

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 18/2020/DS-ST

Ngày 30-9-2020

V/v: Yêu cầu không công nhận giao dịch
chuyển nhượng đất, kiện đòi quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đức Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lâm Thanh Du

Ông Nguyễn Văn Phương.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2018/TLST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 về "Yêu cầu không công nhận giao dịch chuyển nhượng đất, kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2020/QĐXXST-DS ngày 15/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2020/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lương Thị M; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ N, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Hùng Cường, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Kim Sơn, xã Tân Trào, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng, Luật sư - Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 24/8/2018. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Lê Thị N ; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ X, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng (đã chết năm 2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Ông Đàm Văn H; chị Đàm Thị N; anh Đàm Văn T; anh Đàm Văn T; chị Đàm Thị N; địa chỉ: Tổ 6, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Điều vắng mặt.

- Ông Lê Đức C; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ X, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

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

- Ông Đàm Văn H; chị Đàm Thị N; anh Đàm Văn T; anh Đàm Văn T; chị Vũ Thị Kim D; cùng nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ X, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Điều vắng mặt.

- Bà Đinh Thị H; chị Lê Thị H; anh Lê Đức C; cùng nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ X, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Điều vắng mặt.

- Bà Đinh Thị H; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Số N Ngô Gia Tự, phường Thành Tô, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lương Xuân Lưu; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Số 796 Ngô Gia Tự, phường Thành Tô, quận Hải An, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ngày 28/9/2018. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn Vững - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

- Bà Đinh Thị V; nơi ĐKKHKT và nơi ở: Tổ dân phố số 6, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Bà Đinh Thị V (đã chết năm 2019); nơi ĐKKHKT và nơi ở: Số 12, ngõ 311, tổ dân phố số 3, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng;

Người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ tố tụng: Ông Lê Thế C là chồng và các con của bà V là ông Lê Thế T, ông Lê Thế T, bà Lê Thị H, ông Lê Thế N, bà Lê Thị M, bà Lê Thị V, bà Lê Thị V, bà Lê Thị V, bà Lê Thị T, địa chỉ: Tổ dân phố số 3, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 8 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lương Thị M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Anh Nguyễn Hùng Cường trình bày:

Cụ Đinh Văn Gồ (chết năm 1945) và cụ bà Đào Thị Vớt (chết năm 1946) là bố mẹ chồng của bà. Hai cụ có ba người con: Bà Đinh Thị Vớt, bà Đinh Thị Vươn và chồng bà là ông Đinh Văn Lượng (tức Lựng). Năm 1955 bà Lương Thị M kết hôn với ông Đinh Văn Lượng. Khi đó bố mẹ ông Lượng đều đã chết, các

chị gái của ông Lượng là bà Vợt, bà Vươn đều đã đi lấy chồng và sinh sống tại nhà chồng. Chỉ có hai vợ chồng bà làm ăn sinh sống tại nhà và đất của cụ Gồ, cụ Vót để lại có diện tích 2.024m² tại khu 5 xã Đăng Hải, huyện An Hải (nay là tổ dân phố số 6, phường Đăng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng). Vợ chồng ông bà có 01 người con gái là Đinh Thị Hiền (sinh năm 1964). Một thời gian sau, ông Lượng đi bộ đội, đến năm 1973 thì hy sinh. Bà và chị Hiền vẫn ở lại trên diện tích đất của nhà chồng. Bà Vươn, bà Vợt không có ý kiến gì về việc này. Năm 1976, bà đã kê khai và đứng tên trong sổ mục kê của xã Đăng Hải toàn bộ diện tích đất cùng tài sản trên đất (bao gồm: 03 gian nhà thờ, 04 gian nhà ở và nhiều cây ăn quả...). Sau khi ông Lượng hy sinh, bà có đi tìm hài cốt của ông Lượng nhưng không thấy. Năm 1978, bà đi lấy chồng và về sinh sống tại nhà chồng ở khu 1 Lũng Đông, xã Đăng Hải, huyện An Hải, (nay phường Đăng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng), chị Đinh Thị Hiền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất. Sau đó, bà đi làm ăn xa một thời gian, đến khi bà trở về thì thấy gia đình bà Lê Thị N và gia đình ông Lê Đức C đang sinh sống trên diện tích đất của bà. Bà hỏi thì được bà Nhãn trả lời là đã mua đất của con gái bà là chị Đinh Thị H, còn ông Chờn nói là không mua bán với ai, đất đó là do gia đình ông được Hợp tác xã Đăng Hải cấp đổi.

Do đó, năm 2013 bà đã có đơn khởi kiện đến Tòa án và qua 03 cấp xét xử, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2015/DS-PT ngày 07/9/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 26/01/2015 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, tại phiên tòa bà Mận thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đề nghị Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị H (là con gái bà M) và bà Lê Thị N.

- Bà Mận có ý kiến do lỗi của chị Đinh Thị Hiền (là con gái bà) nên bà có quan điểm có trách nhiệm đối với phần lỗi của chị Hiền và yêu cầu nhận một phần diện tích là 700m² từ ông Đàm Văn H, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, chị Vũ Thị Kim D, phần diện tích còn lại để gia đình ông H sử dụng. Ông C và gia đình sử dụng đất của hợp tác xã giao không có ý kiến của bà M là không hợp pháp, chị H cũng có phần lỗi tự ý đổi, chuyển nhượng đất của bà, nhưng bà tự nhận có trách nhiệm đối với phần lỗi của chị H. Vì vậy, bà M yêu cầu ông C và gia đình phải chuyển trả cho bà phần diện tích là 200m², phần diện tích còn lại khoảng 360m² đã xây dựng các công trình trên đất bà M để ông C và gia đình sử dụng.

- Rút yêu cầu buộc gia đình bà Nhân phải trả bà giá trị của các cây cối trên đất bao gồm: 06 cây khế, 50 cây chuối, 100m dài cây tre và 02 cây ổi.

Trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tổ chức phiên tiếp cận chứng cứ, hòa giải bị đơn là bà Lê Thị N (chết năm 2019), người kế thừa quyền lợi nghĩa vụ của bà Nhân là ông Đàm Văn Hiếu, chị Đàm Thị Nhã, anh Đàm Văn Thành, anh Đàm Văn Tùng, chị Vũ Thị Kim Dung đều vắng mặt không có lý do. Mặc dù Tòa án đã triệu tập, niêm yết theo quy định của pháp luật và đến thời điểm phiên tòa mở lại các đương sự cũng không có quan điểm khai nhận về nội dung khởi kiện của bà Lương Thị M, tiếp tục vắng mặt không lý do.

Tuy nhiên, biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2020 người kế thừa quyền lợi nghĩa vụ tố tụng của bà Nhân và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Văn Hiếu là chồng bà Nhân trình bày:

Năm 1978, do chị H cần tiền ăn học nên đã bán cho vợ chồng ông bà 1/2 diện tích đất vườn tại khu 5 xã Đăng Hải, huyện An Hải (nay là tổ dân phố số 6, phường Đăng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng). Bà Mận và chị Hiền đều là những người có quan hệ họ hàng với vợ chồng ông bà. Khi mua bán đất, ông bà đã đi hỏi ý kiến của vợ chồng bà Vươn, vợ chồng bà Vọt và một vài người trong họ hàng nhà chị Hiền về việc này, họ đều nhất trí để chị Hiền bán 1/2 diện tích đất vườn cho bà Nhân với lý do bà Mận đã đi lấy chồng mới nên không có liên quan gì đến mảnh đất của nhà chồng cũ nữa. Việc mua bán đất giữa bà Nhân và chị Hiền được lập thành văn bản do chính tay chị Hiền viết có sự xác nhận của ông Kháng (lúc đó là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đăng Hải, huyện An Hải, thành phố Hải Phòng) nhưng không đóng dấu (hiện ông Kháng đã chết). Trong giấy bán vườn đất lúc đầu chị Hiền ghi là một nửa 5 sào, nhưng khi đo đất mọi người thấy mảnh đất đó nếu tính cả bờ tre, rãnh nước phải rộng khoảng 06 sào nên bà Nhân đã bảo chị Hiền sửa lại cho phù hợp, nét sửa đó là của chị Hiền. Bà và chị Hiền thống nhất bán cho nhau một nửa mảnh vườn nên thực tế bà cũng không rõ mảnh vườn đó có diện tích chính xác là bao nhiêu. Sau khi mua đất của chị Hiền được một thời gian, ông Kháng đã cho cán bộ xuống kiểm tra đo lại đất, xác định diện tích đất bà Nhân mua của chị Hiền là 1.088m² để tính thuế cho gia đình bà kể từ năm 1978.

Khi bà Nhân mua diện tích đất này của chị Hiền, trên đất có một gian nhà gỗ, sân gạch và một số cây cối như: khế, chuối, bờ tre quanh vườn. Sau đó, bác của chị Hiền đã dỡ gian nhà gỗ này về làm nhà thờ và lật sân gạch để lấy gạch. Còn các cây cối trên, trong quá trình sử dụng, gia đình bà Nhân đã phá bỏ hết để lấy đất trồng hoa màu nên hiện giờ không còn.

Tại thời điểm bà Nhân mua đất của chị Hiền, bà Mận đang sinh sống ở nhà chồng (tại xóm 5 thôn Lũng Đông, xã Đăng Hải, huyện An Hải), bà Mận

biết rõ việc này, vẫn qua lại và không có ý kiến thắc mắc gì. Năm 2007, bà Nhân đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất, do cán bộ Ủy ban phường yêu cầu phải có chữ ký của bà Mận trong giấy chuyển nhượng đất năm 1978. Do đó, bà Nhân đã đi gặp bà Mận để xin chữ ký, nhưng bà Mận không ký nên đã phát sinh tranh chấp. Đến năm 2012, bà Mận khởi kiện bà Nhân ra Tòa án nhân dân quận Hải An để đòi lại diện tích đất và các cây cối trên đất mà chị Đinh Thị Hiền đã bán cho gia đình bà.

Quan điểm của gia đình ông như sau: Việc mua bán đất giữa bà Lê Thị N với chị Đinh Thị Hiền là hoàn toàn ngay thẳng, có nhiều người trong họ hàng biết và chứng kiến như bà Vươn, bà Vọt và bản thân bà Mận lúc đó vẫn ở cùng thôn cũng biết rõ việc này. Mặt khác, ngay sau khi mua đất, gia đình bà Nhân đã chặt phá các cây cối trên đất để canh tác và xây dựng nhà ăn ở sinh hoạt trong một thời gian dài (gần 30 năm) mà không hề thấy ai có ý kiến phản đối gì. Nay bà Mận khởi kiện bà Nhân để đòi lại đất và các cây cối trên đất là không có căn cứ, vì đất đó là của gia đình ông Lượng, bà Mận đã đi lấy chồng mới nên không có quyền đòi.

Đối với bị đơn là ông Lê Đức Chờn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Hòa, chị Lê Thị Hiền và anh Lê Đức Chiến cũng trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án, tiến hành tổ chức phiên tiếp cận chứng cứ, hòa giải đều vắng mặt không có lý do, mặc dù Tòa án đã triệu tập, niêm yết theo quy định của pháp luật và đến thời điểm phiên tòa mở lại các đương sự cũng không có quan điểm khai nhận về nội dung khởi kiện của bà Lương Thị M, tiếp tục vắng mặt không lý do.

Tuy nhiên, cũng tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án trước đó, bị đơn là ông Lê Đức Chờn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Hòa, chị Lê Thị Hiền và anh Lê Đức Chiến có quan điểm trình bày:

Toàn bộ diện tích đất khoảng 540m² mà ông Chờn và gia đình đang quản lý sử dụng tại tổ dân phố số 6 phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng là do gia đình ông Chờn được Hợp tác xã Đằng Hải cấp đổi đối với diện tích 01 sào 06 đất hoa màu mà gia đình ông đã mua của ông Đinh Công Thích từ năm 1990. Việc cấp đổi đó được thể hiện bằng biên lai thu lệ phí địa chính ngày 09/02/1991. Sau khi được cấp đổi, gia đình ông đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định suốt từ thời gian đó không thấy ai có ý kiến tranh chấp gì. Nay bà Lương Thị M nhận đất đó là của bà Mận và khởi kiện ra Tòa đòi lại toàn bộ diện tích đất mà ông Chờn và gia đình đang sử dụng, quan điểm của ông Chờn, bà Hòa, chị Hiền và anh Chiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mận. Vì việc sử dụng diện tích đất đó của gia đình ông là hoàn toàn hợp pháp, giữa gia đình

ông với bà Lương Thị M và chị Đinh Thị Hiền không hề có việc ở nhờ, mượn, thuê, lán, chiếm, chuyển nhượng đất...

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Hiền và người đại diện theo ủy quyền của chị Hiền - Anh Lương Xuân Lưu trình bày:

Chị Hiền là con đẻ của ông Đinh Văn Lượng và bà Lương Thị M. Bố mẹ chị kết hôn và sinh sống với nhau tại nhà, đất của ông bà nội chị (là cụ Đinh Văn Gồ và cụ Đào Thị Vót). Khi đó cụ Gồ và cụ Vót đã chết, còn các cô ruột của chị là bà Đinh Thị Vợt, bà Đinh Thị Vươn đều đã đi lấy chồng và về sinh sống tại nhà chồng. Năm 1964, bố chị đi bộ đội, chị và mẹ là bà Mận vẫn sống trên mảnh đất này. Đến năm 1975, gia đình chị nhận được tin báo tử của ông Lượng. Vài năm sau, mẹ chị (bà Mận) đi lấy chồng là người cùng làng và về bên đó ở. Vì vậy, mảnh đất này chỉ có một mình chị quản lý sử dụng. Đến năm 1978, lúc đó bà Mận đi vào Nam tìm hài cốt của ông Lượng, do đời sống khó khăn vì không có nơi nương tựa nên chị đã bán cho bà Lê Thị N 900m² đất nằm trong diện tích 2.024m² đất của cụ Gồ và cụ Vót với số tiền 1.200 đồng. Trên diện tích đất đó có nhiều cây như mít, khế, ổi, tre. Việc mua bán đất giữa chị và bà Nhân có lập thành văn bản, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Số tiền bán đất bà sử dụng chi tiêu cho cá nhân. Mọi người trong họ không ai hỏi chị về việc bán đất cho bà Nhân, vì nghĩ rằng đất đó là của chị nên chị có quyền bán. Mẹ chị bà Mận không biết việc này.

Phần diện tích đất còn lại, chị tiếp tục quản lý. Đến năm 1986, chị chuyển nhượng tiếp cho anh Hà Văn Giảng (là con đẻ của bà Đinh Thị Vợt) diện tích 360m² đất. Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, chị không nhớ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Cùng năm đó, chị có đổi cho xã Đăng Hải 360m² đất nằm trong phần diện tích đất còn lại để lấy đất mặt đường Cống Trắng và làm thủ tục đứng tên chủ sử dụng anh Lương Xuân Lưu là chồng của chị (diện tích đất được đổi này vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho người khác). Phần diện tích đất còn lại sau khi đã bán và đổi đất khoảng 292m², chị đã giao lại cho tập thể. Sau đó, tập thể giao lại cho xã viên canh tác.

Đến nay chị nhận thấy toàn bộ nhà đất và các cây cối trên đất của cụ Đinh Văn Gồ và cụ Đào Thị Vót để lại là thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của bà Lương Thị M. Việc bà tự ý bán 1/2 vườn đất đó cho bà Lê Thị N mà chưa được sự đồng ý của bà Mận là sai. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị M, không công nhận việc mua bán đất giữa chị với bà Lê Thị N, buộc bà Lê Thị N và gia đình phải trả lại cho bà Lương Thị M toàn bộ phần diện tích đất và các cây cối trên đất đã mua của bà từ năm 1978. Chị sẽ có trách nhiệm bồi thường cho gia đình bà Nhân theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Mận đòi đất của ông Lê Đức Chờn: Chị không biết lý do vì sao ông Chờn và gia đình lại được quyền sử dụng diện tích đất này nên không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Đinh Thị Hiền (anh Lương Xuân Lưu) chỉ thừa nhận đã bán vườn đất cho bà Lê Thị N với diện tích là một nửa năm sào, trong giấy bán đất ghi là "một nửa sáu sào" là có sự sửa chữa, ai là người sửa thì anh Lưu không biết. Nhưng anh Lưu khẳng định chữ viết trong giấy bán vườn đất đó đúng là chữ viết của chị Đinh Thị Hiền. Đồng thời anh Lương Xuân Lưu nhận thấy việc bà Hiền bán đất của bà Mận cho bà Nhân khi chưa được sự đồng ý của bà Mận là trái với quy định của pháp luật và anh Lưu không thừa nhận việc chị Hiền đã đổi đất cho Hợp tác xã Đăng Hải và bán đất cho anh Hà Văn Giảng như các lời khai của chị Hiền trước đó tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Đinh Thị Vọt vắng mặt, nhưng tại các lời khai bà có quan điểm trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của bà Mận về nguồn gốc đất đang tranh chấp. Tại lời khai ngày 09/5/2013, bà xác định đất có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Đinh Văn Gồ và cụ Đào Thị Vọt. Khi ông Lượng kết hôn với bà Mận vào năm 1955 thì các bà đều đã đi lấy chồng và ở nhà chồng, đất do vợ chồng ông Lượng, bà Mận quản lý. Sau khi ông Lượng hy sinh thì mẹ con bà Mận tiếp tục quản lý, sử dụng để thờ cúng cha mẹ và ông Lượng. Các bà không tranh chấp với bà Mận, tài sản bố mẹ để lại giao toàn quyền cho bà Mận sử dụng và bà Mận đã đứng tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ địa chính của xã Đăng Hải.

Năm 1978, bà Mận đi lấy chồng mới là ông Nguyễn Văn Boọc ở xóm 1 thôn Lũng Đông (nay là tổ dân phố số 1 phường Đăng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng). Đồng thời trong năm đó, chị Hiền đã bán một nửa mảnh vườn 05 sào = 900m² đất đó cho bà Lê Thị N. Bà không biết việc mua bán này, cho đến khi bà Nhân xây dựng nhà bà mới biết (bà không nhớ bà Nhân xây nhà năm nào). Khi đó bà đã đi hỏi em gái là Đinh Thị Vươn, thì bà Vươn cho biết lý do chị Hiền bán đất cho bà Nhân là để lấy tiền ăn học. Lúc bán đất, chị Hiền có hỏi ý kiến của bà Vươn, bà Vươn đã đồng ý nên sau đó bà Vọt cũng không có ý kiến phản đối gì. Vì vậy, gia đình bà Nhân đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định đến năm 2007, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa bà Mận và chị Hiền với gia đình bà N và gia đình ông C mới bắt đầu phát sinh tranh chấp.

Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã bán cho bà Nhân, chị Hiền tiếp tục quản lý và cho bác dậu của chị H là bà Lương Thị Bảy canh tác (hiện bà Bảy còn sống, trú tại tổ dân phố số 6 phường Đăng Hải, quận Hải An, thành

phố Hải Phòng), nhưng bị tai biến nên nằm một chỗ, không biết gì). Đến khoảng trước năm 1986, chị Hiền đã cắt một sào đất (360m²) để đổi cho Hợp tác xã Đăng Hải lấy đất mặt đường Công Tráng. Sau đó, chị Hiền tiếp tục bán cho ông Phạm Quang Le là Bí thư Đảng ủy của xã Đăng Hải thời bấy giờ một sào đất (360m²) với giá 03 chỉ vàng (hiện ông Le đã chết). Bà thấy vậy nên đã đề nghị ông Le cho bà chuộc lại để cho con trai bà là Hà Văn Giảng mua, vì lúc đó nhà bà đông người lại chật chội nên thiếu chỗ ở. Sau đó, ông Le đã trả lại đất cho chị Hiền và lấy lại vàng. Đến ngày 03/8/1986, chị Hiền đã bán cho anh Hà Văn Giảng 360m² đất với giá 20.000 đồng tiền mới (vì lúc đó Nhà nước vừa mới đổi tiền). Khi mua bán hai bên có viết giấy tay cho nhau, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương (giấy viết tay này hiện anh Giảng vẫn còn giữ). Sau đó, anh Giảng cũng đã đổi toàn bộ diện tích đất đã mua của chị Hiền cho Hợp tác xã Đăng Hải để lấy đất mặt đường Công Tráng. Đổi với phần diện tích đất còn lại khoảng hơn 200m², chị Hiền đã giao lại cho Hợp tác xã Đăng Hải để hợp tác xã giao cho xã viên canh tác. Mọi việc chị Hiền tự ý làm, bà không biết và cũng không có ý kiến gì, bà cũng không biết chính xác diện tích đất bố mẹ bà để lại là bao nhiêu, chỉ thấy nói là khoảng 05 sào.

Bà không tranh chấp diện tích đất này với bà Mận, bà Mận toàn quyền sử dụng nếu yêu cầu của bà Mận được Tòa án chấp nhận. Tại đơn đề nghị ngày 16/9/2004, bà Vợt đều xác định không tranh chấp 2024m² đất do cha mẹ để lại, giao toàn quyền cho bà Mận quản lý, sử dụng và đề nghị Tòa án giải quyết trả lại diện tích đất này cho bà Mận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Đinh Thị Vươn (đã chết); người kế thừa quyền lợi nghĩa vụ của bà Vươn đều vắng mặt không có lý do, mặc dù Tòa án đã triệu tập, niêm yết theo quy định của pháp luật và đến thời điểm phiên tòa mở lại các đương sự cũng không có quan điểm khai nhận về nội dung khởi kiện của bà Lương Thị M, nhưng tại các lời khai trước đó bà có quan điểm trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của bà Mận về nguồn gốc đất đang tranh chấp. Tại lời khai ngày 09/5/2013, bà xác định đất có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Đinh Văn Gồ và cụ Đào Thị Vót. Khi ông Lượng kết hôn với bà Mận vào năm 1955 thì các bà đều đã đi lấy chồng và ở nhà chồng, đất do vợ chồng ông Lượng, bà Mận quản lý. Sau khi ông Lượng hy sinh thì mẹ con bà Mận tiếp tục quản lý, sử dụng để thờ cúng cha mẹ và ông Lượng. Các bà không tranh chấp với bà Mận, tài sản bố mẹ để lại giao toàn quyền cho bà Mận sử dụng và bà Mận đã đứng tên chủ sử dụng đất trong hồ sơ địa chính của xã Đăng Hải.

Bà không tranh chấp diện tích đất này với bà Mận, bà Mận toàn quyền sử dụng nếu yêu cầu của bà Mận được Tòa án chấp nhận. Tại đơn đề nghị ngày 16/9/2004, bà Vươn xác định không tranh chấp 2024m² đất do cha mẹ để lại,

giao toàn quyền cho bà Mận quản lý, sử dụng và đề nghị Tòa án giải quyết trả lại diện tích đất này cho bà Mận.

Ủy ban nhân dân phường Đằng Hải, quận Hải An trình bày:

Các giấy tờ liên quan đến việc đổi đất của ông Lê Đức Chờn hiện không còn lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường, Hợp tác xã Đằng Hải đã bị giải thể. Nhưng việc cấp đổi đó đã được Ủy ban nhân dân xã chính lý trên bản đồ và sổ mục kê năm 1995 tại thửa số 75, tờ bản đồ 04, diện tích 540m² đất thổ cư. Từ khi được đổi đất, ông Chờn sử dụng ổn định không thấy có sự tranh chấp. Gia đình bà Nhân và ông Chờn đã sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

Thẩm phán đều tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về việc xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng; thực hiện đúng việc thu thập chứng cứ, thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, các trình tự thủ tục tại phiên tòa.

Đối với người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Hiền chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn ông Lê Đức Chờn, người kế thừa quyền lợi nghĩa vụ tố tụng của bị đơn - bà Lê Thị N và đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Văn Hiếu, chị Đàm Thị Nhã, anh Đàm Văn Thành, anh Đàm Văn Tùng, chị Vũ Thị Kim Dung, bà Đinh Thị Hòa, chị Lê Thị Hiền và anh Lê Đức Chiến, bà Đinh Thị Vợt, bà Đinh Thị Vươn không chấp hành đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự, đồng thời phát biểu quan điểm về nội dung giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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:

Tại các giai đoạn tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án, bị đơn là bà Lê Thị N, ông Lê Đức Chờn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Văn Hiếu, chị Đàm Thị Nhã, anh Đàm Văn Thành, anh Đàm Văn Tùng, chị Vũ Thị Kim

Dung; bà Đinh Thị Hòa, chị Lê Thị Hiền và anh Lê Đức Chiến; bà Đinh Thị Vọt, bà Đinh Thị Vươn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị N và bà Đinh Thị Vươn đều vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật; đại diện UBND phường Đằng Hải có đơn đề nghị xin vắng mặt tại Tòa án; chị Đinh Thị Hiền vắng mặt có văn bản ủy quyền cho anh Lương Xuân Lưu. Trên cơ sở quan điểm của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt là có đủ cơ sở.

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1] Đây là vụ án dân sự yêu cầu không công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi tài sản quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn là bà Lương Thị M; bị đơn là bà Lê Thị N (đã chết), ông Lê Đức Chờn hiện đang cư trú tại địa chỉ đã nêu ở trên được quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

- Về nội dung yêu cầu của đương sự:

[2] Nguồn gốc diện tích đất 2.024m² đang tranh chấp tại khu 5 xã Đằng Hải, huyện An Hải (nay là tổ dân phố số 6, phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng) là của vợ chồng cụ Đinh Văn Gồ (chết năm 1945) và cụ Đào Thị Vọt (chết năm 1946). Theo biên bản xác minh ngày 02/5/2013 của Tòa án nhân dân quận Hải An thì diện tích 2.024m² đất nêu trên thể hiện ghi trong sổ mục kê năm 1976 do bà Mận kê khai và đứng tên chủ sử dụng; theo sổ mục kê kiểm thống kê năm 1985 thể hiện bà Đinh Thị Nhãn sử dụng 1.012m², chị Đinh Thị Hiền (là con của bà Mận, ông Lượng) sử dụng 1.012m²; theo sổ mục kê năm 1995 thể hiện bà Lê Thị N sử dụng 1600m² đất và gia đình ông Lê Đức Chờn sử dụng 540m² (thực tế đo 561,13m²). Toàn bộ diện tích đất này cho đến nay chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Cụ Gồ, cụ Vọt có 03 người con chung là bà Đinh Thị Vọt, bà Đinh Thị Vươn và ông Đinh Văn Lượng (tức Lựng, hy sinh năm 1973 trong kháng chiến chống Mỹ, là chồng trước của bà Lương Thị M). Từ trước năm 1955, bà Vọt, bà Vươn lấy chồng và không ở trên diện tích đất của cụ Gồ, cụ Vọt. Năm 1955, ông Lượng kết hôn với bà Mận và vợ chồng quản lý sử dụng nhà đất của cụ Gồ, cụ Vọt. Sau khi ông Lượng hy sinh, năm 1976 bà Mận đã kê khai, đứng tên và tiếp tục quản lý nhà đất nêu trên thể hiện trong sổ mục kê từ năm 1977. Cụ Gồ, cụ Vọt chết không để lại di chúc, nên những người có quyền thừa kế di sản của các cụ là bà Đinh Thị Vọt, bà Đinh Thị Vươn và ông Đinh Văn Lượng.

Bà Vợt, bà Vươn đều xác định không có tranh chấp và xác nhận bà Mận có quyền sử dụng đất. Do đó bà Mận có quyền khởi kiện đòi lại đất là đúng quy định của pháp luật.

[4] Về diện tích đất chị Đinh Thị Hiền chuyển nhượng cho bà Lê Thị N : Theo “giấy bán vườn đất” do chị Đinh Thị Hiền viết, không ghi ngày tháng năm có nội dung thể hiện chị Hiền bán cho bà Nhân “nửa sáu sào” trị giá 1.200 đồng, có xác nhận của ông Kháng vào năm 1978 (theo xác minh thì đúng là chữ ký của ông Kháng nguyên là Chủ tịch UBND xã Đăng Hải, huyện An Hải thời kỳ này) với nội dung duyệt tính thuế 1.088m² và mức tính thuế là 4 đồng/m², không có dấu của UBND xã Đăng Hải. Trong quá trình giải quyết, chị Hiền và bà Nhân đều xác định chuyển nhượng năm 1978; chị Hiền cho rằng diện tích đất chỉ là 5 sào và chị chỉ chuyển nhượng cho bà Nhân “nửa 5 sào”, xác định chị chỉ ghi số “5” và bán “năm sào”, chị không sửa chữa tẩy xóa số “6” và “sáu sào”, chị chỉ bán khoảng 900m² là nửa 5 sào; nhưng tại Biên bản ngày 22/3/2007 của UBND phường Đăng Hải, quận Hải An thì chị Hiền xác định đã chuyển nhượng cho bà Nhân 1.012m², chị Hiền và người đại diện ủy quyền của chị Hiền (anh Lương Xuân Lưu là chồng chị Hiền) cũng xác định chị Hiền chuyển nhượng ½ diện tích đất cho bà Nhân. Do đó, có cơ sở để xác định chị Hiền chuyển nhượng cho bà Nhân 1.012m². Tuy nhiên, khi chị Hiền chuyển nhượng đất cho bà Nhân khi bà Hiền mới khoảng 14 tuổi (chị Hiền sinh năm 1964, thời điểm chị Hiền chuyển nhượng đất cho bà Nhân vào năm 1978) không có người đại diện hợp pháp của chị Hiền đồng ý là vi phạm khoản 2 Điều 3 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Mặt khác, diện tích đất chị Hiền chuyển nhượng cho bà Nhân có nguồn gốc của ông bà nội chị Hiền (cụ Gồ, cụ Vợt) và từ năm 1976 do bà Mận (là mẹ chị Hiền) đứng tên trong sổ mục kê, nên chị Hiền chỉ có ¼ quyền sử dụng diện tích 2028m² đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Hiền, do hưởng thừa kế của ông Lượng (là bố đẻ của chị Hiền). Do đó, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng này giữa chị Hiền và bà Nhân là trái pháp luật - Chị Hiền chưa đủ tuổi để giao kết hợp đồng. Vì vậy, theo quy định tại các điểm a, b khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 thì hợp đồng này vô hiệu và theo hướng dẫn tại điểm b tiểu mục 1.4 Mục 1 Phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao thì thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với phần diện tích đất thuộc quyền chuyển nhượng hợp pháp của chị Hiền (phần diện tích đất mà chị Hiền được hưởng thừa kế của ông Lượng) là 03 năm, còn đối với phần diện tích đất của bà Mận (bao gồm ½ diện tích 2028m² và phần diện tích đất bà Mận được hưởng thừa kế của ông Lượng) như trên đã phân tích cho thấy phần diện tích vườn đất mà chị Hiền bán cho bà Lê Thị N khi chưa được sự đồng ý của bà Mận là vi phạm pháp luật. Theo quy định tại điểm a tiểu mục 1.4 mục 1 Phần I Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004

của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao thì: *"Đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 1/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật,... thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Trong mọi thời điểm một bên hoặc các bên đều có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu.*

Trong trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, cho nên một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu trong quá trình giải quyết Tòa án xác định giao dịch dân sự đó là vô hiệu thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự, thì Tòa án có quyền tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch được xác lập".

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của bà Lương Thị M về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đinh Thị Hiền và bà Lê Thị N vô hiệu do nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại điểm đ tiểu mục 2.1 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên cho thấy khi chuyển nhượng, bà Nhân biết rõ là đất không phải của chị Hiền và chị Hiền mới 14 tuổi, nên lỗi làm hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên với mức độ lỗi ngang nhau.

[5] Về diện tích đất đổi: Theo lời thừa nhận của chị Hiền và anh Lương Xuân Lưu (là chồng chị Hiền), lời khai của anh Hà Văn Giảng (là con bác Vọt là bác ruột chị Hiền) và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án (như giấy biên nhận tiền chuyển nhượng của chị Hiền thể hiện chị Hiền chuyển nhượng đất cho anh Giảng, bản đồ địa chính thể hiện việc chỉnh lý đất, các Văn bản của UBND xã Đằng Hải, UBND quận Hải An) có cơ sở để xác định sau khi chuyển nhượng diện tích đất 1.012m² cho bà Nhân thì chị Hiền đổi và đã chuyển nhượng 360m² đất này cho anh Giảng. Tuy nhiên, như đã nêu trên thì chị Hiền không có quyền sử dụng đất hợp pháp, nên việc chị Hiền đã đổi và giao cho Hợp tác xã, chuyển nhượng đất cho anh Giảng cũng không hợp pháp.

[6] Theo kết quả thẩm định, định giá tài sản ngày 13/5/2020 đối với hiện trạng sử dụng đất của bà N, ông C đang quản lý sử dụng thể hiện: Thực tế diện tích đất của gia đình bà N đang sử dụng là 1.611,99m² và các công trình xây dựng trên đất (có sơ đồ đo vẽ chi tiết); thực tế diện tích đất gia đình ông C đang sử dụng là 561,13m² và các công trình xây dựng trên đất (có sơ đồ đo vẽ chi tiết). Tổng diện tích đất của bà N, ông C hiện tại đang sử dụng là 2.173,12m² (đất chưa có giấy chứng nhận quyền dùng đất, hiện nằm trong quy hoạch dự án

do địa phương cung cấp); Tại thời điểm khi Tòa án xét xử giá trị đất theo giá nhà nước quy định có giá khoảng 4.000.000 đồng/m², giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại có giá khoảng 8.000.000 đồng/m²

[6] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật dân sự năm 1995 và hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì:

- Bà Lê Thị N (đã chết), người thừa kế nghĩa vụ ông Đàm Văn H, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, anh Đàm Văn T, chị Vũ Thị Kim D phải trả lại cho bà Lương Thị M toàn bộ diện tích đất và cây cối trên đất mà chị Hiền đã chuyển nhượng cho bà Nh. Diện tích đất đo đạc thực tế bà Nhãn và gia đình đang sử dụng được xác định là 1.611,99m².

- Chị Đinh Thị H phải trả lại cho bà Lê Thị N số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 1.200 đồng và khoản tiền mà bà N và gia đình đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản...trên đất. Ngoài ra, chị H phải bồi thường thiệt hại cho bà N khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại địa phương nơi có đất đang tranh chấp vào thời điểm xét xử. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử và tại phiên tòa bà Lương Thị M có ý kiến do lỗi của chị Đinh Thị H (là con gái bà) nên bà có quan điểm có trách nhiệm đối với phần lỗi của chị Hiền và yêu cầu nhận một phần diện tích là 700m² từ ông Đàm Văn H, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, anh Đàm Văn T, chị Vũ Thị Kim D, phần diện tích còn lại để gia đình ông H sử dụng. Xét yêu cầu là phù hợp, chị H và ông Đàm Văn H, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, anh Đàm Văn T, chị Vũ Thị Kim D không phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng nêu trên vô hiệu cho nhau, cần được chấp nhận.

Đối với diện tích 561,13m² (theo biên bản thẩm định) ông Lê Đức Chờn và gia đình đang quản lý sử dụng trước kia nằm trong diện tích 1.012m² đất do chị Đinh Thị Hiền quản lý sử dụng (theo sổ mục kê kiêm thống kê năm 1985, tờ bản đồ số 2, thửa 231). Năm 1986, chị Đinh Thị Hiền dùng một phần diện tích đất đó đổi cho Hợp tác xã Đăng Hải để nhận một diện tích đất mặt đường Ngô Gia Tự (thuộc khu vực Công Tráng), chị Hiền bán cho anh Hà Văn Giảng một phần diện tích 360m² và anh Giảng cũng đã dùng diện tích đất mua của bà Hiền đổi cho Hợp tác xã Đăng Hải lấy diện tích đất ở nơi khác. Tuy nhiên như bản án giám đốc thẩm đã đánh giá việc chị Hiền đổi và giao cho Hợp tác xã, chuyển nhượng đất cho ông Giảng, ông Chờn sử dụng đất của hợp tác xã giao không có ý kiến của bà Mận là không hợp pháp, lẽ ra ông Chờn phải trả lại cho bà Mận phần diện tích đất ông Chờn và gia đình đang sử dụng, nhưng bà Mận có ý kiến do ông Chờn cùng gia đình đã sử dụng phần đất nêu trên để ở, chị Hiền có phần lỗi tự ý đổi, chuyển nhượng đất của bà, nhưng bà tự nhận có trách nhiệm đối với

phần lỗi của chị Hiền. Vì vậy, bà Mận yêu cầu ông Chờn phải chuyển trả cho phải chuyển trả cho bà phần diện tích là 200m^2 , phần diện tích còn lại khoảng 360m^2 bà Mận đồng ý để ông Chờn và gia đình sử dụng là phù hợp, nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà Mận đòi ông Hiền và bà Nhân chỉ trả các cây cối trên đất bao gồm: 06 cây khế, 50 cây chuối, 100m dài cây tre và 02 cây ổi, nay tại phiên tòa bà rút yêu cầu, nên cần đình chỉ yêu cầu này của bà Mận.

Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lương Thị M, do bà Mận là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 130, 137, 146 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ các Điều 164, 166 BLDS 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 202, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị M về yêu cầu không công nhận giao dịch chuyển nhượng đất, kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà Lê Thị N, ông Lê Đức C.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 76, tờ bản đồ số 4 tại tổ dân phố số 6 phường Đằng Hải, quận Hải An, Hải Phòng giữa bà Đinh Thị H và bà Lê Thị N được xác lập năm 1978 vô hiệu.

3. Buộc bà những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị N là ông Đàm Văn H, chị Đàm Thị N, chị Đàm Thị N, anh Đàm Văn T, anh Đàm Văn T, phải trả lại cho bà Lương Thị M diện tích đất $698,11\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo và ghi nhận mốc giới tại các điểm M,G,H,I,J,K,L) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 4 tại tổ dân phố số 6 phường Đằng Hải, quận Hải An, Hải Phòng.

Buộc ông Lê Đức C, bà Đinh Thị H, chị Lê Thị H, anh Lê Đức C phải trả lại cho bà Lương Thị M diện tích đất $200,36\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo và ghi nhận mốc giới tại các điểm A,B,C,D,E,F,G,H,M,N) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 4 tại tổ dân phố số 6 phường Đằng Hải, quận Hải An, Hải Phòng.

4. Đình chỉ yêu cầu của bà Lương Thị M yêu cầu bà Lê Thị N phải trả lại cho bà 06 cây khế, 50 cây chuối, 100m dài cây tre và 02 cây ổi.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lương Thị M do bà Mận là người cao tuổi.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND quận Hải An;
- TAND TP. Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Lưu: HS, VP.

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

Đỗ Đức Hoàng