

Bản án số 67/2022/DSPT

Ngày: 19/9/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng đổi tài sản là
QSD đất và kiện đòi lại quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý và ông Hoàng Quý Sửu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng trao đổi tài sản là quyền sử dụng đất và kiện đòi lại quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DSST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc Q, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường BH, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Vũ Văn C, Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Thái Nguyên (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2022, ông C có mặt).

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Tuyết M, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số nhà 438, tổ dân phố 5, phường BH, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

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

3.1. Ông Trần Bá T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số nhà 438, tổ dân phố 5, phường BH, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (ông T là chồng bà M có mặt tại phiên tòa).

3.2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường BH, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4. Người làm chứng:

4.1. Cụ Trịnh Thị Q1, sinh năm 1936;

Địa chỉ: Tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1959;

4.3. Ông Mai Viết D, sinh năm 1960; (chồng bà H)

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (đều vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Bùi Ngọc Q trình bày: Ông và bà Bùi Thị Tuyết M là anh em ruột. Năm 1996 do yêu cầu cuộc sống bà M hỏi mượn nhà của gia đình ông trên thửa đất số 228a tờ bản đồ số 07, diện tích 256m² (trong đó 200m² đất ở và 56m² đất vườn, vị trí đất tại khối BH2, thị trấn BB, thị xã PY (nay là tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY). Nguồn gốc thửa đất ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2006 mang tên Bùi Ngọc Q. Nguồn gốc thửa đất này ông mua của cụ Trịnh Thị Q1 từ năm 1977, có giấy tờ mua bán viết tay có xác nhận của UBND thị trấn BB). Quá trình sử dụng đất, ông đã tặng cho em gái Bùi Thị H, nhưng hợp đồng ghi chuyển nhượng một phần nhà và đất là 80m² (trong đó có 70m² là đất ở đô thị và 10m² là đất vườn) vào năm 2011. Diện tích còn lại sử dụng là 176m² (trong đó có 130m² đất ở và 46m² đất vườn). Sau khi mua đất của cụ Trịnh Thị Q1, do điều kiện công tác nên ông có đón bố đẻ là cụ Bùi Viết T1 ở huyện PL, tỉnh Thái Nguyên về phụng dưỡng và sống cùng, khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, ông đã làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bố ông là cụ Bùi Viết T1. Năm 1996 em gái Bùi Thị Tuyết M hỏi mượn ông một phần thửa đất (khoảng 56m²) để mở quán bán hàng hoá ông đã đồng ý. Năm 2000 sau khi cụ T1 chết, toàn bộ 08 anh chị em trong gia đình trong đó có cả bà M đã thống nhất ký xác nhận trả lại cho ông thửa đất số 228a, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bùi Ngọc Q như hiện nay. Bà M ở trên đất ông cho mượn làm ăn thuận lợi nên thời gian sau đó bà M hỏi ông nhượng lại đất, bà M nói với điều kiện, bà M bán được thửa đất 227, tờ bản đồ 07, diện tích 166 m² (thửa đất này trước đó của ông đã tặng cho bà M) thì mới có tiền để trả thửa 228a. Vì không bán được thửa đất số 227, tờ bản đồ số 7 nên bà M trao đổi với vợ chồng ông, đổi 166 m² đất tại thửa đất 227 của nhà bà M để lấy 56 m² đất

tại thửa 228a của ông C là phần đất bà M hỏi mượn, vì bà M đã làm nhà kiên cố trên đất mượn của ông. Do là anh em nên ông đồng ý đổi. Do vậy, ngày 16/12/2004 giữa ông và bà M đã lập “**Giấy chuyển đổi đất ở**” việc lập giấy đổi đất ở chỉ có ông, bà M và em trai Bùi Ngọc D1, em dâu Mai Thị H1 làm chứng, nội dung bà M thống nhất đổi mảnh đất mang tên bà M như trong bì đồ được cấp để lấy mảnh đất của ông diện tích đổi là 56m² thuộc một phần diện tích được cấp quyền sử dụng đất. Ông đã nhiều lần nhắc nhở với bà M làm thủ tục sang tên đất đổi của bà cho ông để ông làm thủ tục tách 56m² đất mà hai bên thỏa thuận đổi cho nhau, nhưng bà M viện đủ lý do trì hoãn, khát lần sau đó bà M không thực hiện theo thỏa thuận mà tự ý chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Bá T là chồng bà M đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 227. Quá trình sử dụng đất của ông, bà M còn lấn chiếm thêm nên tổng diện tích sử dụng đất của bà M khoảng 96m² để làm quán bán hàng. Trong quá trình bà M ở trên đất thì ông cũng đã đồng ý cho bà M xây dựng nhà, lúc đầu là nhà một tầng kiên cố, sau khi thỏa thuận đổi đất năm 2004 ông đã đồng ý cho bà M và ông T sửa chữa và xây thêm thành nhà hai tầng như hiện nay. Nay bà M muốn giữ lại thửa đất 227 của mình và muốn chiếm dụng luôn cả diện tích đất mượn của ông nên ông khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ cam kết hợp đồng đổi đất giữa ông với bà Bùi Thị Tuyết M xác lập ngày 16/12/2004 do bà M không thực hiện cam kết nên xác định là giao dịch vô hiệu;

- Buộc bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên diện tích theo kết quả đo là 77,4m² tại thửa đất 228a, tờ bản đồ số 07 thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên, trả lại đất cho ông.

- Đối với ngôi nhà do bà M, ông T xây dựng trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết cho hợp tình hợp lý.

Bị đơn bà Bùi Thị Tuyết M trình bày: Bà là em gái ruột của ông Bùi Ngọc Q. Năm 1997 vợ chồng bà có mua thửa đất số 228a, tờ bản đồ số 07 thuộc khối BH2, thị trấn BB (nay là tổ dân phố BH2, phường BB), thị xã PY của ông Q và bố đẻ là cụ Bùi Viết T1, với chiều rộng mặt đường 261 là 4m x chiều dài khoảng 14m, tổng diện tích là 56m² với số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), bà và chồng đã trả tiền cho ông bà Q, M1 thành hai lần: Lần thứ nhất thanh toán 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) vào tháng 8/1997; lần thứ hai thanh toán 5.000.000đ (năm triệu đồng). Do là anh em ruột trong gia đình nên vợ chồng không lập giấy tờ mua bán, việc trả tiền cũng không viết giấy giao nhận, khi trả tiền không có ai làm chứng mà chỉ có vợ chồng bà trả và vợ chồng ông Q, bà M1 nhận tiền của vợ chồng bà. Năm 2004 giữa bà và ông Q có lập giấy chuyển đổi đất là do ông Q ép buộc bà phải chuyển đổi đất thì ông Q mới làm bì đồ thửa đất mà vợ chồng bà đã mua của ông Q. Việc lập giấy chuyển đổi đất không

được sự đồng ý của chồng bà là ông Trần Bá T. Nay ông Q khởi kiện đòi lại thửa đất 228a, tờ bản đồ 07, diện tích như kết quả đo đạc và yêu cầu tháo dỡ công trình nhà ở của bà, bà không đồng ý vì vợ chồng bà đã mua và xây dựng nhà hai tầng kiên cố từ năm 1997 cho đến nay không có tranh chấp. Đề nghị ông Q phải thực hiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Trần Bá T trình bày: Ông là chồng bà M, nguồn gốc thửa đất 228a, tờ bản đồ số 07 tại khối BH2, thị trấn BB (nay là tổ dân phố BH2, phường BB) là của bố vợ ông, cụ Bùi Viết T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông với giá 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Do vậy, ông xác định thửa đất 228a, tờ bản đồ số 07 là quyền sử dụng của ông với bà M. Việc trả tiền mua bán do bố vợ ông giao cho anh trai vợ là ông Q nhận tiền chuyển nhượng của vợ chồng và thực hiện các thủ tục cắm mốc, sang tên cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã giao tiền cho ông Q chia làm hai lần như bà M đã trình bày và đã thực hiện xong. Do là anh em nên việc thanh toán tiền không lập văn bản giấy tờ gì và cũng không có người làm chứng; Còn các thủ tục đo đạc, xác định mốc giới được bố vợ và ông Q cùng thực hiện. Gia đình ông tiến hành xây dựng nhà ở và hoàn thành xong ngôi nhà hai tầng có sự đồng ý của bố vợ là cụ T1 và ông Q, gia đình ông đã ở ổn định 24 năm nay không có tranh chấp gì, vợ chồng ông thực hiện đóng thuế đất đầy đủ từ khi xây nhà xong, có biên lai nộp thuế. Giữa anh em cũng không có mâu thuẫn gì, nay bố vợ ông chết đi, ông cũng không hiểu tại sao ông Q lại khởi kiện vợ chồng ông để đòi lại đất. Còn thửa đất số 227 nguồn gốc của cụ T1 bố bà M tặng cho mang tên bà M là tài sản chung vợ chồng, nhưng ngày 16/12/2004 bà M là vợ ông đã tự ý làm giấy tờ trao đổi với ông Q và không được sự đồng ý của ông. Đây là tài sản chung vợ chồng, bà M tự ý làm giấy trao đổi, một mình bà M ký là trái pháp luật. Do ông không được biết và không đồng ý nên kể từ đó đến nay ông Q cũng không sử dụng được, vợ chồng ông vẫn sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 07 vị trí đất giáp phía sau thửa đất số 228a. Hiện nay vợ chồng ông đã thế chấp cho anh rể là Trần Ngọc C1, sinh năm 1955, địa chỉ: Nhà 07a, tổ 52 (nay là tổ 13), phường TM, quận HM, thành phố Hà Nội từ năm 2005 để vay số tiền 16 triệu đồng, anh C1 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của ông. Nay ông Q khởi kiện vợ chồng ông để đòi lại đất mà vợ chồng đã mua và xây dựng nhà hai tầng kiên cố từ năm 1997 trên thửa đất số 228a cho đến nay, ông không đồng ý việc đòi lại đất của ông Q và đề nghị ông Q phải chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông.

- Bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Bà là vợ của ông Q bà đồng ý với quan điểm khởi kiện của ông Q về tranh chấp hợp đồng trao đổi tài sản và đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T.

Những người làm chứng khai:

- Bà Bùi Thị H: Bà là em gái của ông Bùi Ngọc Q, là chị gái bà Bùi Thị Tuyết M, giữa bà với anh trai và em gái không có mâu thuẫn khúc mắc gì. Về nguồn gốc thửa đất số 228a, tờ bản đồ số 07 thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY là của ông Bùi Ngọc Q mua từ năm 1977 của cụ Trịnh Thị Q1. Sau khi mua xong ông Q còn thực hiện chuyển nhượng lại cho một số hộ, trong đó có gia đình bà. Về việc quản lý đất từ khi ông Q chuyển ra ngoài thị trấn Ba Hàng sinh sống cho đến khi bố đẻ của ông bà chết các anh, chị em trong gia đình vẫn công nhận là đất của ông Q, không phải đất của bố, thủ tục chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 được sự đồng ý của 08 anh, chị em trong đó có cả bà M cũng nhất trí xác nhận đất của ông Q nên ký văn bản chuyển trả để ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Mai Viết D trình bày: Ông là chồng bà H có lời khai thống nhất như bà H.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2021 xác định:

Thửa đất số 228a, tờ bản đồ số 07, thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Ngọc Q do UBND huyện PY cấp ngày 12/10/2006 với diện tích 256m², tại trang 4 giấy chứng nhận ghi điều chỉnh giảm 80m². Diện tích còn lại là 176m² (trong đó 130m² đất ở và 46m² đất vườn).

Vị trí cụ thể:

- + Phía Bắc giáp thửa đất 228c;
- + Phía Nam giáp đường vào nhà máy Cơ khí PY ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 227 của bà M, ông T;
- + Phía Tây giáp đường 261.

Về tài sản và cây trên thửa đất số 228a:

- + 01 nhà 2 tầng mái bê tông, khung cốt thép xây tầng 1 và gác xép năm 1997 do ông T và bà M xây. Tầng 2 và tum xây dựng năm 2004;
- + 01 quán bán hàng lợp prô xi măng.

* Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 07 vị trí thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, Giấy chứng nhận mang tên ông Trần Bá T số E 774022 do UBND huyện PY cấp ngày 31/01/2005, diện tích 166m² đất ở lâu dài.

Vị trí cụ thể:

- + Phía Bắc giáp thửa đất 552 của ông Bùi Tiến L ;
- + Phía Nam giáp đường vào nhà máy Cơ Khí PY ;
- + Phía Đông giáp thửa đất số 227a;
- + Phía Tây giáp thửa 228a và 228c;

Về tài sản và cây trên thửa đất số 227:

- + Về tài sản trên đất: 03 Dãy nhà trọ gồm 8 phòng + 02 phòng vệ sinh chung, cụ thể:

Nhà trọ 01 tầng (quán) tường xây gạch chỉ.

Dãy nhà trọ 04 phòng xây gạch chỉ; nhà 01 tầng 02 phòng; sân bê tông;
+ Cây cối trên đất: 01 Cây ổi đang cho thu hoạch quả.

* Đất thửa số 228a thuộc vị trí 1, có giá 6.000.000đ (sáu triệu đồng)/1m².
Đất vườn liền đất ở có giá 3.000.000đ/m².

Nhà 02 tầng 1 tum còn giá trị 114.894.000đ (một trăm mười bốn triệu, tám trăm chín mươi tư ngàn đồng) 01 quán tầng 1 xây gạch chỉ giá trị còn 12.664.000đ.

* Đất ở thửa 227 vị trí 1, trục đường từ ngã ba Vòng Bi đến nhà máy Vòng Bi có giá 3.000.000đ/m²

Tài sản trên thửa đất 227 có giá:

Quán 01 tầng 18.590.000đ;

01 nhà trọ + công trình vệ sinh có giá 14.179.000đ

Nhà trọ 01 tầng 02 phòng có giá 11.764.000đ;

Nhà trọ 04 phòng có giá 23.479.000đ;

Sân bê tông có giá 594.000đ;

01 cây ổi có giá 350.000đ.

Với nội dung nêu trên tại bản án số 04/2022/DSST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định: Áp dụng; Điều 5; khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157; khoản 1, 3 Điều 164; Điều 165, 218, 244; khoản 1 Điều 228; Điều 229, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 700; Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 4; khoản 3 Điều 17; khoản 7 Điều 22; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 1, 2, 3 Điều 95; Khoản 1 Điều 97; khoản 1 Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 256, 258, Điều 688, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 158, 163, 164, 165, 166; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc Q đối với bà Bùi Thị Tuyết M.

1. Tuyên bố “Giấy chuyển đổi đất ở” giữa ông Bùi Ngọc Q với bà Bùi Thị Tuyết M lập ngày 16/12/2004 vô hiệu.

2. Buộc bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T phải trả lại cho ông Bùi Ngọc Q thửa đất 228a, tờ bản đồ số 07 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 167565 cấp ngày 12/10/2006 do UBND huyện PY cấp mang tên ông Bùi Ngọc Q, diện tích đo thực tế 114,6m²), phần diện tích bà M và ông T phải giao trả ông Q có nhà và công trình của bà M xây dựng diện tích 77,4m².

Theo sơ đồ đo gồm các điểm 1, 2, 3, 4, 6, 7, 1. Vị trí đất thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên.

3. Giao cho ông Bùi Ngọc Q được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản do ông T, bà M tạo lập trên thửa đất số 228a, gồm nhà 3 tầng, quán bán hàng có giá trị là 127.000.000đ (đã được làm tròn).

Ông Bùi Ngọc Q có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T số tiền 127.000.000đ (đã làm tròn). Bà M, ông T được quyền sở hữu, sử dụng số tiền 127.000.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu đồng) do ông Q trích trả giá trị công trình nhà trên thửa đất 228a, tờ bản đồ số 7.

Bà M và ông T phải di dời khỏi nhà và đất để bàn giao toàn bộ nhà, đất thửa 228a, tờ bản đồ số 7, vị trí đất thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY cho ông Q.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T được tiếp tục sử dụng thửa đất số 227, tờ bản đồ số 07, vị trí thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên. Giấy chứng nhận mang tên ông Trần Bá T số E 774022 do UBND huyện PY cấp ngày 31/01/2005, diện tích thực tế đo đạc là 190,3m², vị trí các cạnh: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 8 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

5. Về chi phí thẩm định, định giá và đo đất: Tổng chi phí hết 7.000.000đ. Buộc bà Bùi Thị Tuyết M thanh toán trả ông Bùi Ngọc Q 50% chi phí = 3.500.000đ (do ông Q đã nộp tạm ứng và chi phí xong).

6. Về án phí: Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ và án phí có giá ngạch phần tài sản thuộc lỗi của mình 50% tương ứng số tiền phải chịu: $(127.000.000đ : 2) \times 5\% = 3.175.000đ$, tổng cộng hai khoản là: 3.475.000đ (ba triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/6/2022 ông Trần Bá T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý nhận 127.000.000đ, không đồng ý trả tiền thẩm định, định giá và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá T vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Về kháng cáo của ông Trần Bá T thấy rằng: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là thửa số 228a, tờ bản đồ số 07, diện tích 176m² tại phường BB, thành phố

PY, tỉnh Thái Nguyên do ông Bùi Ngọc Q mua của cụ Trịnh Thị Q1, có giấy tờ mua bán viết tay, có xác nhận của UBND thị trấn BB (nay là phường BB). Sau khi mua bán được một thời gian ông Q đón cụ T1 là bố đẻ về sống tại nhà đất mua này. Quá trình sử dụng đến khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q kê khai mang tên bố đẻ là cụ Bùi Viết T1 đứng tên năm 1993. Sau khi cụ T1 chết các anh em của ông Q đã thống nhất trả lại ông Q thửa đất này, ông Q đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện PY cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 228a, tờ bản đồ số 07 diện tích 256m² mang tên ông Bùi Ngọc Q. Năm 2011 ông Q tặng cho bà Bùi Thị H và ông Nguyễn Viết D (là em gái và em rể) diện tích 80m² tại thửa đất số 228a, nên cơ quan có thẩm quyền đã điều chỉnh giảm diện tích vì vậy diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại là 176m² là đúng thực tế được các đương sự thừa nhận, chỉ khác là ông Q đòi lại đất đã cho vợ chồng bà M, ông T mượn từ năm 1996, còn vợ chồng bà M, ông T thì cho rằng đã mua của ông Q giá 20.000.000đ, nhưng do là anh em ruột nên không viết giấy tờ và không có người làm chứng, do đã trả tiền rồi nên vợ chồng ông bà Tín, Mai không đồng ý trả lại đất cho ông Q. Ông Q và bà M1 khẳng định không có giao dịch mua bán và nhận tiền đổi với thửa đất số 228a, tờ bản đồ số 07 của ông với bà M mà chỉ có việc trao đổi tài sản là đất, ông lấy thửa đất số 227 của bà M và bà M lấy 56m² đất của ông tại thửa số 228a, nhưng việc trao đổi không thành do bà M không thực hiện giao đất cho ông mà cố tình chiếm hữu để sử dụng đất của ông. Ông Q cung cấp chứng cứ “Giấy chuyển đổi đất ở” ghi ngày 16/12/2004 giữa ông Q với bà M thể hiện đổi đất diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M đứng tên để lấy diện tích 56m² thửa đất của ông Q, văn bản được bà M, ông Q ký cùng hai người làm chứng là bà M Thị H1 và ông Bùi Ngọc D1 ký làm chứng. Tại đơn đề nghị của bà M không thể hiện ngày tháng năm làm đơn nhưng trong đơn bà M trình bày vào năm 1987 bà có xây dựng gia đình với ông T, do không có chỗ ở nên vợ chồng bà có nói với vợ chồng ông Q cho ở nhờ nhà mà ông Q mua của anh chị Quý Lữ vì lúc đó ông Q đã xây được nhà mới rồi nên vợ chồng ông Q đã đồng ý cho vợ chồng bà ở căn nhà đó. Năm 1996 do yêu cầu cuộc sống bà có mượn đất bên ngoài của ông Q để bán hàng, do làm ăn buôn bán thuận lợi nên bà có hỏi mua lại của ông Q để làm ăn sinh sống nhưng với điều kiện là bà bán được khu nhà trong đang ở mới có tiền trả cho ông Q, nhưng treo biền bán mãi không được nên bà phải ra nói với ông bà Q M1 là đổi đất cho ông bà Q M1 đã đồng ý đổi và bà đã làm nhà. Năm 2004 bà mới chính thức làm giấy đổi đất với ông Q (BL 02). Như vậy có đủ căn cứ khẳng định lời khai của ông Q là có căn cứ. Không có việc vợ chồng ông T, bà M đã trả tiền cho ông Q để mua diện tích 56m² đất của thửa đất số 228a của ông Q như lời khai của vợ chồng ông T, bà M. Tòa án

cấp sơ thẩm xác định hợp đồng trao đổi đất giữa bà M và ông Q vô hiệu là có căn cứ.

[2] Xét về yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông Q thấy rằng: Năm 1997 ông Q đã đồng ý cho bà M và ông T mượn đất để ở và đồng thời cho phép bà M xây nhà để ở, tuy nhiên lúc này đất vẫn đứng tên cụ T1 nhưng thực tế ông Q là người mua đất của cụ Q1 từ những năm 1977 có giấy tờ mua bán đều được các bên thừa nhận, do vậy xác định đất này của ông Q không phải của cụ T1, nên bà M mới hỏi mượn đất của vợ chồng ông Q để ở và được ông Q đồng ý. Năm 2004 mới có việc đổi đất và ông Q cũng đồng ý do vậy vợ chồng bà M mới xây dựng thành nhà 2 tầng để ở và bán hàng như hiện nay. Sau khi bà M và ông Q lập giấy chuyển đổi đất ở thửa đất số 228a của ông Q cho bà M sử dụng để ông Q sử dụng thửa số 227, tờ bản đồ số 7, diện tích 166m² đất ở của bà M liền phía sau thửa đất của ông Q không thành là do bà M và ông T không thực hiện cam kết giao đất cho ông Q mà vẫn tiếp tục sử dụng. Do đó cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau là có căn cứ.

[3] Buộc bà M và ông T phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho ông Q là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, nhưng do ông Q cũng có lỗi một phần nên buộc ông Q phải thanh toán $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà cho bà M và ông T nhưng vì là anh em ruột nên ông Q tự nguyện trả cho bà M, ông T toàn bộ giá trị còn lại của căn nhà cũng như tài sản theo kết quả định giá 127.000.000đ là đã có lợi cho bà M, ông T.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm người được ông Q ủy quyền thay mặt ông Q có ý kiến: Bà M và ông T ngoài ngôi nhà đang ở trên đất của ông Q, thì thửa đất số 227, tờ bản đồ số 07 của ông T, bà M cũng là đất ở mặt đường vào nhà máy Vòng Bi, ông bà vẫn kinh doanh bán hàng để duy trì cuộc sống như trên thửa đất số 228a của ông Q mà không hề bị ảnh hưởng đến thu nhập, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 700, 701 của Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 4, 17, 22, 26, 95, 97, 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Bá T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số 04/2022/DSST ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên .

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Ngọc Q đối với bà Bùi Thị Tuyết M.

1. Tuyên bố “Giấy chuyển đổi đất ở” giữa ông Bùi Ngọc Q với bà Bùi Thị Tuyết M lập ngày 16/12/2004 vô hiệu.

2. Buộc bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T phải trả lại cho ông Bùi Ngọc Q thửa đất 228a, tờ bản đồ số 07 do UBND huyện PY cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2006 mang tên ông Bùi Ngọc Q, diện tích đo thực tế 114,6m²), phần diện tích đất bà M và ông T phải trả lại cho ông Q, bà M1 có nhà ở và công trình của bà M, ông T xây dựng là 77,4m². Theo các điểm 1, 2, 3, 4, 6, 7, 1. Vị trí đất thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Giao cho ông Bùi Ngọc Q, bà Nguyễn Thị M1 được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ các tài sản do ông T, bà M tạo lập trên thửa đất số 228a, gồm nhà 02 tầng, một tum và quán bán hàng có giá trị là 127.000.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu đồng).

4. Ông Bùi Ngọc Q có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị Tuyết M và ông Trần Bá T số tiền 127.000.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu đồng). Bà M, ông T được quyền sở hữu, sử dụng số tiền 127.000.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu đồng) do ông Q trích trả giá trị công trình nhà trên thửa đất 228a, tờ bản đồ số 7.

5. Bà M và ông T phải di rời khỏi nhà và đất để bàn giao toàn bộ nhà, đất thửa 228a, tờ bản đồ số 7, vị trí đất thuộc tổ dân phố BH2, phường BB, thành phố PY cho ông Q, bà M1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí thẩm định, định giá và đo đất: Tổng chi phí hết 7.000.000đ. Buộc bà Bùi Thị Tuyết M thanh toán trả ông Bùi Ngọc Q 50% chi phí = 3.500.000đ (ba triệu, năm trăm nghìn đồng) do ông Q đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7. Về án phí: Bà Bùi Thị Tuyết M phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch phần tài sản thuộc lỗi của mình 50% tương ứng số tiền phải chịu: $(127.000.000đ : 2) \times 5\% = 3.175.000đ$, tổng cộng hai khoản là: 3.475.000đ (ba triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Trần Bá T được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi. Ông Bùi Ngọc Q được miễn toàn bộ tiền án phí do là người cao tuổi.

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 Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Lý – Hoàng Quý Sửu

Nguyễn Văn Quế

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố PY;
- Chi cục THADS thành phố PY;
- UBND phường BH;
- UBND phường BB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế

