

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **241/2019/DS-PT**

Ngày: 19-11-2019

V/v: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất cho mượn, cho ở nhờ và yêu cầu hủy
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Các Thẩm phán:

Ông **Đặng Kim Nhân**

Ông **Nguyễn Văn Tiến**

Thư ký phiên tòa: Bà **Văn Thị Mỹ Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Trần Thanh Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 19 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, cho ở nhờ và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 06-8-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1503/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị L**; sinh năm: 1964; địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Đương Thị Thúy H**, Văn phòng luật sư M - Đoàn Luật sư Quảng Bình; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Lại Thị H**, sinh năm: 1960; địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ủy ban nhân dân thành phố Đ; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng**

Đình T - Chủ tịch UBND thành phố Đ; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn T** - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ (giấy ủy quyền số 5563/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 và giấy ủy quyền số 3268/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Đ), vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn:*

1. Chị **Hoàng Thị Hải Y**, sinh năm 1990 (con bà L, ông L); địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - ủy quyền cho bà Trần Thị L (giấy ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng T, TP Hồ Chí Minh), bà L có mặt.

2. Chị **Hoàng Thị Minh L**, sinh năm 1994 (con bà L, ông L); địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - ủy quyền cho bà Trần Thị L (giấy ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng T, TP Hồ Chí Minh), bà L có mặt.

3. Anh **Hoàng Quang S**, sinh năm 1997 (con bà L, ông L); địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. Chị **Hoàng Thị Hồng N**, sinh năm 2005 (con bà L, ông L), địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ (do bà Trần Thị L mẹ đẻ là người đại diện hợp pháp), bà L có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:*

1. Chị **Phạm Thị L**, sinh năm 1990 (con bà H, ông B); địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - ủy quyền cho ông **Đương Văn T**, sinh năm 1970; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (giấy ủy quyền lập ngày 09/01/2019 tại UBND xã B), ông T có mặt.

2. Chị **Phạm Thị T**, sinh năm 1994 (con bà H, ông B); địa chỉ: tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. Chị **Phạm Thị N**, sinh năm 1996 (con bà H, ông B); địa chỉ: thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình - ủy quyền cho ông **Vũ Xuân H**, sinh năm 1972; địa chỉ: thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (giấy ủy quyền lập ngày 09/01/2019 tại UBND xã B), ông Hải có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và bị đơn bà Lại Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và ý kiến tại bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Gia đình bà Trần Thị L và ông Hoàng L (ông L đã chết vào tháng 4/2018) có thửa đất tại thôn H, xã B với diện tích 420 m² và đã làm nhà cấp 4 để ở từ năm 1988, đến năm 1996 vợ chồng ông Phạm Ngọc B, bà Lại Thị H đến xin ở nhờ và có ý định mua lại thửa đất và ngôi nhà đó. Do đã có chỗ ở khác (gia đình bà khai hoang một mảnh đất gần bờ sông để thuận tiện cho việc làm ăn, đến năm 2009 mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất mới) nên vợ chồng bà đã

đồng ý cho gia đình ông B, bà H ở nhờ, sau khi ông B, bà H đến ở thì vợ chồng bà đã tháo ngói và rui mèn đòn tay nhà cấp 4, còn lại tường nhà và móng. Đến năm 1998 gia đình bà được UBND thị xã (nay là thành phố) Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 120239 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày 11/02/1998 thửa đất số 277 tờ bản đồ số 6 thôn H, xã B mang tên ông Hoàng L. Năm 2002, vợ chồng bà đưa thẻ đỏ đến gặp ông B, bà H để hỏi xem có mua nhà đất thì hai bên làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B, bà H không đồng ý; gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu ông B, bà H trả lại nhà đất nhưng ông B, bà H năn nỉ xin cho ở đã. Năm 2013 ông B, bà H tự ý xây dựng công trình phụ và hàng rào nên hai bên đã xảy ra tranh chấp, vợ chồng bà đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã B để đòi lại nhà đất, UBND xã đã hòa giải nhưng không T, ông B, bà H vẫn không trả lại nhà đất. Năm 2017, gia đình bà tiếp tục khiếu nại lên thành phố, sau đó UBND xã B tiếp tục hòa giải, ngày 20/12/2017 UBND xã B tổ chức hòa giải mà không có mặt ông L, sau đó ông L có đơn phản bác ý kiến của bà và kết luận của UBND xã B tại các lần UBND xã B hòa giải trước, đến ngày 23/4/2018 thì ông L qua đời do bệnh tật. Nay để đảm bảo quyền lợi của bà và các con, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại quyền sử dụng đất cho bà, tại phiên hòa giải ngày 03/5/2019 bà rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, bà chỉ đòi lại 1/2 thửa đất nói trên, phần còn lại gắn liền với ngôi nhà bà H đang ở giao cho bà H được toàn quyền sở hữu, sử dụng. Tại phiên tòa hôm nay bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đòi lại toàn bộ thửa đất, còn về ngôi nhà cấp 4 hư hỏng nên bà rút yêu cầu. Nếu phía bị đơn có thiện chí thì bà đề nghị sẽ trích lại 1/2 thửa đất cho bị đơn, còn nếu không thiện chí thì sẽ lấy lại toàn bộ thửa đất, đồng thời bồi thường lại cho bị đơn giá trị tài sản trên đất (bao gồm nhà ở, công trình phụ và 3 cây mai, 01 cây lộc vùng) do bị đơn xây dựng và trồng trên đất.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn (các con của bà L): Đồng ý như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người bảo vệ quyền lợi và nghĩa vụ cho nguyên đơn, Luật sư Dương Thị Thúy Hòa trình bày: Vợ chồng ông Hoàng L, bà Trần Thị L có thửa đất tại thôn H, xã B với diện tích 420 m² và đã làm nhà cấp 4 để ở từ năm 1988, đến năm 1996 vợ chồng ông Phạm Ngọc B, bà Lại Thị H đến xin ở nhờ và có ý định mua lại thửa đất và ngôi nhà đó, do đã có chỗ ở khác nên vợ chồng bà L đã đồng ý cho gia đình ông B, bà H ở nhờ, năm 1998 gia đình bà L được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 120239 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày 11/02/1998 thửa đất số 277 tờ bản đồ số 6 thôn H, xã B mang tên ông Hoàng L, năm 2009 bà L và ông L đã thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Quang Trung Đ để vay vốn với số tiền 50.000.000 đồng đến năm 2016 mới trả hết nợ và xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất về. Việc gia đình bà H cho rằng đã mua lại đất và nhà với giá 1.400.000 đồng, việc mua bán bằng miệng là không đúng vì thực tế gia đình bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ đối với nhà nước, do đó bà L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, việc UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng quy định pháp luật. Tại phiên hòa giải ngày 03/5/2019 bà L có ý kiến trích lại một phần đất cho bà H nhưng từ đó đến nay bà H vẫn không có ý kiến gì, không có thiện chí nên đề nghị Tòa xem xét buộc bà H trả lại toàn bộ thửa đất nói trên cho nguyên đơn.

Tại các bản tự khai và hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Lại Thị H trình bày: Năm 1996, bà và chồng bà (ông Phạm Ngọc B đã chết vào tháng 12/2018) đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông L, bà L thừa đất với diện tích 478m² tại thửa số 50, tờ bản đồ số 20 (số mới hiện nay) ở địa chỉ thôn H, xã B với giá 1.400.000 đồng, vợ chồng bà đã trả đủ tiền và ông L bà L giao thửa đất trên cho vợ chồng bà, vợ chồng bà làm nhà ở từ năm 1996 cho đến nay, ông L bà L không phản đối trong thời gian dài. Vì thật thà, tin tưởng tình làng nghĩa xóm với nhau, nhận thức hạn chế và lúc đó bên bà L ông L chưa có giấy chứng nhận QSD đất nên hai bên giao dịch bằng miệng mà không làm giấy tờ chuyển nhượng. Mặc dù đã nhận tiền đầy đủ nhưng ông L bà L không giao giấy tờ để vợ chồng bà làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Bà không nhất trí với yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn, yêu cầu bà L và các con bà L (đồng thừa kế của ông L) phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật. Bà H có nguyện vọng được sử dụng toàn bộ thửa đất số 277, tờ bản đồ số 6 nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 20 xã B và sẽ hỗ trợ một phần cho nguyên đơn là 35.000.000 đồng do bị đơn không am hiểu pháp luật về các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Được biết bà L và ông L được UBND thị xã Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nói trên. Bà có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị đưa UBND thành phố Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận QSD đất số K 120239 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày 11/02/1998 thửa đất số 277, tờ bản đồ số 6 thôn H, xã B mang tên ông Hoàng L (hiện nay là thửa số 50, tờ bản đồ số 20 xã B. Bởi việc UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông L là trái pháp luật, vì ông L bà L kê khai từ năm 1994, năm 1995 UBND xã B mới có Tờ trình xin cấp giấy chứng nhận QSD đất, ngày 26/11/1997 UBND thị xã Đ ban hành Quyết định số 226/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất tập thể cho 533 hộ ở xã B, trong đó có hộ ông Hoàng L mà không thực hiện thẩm định hiện trạng sử dụng đất, khi trên diện tích đất này đã có ngôi nhà ông B, bà H đã làm và

sinh sống từ năm 1996.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bên bị đơn (chị Phạm Thị T con bà H):** Không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc đòi lại đất hoặc trích lại một phần đất đã làm nhà ở cho bị đơn.

- **Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị N con bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H trình bày:** Theo nội dung đơn phản tố và bản tự khai của phía bị đơn cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn con ông B (đã mất) đều cho rằng: Vào năm 1996 gia đình ông B, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Hoàng L và bà Trần Thị L với diện tích đất 478m², thửa đất số 50, tờ bản đồ 20 (theo bản đồ mới hiện nay) ở thôn H, xã B với giá 1.400.000 đồng, ông B, bà H đã trả đủ tiền cho nguyên đơn và trong năm 1996 bị đơn đã làm lại nhà ở và sinh sống đến nay, ông L bà L không phản đối trong suốt thời gian dài cho đến khi giá đất tăng lên mới xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn mượn đất để ở nhờ, bị đơn cho rằng đã mua lại và trả tiền cho nguyên đơn (bà L). Tuy nhiên, hai bên không có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất, nhưng bà L đã thừa nhận có việc mua bán đất và được UBND xã B kết luận tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2017 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, với sự tự thừa nhận trên đã khẳng định rằng việc chuyển nhượng đất giữa hai bên vào năm 1996 là có thật, do đó người khởi kiện không có quyền đòi lại tài sản. Hiện nay gia đình bị đơn thuộc hộ nghèo, nếu không vì lẽ công bằng là một trong 5 nguyên tắc áp dụng giải quyết trong tranh chấp dân sự thì rất có thể sau khi xét xử gia đình phía bị đơn sẽ bị đẩy ra đường không còn chốn nương thân. Vì vậy đề nghị quý Tòa xem xét bác yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn.

- **Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị L con bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Dương Văn T:** Đồng ý với ý kiến của ông Vũ Xuân H.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ trình bày tại văn bản ghi ý kiến số 2437/UBND-TNMT ngày 13/11/2018 và lời trình bày của ông Nguyễn Trí - Phó Trưởng phòng TNMT thành phố đại diện theo ủy quyền:** Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất của ông Hoàng L đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 6 tại xã B, thành phố Đ được lập đại trà (kê khai đồng loạt cùng với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã B) được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất xã B xét duyệt ngày 15/11/1994. Trên cơ sở đề nghị của Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận QSD đất xã B, Tờ trình số 12/TT-UB ngày 10/5/1995 của UBND xã B, Tờ trình số 06 ngày 10/6/1995 của Phòng Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên - Môi trường), ngày 26/11/1997 UBND thị xã Đ đã ban hành Quyết định 266/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho 533 hộ gia đình tại xã B,

trong đó có hộ ông Hoàng L. Ngày 11/02/1998 UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00209 QSDĐ/266/QĐ-UB cho ông Hoàng L đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 06 tại xã B, diện tích 420m² (trong đó có 200m² đất ở và 220m² đất vườn). Như vậy theo hồ sơ lưu trữ và kê khai của các bên liên quan, việc ông Hoàng L và bà Trần Thị L đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSD đất nói trên trước ngày 15/11/1994, trước thời điểm ông B, bà H sử dụng (năm 1996). Khi ông B, bà H đến sử dụng đất (theo bà L thì ông B, bà H mượn đất để sử dụng; còn theo ông B, bà H là do ông L, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà) thì ông L, bà L cũng như ông B, bà H không thực hiện đăng ký việc chuyển nhượng hoặc cho mượn đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai năm 1993. Mặt khác, trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông L, bà L, UBND thị xã Đ không nhận được kiến nghị của UBND xã B, gia đình ông B, bà H và các hộ có liên quan đề nghị không cấp giấy chứng nhận cho ông L đối với thửa đất nói trên. Do vậy việc UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông L đối với thửa đất nói trên là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 2 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993. Vì vậy, việc bị đơn bà Lại Thị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất mang tên ông Hoàng L đối với thửa đất số 277, tờ bản đồ số 06 xã B, UBND thành phố Đ không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 06-08-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 707, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 33, khoản 1 Điều 2 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, cho ở nhờ; Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà cấp 4 của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu.

1. Buộc bà Lại Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị L quyền sử dụng đất với diện tích 200 m² (trong đó 100m² đất ở và 100 m² đất vườn) tại thửa số 277, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày cấp 11 tháng 12 năm 1998 mang tên ông Hoàng L (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 20 xã B), phần đất có vị trí ranh giới: phía Đông giáp đất nhà bà H kích thước 24m, phía Tây giáp đất nhà ông T (thửa 49) kích thước 24m, phía Nam giáp thửa 71 kích thước 8,70m, phía Bắc giáp đường giao thông kích thước 8m.

2. Công nhận bà Lại Thị H được quyền sử dụng đất diện tích 220 m² (trong đó 100 m² đất ở và 120 m² đất vườn) trích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày cấp 11 tháng 12 năm 1998 mang tên ông Hoàng L (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 20 xã B), ranh giới đất: phía Đông giáp đất nhà anh T (thửa 51) kích thước 24m, phía Tây giáp đất bà L kích thước 24m, phía Nam giáp thửa 71 kích thước 9,20m, phía Bắc giáp đường giao thông kích thước 9,20m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Buộc bà Lại Thị H trả tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất bà H được sử dụng cho bà Trần Thị L số tiền 43.800.000 đồng (giá trị 220 m² đất, trong đó 100m² đất ở và 120m² đất vườn) nhưng được đối trừ số tiền 8.885.600 đồng giá trị tài sản và cây trồng mà nguyên đơn (bà L) được sở hữu, sử dụng (gồm: 03 cây mai cảnh, 01 cây mung, 01 cây đào ăn quả, 01 cây tràm hoa vàng và 8 mét hàng rào xây bờ lô), số tiền còn lại bị đơn phải trả cho nguyên đơn (bà L) 34.914.400 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, sổ vào sổ 00209 QSDĐ/266/QĐ-UB mang tên ông Hoàng L do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/02/1998.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 16-8-2019, bị đơn bà Lại Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 20/8/2019, nguyên đơn bà Trần Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc gia đình bà H trả lại toàn bộ diện tích đất tại thửa số 277, tờ bản đồ số 6, xã B, diện tích 420m² cho gia đình bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị L giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Lại Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn bà Trần Thị L cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bà Lại Thị H trả lại toàn bộ diện tích đất 420m² cho bà L. Bị đơn bà Lại Thị H cho rằng diện tích đất 420m² của vợ chồng bà Trần Thị L, bà H đã mua với giá 1.400.000 đồng nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng L. Ông Vũ Xuân H là người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho rằng nếu không chấp nhận yêu cầu trên của bà L thì hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục

tổ tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Nguồn gốc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 6 tại thôn H, xã B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình có diện tích 420m² các bên đương sự đều thừa nhận là của ông Hoàng L, bà Trần Thị L. Bị đơn bà Lại Thị H cho rằng vào năm 1996 vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà L với giá 1.400.000 đồng dựa trên cơ sở biên bản hòa giải tranh chấp đất lập ngày 20/12/2017 của UBND xã B thì bà L thừa nhận có bán đất cho gia đình bà và gia đình bà đã ở trên mảnh đất đó. Nhưng tại biên bản hòa giải tranh chấp đất lập ngày 29/6/2018 thì bà L cho rằng về việc trước đây bà L có nói bán đất với giá 1.000.000 đồng là không đúng. Hội đồng hòa giải đất đai UBND xã B kết luận: Việc mua bán chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng miệng không thể hiện bằng văn bản của việc mua bán vì vậy không có cơ sở. Ngoài ra, bà H không có chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa bà H không có kê khai, đăng ký mà người kê khai, đăng ký là ông Hoàng L đã được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239 ngày 11/2/1998. Do đó, bà H cho rằng vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L là không có cơ sở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã xem xét hiện nay bị đơn bà H không còn chỗ ở nào khác, gia đình bà H cũng đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ trên phần đất với diện tích xây dựng 110m² và ý kiến của nguyên đơn trong những phiên hòa giải đồng ý trích ½ diện tích đất cho gia đình bà H nên cần trích và công nhận cho bà H một phần đất gắn liền với tài sản trên đất (bao gồm nhà ở, các công trình phụ) với diện tích 220m² (trong đó có 100m² đất ở và 120m² đất vườn). Bà H phải trả tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất cho bà L. Đồng thời bà H phải trả cho bà L phần đất không có nhà ở với diện tích 200m² (trong đó có 100m² đất ở và 100m² đất vườn).

2. Việc giải quyết vụ án nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, hợp tình, hợp lý. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, số vào sổ 00209 QSDĐ/266/QĐ-UB mang tên ông Hoàng L do UBND thị xã Đ (nay là UBND thành phố Đ) cấp ngày 11/2/1998 là có cơ sở. Nhưng do diện tích đất được giao cho bà Trần Thị L (vợ ông Hoàng L) có sự thay đổi, Tòa án cấp sơ thẩm không kiến nghị

UBND thành phố Đ điều chỉnh lại là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục vấn đề này để thuận tiện cho việc thi hành án.

4. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trần Thị L và bị đơn bà Lại Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị L và kháng cáo của bị đơn bà Lại Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng các Điều 707, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 33, khoản 1 Điều 2 và khoản 2 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, cho ở nhờ; Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà cấp 4 của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu.

- Buộc bà Lại Thị H phải trả lại cho bà Trần Thị L quyền sử dụng đất với diện tích 200 m² (trong đó 100m² đất ở và 100 m² đất vườn) tại thửa số 277, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày cấp 11 tháng 12 năm 1998 mang tên ông Hoàng L (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 20 xã B), phần đất có vị trí ranh giới: phía Đông giáp đất nhà bà H kích thước 24m, phía Tây giáp đất nhà ông Tập (thửa 49) kích thước 24m, phía Nam giáp thửa 71 kích thước 8,70m, phía Bắc giáp đường giao thông kích thước 8m.

- Công nhận bà Lại Thị H được quyền sử dụng đất diện tích 220 m² (trong đó 100 m² đất ở và 120 m² đất vườn) trích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00209 QSDĐ/266 QĐ-UB ngày cấp 11 tháng 12 năm 1998 mang tên ông Hoàng L (nay là thửa số 50, tờ bản đồ 20 xã B), ranh giới đất: phía Đông giáp đất nhà anh Tiến (thửa 51) kích thước 24m, phía Tây giáp đất bà L kích thước 24m, phía Nam giáp thửa 71 kích thước 9,20m, phía Bắc giáp đường giao thông kích thước 9,20m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Buộc bà Lại Thị H trả tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất bà H được sử dụng cho bà Trần Thị L số tiền 43.800.000 đồng (giá trị 220 m² đất, trong đó 100m² đất ở và 120m² đất vườn) nhưng được trừ số tiền 8.885.600 đồng giá trị tài sản và cây trồng mà nguyên đơn (bà L) được sở hữu, sử dụng (gồm: 03 cây mai cảnh, 01 cây mung, 01 cây đào ăn quả, 01 cây tràm hoa vàng và 8 mét hàng rào xây bờ lô), số tiền còn lại bị đơn phải trả cho nguyên đơn (bà L) 34.914.400 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K120239, số vào sổ 00209 QSDĐ/266/QĐ-UB mang tên ông Hoàng L do UBND thị xã Đ cấp ngày 11/02/1998 (nay là UBND thành phố Đ).

Do diện tích đất được giao cho bà Trần Thị L (vợ ông Hoàng L) có thay đổi nên kiến nghị UBND thành phố Đ điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích đất được giao cho bà L.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả khoản tiền trên thì hằng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Trần Thị L, bà Lại Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng bà L đã nộp và 300.000 đồng bà H đã nộp tại các biên lai thu tiền số 0006233 ngày 26/8/2019 và số 0006235 ngày 27/8/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về phần chi phí thẩm định, định giá tài sản, phần án phí không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSYA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm