

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

Bản án số: 70/2022/DSPT

Ngày: 19/9/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Trường: Ông Nguyễn Văn Tính.

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

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 87/2022/TLPT- DS ngày 16/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2022/QĐ-PT ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn L, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phí Hồng Quân; Ông Phan Mậu Thìn; Bà Nguyễn Kim Loan - Luật sư - Công ty Luật TNHH Liên Việt - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cung Văn T - Chức vụ: Chi cục trưởng (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức S (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn N, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Do có kháng cáo của nguyên đơn là Ông Nguyễn Văn Nh và bị đơn là Bà Nguyễn Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn là Ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ngày 02/9/2011, ông và Bà Nguyễn Thị Ng có làm “Giấy bán đất và tài sản trên đất”. Theo giấy này, Bà Ng đồng ý chuyển nhượng cho ông toàn bộ phần đất nằm giáp phía sau thửa đất 75m² của nhà Bà Ng (phần đất này Bà Ng mua lại của Ủy ban nhân dân xã V ngày 26/01/2008) cùng toàn bộ ngôi nhà cấp 4 xây trên phần đất này. Ngoài ra, Bà Ng bán cho ông một nhà có khung bằng sắt tròn, trần bằng nhựa và xốp, lợp mái tôn vòm, nền lát gạch men, giữa nhà có một khung gỗ lim kép ở phía trước của phần đất có diện tích 75m² của Bà Ng. Khi nào cơ quan Nhà nước giải tỏa hành lang giao thông cưỡng chế tháo dỡ ngôi nhà này thì ông sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản. Tổng số tiền chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.100.000.000đ. Ông đã trả đủ số tiền này cho Bà Ng. Đối với thửa đất diện tích 75m² và tài sản xây trên thửa đất này của Bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bà Ng đang thế chấp ở ngân hàng thì ông và Bà Ng thỏa thuận khi nào Bà Ng trả hết nợ cho ngân hàng thì Bà Ng sẽ bán lại cho ông toàn bộ diện tích đất là 75m² và tài sản trên đất. Tuy nhiên, năm 2015 khi Bà Ng trả hết nợ cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì Bà Ng không thể làm thủ tục chuyển nhượng được cho ông do thửa đất đã bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ kê biên, cưỡng chế để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của Bà Ng đối với người khác. Hiện nay, tài sản mà Bà Ng bán cho ông nằm ở vị trí giáp ranh bao bọc toàn bộ phía trước và phía sau thửa đất diện tích 75m² và một phần ngôi nhà ba tầng của gia đình Bà Ng đã xây dựng chồm lên phần đất phía sau mà Bà Ng chuyển nhượng cho ông. Cuối năm 2019, do nhà xuống cấp nên ông đã phối hợp cùng Bà Ng và ông K tháo dỡ cửa xép, mái tôn vòm cũ của ngôi nhà phía ngoài mặt đường Quốc lộ 18 và làm lại bằng tôn lạnh, lắp cửa cuốn. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Công nhận giao dịch, hợp đồng dân sự theo “Giấy bán đất và tài sản trên đất” lập ngày 02/9/2011 giữa Bà Nguyễn Thị Ng với Ông Nguyễn Văn Nh.

- Ông Nh được quản lý, sử dụng phần diện tích đất mà Bà Nguyễn Thị Ng đã lập giấy để bán lại cho Ông Nh. Cụ thể là: Có một cạnh phía trước tiếp giáp với ranh giới của diện tích 75m² đất mà Bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; một cạnh phía sau giáp với ao của tập thể; còn hai cạnh hai bên tiếp giáp với đất ở của hàng xóm, phần đất này có tổng diện tích 67,1m² cùng toàn bộ tài sản

đã xây dựng ở trên diện tích 67,1m², đất này gồm có: 01 gian bếp của ngôi nhà ba tầng đã được gia đình Bà Ng xây dựng chừa lên phần diện tích 45m² đất do Bà Ng mua thêm của Ủy ban nhân dân xã V và sau đó bán lại cho Ông Nh vào năm 2011 có diện tích là 22,1m²; nhà cấp 4 có diện tích 45m² khung bằng sắt lợp mái tôn, nền lát gạch men xây ở ngoài giấy chứng nhận.

- Ông Nh được quản lý và sử dụng diện tích đất và 01 nhà cấp 4 đã xây dựng ở vị trí phía ngoài giáp với đường quốc lộ 18 có kết cấu: Khung bằng sắt tròn, lợp mái tôn lạnh thẳng, nền lát gạch men, lắp cửa cuốn ở phía ngoài. Ngôi nhà này có một cạnh giáp ranh với ranh giới ngôi nhà ba tầng xây dựng kiên cố, một cạnh phía ngoài giáp đường quốc lộ 18. Nhà cấp 4 có diện tích 29,2m² trong đó diện tích nhà xây trệt lên phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,1m² và phần nhà xây dựng ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,1m².

- Ông Nh được thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản theo quy định của Luật đất đai và các quy định của pháp luật liên quan khác.

Ông Nh không yêu cầu Tòa án phải xem xét, giải quyết, xác định về giá trị tài sản đang có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch, hợp đồng dân sự và về việc bồi thường thiệt hại của hợp đồng, giao dịch dân sự trong vụ án này.

Bị đơn là Bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Bà xác nhận ngày 02/9/2011, bà có ký kết văn bản chuyển nhượng nhà đất với Ông Nguyễn Văn Nh. Theo đó, bà đồng ý bán cho Ông Nh phần đất và tài sản trên đất của vợ chồng bà tại Thôn N, xã V, huyện Quế Võ với giá 1.100.000.000đ. Phần đất và nhà mà bà bán cho Ông Nh là tài sản chung của bà và Ông Nguyễn Thế K. Trước khi lập văn bản chuyển nhượng bà đã bàn bạc, thống nhất với ông K và ông K cũng đồng ý với việc chuyển nhượng này. Số tiền 1.100.000.000đ Ông Nh đã được vợ chồng bà sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Nay bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Nh để Ông Nh được sử dụng và sở hữu toàn bộ nhà, đất đã nhận chuyển nhượng theo “Giấy bán đất và tài sản trên đất” đề ngày 02/9/2011. Bà không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết, xác định về giá trị tài sản đang có tranh chấp; không đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch, hợp đồng dân sự và về việc bồi thường thiệt hại của hợp đồng, giao dịch dân sự trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Thế K trình bày: Ngày 02/9/2011, Bà Ng có thay mặt ông ký văn bản chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông tại Thôn N, xã V, huyện Quế Võ cho Ông Nh với giá

1.100.000.000đ như Ông Nh trình bày. Phần đất và tài sản trên đất này là tài sản chung của ông với Bà Ng. Trước khi ký văn bản chuyển nhượng với Ông Nh thì Bà Ng có bàn bạc, thống nhất với ông. Số tiền 1.100.000.000đ Ông Nh trả được sử dụng vào mục đích chung của gia đình. Nay ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nh, đồng ý để Ông Nh được sử dụng và sở hữu toàn bộ nhà, đất đã nhận chuyển nhượng theo “Giấy bán đất và tài sản trên đất” đề ngày 02/9/2011. Ông không yêu cầu Tòa án phải xem xét, giải quyết, xác định về giá trị tài sản đang có tranh chấp; không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết về hậu quả pháp lý của giao dịch, hợp đồng dân sự và về việc bồi thường thiệt hại của hợp đồng, giao dịch dân sự trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ trình bày: Căn cứ đơn yêu cầu thi hành án của ông Ngô Duy Hoàng. Ngày 24/11/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ đã ra Quyết định thi hành án theo đơn số 21/QĐ-CCTHA. Ngày 16/12/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Bà Nguyễn Thị Ng là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 20, diện tích 75m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD150806 ngày 23/01/2006 cho Bà Ng và tài sản chung của vợ chồng Bà Ng, ông K là 01 ngôi nhà ba tầng diện tích sử dụng khoảng 230m². Quá trình kê biên cưỡng chế thi hành án và bán đấu giá tài sản Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự theo quy định của pháp luật. Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ chỉ thực hiện kê biên cưỡng chế thi hành án và bán đấu giá tài sản đối với phần diện tích đất mà Bà Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngôi nhà xây dựng trên đất như đã nêu trên. Ngoài ra, không kê biên bất cứ tài sản khác nào của ông K, Bà Ng. Đến nay, ông K, Bà Ng vẫn chưa chấp hành việc giao tài sản cho người trúng đấu giá.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã V, huyện Quế Võ trình bày: Năm 2008, thực hiện Nghị quyết của Đảng ủy - Ủy ban nhân dân xã V về việc hợp pháp hóa một số diện tích ao, hồ giáp khu thổ cư khu vực trung tâm xã. Thời điểm đó, Ủy ban nhân dân xã V do ông Nguyễn Văn D – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã và ông Nguyễn Đình Cường- cán bộ địa chính xã đã ký biên bản giao phần diện tích đất 45m² cho gia đình Bà Nguyễn Thị Ng. Tuy nhiên, đến nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc gia đình Bà Ng chuyển nhượng phần đất trên cho Ông Nguyễn Văn Nh như thế nào thì Ủy ban nhân dân xã không rõ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Đăng S trình bày: Năm 2015, anh có mua thửa đất số 08, tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích 75m² và nhà

trên đất tại Thôn N, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh do Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ tiến hành bán đấu giá. Nhà đất này là của vợ chồng Bà Nguyễn Thị Ng, Ông Nguyễn Thế K bị kê biên bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Sau khi trúng đấu giá thì anh đã thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ tài chính và các thủ tục cần thiết. Tuy nhiên, từ đó đến nay anh vẫn chưa được bàn giao nhà, đất. Đối với nội dung khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Nh đối với Bà Nguyễn Thị Ng anh không biết. Anh chỉ biết anh đã mua được tài sản là nhà, đất nêu trên do Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ bán đấu giá.

Từ những nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 91; khoản 2, khoản 3 Điều 93 Luật nhà ở năm 2005; Điều 121; 124; 127; 128; 134 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26; 147; 186; 227; 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Nh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 19/5/2022, Ông Nguyễn Văn Nh có đơn kháng toàn bộ bản án; Ngày 27/5/2022, Bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và gửi luận cứ đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Bà Ng đề nghị tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, trong trường hợp Tòa án vẫn tiến hành xét xử đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Quế Võ; Bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý với luận cứ của luật sư. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

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

[2]. Về nội dung: Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 20, diện tích 75m² (nay là thửa số 304, tờ bản đồ số 19) tại Thôn N, xã V, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh là của Bà Nguyễn Thị Ng. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Ng vào ngày 26/01/2006. Sau đó, ngày 26/01/2008, Bà Ng được Ủy ban nhân dân xã V giao cho sử dụng 45m² ở phía sau của thửa đất này. Trên thửa đất Bà Ng đã xây một ngôi nhà ba tầng, phía trước và phía sau của ngôi nhà Bà Ng có làm nhà lợp mái tôn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 thì đến năm 2011 Bà Ng có lập một giấy viết tay với tiêu đề “Giấy bán đất và tài sản trên đất” vào ngày 02/9/2011 cho Ông Nguyễn Văn Nh. Theo nội dung giấy này thì Bà Ng chuyển nhượng cho Ông Nh một phần đất và tài sản trên đất của gia đình bà.

Xét “Giấy bán đất và tài sản trên đất” giữa Bà Nguyễn Thị Ng và Ông Nguyễn Văn Nh được lập ngày 02/9/2011 thì thấy:

- Về hình thức: Giấy này được lập giữa Ông Nh và Bà Ng nhưng không được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Do vậy, “giấy bán đất và tài sản trên đất” này đã vi phạm quy định về hình thức.

- Về nội dung: Theo “giấy bán đất và tài sản trên đất” thì Bà Ng chuyển nhượng cho Ông Nh một phần đất phía sau của thửa đất số 08. Diện tích này là diện tích mà Ủy ban nhân dân xã V giao cho Bà Ng sử dụng ngày 26/01/2008. Trong giấy chuyển nhượng có ghi các cạnh giáp ranh của diện tích đất chuyển nhượng nhưng không ghi rõ kích thước của các cạnh cũng không có diện tích cụ thể mà Bà Ng chuyển nhượng cho Ông Nh là bao nhiêu. Không những thế, phần diện tích đất mà Bà Ng được Ủy ban nhân dân xã V giao cho sử dụng cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất mà Ủy ban nhân dân xã V giao cho Bà Ng sử dụng là 45m² chứ không phải là 67,1m², do vậy Bà Ng không được quyền chuyển nhượng phần diện tích đất này.

Đối với phần diện tích đất phía trước của thửa đất số 08 giáp với Quốc lộ 18 đó là diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông Bà Ng không được quyền sử dụng diện tích đất này.

Theo nội dung giấy bán đất và tài sản trên đất thì Bà Ng bán cho Ông Nh phần tài sản là nhà cấp 4 xây tường đơn bờ trụ trát xung quanh, mái lợp tôn, khung mái sắt ghép trần nhựa, nền lát gạch men. Toàn bộ những tài sản này Bà Ng xây dựng trên phần đất Bà Ng mua thêm của Ủy ban nhân dân xã V theo biên bản giao đất ghi ngày 26/01/2008. Nhưng toàn bộ phần tài sản xây dựng trên đất này của Bà Ng

cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên Bà Ng không được quyền chuyển nhượng.

Ngoài ra, trong giấy bán đất và tài sản trên đất thì Bà Ng còn bán cho Ông Nh 01 mái nhà có khung bằng sắt tròn, trần bằng nhựa, lợp mái tôn vòm, nền lát gạch men, ở giữa nhà có một khung gỗ lim kép, lắp cửa xếp bằng sắt được xây dựng trên phần đất phía trước của thửa đất số 08 giáp với quốc lộ 18. Tuy nhiên, theo lời trình bày của Bà Ng, ông K, Ông Nh đều khẳng định Bà Ng bán nhà cho Ông Nh chứ không phải bán cho Ông Nh mái nhà như trong giấy bán đất và tài sản trên đất. Đối với phần tài sản này Bà Ng chưa cấp được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên Bà Ng không được phép bán cho Ông Nh.

Tại thời điểm Bà Ng viết giấy bán đất và tài sản trên đất cho Ông Nh thì thửa đất số 08 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Ng thì Bà Ng đang thế chấp tại ngân hàng. Do đó, việc Bà Ng thực hiện việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho Ông Nh là vi phạm quy định của pháp luật.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Nh là đúng quy định của pháp luật.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, Ông Nguyễn Văn Nh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm mời Trung tâm kỹ thuật công nghệ thông tin tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh đo đạc lại để xác định, ghi rõ tổng diện tích phần đất giáp với phía trước của ngôi nhà ba tầng nằm trong diện tích 75m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao nhiêu mét vuông? Xác định và ghi rõ phần diện tích phía sau của nhà ba tầng đã xây dựng trên phần đất gia đình ông mua thêm của Ủy ban nhân dân xã năm 2008 nhưng đã bị kê biên có diện tích cụ thể bao nhiêu mét vuông? Xét kháng cáo của Ông Nh thì thấy: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ cùng trích đo hiện trạng thửa đất của công ty cổ phần đo đạc miền Bắc đã thể hiện rõ các yêu cầu của Ông Nh. Bản thân Ông Nh tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ có mặt và ký vào biên bản mà không có ý kiến gì. Do đó, việc Ông Nh kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm mời đơn vị đo đạc lại là không có căn cứ.

Bà Nguyễn Thị Ng kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là hai con của Bà Ng là chị Nguyễn Thị Nga và chị Nguyễn Thị Nụ. Tuy nhiên, theo lời trình bày của chị Nga thì chị có đóng góp số tiền 90.000.000đ để Bà Ng mua phần đất phía sau và làm tay vịn cầu thang của ngôi nhà ba tầng còn chị Nụ cho rằng chị Nụ có công sức tôn tạo làm gia tăng giá trị thửa đất và tài sản trên đất tuy nhiên cả chị Nga và chị Nụ đều không đưa ra được chứng cứ chứng

minh cho lời trình bày của mình. Hơn nữa, bản án sơ thẩm xử tuyên vô hiệu giấy bán đất và tài sản trên đất giữa Bà Ng và Ông Nh nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chị. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Nga, chị Nụ tham gia tố tụng là đúng quy định.

Bà Ng đề nghị đưa Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ, công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc vào tham gia tố tụng bởi Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ mới là cơ quan có thẩm quyền xác định diện tích 45m² đất mua thêm có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không và công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc là cơ quan tổ chức bán đấu giá tài sản. Đề nghị này của Bà Ng là không có căn cứ. Bởi Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chủ sử dụng đất có đề nghị. Trong trường hợp này, Bà Ng chưa làm thủ tục đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bà mua thêm của Ủy ban nhân dân xã V nên việc bà đề nghị đưa Ủy ban nhân dân huyện Quế Võ vào tham gia tố tụng để xác định diện tích đất mua thêm có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không là không có căn cứ. Còn đối với công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc là công ty bán đấu giá tài sản thi hành án, Ông Nh khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giấy bán đất và tài sản trên đất giữa ông với Bà Ng không liên quan gì đến kết quả bán đấu giá tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa công ty đấu giá hợp danh Kinh Bắc vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Bà Ng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quế Võ cung cấp toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất đối với khu vực đất phía sau mà gia đình bà mua của Ủy ban nhân dân xã V. Đối với đề nghị này của Bà Ng thì thấy: Diện tích đất bà mua thêm của Ủy ban nhân dân xã V chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bà Ng cũng chưa làm hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Do vậy, không có cơ sở để yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quế Võ cung cấp toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất đối với khu vực đất phía sau mà gia đình bà mua của Ủy ban nhân dân xã V.

Từ những phân tích trên có thể thấy Ông Nh, Bà Ng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ cần bác toàn bộ kháng cáo của Ông Nh, Bà Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

[3]. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

3.1. Án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông Nguyễn Văn Nh là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1

Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì thuộc trường hợp miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự cho Ông Nh là phù hợp với quy định của pháp luật.

3.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Nh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu nộp quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn Nh.

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

2.1. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Nguyễn Văn Nh.

Bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005130 ngày 27/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quế Võ.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Nh phải chịu 5.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (xác nhận Ông Nh đã nộp đủ số tiền này).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Quế Võ;
- Chi cục THADS huyện Quế Võ;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình