

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 64/2022/DSPT

Ngày: 31/8/2022

V/v: Kiện đòi tài sản, hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Ông Nguyễn Văn Nam.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Hiền - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 84/2022/TLPT- DS ngày 02/6/2022 về “Kiện đòi tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2021/QĐ-PT ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức Tr, sinh năm 1950; Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951; Cùng địa chỉ: Số nhà 557, đường H, phường Đ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (đều có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955; Nơi ĐKKHKT: Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu P, phường V, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

2. Anh Trịnh Ngọc A, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

3. Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn T - Chủ tịch UBND huyện Quế Võ (vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức Tr; Bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn là Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L trình bày: Năm 1978, vợ chồng ông bà được hợp tác xã nông nghiệp Thôn T, xã C, huyện Quế Võ cấp cho 01 thửa đất để ở tại bãi đất hoang gốc thông đầu làng Thôn T, xã C, huyện Quế Võ. Thửa đất có tứ cận phía Đông giáp đường làng, phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Kim Kh, phía Nam giáp nhà bà Hoàng Thị X, phía Bắc giáp đường mương. Diện tích của thửa đất là 468m². Năm 1979, vợ chồng ông bà xây dựng tường bao ở phía cổng nhà bà X đến giáp đường mương, đồng thời làm nhà bếp, hiện tại bếp vẫn đang sử dụng. Vì hoàn cảnh gia đình Bà L là mẹ đơn thân nuôi con nên năm 1983 ông cho mẹ con Bà L ra ở nhờ trên thửa đất. Năm 1986, vợ chồng ông đã làm thêm 04 gian nhà gỗ lim trên thửa đất và tiếp tục cho mẹ con Bà L ở nhờ.

Đến năm 2005, do gia đình ông bà có nhu cầu vay vốn nên ông có đặt vấn đề với Bà L trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để ông vay vốn ngân hàng. Khi đó ông mới biết thửa đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà L. Ông đã có ý kiến với Bà L và chính quyền địa phương làm thủ tục chuyển lại tên cho ông. Tại Ủy ban nhân dân xã C, cán bộ địa chính đã hướng dẫn ông và Bà L làm thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất cho ông. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bao gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông, đơn xin đăng ký biến động đất đai ngày 04/01/2005 do Bà L ký tên xác nhận. Tại nội dung đăng ký biến động ghi: “Chuyển toàn bộ diện tích đất trả lại đất cho anh trai là Nguyễn Đức Tr. Lý do biến động: Trả lại đất ở nhờ”. Nhưng đến năm 2007 Bà L mới chính thức làm thủ tục chuyển trả lại đất cho Ông Tr. Ngày 22/10/2007, Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Năm 2010, vợ chồng ông bà nghỉ hưu có ý định về quê sinh sống nên đã có ý kiến đòi lại nhà đất nhưng Bà L không trả. Đến nay đã nhiều lần gia đình can thiệp, địa phương hòa giải nhưng Bà L vẫn không trả. Nay vợ chồng ông yêu cầu Bà L phải trả lại cho vợ chồng ông toàn bộ nhà đất để vợ chồng ông sử dụng.

Thửa đất mang tên cá nhân Ông Tr, đất được cấp khi ông lấy Bà L. Khi được cấp đất các con ông còn nhỏ chưa có đóng góp gì cho việc xây dựng, kiến thiết thửa đất. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2021, Ông Tr có đơn yêu cầu Bà L phải trả tiền thuê nhà, thuê các tài sản và thuê đất cho ông từ tháng 01/2011 đến ngày 31/12/2021 là 132 tháng x 2.000.000đ/tháng = 264.000.000đ

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị L trình bày: Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bà đang ở có nguồn gốc

do tập thể hợp tác xã thôn Tử Phong cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr vào năm 1978. Năm 1983, được sự thống nhất của mẹ bà và Ông Tr nên mẹ bà và bà đã chuyển ra ở trên thửa đất của Ông Tr. Tại thời điểm này, gia đình tập trung nguyên vật liệu ở nhà cũ của bố mẹ bà để xây dựng 01 căn nhà 03 gian lợp ngói để mẹ bà, bà và con bà cùng sinh sống.

Đến năm 1985, vợ chồng Ông Tr xin đất ở thị trấn P nên đã làm đơn xin xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C là gia đình không có đất ở Thôn T, xã C. Bởi như vậy, Ông Tr mới đủ điều kiện để cấp đất ở thị trấn P. Mẹ con bà sinh sống trên thửa đất từ năm 1984 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng năm 2002, bà làm thủ tục kê khai đất ở nên được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Bà Nguyễn Thị L nhưng bà vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, Ông Tr đặt vấn đề với bà cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Vì tin tưởng Ông Tr nên bà đã đồng ý ký vào các giấy tờ Ông Tr đưa cho bà ký. Hiện nay, bà không nhớ bà đã ký những giấy tờ gì cho Ông Tr. Đến năm 2016, Ông Tr đến gia đình bà cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc này bà mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ông Tr. Ông Tr khởi kiện bà bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh là thửa đất mà chị đã ở cùng mẹ chị từ lúc sinh ra đến khi chị lấy chồng vào năm 2009. Quá trình mẹ con chị sinh sống trên thửa đất đến năm 2002 mẹ chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ công trình trên đất hiện nay bao gồm: 01 nhà ngói 03 gian, nhà bếp, công trình phụ, tường bao đều do mẹ con chị xây dựng, sửa sang lại. Bản thân chị đóng góp công sức, tiền bạc thì không có nhưng trong quá trình ở chị cùng mẹ chị duy trì, bảo dưỡng để có tài sản như hiện nay. Do vậy, việc mẹ chị lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với Ông Tr để Ông Tr làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị không đồng ý. Chị đề nghị Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK653550 do Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp ngày 22/10/2007 cho Ông Nguyễn Đức Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Anh Trịnh Ngọc A trình bày: Anh nhất trí với lời trình bày của chị Hà. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử

dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK653550 do Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp ngày 22/10/2007 cho Ông Nguyễn Đức Tr.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Đức Tr tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh ngày 22/10/2007 là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ không nhất trí với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo thẩm quyền.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 158; 166; 579; 580 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 165; 227; 235; 264; 266; 267; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95; 99; 100; 166; 170; 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đức Tr và Bà Nguyễn Thị L.

2. Buộc Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L diện tích đất 354m² về phía Nam của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22 ở Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh cùng 01 ngôi nhà 4 gian, 03 gian bếp. Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản có trên phần diện tích đất nêu trên.

3. Xác nhận Bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 100m² đất về phía Bắc của thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22 ở Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, có tứ cận: Phía Đông giáp đường bê tông có chiều rộng 4,4m; phía Nam giáp diện tích đất của Ông Tr, Bà L có chiều dài 22,85m; phía Tây giáp đất hộ ông Tuấn có chiều rộng 4,4m; phía Bắc giáp đường bê tông dài 23,54m.

4. Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK653550 ngày 22/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr.

5. Bác yêu cầu của Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr.

Các đương sự có quyền liên hệ, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở cùng các tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất theo quyết định tại bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/3/2022, bị đơn là Bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 30/3/2022, nguyên đơn là Ông Nguyễn Đức Tr có đơn kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng phúc thẩm buộc Bà Nguyễn Thị L trả lại vợ chồng ông nhà và đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh và Bà L phải trả tiền thuê nhà cho ông từ năm 2010 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, tuy nhiên Bà L, chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ 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 phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thu nộp, miễn, giảm án phí và lệ phí Tòa án: Sửa bản án sơ thẩm số 10/2022/DSST ngày 18/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ theo hướng giao cho Ông Tr được quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất có diện tích 468m², Ông Tr phải có trách nhiệm trích trả mẹ con Bà L số tiền là 1.070.725.000đ. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Tr, Bà L (do là người cao tuổi).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L, Ông Nguyễn Đức Tr nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh theo các đương sự trình bày có nguồn gốc là

của vợ chồng Ông Nguyễn Đức Tr được hợp tác xã Thôn T, xã C cấp cho vào năm 1978. Khi vợ chồng Ông Tr được cấp đất thì đó là bãi đất hoang, góc thông đầu làng Thôn T. Thửa đất của vợ chồng Ông Tr khi được cấp có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi của thôn dài 18,2m; Phía Bắc giáp nương chông xô của thôn dài 20m; phía Tây giáp nhà ông Ma Dĩnh (nay là nhà anh Tuấn) dài 17,1m; phía Nam giáp nhà bà X dài 19,4m. Theo danh sách đo đất của đội 1 hiện nay đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã C thì diện tích đất ban đầu vợ chồng Ông Tr được cấp là 354m². Sau khi được hợp tác xã cấp đất vợ chồng Ông Tr không sử dụng thửa đất do lúc đó vợ chồng ông đang ở tập thể Đài truyền thanh huyện Quế Võ. Khi đó, em gái Ông Tr là Bà L là mẹ đơn thân đang ở chung cùng gia đình anh trai trong làng nhưng xảy ra nhiều mâu thuẫn nên mẹ Ông Tr cùng Ông Tr sắp xếp cho Bà L ra ở tạm trên thửa đất của Ông Tr từ năm 1983 đến khi các con của Bà L xây dựng gia đình. Đến nay Bà L vẫn ở trên thửa đất. Khi cấp diện tích đất của gia đình Ông Tr chỉ được cấp 354m² nhưng do phía Bắc của thửa đất giáp nương chông xô của Thôn T nên các gia đình đã tự coi nói lấp hết nương. Diện tích đất coi nói của tất cả các hộ gia đình này đã được hợp pháp hóa từ năm 2000 và được công nhận chính thức trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cạnh khác của thửa đất cũng có sự tăng lên do mẹ con Bà L tự coi nói. Cụ thể: Cạnh phía Đông của thửa đất tăng 3,53m; Cạnh phía Bắc của thửa đất tăng 3,54m; Cạnh phía Tây của thửa đất tăng 1,71m. Do vậy, diện tích thửa đất đã tăng lên và Bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 443m². Phía Bà L thừa nhận nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng Ông Tr nhưng vợ chồng Ông Tr đã cho bà vào năm 1985. Tuy nhiên, đó chỉ là lời trình bày của Bà L còn Bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì về việc Ông Tr đã cho bà thửa đất này. Mặt khác, Ông Tr cũng không thừa nhận có việc ông cho Bà L thửa đất này nên năm 2005, Ông Tr đã yêu cầu UBND xã C làm thủ tục để Bà L trả lại quyền sử dụng đất cho ông nên Bà L đã làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/6/2007 cho Ông Tr thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mang tên Bà L bao gồm diện tích đất 354m² của Ông Tr được cấp ban đầu và diện tích đất mẹ con Bà L cơ nói tân tạo, tổng số là 468 m². Việc Bà L ký hợp đồng tặng cho Ông Tr quyền sử dụng đất về bản chất là việc trả lại diện tích đất được cấp ban đầu cho Ông Tr là 354m². Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Bà L đã tặng cho cả diện tích đất 114 m² do mẹ con Bà L tự cơ nói tân tạo trong suốt quá trình mẹ con Bà L sử dụng và đã được Nhà nước hợp pháp hóa công nhận quyền sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Bà Nguyễn Thị L. Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho Chị Nguyễn Thị Ngọc H là thành viên hộ gia đình Bà L đã trưởng thành không ký hợp đồng tặng cho diện tích 114m² đất coi nói nên việc UBND huyện Quế Võ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng cho Ông Tr bao gồm cả diện tích đất do Bà L và chị Hà cơ nói, tân tạo là ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Hà.

Đối với diện tích đất 354m² được cấp ban đầu của Ông Tr cho Bà L ở nhờ, không có căn cứ về việc Ông Tr cho Bà L, ý chí của Bà L trả lại diện tích 354m² cho Ông Tr nên bà đã ký hợp đồng tặng cho và Ông Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 468m² trong đó có 354m² đất là của Ông Tr nên Ông Tr kiện đòi buộc Bà L phải trả lại cho Ông Tr thửa đất trong đó có 354m² đất ông đã được cấp là có căn cứ và đúng pháp luật. Việc cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Tr, Bà L là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đối với diện tích đất 114 m² do mẹ con Bà L tự cơ nói tân tạo về nương chống xô phía Bắc và cạnh phía Đông giáp lối đi trong suốt quá trình sử dụng và đã được nhà nước hợp pháp hóa. Bà L đã tặng cho Ông Tr toàn bộ 114m² đất là đã định đoạt vượt quá quyền của Bà L bởi trong 114m² có quyền lợi của chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A (là con gái và con trai Bà L) nên Bà L chỉ được định đoạt một phần diện tích trong tổng số diện tích 114m² đất cho Ông Tr là $114\text{m}^2 : 3 = 38\text{m}^2$. Phần diện tích đất còn lại là của chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A là $114\text{m}^2 - 38\text{m}^2 = 76\text{m}^2$

Sau khi bản án sơ thẩm xử, bị đơn là Bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án. Nguyên đơn là Ông Nguyễn Đức Tr kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm buộc Bà Nguyễn Thị L trả lại vợ chồng ông nhà và đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh và Bà L phải trả tiền thuê nhà cho ông từ năm 2010 đến nay.

Xét kháng cáo của Bà L thì thấy: Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² có nguồn gốc là của vợ chồng Ông Tr được hợp tác xã Thôn T cấp cho vào năm 1978. Sau đó, vì hoàn cảnh gia đình Bà L là mẹ đơn thân ở cùng anh trai, chị dâu có nhiều mâu thuẫn nên vợ chồng Ông Tr đã đồng ý cho Bà L mượn thửa đất để ra ở riêng, việc này chỉ nói miệng với nhau chứ không có văn bản giấy tờ gì. Bản thân Bà L cho rằng Ông Tr đã cho bà thửa đất này nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh rằng Ông Tr đã cho bà thửa đất. Hơn nữa, trường hợp Bà L cho rằng Ông Tr đã cho bà thửa đất thì không có lý do gì mà năm 2007, Bà L lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho Ông Tr. Không những thế, tại đơn xin đăng ký biến động đất đai ngày 04/01/2005 do Bà L ký tên xác nhận có nội dung: Chuyển toàn bộ diện tích đất trả lại đất cho anh trai là Nguyễn Đức Tr. Lý do biến động: Trả lại đất ở nhờ. Như vậy, có thể khẳng định thửa đất đang tranh chấp là của Ông Tr. Do vậy, bản án sơ thẩm xử buộc Bà L trả lại Ông Tr diện tích đất 354m² là đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của Bà L không

có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, Bà L đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà L là phù hợp với khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét kháng cáo của Ông Tr thì thấy: Theo tài liệu do Tòa án thu thập được cũng như do các đương sự cung cấp thì diện tích đất mà gia đình Ông Tr được hợp tác xã Thôn T cấp vào năm 1978 là 354m². Sau đó năm 1986, Ông Tr cho mẹ con Bà L ra ở nhờ trên diện tích đất này. Do thừa đất của Ông Tr khi được cấp có một phía giáp nương chống xô của Thôn T nên khi ra ở mẹ con Bà L đã tân lán thêm được diện tích đất là 114m². Phần diện tích này là do công sức của mẹ con Bà L nên cần xác định thuộc quyền sử dụng của Bà L. Bản án sơ thẩm nhận định hiện nay Bà L không có chỗ ở nên cần giao diện tích đất này cho Bà L sử dụng. Tuy nhiên, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm theo đề nghị của nguyên đơn là Ông Nguyễn Đức Tr đề nghị Tòa án xác minh thu thập chứng cứ, Tòa án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với công ty trách nhiệm hữu hạn Hoàng Gia và Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố Bắc Ninh. Theo cung cấp công ty trách nhiệm hữu hạn Hoàng Gia thì thấy năm 2019, Anh Trịnh Ngọc A là con trai Bà L có ký một hợp đồng mua bán căn hộ HG2 T08C06 với công ty trách nhiệm hữu hạn Hoàng Gia, đối với Chi nhánh văn phòng đất đai thành phố Bắc Ninh không cung cấp cũng như không có công văn phúc đáp Tòa án, hơn nữa, theo công văn về việc trả lời công dân ngày 30/6/2022, giấy xác nhận của ông Nguyễn Kim Khuê, ông Vũ Văn Liêm, ông Ngô Quang San, ông Nguyễn Hữu Hát, bà Nguyễn Thị Ngó đều khẳng định diện tích đất trên là của Ông Tr, Bà L.

Hiện nay các con của Bà L đều có chỗ ở ổn định, bản thân Bà L bị bệnh hiểm nghèo, tuổi cao không thể ở một mình mà phải ở cùng các con. Hơn nữa, nếu để Bà L ở trên thừa đất cùng gia đình Ông Tr sẽ dễ xảy ra xô xát dẫn đến mất an ninh trật tự địa phương. Do đó không cần thiết phải giao cho Bà L sử dụng diện tích đất này mà cần giao cho Ông Tr, Bà L quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất số 236, tờ bản đồ 22, diện tích 468m² tại Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh nhưng Ông Tr, Bà L cùng có nghĩa vụ trích trả cho Bà L, chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A giá trị của thửa đất cùng các tài sản và cây cối lâm lộc trên đất cho Bà L theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá, cụ thể đất có giá 10.650.000đ/m², các tài sản trên đất có tổng giá trị là: 33.163.636đ.

Do đó, Ông Tr, Bà L phải trích trả cho Bà L, chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A là $76\text{m}^2 \times 10.650.000\text{đ/m}^2 = 809.400.000\text{đ}$ và các cây cối lâm lộc do Bà L trồng có giá trị 5.725.000đ. Tổng giá trị Ông Tr, Bà L phải trích trả Bà L, chị Hà và Anh Trịnh Ngọc A là $809.400.000\text{đ} + 5.725.000\text{đ} = 815.125.000\text{đ}$.

Về việc Ông Tr kháng cáo yêu cầu Bà L phải trả tiền thuê nhà, thuê các tài sản và thuê đất cho ông từ tháng 01/2011 đến khi Bà L giao nhà cho ông. Tiền thuê nhà là 2.000.000 đ/tháng. Tạm tính đến ngày 31/12/2021 là 132 tháng x 2.000.000 đ/tháng = 264.000.000 đồng. Xét yêu cầu của Ông Tr thì thấy giữa Ông Tr và Bà L không có hợp đồng thuê mượn tài sản, việc Ông Tr cho Bà L ở trên nhà đất là việc cho ở nhờ, không thu phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà đất của Ông Tr đối với Bà L. Hơn nữa, đề nghị này của Ông Tr được đưa ra vào ngày 10/12/2021 là ngày Tòa án nhân dân huyện Quế Võ có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm nên đề nghị này của Ông Tr vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Do đó, bản án sơ thẩm không xem xét đề nghị này của Ông Tr là đúng quy định của pháp luật nên cần bác phần kháng cáo này của Ông Tr.

Đối với yêu cầu của Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr có xác nhận của UBND xã C. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr, về bản chất là việc trả lại đất cho Ông Tr nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không cần thiết phải hủy hai hợp đồng này là phù hợp với qui định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Từ những phân tích trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Đức Tr về việc buộc Bà L trả lại vợ chồng Ông Tr toàn bộ thửa đất và bác kháng cáo yêu cầu Bà L phải trả tiền thuê nhà, thuê các tài sản và thuê đất. Đối với kháng cáo của Bà L, do Bà L đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà L là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, sửa bản án sơ thẩm xử.

[3]. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông Tr, Bà L và Bà L trên 60 tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì thuộc trường hợp miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự Ông Tr, Bà L và Bà L

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 158; 166; 579; 580 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 165; 227; 235; 264; 266; 267; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 95; 99; 100;

166; 170; 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo đối với yêu cầu của Ông Nguyễn Đức Tr.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đức Tr và Bà Nguyễn Thị L.

2.2. Buộc Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L thửa đất số 236, tờ bản đồ số 22, diện tích 468m² ở Thôn T, xã C, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh cùng 01 ngôi nhà 4 gian, 03 gian bếp. Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L được quyền sở hữu toàn bộ các tài sản trên đất.

Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trích trả cho Bà Nguyễn Thị L, Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A số tiền 815.125.000đ.

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK653550 ngày 22/10/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp cho Ông Nguyễn Đức Tr.

4. Bác yêu cầu của Chị Nguyễn Thị Ngọc H và Anh Trịnh Ngọc A về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2005 giữa Bà L và Ông Tr.

5. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5.1. Án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L và Bà Nguyễn Thị L.

Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L và Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Ngọc H, Anh Trịnh Ngọc A mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ mỗi người 300.000đ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 2287 ngày 07/7/2020 tại chi cục thi hành án huyện Quế Võ.

5.2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Đức Tr phải chịu 12.000.000 đồng và Bà Nguyễn Thị L phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. (Xác nhận Ông Nguyễn Đức Tr, Bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Quế Võ;
- Chi cục THADS huyện Quế Võ;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Bình