

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 28 /2023/DSPT
Ngày: 26/4/2023
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hồng Ánh

ông Bùi Đức Thanh

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hoa Lê- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Nguyễn Thị Thu
Hà- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử
phúc thẩm công khai vụ dân sự thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10
năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án
nhân dân thành phố HL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2023/QĐ-PT ngày
14/03/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2023/QĐ-PT ngày 29/3/2023
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T- sinh năm 1932

Địa chỉ: Tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị T1;

Địa chỉ: Tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt

- Bị đơn: bà Hoàng Thị H, sinh năm 1957 và ông Nguyễn Đình T2, sinh
năm 1960.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL, Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Hoàng Thị T3;

Địa chỉ: Tổ

28B, khu 2B, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh . Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: bà Bùi Thị HT; địa chỉ: tổ 14A, khu 2A, phường CX, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: bà Phạm Thị H1- Luật sư công ty Luật TNHH MTV MH; địa chỉ: số 275 đường Hà Lâm, tổ 11, khu 1, phường Hà Trung, thành phố HL, Quảng Ninh. Có mặt

3. Người kháng cáo: bị đơn bà Hoàng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Thửa đất số 24 tờ bản đồ số 14 tại tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T và chồng là ông Nguyễn Đình B (đã chết năm 2003) sử dụng từ những năm 1960. Năm 2005 do nhà đột nát không ở được nên bà có cho vợ chồng con trai là Nguyễn Đình T2 và Hoàng Thị H mượn khoảng 26m² đất để xây một ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ để ở, việc cho mượn chỉ bằng miệng, không có văn bản. Ngày 12/3/2009 bà T được UBND thành phố HL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 847762 đối với thửa đất trên. Hiện nay nhà của bà T không thể ở được nữa nên bà muốn bán thửa đất này để mua chỗ ở mới, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T2 bà H trả lại phần diện tích đất cho mượn, bà sẽ thanh toán cho ông T2, bà H giá trị công trình xây dựng trên đất nhưng ông T2 bà H không trả. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu ông T2 bà H trả lại cho bà phần đất đang chiếm giữ, bà đồng ý thanh toán giá trị công trình trên đất cho ông T2, bà H.

Bị đơn ông Nguyễn Đình T2 và bà Hoàng Thị H cùng có lời khai trình bày: Năm 1995 sau khi cưới nhau thì vợ chồng ông T2, bà H về ở cùng với bố mẹ chồng là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đình B từ đó đến nay. Năm 2005 do nhà hỏng không ở được nên bà T có cho vợ chồng ông T2 một phần đất trong khuôn viên thửa đất của bà T để vợ chồng ông T2 xây một ngôi nhà cấp 4 và công trình phụ trên diện tích đất khoảng 26m². Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà T đã cho vợ chồng ông T2 diện tích đất trên. Đối với số tiền 50.000.000 đ mà bà T đã đưa để vợ chồng ông T2 chuyển nhà thì vợ chồng ông T2 sẽ trả lại cho bà T. Đối với diện tích và giá trị công trình xây trên đất gồm: nhà cấp 4 và công trình phụ mà HĐĐG đã định giá thì vợ chồng ông T2 không có ý kiến đề nghị gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố HL đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn

Thị T. Buộc ông Nguyễn Đình T2 và bà Hoàng Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng diện tích 26,2m² đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, tại Tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Giao cho bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu các công trình xây dựng trên phần đất 26,2m² gồm nhà cấp 4 và công trình phụ. Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Hoàng Thị H số tiền 58.477.036đ, được trừ vào số tiền 50.000.000đ mà bà T đã trả cho ông T2, bà H. Bà T còn phải thanh toán cho ông T2, bà H số tiền là 8.477.036đ. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/9/2022, bà H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố HL .

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện nguyên đơn có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày hiện nay bà Thoả đã mua đất và nhà rộng rãi khang trang và mong muốn vợ chồng anh T2 về ở cùng với bà để có điều kiện sinh sống tốt hơn còn nhà đất mà bà cho anh T2 mượn sẽ được bán đi lấy tiền trả nợ cho việc mua nhà đất mới mà bà đang ở. Ngoài ra, các đương sự đều có lời khai về việc sau khi cụ T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T2 bà H trả lại diện tích đất đang tranh chấp thì ông T2 có khởi kiện hành chính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ T vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là chưa đảm bảo.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án : Tại phiên tòa, các đương sự đều có lời khai về việc sau khi cụ T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T2 bà H trả lại diện tích đất đang tranh chấp thì ông T2 có khởi kiện hành chính yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ T toàn bộ diện tích đất 99m² trong đó có 1 phần đất mà ông T2 và bà H đã xây nhà và đang sinh sống vì cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó là chưa đảm bảo; mặt khác các đương sự cũng cung cấp 01 USB ghi hình bà T nói chuyện về việc không đồng ý bán nhà do đó cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để thu thập kết quả giải

quyết của vụ án hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp trên do ông Toàn khởi kiện cũng như tình trạng của cụ T khi nói chuyện trong USB được đương sự giao nộp tài tòa theo quy định tại Điều 304 BLTTDS

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của bà Hoàng Thị H nằm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét nội dung kháng cáo của bà H thấy:

Về nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc trường hợp phải hòa giải tại UBND trước khi gửi đơn đến Tòa nhưng chưa hòa giải Tòa án đã thụ lý, giải quyết là chưa đủ điều kiện khởi kiện, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật đất đai 2013 thấy: Bà T là người được xác lập quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 847762 do UBND thành phố HL cấp ngày 12/3/2009 và sau đó cho vợ chồng anh T2 sử dụng và bà T trình bày là bà cho anh T2 mượn nay bà đòi lại; còn đối với vợ chồng anh T2 cho rằng diện tích đất vợ chồng anh đang sử dụng là được bà T tặng cho vợ chồng anh nên không đồng ý trả lại đất. Như vậy, các bên đương sự đều thừa nhận đất trên do vợ chồng anh T2 sử dụng là thông qua giao dịch dân sự (cho mượn quyền sử dụng đất hoặc tặng cho quyền sử dụng đất) chứ không phải do lấn chiếm hoặc tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nên việc đòi quyền sử dụng đất đang bị người khác quản lý sử dụng bằng một giao dịch dân sự thì theo quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật đất đai 2013 và hướng dẫn tại khoản 2 điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP trường hợp này không bắt buộc phải hòa giải tại UBND xã, phường nơi có đất tranh chấp.

Đối với nội dung bị đơn cho rằng bà T không có yêu cầu đòi đất, không biết việc khởi kiện như nội dung đơn khởi kiện nhưng căn cứ vào 02 văn bản ủy quyền của bà Thoả uỷ quyền cho bà Tám để tham gia quá trình giải quyết vụ án được lập tại Văn phòng công chứng ở các thời điểm khác nhau (2 năm khác nhau) đã thể hiện cụ T hoàn toàn nhận thức được việc khởi kiện và nội dung khởi kiện. Việc bị đơn cung cấp file ghi âm khoảng tháng 3/2023 là thời điểm xét xử phúc thẩm và bà T cũng không có quan điểm sẽ rút đơn khởi kiện. Tại thời điểm lập

văn bản ủy quyền ngày 18/3/2023, bà T cũng nhận thức được sự việc và vẫn đồng ý ủy quyền cho bà Tám thay mình tham gia tố tụng nên không có căn cứ cho rằng việc khởi kiện là không theo ý chí của bà T.

Đối với nội dung kháng cáo của bà H cho rằng bà T cho vợ chồng bà mượn đất tuy nhiên không có tài liệu chứng minh việc cho mượn đất, tòa án cấp sơ thẩm tuyên quyết định không khách quan, không tiến hành lấy ý kiến của người làm chứng là con của bà T dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây ảnh hưởng thiệt thòi đến quyền lợi chính đáng của gia đình bà; gia đình bà đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước, đăng ký điện nước sinh hoạt riêng được cấp số nhà riêng thấy: Nguồn gốc đất được xác lập quyền sử dụng cho bà T và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên bà T có quyền sử dụng đất còn đối với vợ chồng ông T2 là con bà sinh sống cùng và được sự đồng ý của bà T để xây dựng nhà trên đất. Tuy nhiên không có chứng cứ về việc được bà Thoả tặng cho vợ chồng anh T2 và bà T khẳng định chỉ cho mượn đất để xây nhà ở nhờ. Trong khi đó diện tích đất 26,2m² tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 847762 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T. Bà H cho rằng đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước nhưng không cung cấp được biên lai nộp thuế đất, còn việc ông bà đăng ký điện nước sinh hoạt riêng được cấp số nhà riêng không chứng minh cho việc thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của ông bà. Mặt khác, ông T2, bà H đang sử dụng phần đất có diện tích sử dụng 26,2m² thuộc thửa đất trên không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên không thể thực hiện việc tặng cho theo quy định của pháp luật.

Đối với kháng cáo về việc quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã hòa giải thành thấy trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện việc giữa nguyên đơn và bị đơn hòa giải thành, thống nhất được toàn bộ nội dung vụ án.

Xét nội dung kháng cáo bà H cho rằng Tòa án không xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T: Căn cứ bản án hành chính số 28 ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã quyết định bác yêu cầu khởi kiện của ông T2 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 847762 đã cấp cho bà Nguyễn Thị T thì yêu cầu này đang được giải quyết ở một vụ án khác nên không xem xét trong vụ án này.

Đối với nội dung bà cho rằng số tiền 50.000.000đ vợ chồng bà đã nhận là do chị Nguyễn Thị Huệ đưa cho vợ chồng bà là để trả chi phí cho việc chuyển nhà vào CX ở với bà T, tuy nhiên bà không đưa được chứng cứ chứng minh,

ngoài ra tại đơn xin thẩm định nhà bà cũng xác nhận “*tôi lấy tiền lại số tiền tôi đã xây, nên ngày 5.4.2022 tôi đã nhận của mẹ chồng số tiền là 50 triệu đồng*” đây là nội dung đương sự đã thừa nhận và không phải chứng minh nên việc triệu tập bà Huệ là không cần thiết.

Từ các phân tích trên thấy rằng, kháng cáo của bà Hoàng Thị H là không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm có nhận định số tiền chi phí định giá: “*Nguyên đơn đã nộp cho Tòa án và tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không đề cập*” nhưng phần quyết định không tuyên là thiếu sót tuy nhiên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, HĐXX xét thấy không cần phải sửa nội dung này của bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Quan điểm đề nghị tạm ngừng phiên tòa của đại diện viện kiểm sát: Từ những phân tích trên đã đủ cơ sở giải quyết vụ án nên đề nghị ngừng phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 164; khoản 1 điều 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/2016/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, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Đình T2 và bà Hoàng Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng diện tích 26,2m² đất thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 14, tại Tổ 4, khu 4, phường THĐ, thành phố HL, tỉnh Quảng Ninh. Giao cho bà Nguyễn Thị T được quyền sở hữu các công trình xây dựng trên phần đất 26,2m² gồm nhà cấp 4 và công trình phụ.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Đình T2 và bà Hoàng Thị H số tiền 58.477.036đ, được trừ vào số tiền 50.000.000đ mà bà T đã

trả cho ông T2, bà H. Bà T còn phải thanh toán cho ông T2, bà H số tiền là 8.477.036đ.

Kể từ ngày bên đương sự được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên phải thi hành án không trả đủ số tiền phải thanh toán thì 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình T2; miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Hoàng Thị H.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố HL;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh – Bùi Đức Thanh

Tạ Duy Ước