

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 76/2023/DS - PT
Ngày: 19-12-2023
V/v tranh chấp kiện đòi
tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh – Thư ký Toà án nhân D tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Doãn Văn D, sinh năm 1979; Chị Mai Thị N, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú đều tại: Xóm 8 (xóm 14 cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị N là anh Doãn Văn D (Theo văn bản ủy quyền ngày 14-10-2022);

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 7 (xóm 12 cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa, có mặt anh D, bà H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 06-10-2022 và các văn bản khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh Doãn Văn D trình bày: Năm 2010, biết bà Nguyễn Thị H có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất

số 107, tờ bản đồ số 23, diện tích 247 m² tại xóm 12 cũ (nay là xóm 7), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Anh đặt vấn đề mua và hai bên đã thỏa thuận thống nhất giá mua bán là 500.000.000 đồng. Bà H đã viết đơn xin chuyển nhượng mảnh đất cho anh; đơn chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân D xã Giao Yên xác nhận vào ngày 20-11-2010. Ngày 24-11-2010, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng anh, vợ chồng anh đã thanh toán xong cho bà H số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 07-12-2010, vợ chồng anh đã được Ủy ban nhân D huyện Giao Thủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh đã xây toàn bộ tường để làm nhà xưởng. Vì điều kiện kinh tế, gia đình anh chưa đủ tiền xây nhà xưởng. Đến năm 2013, vợ chồng anh đi miền Nam làm ăn và đến năm 2021 vợ chồng anh về quê thấy bà H đã xây 01 căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 30m² trên thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh. Vợ chồng anh đã nhiều lần đến gặp bà H yêu cầu bà H tháo dỡ công trình đã xây và trả lại đất cho vợ chồng anh nhưng bà H không hợp tác. Vợ chồng anh đã khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trái phép trên đất và trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh.

Tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 13-12-2022, và tại phiên tòa sơ thẩm. Bị đơn, bà Nguyễn Thị H trình bày: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ đẻ bà cho vào năm 1997 và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà. Do đã ly hôn chồng, vì cuộc sống khó khăn nên có nhu cầu bán đất. Năm 2010, bà có ký giấy bán đất cho anh D tại Ủy ban nhân D xã Giao Yên và có ký một số giấy trắng do anh D đưa. Bà và anh D thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng; do GCNQSDĐ của bà đang thế chấp tại Ngân hàng vì bà còn nợ lại ngân hàng 5.000.000 đồng nên anh D có đặt cọc cho bà 27.500.000 đồng (trong đó có 5.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và lấy GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng). Sau đó anh D cho người chở nguyên vật liệu tới để xây mô hình nhà xưởng nhưng bà H không đồng ý vì anh D chưa trả đủ tiền. Tuy nhiên, không biết vì lý do gì mà vợ chồng anh D được cấp GCNQSDĐ. Do vậy, bà H không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng anh D. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh D và bà H vô hiệu; đề nghị cơ quan chức năng thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho anh D, chị N.

Tại biên bản làm việc ngày 13-01-2023, chính quyền địa phương và cơ sở xã Giao Yên cung cấp: Tại bản đồ năm 1997, thửa đất tranh chấp mang tên bà H thửa số 107, diện tích 480 m², trong đó 95 m² đất là hành lang giao thông. Tại bản đồ năm 2004, mang tên bà H thửa 107, diện tích 342 m². Tại bản đồ địa chính năm 2011, tại thửa 107, mang tên ông D, diện tích 317 m².

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 13-01-2023 cụ thể như sau: Thửa đất tranh chấp có vị trí như sau: Phía Bắc giáp quốc lộ 37 B, phía Nam giáp thổ ông Hùng, phía Tây giáp Tiên, phía Đông giáp thổ ông Hùng; trên đất có 01 cây xoài cao 5m (300.000 đồng); 01 nhà mái bằng, 01 công trình phụ lợp tôn, 01 bếp phụ lợp broximang xây gạch pi, sân đổ bê tông, 01 bức tường 10

có cột trụ bê tông cao 3,7m có tổng giá trị 93.003.000 đồng; giá trị quyền sử dụng thửa đất là 4.105.000.000 đồng.

* Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Doãn Văn D và chị Mai Thị N.

2. Giao anh Doãn Văn D và chị Mai Thị N được quyền sử dụng 247m² đất tại thửa số 107, tờ bản đồ số 23, tại xóm 7 (xóm 12 cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định đã được Ủy ban nhân dân huyện Giao Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-12-2010. Buộc bà H giao tài sản trên cho anh D, chị N.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng (gồm: 01 nhà mái bằng, 01 công trình phụ lợp tôn, 01 bếp phụ lợp broximang xây gạch pi) để trả lại mặt bằng và quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh D, chị N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 07 tháng 7 năm 2023, bà Nguyễn Thị H có kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Doãn Văn D.

* Tại phiên toà: Các đương sự vẫn không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày. Gia đình sẽ hỗ trợ bà H 300.000.000 đồng nếu bà H tự nguyện di dời và để lại toàn bộ diện tích công trình mà bà H đã xây dựng trên đất. Nếu bà H không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Doãn Văn D. Đối với đề nghị hỗ trợ số tiền 300.000.000 đồng của anh D thì bà H không đồng ý.

- Đại diện VKS trình bày quan điểm: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của bà H. Viện kiểm sát nhân D tỉnh Nam Định thấy rằng. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27-6-2023 của

Toà án nhân dân huyện Giao Thủy; Về án phí đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các đương sự đều có địa chỉ và cư trú tại huyện Giao Thủy. Tài sản tranh chấp là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 23, diện tích 247m² tại xóm 7 (xóm 12 cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 39 của BLTTDS thì thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy và Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp “Kiện đòi tài sản” là có căn cứ và đúng với quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn mới có yêu cầu đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho anh D, chị N. Căn cứ khoản 3 Điều 200 BLTTDS, Điều 38 BLTTDS thì yêu cầu này của bị đơn không được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết trong vụ án này là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy: Vợ chồng anh Doãn Văn D và chị Mai Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng anh D chị N diện tích đất 247m² tại thửa số 107 tờ bản đồ số 23 có địa chỉ tại xóm 7 (xóm 12 cũ), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định và nộp cho Tòa án GCNQSDĐ của anh D và chị Mai cùng các tài liệu liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ.

3.1. Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng anh D chị N; Căn cứ vào các tài liệu liên quan đến hồ sơ cấp GCNQSDĐ do chính quyền địa phương cung cấp cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ đã được thể hiện gồm:

- Ngày 24-10-2010, bà Nguyễn Thị H viết đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư cho anh Doãn Văn D có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Giao Yên.

- Ngày 24-10-2010, bà H ký hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Doãn Văn D, chị Mai Thị N thửa số 107 tại tờ bản đồ số 23 có diện tích 247 m² tại xóm 12 cũ (nay là xóm 7) xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Các văn bản trên được ký tại UBND xã Giao Yên và đều có xác nhận của UBND xã Giao Yên, tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 13-12-2022 tại Tòa án sơ thẩm bà H đã xác nhận sự việc trên. Do vậy, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và anh D chị N là đầy đủ thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức nên là hợp pháp. Nên căn cứ các quy định của pháp luật thì UBND huyện Giao Thủy cấp GCNQSDĐ cho anh D và chị N là có cơ sở.

- Ngoài ra, trên thực tế, khi mua được diện tích đất này anh D cũng đã xây dựng tường bao, mô hình nhà xưởng trên đất, bản thân bà H biết không có hành động gì ngăn cản cũng không báo chính quyền địa phương. Khi anh D cùng gia đình đi làm ăn xa bà H mới xây dựng trên phần đất đã bán. Nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và xác định quyền sử dụng đất của anh D chị N là có căn cứ.

3.2. Bản thân bà H khai rằng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà chưa nhận được đủ tiền mua bán như thỏa thuận nhưng trong quá trình xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng không cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, xác định thửa đất số 107 tại tờ bản đồ số 23 có diện tích 247m² tại xóm 12 cũ (nay là xóm 7), xã G, huyện G, tỉnh Nam Định thuộc quyền sở hữu của anh D và chị N. Do vậy việc bà H xây dựng các công trình trên đất mà không được sự đồng ý của anh D chị N là trái quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải tháo dỡ các công trình này là phù hợp với quy định của pháp luật.

3.3. Từ những đánh giá, phân tích trên. HĐXX xét thấy Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy đã tuyên là có căn cứ pháp lý và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy những yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ sẽ không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên

đương sự có kháng cáo phải nộp án phí theo qui định của pháp luật. Do bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H không phải nộp.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đức Cảnh
(Đã ký)**