

Bản án số: 42/2022/DS-PT

Ngày: 01/12/2022

V/v Kiện đòi tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Hà và bà Nguyễn Thị Phương Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:**  
Bà Vũ Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “*Kiện đòi tài sản*” do có kháng cáo đối với Bản án dân sự số 17/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2022/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1973

- Chị Phạm Thị N, sinh năm 1982

Đều cư trú tại: Thôn K, xã V, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

**2. Bị đơn:**

- Bà Vũ Thị M, sinh năm 1936;

Nơi cư trú: Thôn H, xã L, huyện K, tỉnh Thái Bình.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1969;

Nơi ĐKKHTT: Số nhà 02, Khu đô thị P, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Bà M ủy quyền cho chị L tham gia phiên tòa.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Trần Quang T, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Thôn P, xã T, huyện V, tỉnh Thái Bình.

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984;

Nơi cư trú: Tổ 3 cũ (nay là tổ 6), phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Thái Bình.

- Anh Phạm Văn Hải T, sinh năm 1992;

Nơi cư trú: Lô 15, khu quy hoạch dân cư T, tổ 16, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

#### **4. Người làm chứng:**

- Sở T tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Phó giám đốc Sở T tỉnh Thái Bình.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T;

Địa chỉ: Số 255 đường L, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo pháp luật là: Ông Nguyễn Xuân T – Trưởng văn phòng.

- Văn phòng công chứng Đặng Ngọc Q;

Địa chỉ: Số 12, đường 10B, thôn T, xã S, huyện Vũ T, tỉnh Thái Bình.

Đại diện theo pháp luật là ông Đặng Ngọc Q - Trưởng văn phòng.

- Chị Đặng Thị N, sinh năm 1968;

Hộ khẩu thường trú: Thôn V, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Nơi ở hiện nay: Thôn P, xã V, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

*Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị L và bà Vũ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

(Chị L có mặt; anh T, chị N có đơn xin xét xử vắng mặt; bà M vắng mặt ủy quyền cho chị L; anh T, chị D, anh T, người đại diện theo pháp luật của sở T nguyên, ông T, ông Q, chị N vắng mặt lần thứ 02 không có lý do)

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:**

*1. Nguyên đơn anh Đoàn Văn T và chị Phạm Thị N trình bày:*

Ngày 25/8/2020, chị Phạm Thị N được anh Phạm Văn Hải T môi giới cho ngôi nhà tại địa chỉ số 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Sau khi xem ngôi nhà trên phù hợp với điều

kiện của gia đình nên cùng ngày chị N ký kết hợp đồng môi giới không qua công chứng với anh T và không có người làm chứng. Nội dung thỏa thuận là anh T phải có trách nhiệm mua bán, kê khai, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, nộp các loại nghĩa vụ về lệ phí, thuế đúng quy định theo pháp luật và có nghĩa vụ hoàn thiện sau 45 ngày, kể từ ngày chị N hoàn thiện hợp đồng công chứng với bên chuyển nhượng. Trong quá trình mua bán tại căn nhà nêu trên, chị N hoàn toàn không tiếp xúc với bên chuyển nhượng nên tất cả các giao dịch, thủ tục đều thông qua anh T. Đến ngày 31/8/2020, anh Trần Quang T, Chị Nguyễn Thị D (bên chuyển nhượng) với anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N (bên nhận chuyển nhượng) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ngôi nhà tại địa chỉ số 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình tại văn phòng công chứng Đặng Ngọc Q. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán là chuyển khoản hoặc tiền mặt. Thực tế, giá trị chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Ngày 26/8/2020, chị N có chuyển khoản đặt cọc việc mua bán nhà đất cho anh T số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 31/8/2020, chị N chuyển khoản vào tài khoản của chị D số tiền 2.950.000.000 đồng. Chiều cùng ngày, chị N có giao tiền mặt cho anh T số tiền 750.000.000 đồng tại Ngân hàng Techcombank, chi nhánh Thái Bình.

Chị N đã cung cấp cho Tòa án giấy biên nhận tiền ngày 31/8/2020 giữa anh T và chị D, theo giấy biên nhận tiền trên giá trị chuyển nhượng là 3.750.000.000 đồng (bao gồm 300.000.000 đồng đặt cọc vào ngày 28/8/2020 và 500.000.000 đồng tiền mặt nhận tại Ngân hàng Agribank ngày 31/8/2020 và 2.950.000.000 đồng do chủ tài khoản Phạm Thị N, ngân hàng Techcombank chuyển tiền vào tài khoản mang tên Chị Nguyễn Thị D ngày 31/8/2020) nhưng chị N không biết rõ nội dung giao dịch giữa anh T và chị D cụ thể như thế nào.

Ngày 11/9/2020, chị N thực hiện hợp đồng ủy quyền cho anh T để hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với ngôi nhà trên. Tuy nhiên, sau 45 ngày hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng, chị N chưa nhận được giấy tờ pháp lý như anh T đã hẹn. Chị N đã yêu cầu anh T thực hiện đúng theo Hợp đồng môi giới ngày 25/8/2020. Anh T có đề nghị chị N cho thêm thời gian để giải quyết tranh chấp dân sự giữa nguyên đơn là bà Vũ Thị M (nguyên chủ sử dụng) đối với nhà đất tại địa chỉ số 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình và bị đơn là chị D, anh T. Chị N đồng ý với đề nghị của anh T và cho anh thêm thời gian nhưng với điều kiện càng sớm càng tốt. Trước đó, vào ngày 06/08/2018 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thọ, bà Vũ Thị M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng là anh T, chị D kèm theo hồ sơ số 044458CN003. Tranh

chấp dân sự này được bà M ủy quyền cho con gái chị Nguyễn Thị L. Chị L hiện vẫn đang ở tại nhà và đất trên.

Ngày 31/12/2020, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX365546 tại thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, có diện tích là 72m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị cho anh T, chị N.

Sau khi là chủ sử dụng hợp pháp, chị D và anh T đã thông báo với chính quyền địa phương hòa giải và yêu cầu chị L chuyển đi để trả lại nhà đất cho anh chị nhưng chị L không chấp hành.

Nay chị và anh T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Vũ Thị M, chị Nguyễn Thị L phải trả vợ chồng anh chị thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19, tại địa chỉ phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, có diện tích là 72m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị và nhà 3 tầng + một tum trên diện tích đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX365546 ngày 31/12/2020 mang tên anh chị.

## *2. Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 2017, mẹ đẻ chị là bà Vũ Thị M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân C thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19, diện tích 72m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị; có địa chỉ tại phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, trị giá 2.700.000.000 đồng và ngày 13/12/2017 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi mua, bà M thế chấp nhà đất trên để vay số tiền 2.300.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thái Bình. Đến năm 2018, bà M bán thửa đất trên cho Chị Nguyễn Thị D, anh Trần Quang T với giá 3.100.000.000 đồng mẹ chị nhận đặt cọc 20.000.000 đồng. Do nhà và đất đang thế chấp tại ngân hàng, nên chị D đã trả nợ cho ngân hàng Agribank chi nhánh Thái Bình số tiền 2.300.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối trừ, chị D, anh T còn nợ mẹ chị 780.000.000 đồng, do anh T chị D đề nghị mẹ chị ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/8/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T để tạo điều kiện anh T, chị D được cấp bìa đỏ và thế chấp tài sản trên cho Ngân Hàng vay tiền để trả 780.000.000 đồng cho bà M. Sau đó, chị D đã thế chấp tại ngân hàng nhà đất trên để vay số tiền 2.800.000.000 đồng nhưng không trả nợ bà M 780.000.000 đồng như đã hứa hẹn. Vì vậy, bà M không giao nhà đất cho bên mua và vẫn sinh sống tại nhà đất trên. Đồng thời ngày 17/10/2018, bà M viết đơn gửi Sở tài nguyên và môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố và UBND phường Quang Trung đề nghị các cơ quan trên không cho chị D chuyển nhượng nhà đất trên cho người khác vì còn nợ tiền bà M.

Ngày 26/8/2020, chị D cùng chị Đặng Thị N và chị Trần Thu H đến gặp bà M, theo đó chị N đưa cho bà M 50.000.000 đồng với đề nghị bà M rút đơn đề ngày 17/10/2018 thì sẽ trả nốt cho bà M 730.000.000 đồng và trả tiền lãi của 780.000.000 đồng từ năm 2018 đến năm 2020 là 560.000.000 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.290.000.000 đồng sau đó, hai bên viết giấy cam kết đề ngày 26/8/2020. Đến ngày 27/8/2020, bà M rút đơn đề nghị đề ngày 17/10/2018 tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình. Chị L đã chụp đơn trên bằng điện thoại và gửi cho chị N nhưng sau đó chị L không nộp đơn trên tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình vì thấy nội dung đơn chưa đúng như thỏa thuận. Đến ngày 28/8/2020, bà M, chị L và chị N thỏa thuận bà M viết đơn xin rút đơn ngày 17/10/2018 gửi UBND phường Quang Trung, thành phố Thái Bình còn chị L và chị N viết giấy cam kết đề ngày 28/8/2020 trong đó chị N hẹn trả cho bà M số tiền 1.290.000.000 đồng và cho chị L ở nhà đất trên thêm 4 tháng đến ngày 04/9/2020 nên chị L, bà M ký tên vào giấy cam kết trên, còn chị N yêu cầu bà M phải nộp tại UBND phường Quang Trung thì chị N mới ký giấy cam kết trên, do tin tưởng chị N nên bà M làm đơn rút đơn tại UBND phường Quang Trung, nhưng chị N vẫn không ký tên vào giấy cam kết trả tiền trên. Đến ngày 04/9/2020 chị N không trả cho bà M số tiền 1.290.000.000 đồng như đã cam kết. Đến ngày 07/9/2020, bà M đã làm đơn đề nghị rút đơn đề ngày 28/8/2020 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Quang Trung, thành phố Thái Bình.

Chị L thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 06/8/2018 giữa bà M và anh T, chị D tại văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T hoàn toàn tự nguyện. Việc mẹ chị cho anh T, chị D nợ 780.000.000 đồng tiền chuyển nhượng nhà đất trên cũng là tự nguyện.

Chị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị N, không đồng ý trả nhà đất cho anh T, chị N vì nhà đất trên chị N mua của chị D và đã viết giấy cam kết trả tiền cho bà M nhưng đến nay chị N vẫn chưa trả. Trường hợp, chị N trả lại thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19 cho bà M thì bà sẽ thanh toán lại cho chị N số tiền 3.050.000.000 đồng. Chị không liên quan, không mua bán gì với anh T, chị N. Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải chị không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, chị không yêu cầu chị D trả nợ 730.000.000 đồng; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị N trả lại nhà đất cho bà M nếu chị N không trả nhà đất thì trả bà M số tiền là 3.050.000.000 đồng.

3. Bị đơn bà Vũ Thị M trình bày: Bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của chị Nguyễn Thị L, bà M không có yêu cầu phản tố.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Nguyễn Thị D và anh Trần Quang T đều thống nhất trình bày:

Vợ chồng anh chị và bà Vũ Thị M có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1490, tờ bản đồ

số 19, diện tích 72 m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, có địa chỉ tại phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình vào ngày 06/8/2018 tại văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thọ. Đến ngày 08/8/2018, anh và chị D được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên. Anh và chị D đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Agribank chi nhánh Thái Bình. Việc chuyển nhượng thửa đất trên giữa anh, chị D và bà M thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Từ lúc mua, anh, chị đã đến sơn sửa lại căn nhà trên tại địa chỉ số 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Chị D không nợ bà M 780.000.000 đồng như lời khai của bà M và chị L. Sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng, chị D cho người quen ở nhờ khoảng 01 năm. Trong thời gian này, bà M và chị L nhiều lần đến đòi lại nhà vì cho rằng chị chưa trả hết tiền chuyển nhượng nhà đất trên cho bà M. Đến ngày 31/8/2020, anh và chị đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T và chị N đối với thửa đất trên tại văn phòng công chứng Đặng Ngọc Q theo đúng quy định của pháp luật nên bà M phải trả lại anh T, chị N thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19, có diện tích 72 m<sup>2</sup> tại địa chỉ phường Quang Trung là đúng.

***Bản án số 17/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình đã quyết định:***

Căn cứ theo khoản 2 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 163; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 26/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N.

2. Buộc bà Vũ Thị M, chị Nguyễn Thị L phải trả cho anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N diện tích 72m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, tại thửa số 1490, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình với số đo cụ thể như sau: Phía đông bắc giáp vỉa hè dài 4,5 m; Phía đông nam giáp đất ở dài 16 m; Phía tây nam giáp hạ tầng dài 4,5 m; Phía tây bắc giáp đất ở dài 16 m và một nhà 3 tầng + một tum trên diện tích đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX365546 ngày 31/12/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06852a mang tên anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 25/6/2022 và ngày 04/7/2022 chị L và bà M kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 06/7/2022, chị L sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các nội dung sau:

1. Bà M, chị L không đồng ý việc phải trả lại đất và nhà cho anh T, chị N như bản án sơ thẩm đã tuyên.

2. Buộc chị Đặng Thị N phải sang lại lô nhà 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung cho bà M. Bà M sẽ có trách nhiệm hoàn lại chị N số tiền 2 tỉ 9 đồng đã bỏ ra mua nhà của chị D tại ngân hàng Agribank và 50 triệu đồng mà chị N đưa cho bà ngày 26/8/2020. Trả lại cho anh T 100 triệu đồng mà anh T đã đưa cho chị L ngày 24/9/2020.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Vũ Thị M và chị Nguyễn Thị L gửi trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, được đưa ra xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bà M có văn bản ủy quyền cho chị L tham gia phiên tòa, những người có quyền lợi liên quan và người làm chứng vắng mặt lần thứ 02 không có lý do. Căn cứ điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo thủ tục chung.

[2] *Về thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp*: Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản là thửa đất số 1490, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình thụ lý, giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị L, bà Vũ Thị M về 02 vấn đề*:

[3.1] Bà M, chị L không đồng ý việc phải trả lại đất và nhà đất tại thửa số 1490, tờ bản đồ số 19, diện tích 72 m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, trên đất có nhà 03 tầng với tổng diện tích sàn là 257,4 m<sup>2</sup> tại số nhà 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho anh T, chị N như bản án sơ thẩm đã tuyên, thì thấy:

Ngày 06/8/2018, bà Vũ Thị M và anh Trần Quang T, Chị Nguyễn Thị D có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 1490, tờ bản đồ số 19, diện tích 72 m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, trên đất có nhà 03 tầng với tổng diện tích sàn là 257,4 m<sup>2</sup> tại số nhà 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Hợp đồng có chữ ký, điểm chỉ của các bên và được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc. Các tài liệu thể hiện ngày 08/8/2018, người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Biên bản xác minh tại Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình thì việc đính chính sang tên chủ sử dụng hợp pháp bất động sản trên là anh Trần Quang T và Chị Nguyễn Thị D là đúng quy định của pháp luật. Bản thân bà M cũng thừa nhận đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh T, chị D nhưng do chị D chưa trả đủ tiền cho bà nên bà không đồng ý giao nhà. Tuy nhiên, bà M và chị L không cung cấp được tài liệu chứng cứ cho Tòa án về việc chị D còn nợ lại bà M 780.000.000 đồng. Do vậy, thửa đất số 1490 là thuộc quyền sở hữu của anh T, chị D và anh chị có quyền định đoạt, chuyển nhượng cho người khác là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 31/8/2020, anh T, chị D ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với anh T, chị N và được công chứng tại văn phòng công chứng Đặng Ngọc Q. Cả anh T, chị D và anh T chị N đều thừa nhận việc chuyển nhượng đất này là có thật; việc chuyển nhượng là tự nguyện, không trái đạo đức, đúng quy định của pháp luật. Chị D đã nhận đủ tiền và đã nộp thuế thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, ngày 31/12/2020, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX365546 tại thửa số 1490, tờ bản đồ số 19, diện tích 72 m<sup>2</sup>, đất ở đô thị, trên đất có nhà 03 tầng với tổng diện tích sàn là 257,4 m<sup>2</sup> tại số nhà 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình mang tên anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N là đúng quy định pháp luật.

Việc bà M và chị L cho rằng thửa đất trên là anh T, chị D chuyển nhượng cho chị N là không có căn cứ bởi lẽ tại giấy cam kết ngày 26, 28/8/2020 do chị L cung cấp thể hiện nội dung cam kết giữa chị N và bà M, chị L về việc chị N sẽ trả lại cho bà M 1.290.000.000 đồng nhưng không có chữ ký của chị N. Các lời khai của chị N trình bày không mua bán đất gì với chị D, anh T và không nợ tiền bà M. Trong khi đó, ngày 24/9/2020, chị L có ký vào giấy cam kết nhận 100.000.000 đồng từ anh T và không thực hiện cản trở, khiếu nại việc mua bán, sử dụng, định đoạt đối với nhà và đất trên. Tại đơn đề nghị đề ngày 27/8/2020, bà M gửi Sở tài nguyên môi trường thể hiện nội dung chị D đã thanh toán trả nợ xong cho bà M. Như vậy, việc anh T và chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Việc chuyển nhượng giữa anh T, chị D với anh T, chị



N đúng quy định của pháp luật nên được pháp luật bảo vệ. Như vậy, việc bà M và chị L chiếm hữu, sử dụng thửa đất trên mà không trả lại cho anh T, chị N là không đúng quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị N, buộc bà M và chị L phải trả lại tài sản là thửa 1409 diện tích 72m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất cho anh T, chị N là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M, chị L về vấn đề này.

[3.2] Xét nội dung kháng cáo của bà M và chị L buộc chị Đặng Thị N phải làm thủ tục sang lại lô nhà 92, đường Bùi Thị Xuân, phường Quang Trung cho bà M. Bà M sẽ có trách nhiệm hoàn lại chị N số tiền 2.900.000.000 đồng đã bỏ ra mua nhà của chị D tại ngân hàng Agribank và 50.000.000 mà chị N đưa cho bà ngày 26/8/2020. Trả lại cho anh T 100.000.000 đồng mà anh T đã đưa cho chị L ngày 24/9/2020 thì thấy:

Tại phiên tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, chị L và bà M không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị L mới có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Đặng Thị N trả lại nhà đất cho bà M, nếu chị N không trả nhà đất thì trả cho bà M 3.050.000.000 đồng, những yêu cầu trên của bị đơn đã bị Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, nội dung kháng cáo trên của bà M, chị L không liên quan đến nội dung vụ án này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết.

[4] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị M và chị Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, cần áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà M, chị L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà M, chị L không được chấp nhận nên chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà M thuộc trường hợp người từ 60 tuổi trở lên nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là bà Vũ Thị M và chị Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 26; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 163; Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 26/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N.

1. 2. Buộc bà Vũ Thị M, chị Nguyễn Thị L phải trả cho anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N diện tích 72m<sup>2</sup>, đất ở tại đô thị, tại thửa số 1490, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: Phường Quang Trung, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình với số đo cụ thể như sau: Phía đông bắc giáp vỉa hè dài 4,5 m; Phía đông nam giáp đất ở dài 16 m; Phía tây nam giáp hạ tầng dài 4,5 m; Phía tây bắc giáp đất ở dài 16 m và một nhà 3 tầng + một tum trên diện tích đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX365546 ngày 31/12/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06852a mang tên anh Đoàn Văn T, chị Phạm Thị N. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Vũ Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Chị Nguyễn Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000719 ngày 25/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Bình sang thành tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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./.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục THAH TP Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Kim Hằng**

