6m² là vườn hợp pháp. Năm 2013, chị Vương Thị L2 về ở nhà đất trên đến thời gian gần đây, ông N1 và chị L2 xảy ra tranh chấp. Ông N1 đòi nhà đất, chị L2 cho rằng đã mua nhà đất của ông N1, việc các bên có mua bán với nhau hay không địa phương không nắm được vì các bên không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ, lồng ghép với kích thước trên giấy chứng nhận đã xác định diện tích đất tranh chấp là 454.4m², tăng 5.8m² so với giấy chứng nhận, nguyên nhân là do sai số đo đạc. Phần còn lại 9,6m² là đất của cụ Tân, cụ Chinh (bố mẹ ông N1, bà L1 đều đã chết) nên là di sản thừa kế chưa chia.

Tại bản án số 03/2022/DS-ST ngày 14/6/2022, Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ quyết định:

Căn cứ vào Điều 38 Luật đất đai năm 1993; các điều 133, 690, 691, 693, 705, 709, 710, 711, 712, 713 BLDS 1995; Điều 129 BLDS 2015; khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, các điều 200, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N1 về việc đòi nhà đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 12 thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương cho chị Vương Thị L2 ở nhờ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Vương Thị L2.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Vương Thị L2 với ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D1 được xác lập ngày 05/12/2000 có hiệu lực pháp luật.

Giao cho chị Vương Thị L2 được quyền sử dụng 454,4m² và 01 căn nhà mái bằng cùng toàn bộ tài sản công trình phụ còn lại (theo biên bản sang nhượng tài sản) tại thửa đất số 267 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: thôn O, xã Đ, huyện T, tỉnh Hải Dương, có kích thước các cạnh như sau: Cạnh Tây Bắc giáp đường xóm gồm các đoạn 13.32+5.11+3.03+5.56+3.30m; cạnh Đông Bắc giáp đất cụ Tần 18.02m; cạnh Đông Nam giáp đất ông Cang có các đoạn 22.48m+ 7.68m; cạnh Tây Nam giáp đất ông Tuyên 13.80m.

Buộc vợ chồng chị Vương Thị L2, anh Trần Văn T2 phải tháo dỡ 01 trụ cổng bằng cột xi măng, đánh, di chuyển tài sản, cây cối trên phần diện tích đất hình tam giác phía trước nhà, diện tích 9.6m², gồm các đoạn A9 đến A8 là 18.06m, cạnh A9 đến A7 là 18.02m; cạnh A7 đến A8 là 1.07m để trả lại di sản thừa kế chưa chia cho các đồng thừa kế (do bà L1 đang quản lý). Chấp nhận sự tự nguyện của anh T2, chị L2 không yêu cầu gì về công sức đối với phần diện tích nêu trên.

Chị Vương Thị L2 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/6/2022, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo, xuất trình bản gốc biên bản sang nhượng tại sản đề ngày 05/12/2000 có sự chứng kiến của bà M1 và đề nghị giám định chữ ký bà D1 trên tài liệu này. Bà đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà bị đơn. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của ông N1 và bà L1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; Bản án sơ thẩm đã phân tích, đánh giá đúng bản chất sự việc, trên cơ sở đó đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L1 xuất trình bản gốc Biên bản sang nhượng và đề nghị giám định chữ ký bà D1 trên tài liệu

này, kết quả giám định cho thấy không có đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “D1” với chữ ký của Nguyễn Thị D1 trên các mẫu so sánh. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nội dung đơn kháng cáo hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/12/2022, bà L1 xuất trình tài liệu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký trên tài liệu này. Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định, sau khi có kết quả giám định, trong thời hạn luật định, Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất có tranh chấp: Các đương sự thống nhất trình bày nguồn gốc nhà đất có tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Tàn (bố đẻ ông T3, ông N1). Sau đó ông T3 đã đổi cho ông N1 mảnh đất này lấy mảnh đất khác của ông N1. Sau khi đổi đất, tài sản nhà đất này vợ chồng ông N1, bà D1 có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

[2.2] Các đương sự trong vụ án và người làm chứng đều xác nhận có năm 2000 vợ chồng ông Nguyễn Văn N1, Nguyễn Thị D1 có ký biên bản sang nhượng nhà đất tại mục [2.1] cho chị Vương Thị L2, biên bản này có bà Nguyễn Thị L1 ký với tư cách là người làm chứng và là người viết biên bản sang nhượng. Vì vậy mặc dù cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự không xuất trình được bản gốc biên bản sang nhượng. Tuy nhiên căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tính xác thực của tài liệu này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà L1 cho rằng có viết giấy này chỉ là viết không, không phản ánh đúng nội dung, khi viết giấy tờ này bà có ý là nếu chị L2 sau này ngoan thì sẽ cho không thì không cho.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 đề nghị Tòa án xem xét việc có giấy viết tay (bản pho về việc bà L1 mua nhà đất của ông N1, bà D1 ngày 05/12/2000 có bà Nguyễn Thị M1 chứng kiến và cho rằng chữ ký trong giấy là của ông N1, bà D1, bà M1. Tuy nhiên, bà D1 khẳng định vợ chồng bà không bán nhà đất cho bà L1, bà đã xem bản pho to giấy mua bán trên và khẳng định chữ ký D1 trong giấy mua bán này không phải chữ của bà ký viết ra. Giấy viết tay này là bản phô tô, bà D1 không thừa nhận có ký vào giấy viết tay này. Bà M1 xác định ký cuối năm 1999 đầu năm 2000 và bà M1 cũng xác định không tham gia, chứng kiến nên không biết ông N1, bà D1 bán đất cho ai. Bà L1, ông N1 còn trình bày về việc năm 2017, ông N1 có nhu cầu lấy lại đất ông cha nên bà L1 đã trả lại đất (tức bán lại) cho ông N1, ông N1 đã trả 4 cây vàng 9999 quy đổi thành tiền đưa cho bà L1 và có giấy biên nhận ngày 20/10/2017 có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Luyện. Tuy nhiên ông T3 xác định năm 2017 dù là âm lịch hay dương lịch thì ông

vẫn đang ở Cộng hòa liên bang Đức mà không về Việt Nam thì không thể có mặt ở nhà để ký vào giấy biên nhận này. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Luyên là người làm chứng xác định có ký vào giấy tờ trên nhưng không đọc nội dung và mới ký năm 2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 xuất trình bản gốc “Biên bản sang nhượng tài sản” ngày 05/12/2000 nên trên và đề nghị giám định chữ ký của bà D1 tại văn bản này. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại kết luận giám định số 01/KLGD ngày 06/01/2023, Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Hải Dương kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “D1” tại mục “Bên sang nhượng” trên tài liệu giám định (Ký hiệu A) cùng chữ ký với Nguyễn Thị D1 trên các mẫu so sánh (M1-M4) có phải do cùng 1 người ký ra hay không”.

[2.4] Về việc T3 toán tiền và bàn giao tài sản nhà đất giữa nguyên đơn, bị đơn. Trong biên bản sang nhượng ngày 5/12/2000, có nội dung “Tôi đã nhận đủ số tiền và trao toàn quyền sử dụng cho cháu tôi”. Chị L2 xác định việc mua bán là do bà L1 làm trung gian và T3 toán trả tiền cho vợ chồng ông N1 với giá mua ban đầu là 12 triệu đồng. Nguồn tiền là do chị L2 đã gửi bà L1 trước đó và một phần bà L1 cho vay, lời khai của chị L2 phù hợp với nội dung bức thư mà bà Nguyễn Thị L1 viết gửi về cho bố mẹ chị L2 ngày 08/4/2002 bà L1 xác định khi mua đất, chị L2 tiết kiệm được một nửa, bà thêm vào một nửa để trả gọn cho ông N1 12 triệu đồng, bà đã làm giấy tờ đoàn hoàng, có chữ ký của cậu, mợ (tức là ông N1, bà D1) và xác định tại thời điểm đó chỉ còn nợ bà một triệu rưỡi nữa là hết, phù hợp với bức thư tiếp theo ngày 28/7/2003 dương lịch có đoạn bà L1 viết: *“Tiện đây em cũng báo cho anh chị biết là cháu đã trả hết được số tiền mà em mua nhà cho cháu giấy tờ đoàn hoàng. Khi nào cháu về ở luôn ông bà sẽ trao trả nhà cho cháu, anh chị cũng tự hào là có được đứa con hiếu thảo và tự lập được còn gì bằng”*. Về sau, ông N1 đòi thêm chị L2 4 triệu đồng nữa, chị L2 đã đưa cho ông N1 4.000.000 đồng tại TP Hồ Chí Minh, vì là chỗ cậu cháu với nhau nên không có văn bản giấy tờ gì, nhưng phù hợp với lời khai của bà D1 xác định vài năm sau khi bán đất, ông N1 có kể với bà lấy thêm của chị L2 4 triệu nữa. Tại phiên tòa ngày 14/6, các đương sự đã được nghe đoạn đối thoại giữa anh P1 (tức T1) và ông N1 được anh T1 ghi âm lại năm 2018 (sau thời điểm hợp gia đình 28/12/2018) và đều thừa nhận giọng nói giữa hai người trong đoạn đối thoại là của anh P1 và ông N1, đây là tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không cần phải chứng minh theo điều 92 BLTTDS, trong đó ông N1 cũng thừa nhận *“Tao nhận của cái L2 có 4 triệu”*. Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định chị Vương Thị L2 (thông qua bà L1) đã trả đủ số tiền mua nhà đất cho ông N1 ban đầu là 12.000.000 đồng, sau đó ông N1 nhận thêm 4 triệu đồng do chị L2 trả, tổng số tiền chị L2 đã trả cho vợ chồng ông N1 (do ông N1 cầm) là 16.000.000 đồng. việc thay đổi số tiền phải T3 toán từ 12.000.000 lên 16.000.000 đồng phù hợp với việc sửa số tiền bản T3 toán trong biên bản sang nhượng ngày 5/12/2000. Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định giá chuyên nhượng ban đầu là 12.000.000 đồng, sau giữa bên mua và bên bán thỏa thuận lại là 16.000.000 đồng và bên mua đã T3 toán đủ cho bên bán.

Việc T3 toán tiền này còn được thể hiện qua nhiều bức thư bà L1 gửi về cho chị gái và em rể, như trong đó bức thư ngày 08/4/2002 có đoạn bà viết: *“Còn về phần cháu L2, tiện đây em cũng mong anh chị cảm thông cho em khi em đứng ra*

quyết định cho cháu mua lại nhà của cậu N1. Em vẫn là người chịu thiệt thòi một cách tự nguyện 01 bên là cậu và 01 bên là cháu. Em thiết nghĩ bất cứ 1 gia đình nào con cái trưởng thành vẫn phải ra ở riêng. Cháu vào đây làm ăn tần tảo được 1 nửa, em thêm vào 1 nửa để trả gọn cho cậu 12 triệu, em đã làm giấy tờ có người làm chứng hẳn hoi và cả cậu mợ đều nhất trí ký tên. Hiện tại đến bây giờ cháu đã trả em gần hết, còn 1 triệu rưỡi nữa là xong. Khi cháu chưa về, ông bà cứ ở trông coi cho cháu”. Tiếp đến ngày 29/10/2002 bà L1 viết thư cho bố mẹ chị L2, nội dung có đoạn viết “Chuyện mua nhà cậu N1 em đã làm giấy tờ đoàn hoàng với cậu. Hiện tại cháu đã trả hết không còn nợ nần gì nên em cũng mong anh chị cảm thông cho em. Việc mua nhà là em quyết định cho cháu chứ cháu chưa có khả năng ngay. Một bên giúp cháu, một bên giúp cậu em vẫn là người tự nguyện hy sinh cho người thân, em phân tích cho cháu hiểu cháu rất nghe em” và lá thư ngày 28/7/2003 bà L1 viết có đoạn: “Tiện đây em cũng báo cho anh chị biết là cháu đã trả hết được số tiền mà em mua nhà cho cháu giấy tờ đoàn hoàng. Khi nào cháu về ở luôn ông bà sẽ trao trả nhà cho cháu anh chị cũng tự hào là có được đứa con hiếu thảo và tự lập được còn gì bằng”. Bà L1 đã được xem toàn bộ nội dung và thừa nhận chữ viết trong các bức thư trên là của bà. Nội dung bà L1 viết trong các bức thư trên logic về mặt thời gian và phù hợp với lời trình bày của chị L2 về việc trong thời gian đi làm tại TP Hồ Chí Minh, chị L2 có gửi tiền nhờ bà L1 giữ hộ, khi vợ chồng ông N1 bán nhà đất, chính bà là người động viên chị và đứng ra làm trung gian mua hộ cho chị L2, tiền bà L1 trả cho ông N1 chính là tiền chị L2 gửi, mặc dù có thiếu nhưng bà L1 cho vay, chính vì vậy, ngày 11/08/2002, chị L2 có gửi tiền cho bà L1 được thể hiện tại hóa đơn gửi tiền là 2.000.000 đồng.

Từ thời điểm chị L2, anh T2 đưa các con về ở thửa đất trên cuối năm 2013, đầu năm 2014 và quá trình sử dụng đến trước thời điểm gia đình tổ chức cuộc họp ngày 28/12/2018, vợ chồng chị L2 còn làm thêm một số hạng mục công trình phụ, làm chống nóng và sử dụng liên tục, công khai, bà cũng như ông N1 và các anh em trong gia đình bà đều biết nhưng không ai có ý kiến, phản đối gì. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định chị L2 đã quản lý, sử dụng và thực hiện việc định đoạt đối tài sản tranh chấp.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định có giao dịch chuyển nhượng nhà đất thửa số 267 tờ bản đồ số 12 thôn O, xã Đ giữa vợ chồng ông N1, bà D1 cho chị L2. Mặc dù giao dịch này chưa tuân thủ đúng hình thức theo quy định, tuy nhiên chị L2 đã trả hết tiền, nhận và quản lý nhà đất từ năm 2013 đến nay, quá trình quản lý, sử dụng, chị L2, anh T2 xây công trình phụ, lợp mái chống nóng, san lấp ao, ông N1 biết nhưng không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 12, diện tích 454,4m² (theo kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ) tại thôn O, xã Đ, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương giữa ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D1 và chị Vương Thị L2 ngày 05/12/2000 có hiệu lực và công nhận thửa đất và 01 căn nhà mái bằng cùng toàn bộ tài sản công trình phụ còn lại (theo biên bản sang nhượng) là của chị Vương Thị L2; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh yêu

cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, không phù hợp với lập luận nêu trên nên không được chấp nhận.

[2.6] Đối với tài sản, công trình vợ chồng anh T2, chị L2 làm thêm trên đất là tài sản chung, anh chị tự giải quyết với nhau, phần đất mà vợ chồng chị L2, anh T2 đang sử dụng phía trước nhà với diện tích 9,6m², trên đất có một trụ cổng bằng cột xi măng và một số cây nhỏ trồng trong chậu và để trên đất. Đây là đất của cụ Tần, cụ Chinh (do các cụ đều đã chết) nên là di sản thừa kế chưa chia, hiện do bà L1 quản lý. Buộc chị L2, anh T2 phải tháo dỡ các tài sản, đánh, di chuyển cây đi nơi khác để trả lại diện tích đất trên cho các đồng thừa kế. Chấp nhận sự tự nguyện của chị L2, anh T2 không yêu cầu về công sức duy trì, tôn tạo đối với phần diện tích đất này.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Quá trình giải quyết vụ án, ông N1 đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định, định giá hết 4.700.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy, ông N1 phải tự chịu toàn bộ khoản tiền trên.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn N1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, xác nhận ông N1 đã nộp đủ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0004535 ngày 24/6/2022 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Tứ Kỳ. Bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/01/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Tứ Kỳ;
- VKSND huyện Tứ Kỳ;
- Chi cục THA huyện Tứ Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng

