

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 145 /2020/DS-PT

Ngày: 10 - 6 - 2020

V/v tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Trần Văn Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLPT-DS ngày 17/02/2020 về việc tranh chấp “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 305/2019/DSST ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lê Văn B, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp Bình T, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn B: Chị Hồ Thị N, sinh năm 1976 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày

20/7/2018).

Địa chỉ: số 302B, Nguyễn Ngọc B, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Hiện đang ở tại: số 82, Ô 2, khu 1, thị trấn G, huyện G, Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: số 427, Ô 1, khu 2, thị trấn G, huyện G, Tiền Giang.

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

1. Đào Thị L, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Bình T, xã An Thạnh T, huyện G, Tiền Giang.

2. Lê Văn B1, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, Tiền Giang.

3. Lê Thị Yến U, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số 427, Ô 1, khu 2, thị trấn G, huyện G, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: bị đơn Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, chị Hồ Thị N - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Vào năm 2018 ông Lê Văn B có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn B1 và bà Nguyễn Thị N1 nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 22, diện tích 531,1 m² tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện Go, tỉnh Tiền Giang. Ông Bon đã đưa đủ tiền cho ông B1 và bà N1 và ông B đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/3/2018. Do căn nhà trên thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa do bà Nhân đứng tên năm 1994 nhưng đã được chia cho ông B1 vào năm 2001 theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 27/HNST ngày 09/4/2001. Do ban đầu ông B1 có dự định sẽ tháo dỡ căn nhà này nên không làm hợp đồng mua bán nhà, đến sau ông B1 không di dời nữa nên đã kêu bán nhà cho ông B với giá 70.000.000 đồng, ông B đã giao đủ tiền cho ông B1.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất do căn nhà đã cũ nên tháng 6/2018 ông B dỡ nhà để cải tạo đất thì bà N1 ngăn cản không để ông B thực hiện quyền sử dụng của mình đối với thửa đất số 33. Nay ông B yêu cầu bà N1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và nhà của ông B đối với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 22 diện tích 531,1m² tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu bà N1 bồi thường thiệt hại với số tiền là 66.500.000 đồng, bao gồm các khoản tiền công dỡ nhà: 15 người x 300.000 đồng/người/ngày = 4.500.000 đồng; 01 xe chở xà bần 2.000.000 đồng, tiền cọc hợp đồng đồ đất 40.000.000 đồng.

Đối với các yêu cầu phản tố của bà N1 thì ông B không đồng ý. Đối với yêu cầu lợp lại mái nhà, thay cây cột, thay tấm xà lằng, lát gạch nền của bà N1

thì ông B không đồng ý vì hai bên đã thỏa thuận bán nhà, ông B không đồng ý nhận lại 70.000.000 đồng. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông B1 và ông B thì ông B không đồng ý vì hai bên đã thực hiện hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B thì ông B không đồng ý hủy vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B theo đúng quy định của pháp luật.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà không đồng ý với yêu cầu của ông B vì nhà trên đất thửa 33, tờ bản đồ số 22 là do bà được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà vào ngày 07/4/1994, bà chưa đồng ý bán cho ông B. Số tiền 70.000.000 đồng bán ngôi nhà là do ông B1 nhận.

Năm 2001 khi bà và ông Lê Văn B1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 27/HNST ngày 09/4/2001 của Tòa án nhân dân huyện G, theo đó giao nhà và đất tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho ông B1 nhưng do lúc đó giấy đất và nhà đang thế chấp vay Ngân hàng nên không sang tên cho ông B1. Bà đã trả nợ Ngân hàng nên vẫn đứng tên đến nay.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông B, ông B1 có kêu bà vào Ủy ban nhân dân xã An Thạnh T ký tên chuyển nhượng đất thì số tiền 500.000.000 đồng trên hợp đồng, còn lại là 900.000.000 đồng sẽ cho bà nên bà đồng ý. Bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hết đất và nhận 1.400.000.000 đồng, việc ký tên vào hợp đồng là do bà tự nguyện. Đối với ngôi nhà thì bà không có bán cho ông B, số tiền 70.000.000 đồng bà có trả lại nhưng ông B không nhận nên bà đã đưa con gái là Lê Thị Yến U, sinh năm 1985, ngụ tại số 427, Ô 1, khu 2, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tiền Giang giữ giữ. Khi ông B tiến hành dỡ nhà bà mới đi dời đồ đạc và về ở tại nhà con của bà.

Nay bà có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông B1 và ông B. Bà đồng ý trả lại cho ông B 500.000.000 đồng trên hợp đồng, còn lại 900.000.000 đồng ngoài hợp đồng bà sẽ trả lại cho ông B bên ngoài.
- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B.
- Yêu cầu ông B lột lại mái nhà, thay cây cột, thay tấm xà lạng, lát gạch nền. Bà sẽ trả lại cho ông B số tiền bán nhà là 70.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B1 trình bày:

Việc ông chuyển nhượng đất và bán nhà cho ông B đã thực hiện rồi. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết để ông B được sử dụng nhà và đất. Bà N1 có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ kiện khác. Việc bà N1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trước đây ông đã chuyển nhượng đất và nhà này nhiều lần nhưng bà N1 ngăn cản nên không ai dám mua. Ông và bà N1 đã thỏa thuận ông bán được đất sẽ chia cho bà N1 nửa số tiền, bà N1 đồng ý nên

ông, bà N1 và ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên hợp đồng để số tiền là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 1.400.000.000 đồng. Khi đó con cái ông có bàn để sử dụng ngôi nhà này dời đến nơi khác cất ngôi nhà mới, nhưng sau đó gia đình không muốn sử dụng vật liệu cũ nên bà N1 mới kêu bán nhà này cho ông B. Ban đầu ông kêu giá 80.000.000 đồng nhưng ông B trả 70.000.000 đồng. Do đã thống nhất bán nhà này nên ông đã nhận 70.000.000 đồng của ông B. Sau khi nhận tiền xong ông đưa con ông gửi tiền cho bà N1. Sau đó 10 ngày do vật liệu xây dựng mắc quá nên bà N1 đổi ý không bán. Bà N1 có đem tiền trả lại cho ông B nhưng ông B không nhận và hai bên tranh chấp cho đến hôm nay.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Yến U trình bày:

Chị là con của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lê Văn B1. Năm 2018 cha mẹ chị có chuyển nhượng cho ông B phần đất tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Sau khi hoàn tất thì mẹ chị có đưa chị giữ số tiền 700.000.000 đồng. Cha chị có bán căn nhà trên cho ông B với giá 70.000.000 đồng và mẹ chị đưa chị giữ. Đến khoảng tháng 9/2018 chị đã đưa cho mẹ chị toàn bộ số tiền 770.000.000 đồng. Hiện nay chị không còn giữ khoản tiền nào của cha mẹ chị.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị L trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn B. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 chấm dứt hành vi cản trở ông Lê Văn B sử dụng nhà và đất tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc thửa số 33, tờ bản đồ số 22 có diện tích 531,1m² bà không có ý kiến.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2019/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân huyện G, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 117, Điều 129, Điều 190, Điều 459, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UNTƯQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: 1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B đối với số tiền bồi thường thiệt hại 66.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải chấm dứt các hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng nhà và đất của ông B đối với thửa đất số 33, diện tích 531,1m², tờ bản đồ số 22 và căn nhà bán kiên cố, kết cấu móng cột bê tông cột gỗ, vách tường, mái ngói, nền gạch bông trên đất, nhà và đất tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thời gian thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông B1 và ông B ngày 01/02/2018, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã An Thạnh T, số chứng thực 12, quyền số 01/2018-SCT/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS25788 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn B ngày 23/3/2018.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu ông B lợp lại mái nhà, thay cây cột, thay tấm xà lạng, lót gạch nền đối với ngôi nhà bán kiên cố, vách tường, mái ngói, nền gạch bông trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Về án phí: Hoàn lại cho ông Lê Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.963.000 đồng theo các biên lai thu số 0014879 ngày 18/7/2018 và 0014913 ngày 24/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0015164 ngày 19/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên bà còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 27/9/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị N1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

* Ngày 22/12/2019 bà Nguyễn Thị N1 có Đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu: hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm không tuân thủ đầy đủ về mặt hình thức và vô hiệu do bị nhầm lẫn, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lê Văn B, còn nếu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Lê Văn B thì phải buộc ông B trả lại giá trị căn nhà theo biên bản định giá của Tòa án ngày 26/10/2018 với số tiền 167.341.695 đồng.

* Ngày 28/02/2020 bà Nguyễn Thị N1 có Đơn phân tích quy phạm pháp luật và yêu cầu trả diện tích đất có xây dựng nhà ở, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Lê Văn B phải trả lại cho bà diện tích nhà ở là 135m² đất ở và kết cấu hạ tầng căn nhà theo giá quy định tại thời điểm phát sinh tranh chấp.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Chị Hồ Thị N - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn B không đồng ý theo yêu cầu trên.

- Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 giữa ông Lê Văn B với ông Lê Văn B1, bà Nguyễn

Thị N1 được lập thành văn bản và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã An Thạnh T ngày 01/02/2018, số chứng thực 12, quyển số 01/2018 SCT/HĐGD, nên đã tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai. Ông B1 và bà N1 thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 do ông bà tự nguyện, ông bà cũng đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng và số tiền 900.000.000 đồng ông B đưa ngoài hợp đồng. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2018 giữa ông B và ông B1, bà N1 là đúng quy định pháp luật.

Đối với căn nhà trên thửa đất, ông B1 đã thỏa thuận bán nhà cho ông B với số tiền 70.000.000 đồng, hợp đồng mua bán nhà giữa ông B1 và ông B chỉ lập giấy viết tay, không tuân thủ về mặt hình thức nhưng phía ông B đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình là đã giao đủ tiền cho ông B1 và ông B đã quản lý nhà đất cho đến nay. Bà N1 cho rằng: giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà được cấp cho bà N1 ngày 07/4/1994; vào năm 2017 giữa bà và ông B1 có lập Tờ cam kết chia tài sản chung (viết tay), không có công chứng, chứng thực trong đó thỏa thuận chia đôi căn nhà và thửa đất số 33, diện tích 531,1m²; bà không biết việc ông B1 thỏa thuận bán nhà cho ông B. Nhưng bà N1 thừa nhận khi ông B đến nhà giao tiền thì bà biết và bà có nhận tiền bán nhà. Như vậy có cơ sở xác định bà N1 cũng đồng ý bán nhà cho ông B, nên giao dịch giữa ông B1 và ông B có hiệu lực, phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự. Bà N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản” theo quy định tại Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 117, Điều 129, Điều 190, Điều 459, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định, ngày 01/02/2018 ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị N1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn B phần đất thửa số 33, tờ bản đồ 22, diện tích 531,1m² tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã

An Thạnh T vào ngày 01/2/2018, số chứng thực 12, quyền số 01/2018. Ông Lê Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS25788 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/3/2018. Trong quá trình quản lý sử dụng đất ông B đã tháo dỡ căn nhà để cải tạo đất thì bị bà Nguyễn Thị N1 ngăn cản không để ông B thực hiện quyền sử dụng đất của mình đối với thửa đất số 33, đồng thời bà N1 có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 01/02/2018 giữa ông Lê Văn B1, bà Nguyễn Thị N1 với ông Lê Văn B đã tuân thủ đúng theo quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/02/2018 là hợp pháp.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 1 điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự có quy định: “Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền tuyên hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có trách nhiệm giải quyết”; tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: trong trường hợp có xem xét hủy quyết định cá biệt thì thẩm quyền được xác định theo quy định Luật Tố tụng Hành chính.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà N1, ông B1: Các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, ông Lê Văn B đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS25788 ngày 23/3/2018. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên không phát sinh tranh chấp nên không có căn cứ cho rằng quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ kiện trên là đúng thẩm quyền. Yêu cầu kháng cáo này của bà N1 là không có cơ sở cho Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà N1 yêu cầu ông B phải hoàn trả giá trị căn nhà theo biên bản định giá là số tiền 167.341.695 đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn nhà trên đất thửa 33, tờ bản đồ số 22 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N1 vào ngày 07/4/1994. Năm 2001 khi bà N1 và ông Lê Văn B1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 27/HNST ngày 09/4/2001 của Tòa án nhân dân huyện G, theo đó giao nhà và đất tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho ông B1 được quyền sở hữu, sử dụng.

Như vậy kể từ thời điểm quyết định ly hôn có hiệu lực pháp luật thì căn nhà và đất tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G đã thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông B1; mặc dù vậy nhưng khi chuyển nhượng đất cho ông B, ông B1 có kêu bà N1 vào Ủy ban nhân dân xã An Thạnh T, huyện G ký tên chuyển

nhượng đất thì bà N1 đồng ý. Bà N1 có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng hết đất và nhận 1.400.000.000 đồng. Như vậy, bà N1 kháng cáo cho rằng bà còn diện tích 135m² đất thổ cư không có chuyển nhượng là không có căn cứ.

Đối với số tiền 70.000.000 đồng thỏa thuận mua bán nhà, ông B1 nhận tiền đưa lại cho bà N1; Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù khi thỏa thuận mua bán căn nhà trên đất hai bên không có làm thủ tục theo quy định pháp luật, tuy nhiên tại Tòa án cấp sơ thẩm ông B1 vẫn yêu cầu Tòa án xét xử cho ông B được quyền sử dụng đất và nhà là phù hợp. Phía bà N1 cho rằng bà và ông B1 thỏa thuận theo giấy cam kết chia tài sản thì bà được ½ căn nhà đang tranh chấp, tuy nhiên thỏa thuận trên làm thay đổi theo quyết định ly hôn về phần chia tài sản thì phải được công chứng, chứng thực mới có giá trị pháp lý, do việc hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng nên không có giá trị về mặt pháp lý. Do đó việc bà N1 kháng cáo yêu cầu trả giá trị căn nhà cho bà là 167.341.695 đồng là không có cơ sở cho Hội đồng xét xử xem xét.

[4] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà N1 không được chấp nhận nên bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 169, Điều 117, Điều 129, Điều 190, Điều 459, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 305/2019/DS-ST ngày 26/09/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B đối với số tiền bồi thường thiệt hại 66.500.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải chấm dứt các hành vi ngăn cản trái pháp luật quyền sử dụng nhà và đất của ông B đối với thửa đất số 33, diện tích 531,1m², tờ bản đồ số 22 và căn nhà bán kiên cố, kết cấu móng cột bê tông cột gỗ, vách tường, mái ngói, nền gạch bông trên đất, nhà và đất tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thời gian thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông B1 và ông B ngày 01/02/2018, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã An Thạnh T, số chứng thực 12, quyển số 01/2018-SCT/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS25788 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn B ngày 23/3/2018.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 yêu cầu ông B lợp lại mái nhà, thay cây cột, thay tấm xà lạng, lót gạch nền đối với ngôi nhà bán kiên cố, vách tường, mái ngói, nền gạch bông trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp Thạnh A, xã An Thạnh T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho ông Lê Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.963.000 đồng theo các biên lai thu số 0014879 ngày 18/7/2018 và 0014913 ngày 24/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0015164 ngày 19/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên bà còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003026 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;

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

- TAND huyện G;
 - THADS huyện G;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2020-H

Nguyễn Thanh Phong