

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày: 29-8-2022

*V/v Đòi lại nhà và đất cho ở nhờ;
Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán:

Ông Nông Hà Nam

Ông Ngôn Ngọc Viên

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Nha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc “Đòi lại nhà và đất cho ở nhờ; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngọc Thúy O- Sinh năm 1970 và **Phùng Văn T** sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Phố H.N, thị trấn Q, huyện H, Cao Bằng. (Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn T là bà Ngọc Thúy O theo văn bản ủy quyền ngày 27/4/2020). Có mặt

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn

Văn Thắng thuộc công ty Luật Hợp Danh IDC Việt Nam.

Địa chỉ: Số 26, tổ 1, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; có mặt.

- **Bị đơn: Nông Công K** - Sinh năm 1977; Địa chỉ: Phố B, thị trấn Q, huyện H, tỉnh Cao Bằng. Có mặt

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Nông Công A – sinh năm 1949

+ Hà Thị Đ – sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: B.L (nay là xóm X I), xã P, huyện H, Cao Bằng;

(Người đại diện theo ủy quyền của ông Nông Công A là bà Hà Thị Đ theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020). Bà Đ có mặt

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hà Thị Đ:* bà Hà Thị C – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cao Bằng. Có mặt

+ Nông Thị E – Sinh năm 1976; địa chỉ: Phố B, TT Q, huyện H, Cao Bằng; Có mặt

+ Nông Phương X – sinh 2004; địa chỉ: Phố B, TT Q, huyện H, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt có lý do

+ Nông Thị I – sinh năm 1990; địa chỉ: : B.L (nay là xóm X I), xã P, huyện H, Cao Bằng; Có mặt

+ Văn phòng công chứng S.H, TP Cao Bằng, Cao Bằng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Nhật L – chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bé Đặng N – chức vụ: Giám đốc. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Phòng công chứng Z Sở Tư pháp tỉnh Cao Bằng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đàm M.T – chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng: Đại diện theo pháp luật Nông Văn Ch – chức vụ: Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Thế Q – chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cao Bằng, theo văn bản ủy quyền số 2172/GUQ-STNMT ngày 12 tháng 7 năm 2022. Có mặt

+ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H: ông Lý Đức P – chức vụ: Phó giám đốc phụ trách Văn phòng; có mặt

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ngọc Thúy O, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng có quyết định kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngọc Thúy O và Phùng Văn T trình bày:*

Vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 và Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016”. Tài sản nhận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đối với 40,2m² thuộc thửa số 288, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại Phố B, thị trấn Q, huyện Q(nay là huyện H), Cao Bằng. Tài sản gắn liền với đất là ½ ngôi nhà cấp 4, diện tích xây dựng 40,2m², được xây dựng năm 2013.

Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, vợ chồng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 845473 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cao Bằng cấp ngày 29/01/2019. Vào thời điểm chuyển nhượng, tại nhà và đất chuyển nhượng có gia đình ông Nông Công K là con đẻ của ông A, bà Đ đang sinh sống. Theo đề nghị của ông Nông Công K, vợ chồng tôi chấp thuận cho gia đình ông K ở nhờ trên phần tài sản vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng nói trên với thời hạn không quá 01 năm, kể từ ngày hoàn thành chuyển nhượng. Ngày 23/01/2019, ông K đã lập “Bản cam kết về việc bàn giao nhà, đất” trong đó nêu rõ đến ngày 20/01/2020 sẽ bàn giao nhà và đất mà ông K ở nhờ. Nay đã quá thời hạn bàn giao nhà, đất, vợ chồng tôi cũng đã thông báo nhiều lần và yêu cầu gia đình ông K giao nhà và đất theo đúng cam kết nhưng ông K không hợp tác, không chịu bàn giao.

Do đó, vợ chồng tôi có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết việc yêu cầu gia đình ông K trả lại nhà và đất cho vợ chồng tôi. Những chứng cứ, tài liệu kèm theo đơn khởi kiện gồm có: bản sao Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016; bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019; Bản cam kết về việc bàn giao nhà, đất; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 845473 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cao Bằng cấp ngày 29/01/2019.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nông Công K có yêu cầu phản tố trình bày:* Tôi là con trai của ông A, bà Đ. Nguồn gốc thửa đất 288, tờ bản đồ số 7 là do nhà nước cấp cho hộ ông Nông Công A là thương binh. Tại thời điểm năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nông Công A gồm có: ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ, Nông Thị I, Nông Thị E (vợ tôi), tôi Nông Công K và Nông Phương X (con gái tôi). Từ trước tới nay gia đình chưa họp và chia đất đối với thửa đất này. Còn đối với ngôi nhà cấp IV trên đất là của vợ chồng tôi xây từ năm 2013, khi xây nhà có được sự nhất trí của ông A, bà Đ. Ông A, bà Đ cũng có góp tiền xây nhà bằng hình thức vay sổ lương của ông A là 100 triệu, ngoài ra còn có 40 triệu do nhà nước hỗ trợ cho ông A là thương binh làm nhà.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà O, ông T vì tôi ở nhà của tôi chứ không phải ở nhờ nhà bà O, tôi không được biết hay tham gia vào việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Đ và bà O, ông T; nhà trên đất là của vợ chồng tôi tạo dựng, ông A, bà Đ không có quyền bán cả tài sản trên đất. Về văn bản cam kết về tài sản được công chứng ngày 27/7/2016 tôi không được ký và điểm chỉ vào văn bản này; vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà O tôi đề nghị cần xem xét lại vì chưa đo đạc thực địa sao lại được tách thửa. Còn đối với Văn bản cam kết bàn giao nhà, đất ngày 23/01/2019 là do tôi viết và ký tên, tôi viết văn bản này vì bà O nói phải viết thì mới bàn giao ½ mảnh đất còn lại cho tôi. Nay tôi có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố “Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Đ, bà O, ông T ngày 09/01/2019 là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đề nghị xem xét lại quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O, ông T.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người được ủy quyền của ông Nông Công A bà Hà Thị Đ trình bày:*

Tôi và ông A là bố và mẹ đẻ của bị đơn Nông Công K. Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² đang có tranh chấp là thửa đất được tách từ thửa số 171, tờ bản đồ số 7 có nguồn gốc là năm 1981 tôi được nhà nước tạm cấp cho để sử dụng, đến năm 2004 mới làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Nông Công A chỉ gồm có: ông Nông Công A là chủ hộ, tôi Hà Thị Đ và các con Nông Công K và Nông Thị I. Năm 2019, khi ông A và tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà O, ông T thì các thành viên trong hộ gia đình đều biết nhưng vợ chồng K không nhất trí, I nhất trí. Do thời điểm đó con gái tôi là I đang nợ ngân hàng một khoản tiền lớn nên tôi và ông A đã quyết định chia đôi nền đất cho K và I mỗi người một nửa thửa đất. Sau đó phần của I đã chuyển nhượng cho bà O, ông T. Việc chia đất này có lập thành văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương, được lập thành hai bản, K giữ một bản, tôi giữ một bản nhưng hiện nay văn bản này tôi đã làm thất lạc không thể cung cấp cho Tòa án. Ngôi nhà hiện nay gia đình K đang ở là của K, khi xây hết khoảng 300 triệu, trong đó có 140 triệu của tôi và ông A được đóng góp để xây nhà, I không được đóng góp gì. Ngôi nhà xây năm nào tôi cũng không nhớ rõ do thời gian xây nhà đã quá lâu.

Tôi không nhất trí với yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K. Về việc K yêu cầu tuyên bố Văn bản cam kết ngày 27/7/2016 vô hiệu vì lý do K không được ký, không điểm chỉ vào văn bản này, do tôi không được tham gia, không có mặt khi lập văn bản nên tôi không có ý kiến gì; Về việc K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà O là vô hiệu tôi không nhất trí. Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O và Phùng Văn T. Đề nghị gia đình con trai tôi là Nông Công K dỡ đi một phần nhà của I đã bán để trả lại đất cho bà O, ông T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O, ông T: Khi bà O, ông T đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q(nay là huyện H) vợ chồng tôi có được đi cùng và chia thửa đất, xác định vị trí trên bản đồ, còn việc đo đạc cắm mốc tại thực địa như nào tôi không biết.

** Bà Hà Thị C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Đ với bà O, ông T là đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực. Việc cấp giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất đối với thửa đất số 288 cho bà O, ông T là đúng trình tự, thủ tục. Đối với anh K, chị E là chủ sở hữu chung theo phần đối với ngôi nhà, theo quy định tại Khoản 3 Điều 218 Bộ luật dân sự có quyền ưu tiên mua, anh K chị E đã nhận được thông báo của ngân hàng về khoản nợ đáo hạn và tài sản dùng để thế chấp khoản vay này là căn nhà cấp IV và quyền sử dụng thửa đất số 171 sẽ bị phát mại nhưng anh K và chị E không có ý kiến, do đó quyền của anh K và chị E đã được đảm bảo. Do vậy, bà Đ nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị O và không nhất trí với yêu cầu phản tố của anh K, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thị E trình bày:*

Tôi là vợ của bị đơn Nông Công K, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O và Phùng Văn T vì ngôi nhà cấp IV hiện nay vợ chồng tôi đang ở là nhà của tôi với anh K làm từ năm 2013. Khi làm nhà có được sự đồng ý của bố mẹ chồng là ông A, bà Đ. Tiền làm nhà là tiền của hai vợ chồng vay ngân hàng và vay các anh chị em, có 40 triệu của ông A (là tiền hỗ trợ thương binh làm nhà), ngoài ra bà Đ có đưa cho vợ chồng tôi khoảng 75 triệu nói là để làm nhà, I không có đóng góp gì. Năm 2019, bố mẹ chồng là ông A, bà Đ bán đất cho vợ chồng bà O lại không hỏi ý kiến của vợ chồng tôi. Tôi không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O, ông T với bố mẹ chồng tôi. Lẽ ra khi nhận chuyển nhượng bà O cũng phải hỏi qua người đang trực tiếp sinh sống trên đất và người làm nhà. Về văn bản cam kết do chồng tôi viết tay với nội dung sau một năm sẽ bàn giao nhà và đất cho bà O tôi cũng không nhất trí vì tài sản là của chung vợ chồng, anh K không thể tự viết, tôi không đồng ý dỡ nhà. Tôi nhất trí với các yêu cầu phản tố của anh K và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà O, ông T.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thị I trình bày:*

Tôi là em gái của anh Nông Công K và là con gái của ông A, bà Đ. Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T yêu cầu anh K trả lại nhà và đất. Tôi không nhất trí với các yêu cầu phản tố của anh K vì Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 là văn bản được lập bởi tôi và anh K, có chữ ký và điểm chỉ của mỗi người vào biên bản đó; Năm 2019, khi ông A, bà Đ chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà O tôi có được tham gia, tôi nhất trí việc

chuyển nhượng. Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà Đ và bà O, ông T là đúng quy định nên không cần phải xem xét lại quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà O. Đối với ngôi nhà mà gia đình anh K đang ở được xây từ năm 2013, bố mẹ tôi là ông A, bà Đ được đóng góp tiền xây nhà, tôi không có đóng góp gì.

**Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
Ông Đàm Nhật L – Trưởng văn phòng Công chứng S.H trình bày: Văn bản cam kết về tài sản được lập tại Văn phòng công chứng ngày 27/7/2016 là văn bản cam kết được lập bởi ông Nông Công K và bà Nông Thị I. Ông Nông Công K và bà Nông Thị I đã tự đọc lại toàn bộ văn bản cam kết này, đồng ý nội dung văn bản cam kết, đã ký và điểm chỉ vào văn bản này trước mặt công chứng viên.

**Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
Bà Đàm M.T – chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng Z tỉnh Cao Bằng trình bày: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U661837 do Ủy ban nhân dân huyện Q, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 12/11/2004 cho hộ ông Nông Công A, sinh năm 1949 là tài sản chung của hộ gia đình. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hộ gia đình ông A gồm có 4 thành viên: Nông Công A, Hà Thị Đ, Nông Công K, Nông Thị I theo đơn xin xác nhận ngày 05/01/2019 do Công an thị trấn Q xác nhận. Căn cứ vào Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 thì ông Nông Công K và bà Nông Thị I cam kết quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U661837 là của ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U661837 sẽ do ông A, bà Đ toàn quyền định đoạt.

**Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
Ông Bé Đặng N – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Agribank) huyện H trình bày:

Ngày 12/03/2019, Ngân hàng Agribank huyện H nhận tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN845473 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng cấp ngày 29/01/2019 đứng tên chủ sở hữu tài sản là bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T. Tài sản trên thuộc quyền quản lý tài sản đảm bảo cho dư nợ vay vốn tại Ngân hàng Agribank huyện H. Tuy nE, đến ngày

05/11/2021, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên của bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T đã không còn thể chấp tại Ngân hàng Agribank huyện H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng đã:

Căn cứ vào: Điều 157, 161, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 131, 212, 218, 408 Bộ luật dân sự; Điều 126 Luật nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T về việc yêu cầu bị đơn Nông Công K phải trả lại $\frac{1}{2}$ ngôi nhà và đất cho ở nhờ tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² địa chỉ: Phố B, thị trấn Q, huyện H, Cao Bằng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 giữa ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ và bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T về việc chuyển nhượng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² và tài sản gắn liền với đất ($\frac{1}{2}$ ngôi nhà cấp 4) tại Phố B, thị trấn Q, huyện H, Cao Bằng là vô hiệu.

Tuyên bố Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 được lập bởi anh Nông Công K và chị Nông Thị I tại Văn phòng công chứng S.H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là vô hiệu.

3. Buộc ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ trả cho bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T số tiền là 765.000.000 đồng (Bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu ông A, bà Đ chưa chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông A, bà Đ còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cao Bằng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² địa chỉ tại Phố B, thị trấn Q, huyện H, tỉnh Cao Bằng từ ông Phùng Văn T và bà Ngọc Thúy O sang cho ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ phải chịu 4.400.000đồng (*Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng*); bà O, ông T phải chịu là 1.100.000đồng (*Một triệu một trăm nghìn đồng*), bà O đã nộp đủ; ông A, bà Đ có nghĩa vụ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng nộp số tiền 4.400.000đồng để trả cho bà O.

5. Về chi phí giám định:

Anh Nông Công K phải chịu 5.380.000đồng (*năm triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng*). Anh K có nghĩa vụ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng nộp số tiền 5.380.000đồng để trả cho bà O.

6. Về án phí:

- Bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000923 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng).

- Ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.250.000đồng (*Ba mươi tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*), nhưng do ông A, bà Đ thuộc đối tượng là người dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn nộp án phí.

- Trả lại cho anh Nông Công K 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000983 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 5 năm 2022 nguyên đơn bà Ngọc Thúy O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm: Xử buộc bị đơn phải trả lại đất và nhà cho ở nhờ. Không nhất trí với việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2019 vô hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 5 năm 2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm: Xử buộc bị đơn phải trả lại đất và nhà cho ở nhờ cho chị O anh T. Không nhất trí với việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2019 vô hiệu, vì đất đó là của vợ chồng bà Hà Thị Đ và chồng là ông Nông Công A.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09 tháng 5 năm 2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng. Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022. Với những nội dung vi phạm như sau:

Vi phạm về tố tụng: Tòa án xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng: Thời điểm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Nông Công K phải trả lại nhà và đất cho ở nhờ thì tại ngôi nhà đang tranh chấp còn có Nông Phương X (sinh ngày 22/1/2004) và Nông Công Duy (sinh ngày 26/6/2012) cùng sinh sống. Việc Tòa án không đưa Nông Phương X và Nông Công Duy vào tham gia tố tụng trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vi phạm về nội dung: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án buộc ông A, bà Đ phải chịu một phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là vi phạm quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS.

Về phần án phí: Tòa không tuyên nguyên đơn bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng giữ nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 theo hướng hủy bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Ngọc Thúy O trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng buộc bị đơn Nông Công K phải trả lại đất và nhà cho nguyên đơn. Không nhất trí với việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2019 vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng buộc bị đơn Nông Công K phải trả lại đất và ½ diện tích nhà trên đất cho nguyên đơn. Bởi lẽ vợ chồng bà đã bán đất và ½ ngôi nhà cho nguyên đơn. Không nhất trí với việc cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2019 vô hiệu. Bởi lẽ đất là do bà Hà Thị Đ được Nhà nước giao đất theo quyết định của cấp có thẩm quyền, bà Đ tự nguyện cho chồng đứng tên cùng sử dụng nên vợ chồng bà Đ có quyền bán. Còn phần nhà trên đất vợ chồng bà Đ cũng được đóng góp ½ tiền xây dựng nhà. Vợ chồng bà Đ xác định phần đất này chia cho con trai Nông Công K 1 phần, con gái Nông Thị I 1 phần, phần con gái thì bán cho chị O anh T, phần con trai Nông Công K đã làm hợp đồng tặng cho, diện tích đất và nhà đủ để chia cho các con theo quy định, ngôi nhà cũng xây tách ngăn đôi là phù hợp.

Bị đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị HĐXX bác kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng có ý kiến: Trước tiên phải khẳng định phần đất tại thửa 171 tờ bản đồ số 7 của gia đình ông Nông Công A thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Hà Thị Đ, bởi diện tích đất này bà Đ được Nhà Nước giao đất theo văn bản giao đất ngày 10 tháng 6 năm 1981, bà Đ tự nguyện cho ông A đi đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước, do bà Đ và ông A là vợ chồng, bà Đ tự nguyện cho ông A cùng đứng tên quyền sử dụng việc này là phù hợp với quy định của pháp luật. Diện tích đất này không phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, nên không thể khẳng định đất này là của hộ gia đình. Đối với việc bà Đ không đăng ký quyền sở

hữu tài sản trên đất nên Sở tài nguyên môi trường không ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về quyền sở hữu tài sản. Một lần nữa Sở tài nguyên môi trường tỉnh Cao Bằng khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O ông T là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng. Sở tài nguyên môi trường không nhất trí đối phần quyết định của bản án sơ thẩm kiến nghị sở tài nguyên môi trường điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên bà O ông T sang tên ông A bà Đ.

Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H có ý kiến: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O ông T là đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ: Các căn cứ khẳng định quyền sử dụng đất thuộc ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ gồm: Văn bản giao đất của UBND huyện H cho bà Hà Thị Đ ngày 10/6/1981, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/8/2002, tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 28/8/2002, hợp đồng thế chấp số 13040901 ngày 04/9/2013 giữa Công ty TNHH MTV Ngân hàng NNPTNT – Chi nhánh QCao Bằng với ông A, bà Đ có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Q, hợp đồng thế chấp số 82.2016/HĐTC-PBL ngày 27/7/2016 giữa ngân hàng công thương với ông A, bà Đ; văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016; biên bản hòa giải ngày 20/8/2020; biên bản họp gia đình ngày 31/5/2019; biên bản làm việc ngày 14/6/2018 giữa Ngân hàng công thương với chủ tài sản ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ và những người liên quan; văn bản số 31/VPĐK ngày 24/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H và hồ sơ kèm theo, văn bản số 33/CV-VPCCSH ngày 25/11/2020 của Văn phòng công chứng S.H; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 giữa ông A và ông K, bà I; quyết định của bản án sơ thẩm cũng kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phùng Văn T, bà Ngọc Thúy O sang cho ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ, xác định quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số U661837 do UBND huyện Q cấp ngày 12/11/2004 là của ông A, bà Đ. Về quyền sở hữu nhà: Năm 2013 ông A bà Đ đóng góp 140 triệu tiền xây dựng nhà đã được K, E, I thừa nhận, K tuyên bố nhà, đất là của ông A, bà Đ theo văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 cho nên K không có quyền sở hữu nhà. Bà E không có chứng cứ để chứng minh đã bỏ ra bao nhiêu tiền để xây dựng nhà nhưng K, E có công tôn tạo, trông coi tài sản nên được xem xét chia một phần tài sản và thực tế đã

được chia tài sản theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất ngày 17/9/2019 giữa ông A với ông K và bà E, việc phân chia tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, đã đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho K, E. Từ những phân tích như trên nhận thấy việc ông A, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ½ ngôi nhà cho ông T, bà O là không trái với nhận thức của ông K tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2020 “...*Đất thuộc quyền sử dụng của bố mẹ tôi là ông A, bà Đ còn nhà trên đất là của vợ chồng tôi tạo dựng, bà Đ, ông A không có quyền bán cả tài sản trên đất*”. Thực tế, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ½ ngôi nhà trên diện tích đất chuyển nhượng cho ông T, bà O thì ông A đã tặng cho quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản trên đất cho vợ chồng K, E. Do vậy, có đủ cơ sở để xác định gia đình ông A đã chia tài sản chung, cho nên việc phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/1/2019 giữa ông A, bà Đ với ông T, bà O vi phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà E là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, áp dụng Điều 209, khoản 2 Điều 212, khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015 để xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất ngày 09/1/2019 giữa ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ với ông Phùng Văn T, bà Ngọc Thúy O là hợp pháp; Áp dụng khoản 3 Điều 496 BLDS 2015 xử chấp nhận yêu cầu đòi nhà, đất của bà O, ông T đối với bị đơn Nông Công K; Bác yêu cầu phản tố của ông K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ là bà Hà Thị C trình bày luận cứ: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 của ông Nông Công K vô hiệu với nhận định là văn bản thiếu thành phần tham gia làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu từ đó tuyên văn bản cam kết này vô hiệu là không xác đáng bởi vì nội dung văn bản cam kết này thể hiện ý chí đơn phương của ông K không phải là giao dịch dân sự, không bắt buộc phải có các đồng sở hữu tham gia. Tại phiên tòa sơ thẩm đã làm rõ quyền sử dụng đất thửa 288, diện tích 40,2m² tách từ thửa đất số 171 là tài sản chung của ông A, bà Đ qua định giá có giá là 632.812.000đ. Về ngôi nhà trên đất ông A bà Đ có đóng góp 140.000.000đ, qua định giá ½ ngôi nhà cấp 4 trên thửa 288 có giá trị 132.188.000đ, như vậy phần ông A bà Đ đã chuyển nhượng tương ứng, không vượt quá phần quyền của ông A bà Đ đối với ngôi nhà này. Sau khi chuyển nhượng

cho ông T, bà O thừa 288 thì ông A, bà Đ cũng đã tặng cho phần đất có ½ ngôi nhà cho K, E, như vậy ông K, bà E còn được hưởng phần nhiều hơn so với đóng góp của mình vào khối tài sản nhà, đất này. Về nhận định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A bà Đ với ông T bà O vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là không xác đáng bởi lẽ đối tượng của hợp đồng là một phần thửa đất số 171 tờ bản đồ số 7 và ½ căn nhà cấp 4 trên đất. Đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện H, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T bà O, bác yêu cầu phản tố của ông Nông Công K.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm có đủ căn cứ để đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và đề nghị áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa Toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập và giao nộp chứng cứ, hòa giải, thẩm định, định giá, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm...Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng:

Thứ nhất: Vi phạm về tố tụng, Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng Tòa án xác định thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng. Thời điểm nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Nông Công K phải trả lại nhà và đất cho ở nhờ thì tại ngôi nhà đang tranh chấp còn có Nông Phương X (sinh ngày

22/01/2004) và Nông Công Duy (sinh ngày 26/6/2012) cùng sinh sống. Việc Tòa án không đưa Nông Phương X và Nông Công Duy vào tham gia tố tụng trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của đương sự, vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. HĐXX xét thấy: Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án ngày 3/6/2020, tại thời điểm đó cháu Nông Phương X và Nông Công Duy chưa đủ 18 tuổi, hơn nữa tài sản trên đất không thuộc quyền sở hữu của cháu X, cháu Duy. Ngày 29/4/2022 khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm thì cháu Nông Phương X mới đủ 18 tuổi, trong quá trình giải quyết vụ án tuy hai cháu X và Duy không trực tiếp tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng người giám hộ của hai cháu là anh Nông Công K và chị Nông Thị E đã có mặt tham gia tố tụng tại Tòa án với tư cách là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại cấp phúc thẩm cháu Nông Phương X đã có văn bản trình bày ý kiến về vụ án. Xét thấy, thiếu sót của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, nên không làm ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án.

Thứ hai: Vi phạm về nội dung, Viện kiểm sát kháng nghị về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nông Công A, bà Hà Thị Đ không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án buộc ông A và bà Đ phải chịu một phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là vi phạm quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố Tụng dân sự. HĐXX xét thấy: Trong vụ án này nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T khởi kiện bị đơn Nông Công K yêu cầu “Đòi nhà và đất cho ở nhờ”, bị đơn Nông Công K có yêu cầu phản tố “Yêu cầu tuyên bố Văn bản cam kết về tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu xem xét lại quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O, ông T”. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Công A và Hà Thị Đ không có yêu cầu độc lập. Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử: *“Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T về việc yêu cầu bị đơn Nông Công K phải trả lại 1/2 ngôi nhà và đất cho ở nhờ tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² địa chỉ: Phố B, thị trấn Q, huyện H, Cao Bằng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 giữa ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ và bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T về việc chuyển nhượng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện tích 40,2m² và tài sản gắn liền với đất (1/2 ngôi nhà cấp 4) tại Phố B, thị*

trấn Q, huyện H, Cao Bằng là vô hiệu. Tuyên bố Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 được lập bởi anh Nông Công K và chị Nông Thị I tại Văn phòng công chứng S.H, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là vô hiệu”. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bản án sơ thẩm buộc ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ chịu một phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là không đúng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về án phí: Viện kiểm sát kháng nghị cho rằng Tòa không tuyên nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn chấp nhận là vi phạm khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. HĐXX xét thấy, bản án sơ thẩm nhận định: *“Căn cứ Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội: Do yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K được chấp nhận nên nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu”*. Tại phần quyết định bản án ghi rõ: *“Bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000923 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng)”*. Như vậy tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần Tòa bác yêu cầu đòi lại nhà và đất cho ở nhờ, phần án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận thì cấp sơ thẩm chưa tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí là chưa đúng theo quy định của pháp luật.

Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Cao bằng là có căn cứ cần được chấp nhận.

[3] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Ngọc Thúy O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ: Nguyên đơn Ngọc Thúy O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất và nhà cho ở nhờ của nguyên đơn, không nhất trí với quyết định của cấp sơ thẩm*

tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 09/01/2019 bị vô hiệu.

Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ, xem xét các lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác cùng các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

Tại văn bản cam kết về tài sản lập ngày 27/7/2016 lập tại văn phòng công chứng S.H đã thể hiện nội dung: anh Nông Công K và chị Nông Thị I cam kết quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc về ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ. Ông A và bà Đ được toàn quyền định đoạt, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp đối với thửa đất, anh K và chị I cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào. Văn bản cam kết về tài sản có điểm chỉ và chữ ký của anh Nông Công K và chị I. Theo Kết luận giám định số 39 – GĐĐV ngày 19/12/2021 và Kết luận giám định số 110 – GĐTL ngày 21/12/2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cao Bằng thì chữ ký và điểm chỉ đứng tên Nông Công K trong Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 đều đúng là chữ ký và điểm chỉ của anh Nông Công K. Từ ngày ký trên văn bản cam kết về tài sản lập ngày 27/7/2016 đến khi có tranh chấp anh K không có ý kiến gì phản đối.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được lập ngày 09/01/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ bên nhận chuyển nhượng là Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T. Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tài sản trên đất tranh chấp là $\frac{1}{2}$ ngôi nhà cấp IV được xây dựng từ năm 2013, các đương sự đều thừa nhận khi xây nhà hết khoảng 300 triệu đến 400 triệu, cũng có sự đóng góp của ông A, bà Đ (*cụ thể có khoản đóng góp tiền hỗ trợ thương binh làm nhà của ông A là 40 triệu, ông A, bà Đ vay nợ ngân hàng khoảng 100 triệu*) nên có căn cứ để khẳng định ngôi nhà này ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ cũng có quyền sở hữu.

Về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, anh K và chị I đã có văn bản cam kết với nội dung xác nhận đất và tài sản gắn liền với thửa đất 171, tờ bản đồ số 7 là tài sản riêng của ông Nông Công A và bà Hà Thị Đ, anh K và chị I không có đóng góp gì, ông A và bà Đ có toàn quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Tại phiên tòa đại diện Sở Tài nguyên môi trường khẳng định đất này thuộc quyền sử dụng của cá nhân bà Đ và ông A bởi bà Đ được nhà nước giao

quyền sử dụng đất, bà Đ cho ông A đứng tên quyền sử dụng đất là do bà Đ tự nguyện, việc này phù hợp với quy định của pháp luật, thửa đất số 171 là được nhà nước giao quyền sử dụng đất, không phải nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, nên việc bị đơn cho rằng đất này là của hộ gia đình là không chính xác. Như vậy có đủ căn cứ để khẳng định quyền sử dụng đất thuộc về bà Hà Thị Đ và ông Nông Công A, do đó ông A bà Đ có toàn quyền để chuyển nhượng cho chị O anh T.

Về tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 xây dựng từ năm 2013 trên thửa đất 171 tờ bản đồ số 7 nay được tách thành 2 thửa gồm thửa số 295 (*phần này ông A đã tặng cho anh K và chị E*) và thửa số 288 tờ bản đồ số 7 (*phần ông A bà Đ đã chuyển nhượng cho chị O anh T*) diện tích xây dựng theo biên bản thẩm định và trích đo địa chính kèm theo biên bản thẩm định ngày 12 tháng 3 năm 2021 thì có chiều rộng theo mặt đường quốc lộ là 8,26m, về ngôi nhà được xây theo dạng nhà cấp 4, mái lợp tôn, xây tường gạch bao quanh ngôi nhà, có thể cắt chia mái tôn để trả lại phần diện tích nhà và đất cho bà O, ông T theo hợp đồng ngày 09/01/2019, xây ngăn cách bức tường giữa 2 phần đất và nhà trên đất, cũng không làm ảnh hưởng nhiều đến kết cấu của ngôi nhà. Về công sức đóng góp xây dựng nhà thì vợ chồng ông A, bà Đ cũng có đóng góp 140.000.000đ, qua định giá $\frac{1}{2}$ ngôi nhà cấp 4 trên thửa 288 có giá trị 132.188.000đ, như vậy phần ông A bà Đ đã chuyển nhượng tương ứng, không vượt quá phần quyền của ông A bà Đ đối với ngôi nhà này. Thực tế ông A và bà Đ chỉ bán $\frac{1}{2}$ ngôi nhà, còn lại $\frac{1}{2}$ ngôi nhà đã tặng cả đất và nhà cho anh K chị E, hiện nay gia đình anh K, chị E, cháu X và cháu Duy vẫn đang sinh sống tại phần ngôi nhà trên thửa đất 295. Việc ông A và bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O, ông T là chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, việc chuyển nhượng này ông K có biết và đã đồng ý thể được hiện tại “*Bản cam kết về việc bàn giao nhà, đất*” ngày 23/01/2019 do anh Nông Công K viết với nội dung đến ngày 20/01/2020 sẽ bàn giao nhà và đất cho vợ chồng bà O. Ngoài ra tại biên bản làm việc ngày 14/6/2018 giữa Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam và chị I, ông A, bà Đ, anh K đều thể hiện “*đồng ý phương án bán 1 phần tài sản để thanh toán toàn bộ khoản nợ của bà Nông Thị I trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 14/6/2018*” như vậy một lần nữa khẳng định anh K đã nhất trí cho ông A và bà Đ chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất và tài sản trên đất. Xét thấy việc ông A bà Đ chuyển nhượng cho bà O ông T 40,2m² đất và $\frac{1}{2}$ ngôi nhà trên thửa đất 288 là phù hợp với quy định của pháp luật tại điều 209, khoản 2 Điều 212, khoản 1 Điều 218 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó cần buộc anh K chị E phải trả

lại đất và nhà trên đất cho bà O ông T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019.

Từ những phân tích và nhận định như trên có căn cứ để khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 giữa bên chuyển nhượng ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T có hiệu lực. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 của ông Nông Công K vô hiệu với nhận định là văn bản thiếu thành phần tham gia làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đồng sở hữu từ đó tuyên văn bản cam kết này vô hiệu là không đánh giá đúng bản chất bởi vì nội dung văn bản cam kết này thể hiện ý chí đơn phương của ông K không phải là giao dịch dân sự, không bắt buộc phải có các đồng sở hữu tham gia. Nếu cho rằng tài sản là quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông A, tại thời điểm 2004 thì hộ ông A gồm 4 thành viên là ông A, bà Đ, chị I và anh K. Tại bản cam kết lập ngày 27/7/2016 anh K và chị I đều khẳng định “*ông A và bà Đ được toàn quyền định đoạt, tặng cho, chuyển nhượng, thế chấp đối với thửa đất nêu trên*”. Như vậy tại thời điểm ngày 27/7/2016 anh K và chị I đã từ bỏ quyền sở hữu về tài sản của mình, nên phần tài sản này chỉ còn thuộc quyền sở hữu của ông A và bà Đ, chị E không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 171 mà chỉ có một phần quyền sở hữu về tài sản trên đất, tuy nhiên ông A và bà Đ cũng không chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cũng như tài sản trên đất, mà chỉ chuyển nhượng 1/2 quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 171 tờ bản đồ số 7. Chị E vẫn được đảm bảo quyền của mình đối với phần tài sản trên đất. Do đó có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T về việc “Đòi lại đất và nhà cho ở nhờ”, buộc anh Nông Công K phải trả lại 40,2m² quyền sử dụng đất và ½ ngôi nhà trên đất cho bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/01/2019. Kháng cáo của nguyên đơn Ngọc Thúy O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ có căn cứ được chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 26/5/2020 nguyên đơn có đơn khởi kiện, ngày 03/6/2020 Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án dân sự về việc kiện đòi lại nhà và đất cho ở nhờ, sau khi thụ ký vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành theo đúng trình tự thủ tục, tiến hành việc kiểm tra đánh giá chứng cứ và hòa giải. Đến ngày 10/11/2020 cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu phản tố

của bị đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được lập ngày 09/01/2019 giữa người chuyển nhượng là ông A, bà Đ và bên nhận chuyển nhượng là ông Thăng bà O. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy ngày 31/5/2019 gia đình ông A, bà Đ, anh K và chị I đã tiến hành họp gia đình thống nhất việc chuyển quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U661837 do UBND huyện Q cấp ngày 12/11/2004 cho hộ ông Nông Công A thành của ông Nông Công A. Tại văn bản cam kết ngày 27/7/2019 cũng như văn bản ngày 23/01/2019 thì anh K đã khẳng định quyền sở hữu tài sản không phải của anh K. Sau đó ngày 17/9/2019 ông Nông Công A đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 295 (tách từ thửa 287) cho anh Công Công K và chị Nông Thị E. Ngoài ra cũng vào ngày 17/9/2019 ông Nông Công A cũng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Chu Trọng Nghĩa tại thửa số 294 (tách thửa 287). Như vậy anh K đã một lần nữa khẳng định quyền sử dụng đất tại thửa 171 tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sử dụng của ông A, anh K không có quyền lợi gì, nên quyền và lợi ích hợp pháp của anh K không bị ảnh hưởng, do đó anh K không có quyền yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết yêu cầu phản tố của anh K là trái với quy định tại điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm tuyên trong phần quyết định của bản án kiến nghị Sở Tài nguyên môi trường điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O và ông T nhưng quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài Nguyên và Môi trường cũng Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện H vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, nếu xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN845473 ngày 29/01/2019 mang tên Ngọc Thúy O và Phùng Văn T phải bị thu hồi, hoặc đình chính theo điều 106 luật đất đai 2013 thì sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở Tài Nguyên Môi trường. Tuy nhiên việc thiếu sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Từ những phân tích và nhận định như đã nêu ở trên thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị O và anh T đúng trình tự thủ tục, không cần thiết phải đình chính, thu hồi theo điều 106 luật đất đai 2013 nên không cần thiết phải hủy vụ án để cấp sơ thẩm giải quyết lại do thiếu người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn Ngọc Thúy O tự nguyện sẽ thanh toán cho bị đơn Nông Công K số tiền là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*) để anh K xây dựng lại nhà mới hoặc sửa chữa, xây ngăn cách phần đất giữa thửa 288 (*thửa*

ông A bà Đ đã chuyển nhượng cho bà O ông T) và thửa 287 nay là thửa 295 (thửa anh K chị E được ông A tặng cho). Xét thấy việc tự nguyện thanh toán cho anh K chị E 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) của chị O là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và đúng quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, và ý kiến của trợ giúp viên pháp lý cho bà Hà Thị Đ yêu cầu sửa toàn bộ bản án buộc bị đơn trả lại nhà cho nguyên đơn và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019 có hiệu lực pháp luật là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] *Về chi phí giám định*: Tổng chi phí giám là 5.380.000 đồng. Qua các kết luận giám định đã xác định được dấu vân tay và chữ ký đứng tên Nông Công K trong Văn bản cam kết về tài sản ngày 27/7/2016 đúng là dấu vân tay và chữ ký của anh Nông Công K. Do đó, căn cứ vào Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự thì anh K phải chịu chi phí này. Nguyên đơn bà O đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án nên buộc anh K có nghĩa vụ phải trả lại cho bà O số tiền là 5.380.000 đồng.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K không được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố Tụng dân sự bị đơn Nông Công K phải chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là: 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn bà O đã tạm chi trong quá trình giải quyết vụ án nên buộc anh K có nghĩa vụ phải trả lại cho bà O số tiền là 5.500.000 đồng.

[6] *Về án phí*:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng);

+ Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

Tổng cộng anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn Ngọc Thúy O và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Đ được chấp nhận nên bà O và bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ngọc Thúy O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Thị Đ. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng.

2. Chấp nhận cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T. Buộc bị đơn Nông Công K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thị E phải trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 40,2m² và trả lại phần ngôi nhà trên đất tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Phố B, thị trấn Q, huyện H, tỉnh Cao Bằng cho nguyên đơn Ngọc Thúy O, Phùng Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/1/2019. (*Có sơ đồ trích đo địa chính khu đất theo bản án*).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, tự nguyện thanh toán cho bị đơn anh Nông Công K số tiền là 150.000.000đ (*một trăm năm mươi triệu đồng*) sau khi bản án phúc thẩm được thi hành, để anh K có kinh phí sửa chữa, xây ngăn cách phân đất giữa thửa 288 và thửa 287 (nay là thửa 295 tờ bản đồ số 7).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nông Công K.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09/01/2019 giữa ông Nông Công A, bà Hà Thị Đ và bà Ngọc Thúy O, ông Phùng Văn T về việc chuyển nhượng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 7, diện

tích 40,2m² và tài sản gắn liền với đất (½ ngôi nhà cấp 4) tại Phố B, thị trấn Q, huyện H, Cao Bằng có hiệu lực.

4. Về chi phí giám định:

Anh Nông Công K phải chịu 5.380.000 đồng (*năm triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng*). Anh K có nghĩa vụ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng nộp số tiền 5.380.000 đồng để trả cho bà Ngọc Thúy O.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn Nông Công K phải chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là: 5.500.000 đồng (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*). Anh K có nghĩa vụ đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng nộp số tiền là 5.500.000 đồng để trả cho bà Ngọc Thúy O.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) sung vào ngân sách nhà nước. Xác nhận anh Nông Công K đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2016/0000983 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng. Nay anh K còn phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*).

- Trả lại cho bà Ngọc Thúy O và ông Phùng Văn T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số AA/2016/0000923 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Cao Bằng.

- Bà Ngọc Thúy O và bà Hà Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm để sung vào ngân sách nhà nước. Trả lại cho bà Ngọc Thúy O 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004603 ngày 12/5/2022 chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Cao Bằng.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh CB;
- TAND huyện QH;
- Chi cục THADS huyện QH;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Như