TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2019/DS-PT
Ngày 18-4-2019
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thanh Vân

Các Thẩm phán:

Ông Lương Ngọc Dũng

Ông Đặng Minh Hạnh

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Thúy Hà – Thẩm tra viên chính Toà án nhân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2018/TLPT- DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về "tranh chấp kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 556/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 1101/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh NDN và chị PTX; nơi ĐKHKTT: Thôn A, xã B, huyện C, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: D110, KDC D, khu phố 5, phường E, thành phố F, tỉnh G; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông H; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện C, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 19/11/2015); có mặt.

- *Bị đơn:* Anh NQN; nơi cư trú: Tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông L – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư M, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà N; nơi ĐKHKTT: Tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 205 đường O, tổ P, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Chị R; nơi cư trú: Xóm 3, thôn S, xã T, huyện U, thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Chị V; nơi cư trú: Tổ W, phường X, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Anh Y; nơi cư trú: Thôn Z, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh NQN là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn là anh NDN và vợ là chị PTX trình bày:

Ngày 20-4-2013, vợ chồng anh chị mua của bà N diện tích đất 126m^2, thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ tại tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng và tài sản gắn liền với đất là 02 gian nhà mái bằng, diện tích sử dụng là 38m^2 với giá 388.000.000 đồng. Việc mua bán được lập thành hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng theo quy định. Năm 2014, anh chị được UBND quận K, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi bán đất, vì không có chỗ ở, bà N có đề nghị anh chị được ở nhờ trên thửa đất đã bán. Do anh chị chưa có nhu cầu ở nên đã đồng ý, hai bên có lập giấy cho mượn nhà ở trong đó xác định bà N được ở nhờ từ ngày 25-5-2014 đến ngày 25-02-2015 bà N phải trả lại nhà và đất cho anh chị. Trong khoảng thời gian bà N ở nhờ, con trai bà N là anh NQN đã chuyển về sinh sống tại ngôi nhà nêu trên. Sau này, anh chị đề nghị bà N trả lại nhà và đất, bà N đồng ý trả nhưng anh NQN không đồng ý trả. Anh chị đã đề nghị UBND phường J hòa giải nhưng anh NQN vẫn cố tình chiếm giữ, không trả đất và nhà cho anh chị. Hiện nay, anh NQN vẫn tiếp tục sinh sống trong ngôi nhà đó. Vì vậy, anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh NQN phải trả lại cho anh chị thửa đất và ngôi nhà nêu trên.

- Bị đơn là anhNQN trình bày:

Bố anh là ông AA, chết năm 1998, mẹ anh là bà N. Ông AA và bà N có các con là: AB (chết năm 2003), R, Y và anh. Thửa đất số 88, ngôi nhà và các công trình phụ trên đất là của bố, mẹ anh chứ không phải của riêng mẹ anh. Tháng 12-

2006, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho bà N với diện tích là 225m^2, trên đất có ngôi nhà xây cấp 4 lợp ngói đất nung. Tháng 10-2008, bà N chuyển nhượng cho chị AC 99m^2 đất trong tổng diện tích 225m^2 nêu trên (có sự đồng ý của anh và anh trai là anh Y), diện tích đất còn lại là 126m^2. Đến tháng 11-2008, UBND quận K cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 126m^2 cho bà N, đối với diện tích đất 99m^2 cho chị AC. Hai lần cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nêu trên cho bà N thì bản thân anh và anh, chị của anh đều biết và không có ý kiến gì. Năm 2007, anh xây dựng trên đất 01 ngôi nhà 02 gian mái bằng, diện tích sử dụng là 38m^2 để ở như hiện nay. Đầu năm 2015, anh được biết bà N đã bán 126m^2 đất còn lại và ngôi nhà do anh xây dựng trên đất cho vợ chồng anh NDN nên anh đã làm đơn (gửi bảo đảm qua đường bưu điện) đề nghị UBND quận K không công nhận việc chuyển nhượng nhà và đất giữa bà N và vợ chồng anh NDN. Sau một thời gian gửi đơn, anh được UBND phường J mời đến giải thích là nhà và đất thuộc quyền sở hữu của bà N nên bà N có quyền chuyển nhượng cho người khác.

Việc bà N chuyển nhượng đất và nhà cho anh NDN và chị PTX, anh và các anh, chị của anh đều không được biết, khi đó anh đang làm ăn tại Hà Nội. Mục đích bà N bán nhà và đất cho vợ chồng anh NDN là để trả nợ riêng cho bà N; số tiền còn lại, bà N mua một mảnh đất nhỏ tại phường X, trên đất có một ngôi nhà nhỏ. Ngôi nhà hiện nay anh đang sử dụng mà bà N đã bán cho vợ chồng anh NDN là do một mình anh bỏ tiền ra xây dựng, không liên quan đến bà N và người khác.

Việc UBND quận K cấp GCNQSDĐ và tài sản trên đất nêu trên cho anh NDN và chị PTX là không đúng với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh và các anh, chị của anh. Do vậy, anh không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án hủy GCNQSDĐ và tài sản trên đất mà UBND quận K đã cấp cho anh NDN và chị PTX.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N trình bày:

Năm 1970, bà kết hôn với ông AA, ông bà có 04 con là: Anh AB (chết năm 2003), chị Nga, anh Tụng và anh NQN. Thửa đất số 88 còn lại diện tích 126m^2 do vợ chồng bà mua của hợp tác xã rồi xây 03 gian nhà cấp 4 để ở. Khi đó, GCNQSDĐ mang tên hai vợ chồng bà. Trước khi chết, ông AA không để lại di chúc. Ông AA chỉ dặn là bà sử dụng tài sản, không cho đứa con nào vì không tin tưởng các con. Vì vậy, bà làm GCNQSDĐ đứng tên bà, các con của bà có biết và không có ý kiến gì. Năm 2013, bà chuyển nhượng cho anh NDN và chị PTX thửa đất nêu trên và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 gian mái bằng với giá là 388.000.000 đồng. Khi bán, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà. Việc mua bán được lập thành văn bản có công chứng. Bà đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho bên mua đầy đủ. Khi bán đất, các con của bà đều biết và không phản đối. Sau khi bán, do không có chỗ ở nên bà có đề nghị vợ chồng anh NDN cho được ở nhờ tại ngôi nhà

đó. Vợ chồng anh NDN đồng ý. Hai bên có viết Giấy cho mượn nhà ở ngày 25-5-2014 và thỏa thuận bà được ở nhờ từ ngày 25-5-2014 đến 25-02-2015. Khi hết thời hạn này, bà vẫn chưa có chỗ ở nên đề nghị vợ chồng anh NDN cho bà được tiếp tục ở lại và trông nhà hộ, vợ chồng anh NDN đồng ý. Khi đó, anh NQN đi làm xa, không ở nhà. Khoảng tháng 6-2015, anh NQN về nói với bà là: "Nhà của bố tôi để lại thì tôi cứ ở". Từ đó, anh NQN ở trong ngôi nhà này cho đến nay. Vợ chồng anh NDN và bà đã yêu cầu anh NQN trả nhà và đất nhưng anh NQN không trả.

Ngôi nhà mái bằng bà đã bán cho vợ chồng anh NDN do bà và anh NQN cùng bỏ tiền và công ra xây dựng. Số tiền có được do bán nhà và đất, bà dùng chi tiêu, sinh hoạt hàng ngày và trả nợ cho gia đình, trong đó có nợ của bà và nợ của anh NQN, số tiền còn lại bà mua một mảnh đất, trên đất có một ngôi nhà nhỏ ở phường X, K để ở. Bà cho rằng, việc mua bán nhà và đất giữa bà và vợ chồng anh NDN là ngay thẳng, hợp pháp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng anh NDN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị R trình bày:

Bố chị là ông AA, chết năm 1998, không để lại di chúc. Ông AA chết có để lại nhà và đất cho bà N quản lý. Thửa đất hiện nay anh NQN đang quản lý là của ông AA và bà N. Ngôi nhà anh NQN đang ở là do anh NQN xây dựng. Chị không biết việc bà N bán đất và nhà trên đất cho anh NDN và chị PTX. Việc UBND quận K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh NDN và chị PTX, chị cũng không được biết. Quan điểm của chị là phần đất của mẹ, phần nhà là của anh NQN, nhà do anh NQN xây dựng nên không thể trả cho anh NDN và chị PTX được. Chị không có yêu cầu gì đối với bà N và anh NQN và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị V trình bày:

Bố của chị là AB chết năm 2003. Năm 2002, bố mẹ chị đã ly hôn. Lúc bà N bán nhà và đất cho anh NDN và chị PTX thì chị không được biết. Khoảng 02 năm nay, khi mọi người nói thì chị mới biết. Ông nội của chị là ông AA chết năm 1998, không để lại di chúc chia di sản cho ai. Khi ông AA chết, trên đất chưa có ngôi nhà như hiện nay. Ngôi nhà trên đất hiện nay anh NQN đang quản lý và sử dụng là do bà N và anh NQN cùng xây dựng, thời gian xây dựng chị không nhớ. Theo chị, sau khi ông AA chết, thửa đất phải được bà N và các con của ông bà quản lý và sử dụng để ở và thờ cúng chứ không được bán. Chị không đồng ý việc vợ chồng anh NDN đòi lại nhà và đất vì bà N bán đất không có sự đồng ý của các con, nếu bán đất đi thì không còn chỗ để thờ cúng ông AA, bố cùng với em của chị.

Anh Y trình bày: Sau khi bố anh chết, thửa đất đứng tên mẹ anh là bà N, năm 2007 anh ra ở riêng. Cả hai lần cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà N thì anh và các anh chị em của anh đều biết và không có ý

kiến gì. Ngôi nhà hiện anh NQN đang sử dụng do bà N cùng anh NQN xây dựng. Số tiền bán nhà đất bà N dùng để trả nợ cho bà N và anh NQN. Anh xác định tranh chấp không liên quan đến anh nên đề nghị Tòa án không xác định anh tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 18/6/2018, Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 170, Điều 195, Điều 206, Điều 234, Điều 450, Điều 451, Điều 452, Điều 453, Điều 454, Điều 688, khoản 2 Điều 689 và Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 49, khoản 2 Điều 52, khoản 3 Điều 113, Điều 123 và khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của anh NDN và chị PTX. Buộc anh NQN phải trả anh NDN và chị PTX diện tích đất 126m^2, thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ, địa chỉ thửa đất: Tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, trong đó có 02 gian nhà mái bằng, diện tích sử dụng là 38m^2.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/6/2018, anh NQN làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị anh NQN trả lại tài sản là diện tích đất 126m^2, thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ tại Tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng và tài sản gắn liền với đất là 02 gian nhà mái bằng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn thống nhất trình bày:

Sau khi ông AA chết, bà N đã tự ý sang tên quyền sử dụng đất cho một mình bà mà không xin ý kiến của các con. Việc các cơ quan có thẩm quyền 02 lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng. Nếu bà N bán đất thì chỉ được quyền bán một nửa diện tích đất 225m^2, phần diện tích đất còn lại phải được sự đồng ý của các con. Mặt khác, ngôi nhà trên đất là do anh NQN xây dựng.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Bà N trình bày: Việc bà chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh NDN là ngay thẳng, bà đã nhận đủ tiền bán nhà đất. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh NDN bà không bàn bạc với các con, đến nay bà muốn được chuộc lại mảnh đất và ngôi nhà trên để làm nơi thờ cúng.

Chị Nga trình bày: Việc bà N được cấp GCNQSDĐ từ khi nào chị không biết. Khi bà N bán đất chị không được biết và không ký vào giấy tờ gì. Tài sản là ngôi nhà trên diện tích đất bà N chuyển nhượng là do anh NQN xây dựng lên. Vì vậy, chị không đồng ý trả lại nhà và đất cho vợ chồng anh NDN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng trình bày quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà N và anh NDN, chị PTX là hợp pháp. Vì vậy anh NDN và chị PTX có quyền yêu cầu anh NQN phải trả lại cho anh chị toàn bộ tài sản mà anh chị đã mua của bà N. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của anh NQN, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Anh NDN và vợ là PTX khởi kiện yêu cầu anh NQN trả lại anh nhà và đất tại Tổ I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng. Do vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về kiện đòi tài sản. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh Y là con của ông AA và bà N có văn bản về việc: Tranh chấp giữa vợ chồng anh NDN với anh NQN không liên quan đến anh nên anh không có ý kiến

cũng như không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án không đưa anh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh Tụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, anh Y có đơn đề nghị cho anh được tham gia tố tụng và tham dự phiên tòa với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Tụng vào tham gia tố tụng, sau khi xét xử xong không có ai kháng cáo, kháng nghị về nội dung này, vì vậy để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa anh Tụng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng xác định anh Tụng tham gia với tư cách là người làm chứng.

[3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị V đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy, đây là phiên tòa được mở lại lần thứ hai, chị Ngân không kháng cáo, vì vậy căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị V.

- Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của anh NQN, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Về nguồn gốc đất: Ông AA và bà N có các con là: AB (chết năm 2003), R, Y và anh NQN. Diện tích đất 126m^2 thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ do vợ chồng bà N, ông AA mua của hợp tác xã đứng tên vợ chồng ông AA, bà N. Ông AA chết năm 1998 không để lại di chúc, bà N tiếp tục quản lý, sử dụng đất, đến tháng 12 năm 2006, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho bà N với diện tích 225m^2, trên đất có ngôi nhà cấp 4. Tháng 10/2008, bà N chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên là 99m^2 cho chị AC. Tháng 11/2006, UBND quận K cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 99m^2 cho chị AC và cấp GCNQSDĐ đối với diện tích còn lại 126m^2 cho bà N. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N, anh NQN, chị Nga, anh Tụng đều khai cả 02 lần bà N được cấp GCNQSDĐ các con bà N đều không biết. Tuy nhiên, căn cứ vào các bản tự khai, lời khai của bà N và các con bà N trong quá trình giải quyết vụ án cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định những lần cơ quan Nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N, các con bà N đều biết và không có ý kiến gì. Như vậy, anh NQN và các con của bà N, ông AA đã mặc nhiên thừa nhận bà N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ nói trên. Các con của ông AA, bà N đã chấp nhận chuyển giao quyền lợi của mình cho bà N kể từ thời điểm bà N được cấp GCNQSDĐ (tháng 11/2008).

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2013 được ký giữa bà N là chủ sử dụng đất hợp pháp với một bên anh NDN và chị PTX là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối, đe dọa; hình thức hợp đồng được chứng thực hợp pháp đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai năm 2013; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không

trái đạo đức xã hội; bên nhận chuyển nhượng là anh NDN, chị PTX đã được UBND quận K cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định nên phát sinh hiệu lực. Mặc dù anh NQN và các anh chị em của anh NQN cho rằng khi bà N bán nhà đất cho anh NDN, chị PTX các anh chị không biết, tuy nhiên căn cứ vào lời khai của bà N, anh NDN, chị PTX và xác minh tại tổ dân phố Z, có căn cứ xác định: Việc bà N chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng anh NDN từ năm 2013 là hoàn toàn công khai, có nhiều người dân ở tổ dân phố biết. Tại thời điểm đó anh NQN đang sống cùng bà N và thường xuyên có mặt tại địa phương, anh Tụng ở gần nhà bà N nên cũng đều biết nhưng không có ý kiến gì. Mặt khác, vợ chồng anh NDN đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà N theo thỏa thuận và bà N tự ký giấy mượn lại ngôi nhà để ở tạm trong thời gian tìm mua chỗ ở mới.

[6] Về tài sản trên đất là ngôi nhà 38m^2: Anh NQN cho rằng ngôi nhà trên do một mình anh bỏ tiền ra xây dựng nên thuộc sở hữu của riêng anh, nhưng khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh NDN, bà N lại khai là tài sản riêng của bà. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện căn nhà trên là do cả anh NQN và bà N cùng đóng góp xây dựng vào năm 2007. Tại thời điểm này anh NQN là người có việc làm và thu nhập, vì vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 anh NQN có nghĩa vụ chăm lo đời sống chung của gia đình và đóng góp vào các nhu cầu thiết yếu của gia đình. Mặt khác, anh NDN chị PTX nhận chuyển nhượng tài sản ngay thẳng, đúng quy định của pháp luật, nên nếu anh NQN cho rằng căn nhà là tài sản riêng của anh thì có thể làm đơn khởi kiện bà N để yêu cầu trả lại phần tài sản anh đã bỏ ra để xây dựng căn nhà trên bằng một vụ án dân sự khác.

[7] Như đã phân tích ở đoạn [5], tại thời điểm bán nhà và đất anh NQN thường xuyên có mặt ở địa phương và biết việc bà N bán nhà đất cho vợ chồng anh NDN. Việc mua bán nhà đất giữa bà N với vợ chồng anh NDN là ngay tình và hợp pháp. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản Đính chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00743.2013/CNQSDĐ ngày 21-6-2013 giữa bà N và anh NDN, chị PTX đã nêu rõ đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là ngôi nhà 02 gian mái bằng, diện tích sử dụng là 38m^2. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh NQN.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm anh NQN và bà N đề nghị vợ chồng anh NDN, chị PTX cho chuộc lại nhà và đất nhưng lại không đưa ra được giá và phương án chuộc, người đại diện của anh NDN, chị PTX không đồng ý, vì vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[9] Trong đơn kháng cáo anh NQN đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét việc UBND quận K và UBND phường J không giải quyết đơn yêu cầu của anh

NQN về việc không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 88 tờ bản đồ số 28HĐ tại Tổ Z, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng: Nội dung kháng cáo này của anh NQN không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[10] Tại phiên tòa anh NQN và anh chị em của anh NQN đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét quyền lợi của các anh, chị, em của anh NQN trong phần di sản của bố anh NQN là ông AA để lại; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết đối với ngôi nhà mà anh NQN bỏ tiền ra xây dựng trên thửa đất trên. Xét các yêu cầu trên không thuộc phạm vi xét xử của vụ án này và như đã nhận định tại đoạn [6], anh NQN và các anh chị em của anh NQN có quyền khởi kiện bà N bằng một vụ án khác.

[11] Từ phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh NQN, giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh NQN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh NDN và chị PTX số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh NQN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 170, Điều 234, Điều 256, Điều 688, khoản 2 Điều 689 và Điều 692 của của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 49, khoản 2 Điều 52, khoản 3 Điều 113, Điều 123 và khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi, bổ sung năm 2009;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH 12 ngày 27-02-2009; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh NQN, giữ nguyên Bản án sơ thẩm:

1. Buộc anh NQN phải trả anh NDN và chị PTX diện tích đất 126m^2, thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 28-HĐ, địa chỉ thửa đất: Tổ I, phường J, quận K, thành

phố Hải Phòng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, trong đó có 02 gian nhà mái bằng, diện tích sử dụng là 38m^2, có vị trí cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đất canh tác dài 5,5m

Phía Nam giáp đất bờ mương dài 5,5m

Phía Đông giáp đất hộ bà AC, dài 23 m

Phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Đình Thành dài 23m.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh NQN phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng. Trả lại anh NDN và chị PTX số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng do người đại diện theo ủy quyền của anh, chị là ông H đã nộp, theo Biên lai số AA/2010/7172 ngày 30/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh NQN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ đi 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006859 ngày 10/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng. Như vậy, anh NQN đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận Đồ Sơn;
- Chi cục THADS quận Đồ Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Thanh Vân