

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 26/2022/DS-PT

Ngày 15/8/2022

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

**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: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Phạm Thị Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện T2 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2022/QĐPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn M, huyện T, thành phố Hải Phòng.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 14, khu 2A, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông L - Luật sư của Văn phòng Luật sư Kết Liên thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Ninh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965 và ông N (tên gọi khác Phạm Huy N), sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 14, khu 2A, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Anh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn M, huyện T, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tân: Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 14, khu 2A, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

- Anh Phạm Văn Tú, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Tú: Bà Nguyễn Thị T sinh năm 1965, ông N (tên gọi khác Phạm Huy N) sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương

- Anh Phạm Văn N, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật của anh N: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, ông N (tên gọi khác Phạm Huy N), sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương (là bố mẹ của anh N).

- Chị Phạm Thị X, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn L1, xã L2, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Chị X1 sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn P, xã L2, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông T1 (tên gọi khác Phạm Huy T1), sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà T2, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Chị P1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Anh T3 sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Cụ Đ, sinh năm 1925; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T2, tỉnh Hải Dương.

- UBND xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương; Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Khoa - Chủ tịch UBND xã V.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hoàng Thị H;

Tại phiên tòa có mặt Chị Nguyễn Thị P và ông L; cụ Đ và người đại diện theo pháp luật của UBND xã V vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm anh Tú, anh N, chị X, X1, T1, T2, P1, T3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện T2, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn Chị P (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Tân) thống nhất trình bày:

Bà H có chồng là ông Nguyễn N Thành (tên gọi khác Nguyễn Văn Thành đã chết vào ngày 13/5/2009). Ngày 12/01/1995 âm lịch, T4 (là anh ruột bà T, anh vợ ông N) nhận chuyển nhượng thửa đất số 48 tờ bản đồ số 47 diện tích 684m² (01 sào 13 thước 5) và

tài sản trên đất của vợ chồng T1, T2 (là anh ruột, chị dâu ông N, bà T) ở thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương với giá 8.000.000đ. Khi chuyển nhượng, các bên có lập biên bản mua bán tài sản, có sự chứng kiến của Đ (mẹ đẻ T4 bà T, mẹ vợ ông N), văn bản này được UBND xã V chứng thực ngày 13/02/1995. Do gia đình bà H sống tại Hải Phòng nên đã nhờ ông N, bà T trông coi, quản lý. Lợi dụng việc trông coi, quản lý bà T, ông N đã tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Bà H nhiều lần yêu cầu ông N bà T trả lại đất, nhưng ông N bà T không trả lại, mà còn tự nhận toàn bộ 718,6m² đất (theo đo đạc hiện trạng), thuộc thửa số 234 tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V là tài sản của mình. Nay bà H yêu cầu ông N bà T phải trả lại 718,6m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V. Về công sức quản lý, duy trì thửa đất của ông N bà T, bà H đề nghị giải quyết theo pháp luật. Đối với cây cối mà ông N bà T trồng trên đất bà H nhất trí theo biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản, còn công sức đầu tư tôn tạo thửa đất bà H xác định chỉ ở mức khoảng 70m³ đất cát. Bà H đề nghị HĐXX tính trị giá bằng tiền để trả giá trị cây cối, công sức quản lý, duy trì, tôn tạo thửa đất cho ông N, bà T. Ngoài nội dung trên, nguyên đơn không đề nghị giải quyết nội dung nào khác.

Tại bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông N, bà T (đồng thời là người đại diện theo pháp luật và theo ủy quyền của anh Phạm Văn N và Phạm Văn Tú) cùng người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T đều thống nhất trình bày:

Về quan hệ gia đình giữa ông N bà T với T4 bà H cũng như nguồn gốc, diện tích thửa đất đang tranh chấp đúng như nguyên đơn đã khai nhận. Tuy nhiên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N bà T không đồng ý, vì thửa đất nói trên do ông bà nhận chuyển nhượng từ T1 T2 với giá 18.000.000đ vào năm 1995; ông bà là người trả tiền cho T1 T2. Khi chuyển nhượng tài sản và trả tiền giữa ông bà với T1 T2 đều không lập thành văn bản. Lý do Biên bản mua bán tài sản lập ngày 12/01/1995 âm lịch, mang tên người nhận chuyển nhượng là T4 là do ông N không biết viết chữ, nên ông bà đã nhờ T4 nhận chuyển nhượng và lập Biên bản mua bán tài sản với T1, T2. Đối với việc ghi tên Đ trong biên bản mua bán tài sản là để đảm bảo khách quan, Đ chỉ là người làm chứng, không phải là bên nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà quản lý, sử dụng, kê khai quyền sử dụng đất và được UBND huyện T2, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất hiện đang tranh chấp vào ngày 19/11/2002. Nay bà H yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất 718,6m² thuộc thửa đất 234 tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V ông bà không đồng ý. Nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà đề nghị nguyên đơn tách trả lại đất nông nghiệp (đất 721) của hộ gia đình ông bà bị trừ không được giao ruộng ngoài đồng vào trong diện tích đất tranh chấp; tính công sức quản lý, duy trì; đầu tư tôn tạo; cây cối (51 cây nhãn và 02 cây vải) trên đất theo biên bản xem xét thẩm

định tại chỗ, định giá tài sản và trả bằng hiện vật là quyền sử dụng đất. Ngoài nội dung trên, bị đơn không đề nghị giải quyết nội dung nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan T1, T2 đều thống nhất trình bày: Ông bà là anh ruột, chị dâu ông N bà T. Năm 1995 ông bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 48 tờ bản đồ số 47 diện tích 01 sào 13 thước 05 đất cùng tài sản trên đất tại thôn T1, xã V cho ông N, bà T với giá 18.000.000đ. Khi chuyển nhượng và khi giao nhận tiền giữa hai bên đều không lập văn bản. Biên bản mua bán tài sản lập ngày 12/01/1995 âm lịch mang tên bên nhận chuyển nhượng T4, là do ông N không biết viết chữ nên ông N, bà T có nhờ T4 nhận chuyển nhượng hộ, nên giữa ông bà với T4 có lập biên bản nói trên. Nay các bên xảy ra tranh chấp, do đã chuyển quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho người khác từ lâu nên ông bà không tranh chấp gì về quyền, nghĩa vụ đối với thửa đất; không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất, tài sản trên đất đối với khối tài sản nói trên vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nói trên vô hiệu, đồng thời không yêu cầu gì về thừa kế tài sản. Ngoài nội dung trên ông, bà không đề nghị nội dung nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị X, X1, P1, T3 đều thống nhất trình bày: Anh, chị là con của T1, T2; gọi ông N, bà T là chú, thím ruột. Tại thời điểm giao đất nông nghiệp (đất 721) anh chị bị trừ mỗi người 72m² đất, tổng diện tích đất bị trừ là 288m² vào thửa đất các bên đang sự đang tranh chấp. Việc T1 T2 chuyển nhượng đất, tài sản trên đất đối với thửa đất các bên đang sự đang tranh chấp, anh chị không có ý kiến gì; nguồn tiền có được do chuyển nhượng đất được sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Nay các bên đang sự tranh chấp quyền sử dụng đất, anh chị không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất, tài sản trên đất nói trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự nói trên vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đ trình bày: Cụ là mẹ T4, bà H; ông N, bà T. Ngày 12/01/1995 âm lịch cụ chứng kiến T4 là người nhận chuyển nhượng đất, tài sản trên đất tại thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương của T1, T2; nguồn tiền mua khối tài sản nói trên là của T4 bà H; T4 trực tiếp trả tiền cho T1, T2. Với tư cách là người thừa kế ở hàng thừa kế thứ nhất của T4, phần quyền và nghĩa vụ của cụ được hưởng, cụ tặng, cho phía nguyên đơn được quyền quản lý và sở hữu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày: Năm 1993 khi Nhà nước giao đất 721, hộ gia đình T1 có bốn người được giao đất là chị X, X1, P1 và T3; một khẩu là 624m² x 04 khẩu bằng 2496m², nhưng bị trừ mỗi người là 72m² đất, tổng diện tích bị trừ là 288m² vào thửa đất số 48 tờ bản đồ số 47 thôn T1, xã V. Đồng thời năm 1993 hộ ông N có bốn người được giao đất 721 gồm ông N, bà T, anh Tú, anh N cũng bị trừ mỗi người 72m² đất, tổng diện tích đất bị trừ 288m² vào đất ở. Do ông N bà T sử dụng cùng một lúc hai thửa đất là thửa số 50 tờ bản đồ số 7 (thửa này do bố

mẹ ông N tặng cho) và thửa số 48 tờ bản đồ số 47 (thửa đang tranh chấp với bà H) thôn T1, xã V, nhưng ông N bà T đã tự ý kê khai diện tích đất có nguồn gốc trước đây của T1, T2 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước (thửa 48 tờ bản đồ số 47), nên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2002 đã ghi trừ 288m² đất vườn vào tiêu chuẩn đất 721, hộ gia đình ông N bị ghi trừ 288m² đất nói trên vào thửa đất các bên đang tranh chấp là không đúng. UBND xã V sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh 288m² đất bị ghi trừ đất 721 vào thửa đất số 50 tờ bản đồ số 7 thôn T1, xã V mà hiện tại ông N, bà T đang sinh sống, sử dụng.

Người làm chứng ông Trịnh Văn Minh, nguyên Chủ tịch UBND xã V tại thời điểm năm 1995 trình bày: T1, T2 là người chuyển nhượng thửa đất số 48 tờ bản đồ số 47 diện tích 01 sào 13 thước 05 cùng tài sản trên đất ở thôn T1, xã V cho T4. T2 là người mang biên bản mua bán tài sản ghi ngày 12/01/1995 âm lịch, đề nghị UBND xã V chứng thực. Với tư cách là Chủ tịch UBND xã, ông đã trực tiếp thẩm định lại người bán, người mua với T2 và thực hiện chứng thực với nội dung “..nhất trí với việc chuyển nhượng diện tích đất thổ cư ...” tại Biên bản mua bán tài sản vào ngày 13/02/1995.

Người làm chứng anh Lê Quang Hạnh trình bày: Anh có nghe nói T1, T2 (là bố mẹ vợ) chuyển nhượng đất cùng tài sản trên đất cho ông N, bà T (anh gọi bằng chú, thím). Ông N thông qua anh để trả tiền cho T1, T2 1000 USD, quy đổi thành 16.000.000VNĐ. Ngoài nội dung trên anh Hạnh không biết thêm nội dung nào khác.

Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá xác định: Thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15, diện tích thực tế là 718,6m² thuộc thôn T1, xã V có giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là 3.700.000đ/m², thành tiền 2.658.820.000đ. Cây trên đất gồm 51 nhãn, 02 vải có trị giá 35.650.000đ. Tại thời điểm định giá, giá trị 01m³ đất cát san lấp bao gồm cả công san lấp, các loại phí là 115.000đ/m³.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021, Tòa án nhân dân huyện T2 đã căn cứ vào các điều 147, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 263, 264, 286, 690, 691, 705, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 3, 73 của Luật đất đai năm 1993; các điều 100, 106, 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Nghị quyết của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự năm 1995; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Hà và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn Chị Nguyễn Thị P, anh T.
2. Buộc bị đơn ông N (tên gọi khác Phạm Huy Nhuận), Bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại 718,6m² đất thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V,

huyện T2, tỉnh Hải Dương (theo hồ sơ đất đai lập năm 1997) cho bà Hoàng Thị H, Chị Nguyễn Thị P và anh T. Bà H, Chị P, anh Tân được sở hữu 370m³ đất cát san lấp trị giá 42.550.000đ; 51 cây nhãn, 02 cây vải trị giá 35.650.000đ và các tài sản khác trên đất mà ông N, bà T đã đầu tư.

3. Áng trích khôi tài sản của phía nguyên đơn: Buộc bà Hoàng Thị H, Chị Nguyễn Thị P, anh T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả tiền đền bù công sức san lấp vượt lập, cây cối gồm 179,7m³ đất cát san lấp trị giá 20.665.500đ; 25 cây nhãn trị giá 16.250.000đ; công sức quản lý duy trì, tổng cộng là 1.065.600.000đ bằng 288m² đất thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương (theo hồ sơ đất đai lập năm 1997) và tiếp tục sở hữu các tài sản nằm trên phần đất được giao.

4. Chia hiện vật.

4.1. Phần đất của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn Chị Nguyễn Thị P, anh T được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt 430,6m² đất, trị giá 1.593.220.000đ cùng tài sản trên đất, gồm 25 cây nhãn trị giá 16.250.000đ và phần đất cát san lấp 179,7m³ trị giá 20.665.500đ. Tổng giá trị tài sản bà Hoàng Thị H, Chị Nguyễn Thị P, anh T có giá trị 1.630.135.500đ. Phần đất của bà H, Chị P, anh Tân được xác định theo hình có ký hiệu A-B-C-M-N-F-G-H-A.

4.2. Phần đất của ông N (tên gọi khác Phạm Huy Nhuận) Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý sử dụng, định đoạt 288m² đất, trị giá 1.065.600.000đ (trong đó có 120,3m³ đất cát san lấp trị giá 13.834.500đ và 26 cây nhãn, 02 cây vải trị giá 19.400.000đ). Ông N, bà T tiếp tục được sở hữu các tài sản nằm trên phần đất được giao. Phần đất của ông N, bà T được xác định theo hình có ký hiệu M-D-E-N-M.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm với những lý do sau: Không đồng ý trả tiền đền bù công sức quản lý duy trì đất cho ông N, bà T với số tiền 1.028.684.500 đồng bằng 288m² đất; quá trình giải quyết, Tòa án không đưa UBND huyện T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V324219 của ông N, bà T do UBND huyện T2 cấp sai nhưng Tòa án không hủy giấy chứng nhận này là không đúng; Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết việc ông N, bà T trong quá trình trông nom đất đã tự ý phá dỡ nhà ở và chặt phá cây cối của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo pháp luật của UBND huyện T2 xác định hiện nay UBND huyện không lưu giữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 của ông N và Bà Nguyễn Thị T. Nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T không hợp

pháp và các đương sự không đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, UBND huyện T2 sẽ căn cứ vào bản án của Tòa án để thực hiện. Theo nguồn gốc đất thì thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 (số đăng ký ruộng đất 299 là thửa 48, diện tích 583m², loại đất "T" - đất ở) đăng ký tên ông Phạm Huy Thái. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013, toàn bộ diện tích thửa đất trên được xác định là đất ở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần nội dung kháng cáo đối với nội dung đề nghị đưa UBND huyện T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi-nghĩa vụ liên quan và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông N; giữ nguyên nội dung kháng cáo không đồng ý trả tiền đền bù công sức quản lý duy trì đất cho ông N, bà T với số tiền 1.028.684.500 đồng bằng 288m² đất; Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc quá trình trông nom đất, bị đơn đã tự ý phá dỡ nhà, chặt cây cối của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày: Bà T, ông N không phải là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 nên không có căn cứ trả lại công sức bằng đất; hơn nữa bản án buộc phía nguyên đơn trả giá trị công sức cho bị đơn hơn 1 tỷ đồng nhưng không có căn cứ (trong khi đó phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả tiền đất cát san lấp với khối lượng 70m³); việc nguyên đơn nhờ bị đơn trông nom đất hộ là hợp đồng gửi giữ tài sản nên khi bị đơn trả lại tài sản phải trả nguyên vẹn như ban đầu và chỉ được trả công gửi giữ bằng một khoản tiền phù hợp với quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả công sức quản lý đất và giá trị tài sản trên đất cho bị đơn tương đương 288m² đất là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ đất cho nguyên đơn và nguyên đơn trả cho bị đơn công sức trông nom đất trị giá 20% giá trị thửa đất là 531.764.000đ cùng toàn bộ giá trị đất san lấp và cây cối trên đất; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa UBND huyện T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là bà Hoàng Thị H trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Bị đơn Bà Nguyễn Thị T và ông N cùng những người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Huy Thái, bà T2, chị Phạm Thị X, chị X1, chị P1, anh T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; cụ Đ và UBND xã V đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Những người đại diện hợp pháp của anh Phạm Văn Tú và anh Phạm Văn N cũng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người trên.

[3] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý trả tiền công sức quản lý, duy trì đất cho ông N, bà T, HĐXX thấy: Căn cứ vào lời khai nhận của các bên đương sự, lời khai người làm chứng và kết quả xác minh tại UBND xã V, có cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15, diện tích 718,6m² thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương là của T1, T2. Ngày 12/01/1995 (âm lịch), T1, T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đối toàn bộ diện tích đất trên cùng tài sản trên đất cho T4. Hai bên đã thiết lập biên bản mua bán tài sản ghi ngày 12/01/1995 âm lịch. Sau khi thiết lập biên bản mua bán tài sản, T2 (bên chuyển nhượng đất) mang văn bản chuyển nhượng đến UBND xã V để chứng thực, ông Minh (Chủ tịch xã) đã trực tiếp thẩm định lại trước khi thực hiện việc chứng thực vào văn bản, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng (bên chuyển nhượng là T1, T2 đã giao đất cùng tài sản trên đất và bên nhận chuyển nhượng là T4 đã giao đủ tiền). Ông N, bà T cho rằng thửa đất này do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của T1, T2 và đã nhờ T4 đứng tên mua hộ nhưng không có căn cứ chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 718,6m² thuộc thửa số 234 tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng của T4, bà Hà. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N, bà T phải trả lại bà H cùng người thừa kế hợp pháp của T4 thửa đất này là có căn cứ pháp luật. Những người thừa kế của T4 không đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của T4 và không xác định phần đất được quyền sử dụng cụ thể của mỗi người nên HĐXX không xem xét.

[4] Tuy nhiên, từ khi T4, bà H nhận chuyển nhượng đất của T1, T2 thì đã không trực tiếp quản lý, sử dụng mà nhờ ông N, bà T trông nom, quản lý tài sản, đồng thời cho khai thác sử dụng đất. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, lời khai của người làm chứng, xác định được quá trình sử dụng đất ông N, bà T đã mua thêm đất cát để san lấp thung vũng, tôn tạo đất với tổng khối lượng là 370m³ trị giá 42.550.000đồng và trồng thêm 51 cây nhãn, 02 cây vải trị giá 35.650.000đồng; nguyên đơn biết việc tôn tạo đất và trồng cây này nhưng không phản đối nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn và nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán trả bị đơn giá trị đất san lấp và giá trị cây cối là phù hợp. Bên cạnh đó, phía nguyên đơn cũng thừa nhận T4, bà H đã nhờ ông N, bà T trông nom tài sản và không phải trả tiền công (thỏa thuận miệng, không có văn bản);

thực tế bị đơn là ông N, bà T đã trực tiếp quản lý, trông coi tài sản cho T4, bà H nên đây được xác định là giao dịch gửi giữ tài sản không có tiền công theo quy định tại Điều 554, khoản 2 Điều 558 Bộ luật dân sự. Để đảm bảo quyền lợi cho bên giữ tài sản, cần buộc bên gửi tài sản là bà H và những người thừa kế của T4 phải thanh toán cho ông N, bà T một khoản chi phí hợp lý cho việc trông coi, bảo quản tài sản. Tuy nhiên, tổng giá trị tài sản (thửa đất) mà các bên tranh chấp trị giá 2.658.820.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm đã trích trả công sức quản lý, duy trì đất và tiền san lấp đất, giá trị cây trồng trên đất cho ông N, bà T với số tiền là 1.028.684.500đ (trong đó có giá trị đất cát san lấp 20.665.500đ và giá trị 25 cây nhãn là 16.250.000đ) là không phù hợp. Bởi lẽ, sau khi T4, bà H nhờ trông nom đất thì từ năm 1997 ông N, bà T đã tự ý kê khai thửa đất của T4, bà H sang tên ông N; năm 2022, ông N, bà T đã được UBND huyện T2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của T4, bà H là vi phạm nghĩa vụ của bên giữ tài sản, ảnh hưởng đến quyền - lợi ích của chủ sử dụng đất hợp pháp là T4, bà H. Hơn nữa, quá trình trông coi đất, ông N, bà T đã trồng cây và được thu hoạch hoa màu, lợi tức trên đất (từ năm 1995 đến nay) nên HĐXX sẽ trích trả chi phí trông coi, quản lý đất cho ông N, bà T là 13% tổng giá trị đất bằng 345.646.600đồng. Như vậy, tổng số tiền mà bà H và những người thừa kế của T4 phải thanh toán cho ông N, bà T là 423.846.600đồng (trong đó chi phí quản lý đất 345.646.600đồng, trị giá đất cát san lấp 42.550.000đồng, trị giá 51 cây nhãn và 02 cây vải 35.650.000đồng). Vì ông N, bà T đã có chỗ ở ổn định khác, phía nguyên đơn có nguyện vọng được lấy lại toàn bộ thửa đất để sử dụng nên để đảm bảo quyền tự định đoạt của người có tài sản, HĐXX sẽ sửa bản án sơ thẩm, buộc nguyên đơn và những người thừa kế của T4 trả giá trị tài sản trên đất, chi phí trông coi, quản lý đất cho bị đơn bằng tiền. Do Đ (mẹ T4) đã tự nguyện tặng cho nguyên đơn (bà H) phần giá trị di sản cụ được hưởng từ T4 nên bà H cùng những người thừa kế hợp pháp khác của T4 là Chị P, anh Tân phải liên đới trả số tiền trên cho ông N, bà T.

[5] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết tài sản là nhà, công trình phụ và một số cây cối của nguyên đơn mà bị đơn đã phá dỡ. Đối với nội dung này tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền đã trình bày hiện nay những tài sản gồm nhà, công trình phụ và một số cây cối không còn nên không đề nghị Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không giải quyết. Do đó, HĐXX phúc thẩm không xem xét giải quyết nội dung này.

[6] Đối với kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa UBND huyện T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan và không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 324219 do UBND huyện T2 cấp cho ông N, bà T ngày 19/11/2002 là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo

ủy quyền của nguyên đơn đã rút những nội dung kháng cáo này. Việc rút kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Hoàng Thị H về nội dung phải đưa UBND huyện T2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan trong vụ án và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 324219 do UBND huyện T2 cấp cho ông N, bà T ngày 19/11/2002.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện T2, tỉnh Hải Dương:

Căn cứ các điều 3, 73 Luật đất đai năm 1995; các điều 100, 106, 166 Luật đất đai năm 2013; các điều 690, 691, 705, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; các điều 166, 221, 275, 288, 554, 558 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị P, anh T: Buộc bị đơn ông N (tên gọi khác Phạm Huy Nhuận) và Bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả lại 718,6m² đất thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 15 thôn T1, xã V, huyện T2, tỉnh Hải Dương (theo hồ sơ đất đai lập năm 1997) cho bà Hoàng Thị H, Chị Nguyễn Thị P và anh T được giới hạn bởi các điểm ABCDEFGH (*có sơ đồ đất kèm theo*). Bà H, Chị P, anh T được sở hữu 370m³ đất cát san lấp trị giá 42.550.000đồng; 51 cây nhãn, 02 cây vải trị giá 35.650.000đồng và các tài sản khác trên đất mà ông N, bà T đã đầu tư.

2.2. Buộc bà Hoàng Thị H, Chị Nguyễn Thị P, anh T phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho ông N (tên gọi khác Phạm Huy Nhuận) và Bà Nguyễn Thị T các khoản tiền sau: giá trị đất cát san lấp là 42.550.000đồng; giá trị 51 cây nhãn, 02 cây vải là 35.650.000đồng và chi phí cho việc trông coi, bảo quản đất là 345.646.600đồng, tổng cộng là 423.846.600đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các nội dung khác của bản án 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.

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:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
 - TAND, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T2;
 - Các đương sự;
 - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Hương Nhu