

Bản án số: 08/2022/DS-ST  
Ngày 22 tháng 02 năm 2022  
V/v “*Tranh chấp kiện đòi tài*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẾ VÕ**

**- *T phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Liên

*Các hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Phan Thị Nhụ

2. Ông Nguyễn Thế Sách

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hòa - Thư ký TAND huyện QV

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện QV, tỉnh BN tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/01/2022, ngày 28/01/2022 và ngày 22/02/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện QV, Tỉnh BN mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp kiện đòi tài sản*” thụ lý số 19/2021/TLST- DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2022/QĐST- DS ngày 06/01/2022, giữa các đương sự:

**- *Nguyên đơn:*** Chị Đỗ Thị T, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn HB, xã NX, huyện QV, tỉnh BN

Người địa diện theo ủy quyền: Chị Phạm TH, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đình, thị trấn PM, huyện QV, tỉnh BN

**- *Bị đơn:*** Anh Đào NA, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn chị Đỗ Thị T trình bày:*

Ngày 10/4/2020, giữa chị và anh Đào NA, sinh năm 1982 ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Hoàng Tinh, tỉnh BN.

Về nội dung hợp đồng: Anh Đào NA thực hiện việc chuyển nhượng cho chị thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> tại thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN. Thửa đất này được UBND huyện QV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Đào NA; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Nguồn gốc đất: Nhận thừa kế được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Về giá trị được ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) còn giá trị thực tế theo thỏa thuận và đã được thanh toán là: 880.000.000đ (*Tám*

trăm tám mươi triệu đồng). Số tiền này, anh Đào NA đã nhận đủ của chị vào hai đợt. Đợt 1, anh Đào NA nhận trước khi hai bên ký hợp đồng là 830.000.000đ (Tám trăm ba mươi triệu đồng) và lần 2 là nhận nốt vào hôm ký hợp đồng chuyển nhượng.

Về ngôi nhà trên đất: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có 01 ngôi nhà 02 tầng vừa được sửa chữa. Do ngôi nhà chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũng như chưa được anh Đào NA có đơn bỏ sung tài sản trên đất nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không ghi phần chuyển nhượng nhà ở. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên đã có thỏa thuận miệng việc chuyển nhượng đất sẽ bao gồm cả tài sản gắn liền với đất nên từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay hai bên không hề phát sinh tranh chấp liên quan đến vấn đề này.

Ngày 16/4/2021, chị đã thực hiện xong việc chuyển nhượng vì đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV xác nhận biến động. Tại mục nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý ghi rõ “Ngày 16/4/2021, chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị T, sinh năm 1976, CMND số 125137687, Hộ khẩu thường trú: Thôn HB, xã NX, huyện QV, tỉnh BN theo hồ sơ số 1003 ngày 15/4/2021”.

Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, anh Đào NA có nguyện vọng được ở lại thêm thời gian vì chưa có chỗ ở mới nên chị đã đồng ý. Đến tháng 5 năm 2021, chị đã đề nghị anh Đào NA chuyển đi và bàn giao trả nhà đất cho chị nhưng anh NA không đồng ý mà có tình trì hoãn.

Nay chị làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện QV giải quyết buộc anh Đào NA trả lại cho chị quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> tại thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN và ngôi nhà 02 tầng trên đất.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 12/11/2021 và biên bản ghi lời khai ngày 25/11/2021 và các lời trình bày khác tại Tòa án, bị đơn là anh Đào NA trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN là của bố mẹ anh. Năm 2009, bố mẹ anh đã thực hiện việc tách đất cho hai anh em anh để sử dụng và thời điểm đó, gia đình anh cũng xây dựng 01 ngôi nhà 01 tầng trên đất để cho anh sử dụng nhưng chưa thực hiện việc tách sổ, sổ đỏ vẫn đứng tên bố mẹ anh. Năm 2017, bố anh mất, đến đầu năm 2020, gia đình đã thống nhất làm thủ tục thừa kế và tặng cho riêng anh thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> cùng với tài sản trên thửa đất này. Tháng 3/2020, anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền ở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh với hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài. Trong thời điểm này giữa anh và chị T đã phát sinh quan hệ tình cảm và chị T thì thoả có về nhà anh ở và đặt vấn đề sửa nhà cho anh.

Ban đầu, anh có ý định xây dựng tầng 2 lên để chống nóng, kinh phí hết khoảng 200 triệu đồng đổ lại. Tuy nhiên, lúc đó chị T có nói với anh là để chị ấy lo vật tư vì chị T nói có chỗ bên cung cấp vật tư có nợ tiền chị T nên để chị trừ nợ và anh cũng đồng ý. Sau khi công trình xây xong thì hai bên quyết toán, tính toàn bộ chi phí hết khoảng 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Khi quyết toán xong,

chị T có bảo anh viết giấy biên nhận nợ để nhớ ngày, giờ làm chứng nên anh cũng đồng ý. Khi viết giấy biên nhận, hai bên cũng thống nhất về thời gian thanh toán trong thời gian 05 năm, cụ thể từ năm 2020 đến năm 2025. Về lãi suất, hai bên thỏa thuận tính theo từng lần trên số tiền mà chị T đã bỏ ra chi phí. Việc thỏa thuận thời gian thanh toán 05 năm là hai bên chỉ nói miệng với nhau còn trên giấy tờ có ghi thời hạn là 01 năm. Tất cả giấy biên nhận nợ này chị T giữ còn anh không giữ.

Ngoài ra, anh có viết thêm cho chị T 01 giấy biên nhận nợ với số tiền 130.000.000đ (*Một trăm ba mươi triệu đồng*). Đây là số tiền mà chị T tính lãi với anh trên số tiền vay ở trên. Tổng số tiền anh viết giấy biên nhận nợ với chị T là 830.000.000đ (*Tám trăm ba mươi triệu đồng*).

Sau khi quyết toán xong tiền nhà, chị T nói với anh để tạo lòng tin thì hai bên ra phòng công chứng để làm công chứng treo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất đứng tên anh, đồng thời chị T cũng nói, ký hợp đồng xong thì văn phòng công chứng giữ lại hồ sơ nên anh đã đồng ý. Ngày 10/4/2020, anh và chị T đã đến Văn phòng Công chứng Hoàng Tình, tỉnh BN đặt trụ sở tại Thị trấn QV để ký kết hợp đồng công chứng. Lúc ký kết, hai bên hoàn toàn tự nguyện và không bị ai ép buộc. Lúc đó cô nhân viên làm tại văn phòng công chứng có nói chỉ làm công chứng treo, nếu anh trả được tiền thì sẽ trả lại anh sổ đỏ nên anh mới ký vào hợp đồng đó.

Trên thực tế, anh chưa bao giờ có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất cho chị T vì giá trị đất của anh cao hơn nhiều với số tiền mà anh đã ký nhận nợ với chị T. Nhưng chỉ vì tin tưởng lời chị T nói là làm thủ tục chuyển nhượng để làm tin nên anh mới đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho chị T.

Do tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh được cấp năm 2020, phần nhà ở không thể hiện nên khi làm thủ tục sang tên chị T thì hai bên cũng không ghi vào.

Hiện tại, số nợ mà anh đã ký nhận với chị T anh vẫn chưa trả được. Nay chị T khởi kiện anh và đưa ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh đã được xác nhận chuyển nhượng cho chị T thì anh hoàn toàn không đồng ý vì anh không có ý định bán nhà đất cho chị T. Còn về số tiền anh nợ chị T thì anh sẽ có trách nhiệm thanh toán trả chị T.

Về quyền lợi, nghĩa vụ của vợ anh là Nguyễn Thị Thu T1: Năm 2003, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Thu T1, sau khi lấy nhau, hai vợ chồng sống chung với gia đình anh. Được khoảng 2 đến 03 năm, hai vợ chồng ra thuê nhà làm hàng quán ở riêng. Từ năm 2011 đến nay, vợ chồng anh sống ly thân. Chị T1 sống tại Bắc Giang và có hộ khẩu thường trú tại Bắc Giang.

Năm 2019, gia đình anh làm thủ tục tặng cho và thừa kế quyền sử dụng nhà đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> và về pháp lý thì anh được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với thửa đất và ngôi nhà trên đất này.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2020 được Văn phòng công chứng Hoàng Tình, tỉnh BN công chứng chứng nhận bên chỗ bên A (Bên chuyển nhượng) do chị T giao nộp cho Tòa án, anh nhận thấy không giống chữ viết và chữ ký của anh nhưng chưa đề nghị Tòa án đi giám định chữ ký này. Tuy nhiên, anh xác định chữ ký trong hợp đồng do Tòa án thu thập tại Chi nhánh

văn phòng đăng ký đất đai huyện QV là chữ ký và chữ viết của anh.

*Bà Hoàng Thị M1 trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN là của vợ chồng bà. Sau khi chồng bà chết thì bà và các con đều cùng nhau quản lý. Năm 2019, các T viên trong gia đình thuộc hàng thừa kế thứ nhất của chồng bà đã làm thủ tục tặng cho, thừa kế quyền sử dụng thửa đất này cho riêng anh Đào NA.

Sau này, anh NA có vay tiền của chị T thế nào và vay bao nhiêu thì bà không biết, cho đến khi thấy chị T đưa cho NA nhiều tiền thì bà mới có ý kiến với chị T là không đưa cho NA nữa còn việc anh Đào NA làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T như thế nào thì bà không biết.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà đã giao cho NA và sau đó bà đã bảo anh NA đưa cho chị T.

Hiện tại, anh Đào NA đã có vợ và con nhưng vợ chồng anh Đào NA đã ly thân được khoảng 10 năm nay, hiện không còn sống chung cùng nhau, nhà đất này anh NA đang một mình sử dụng và quản lý.

Đối với ngôi nhà trên đất thì được gia đình bà làm cho NA trước chỉ làm thủ tục tặng cho, thừa kế quyền sử dụng thửa đất này cho NA. Sau khi làm thủ tục tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất thì thửa đất này là tài sản riêng của NA.

*Bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Anh Đào NA và chị Nguyễn Thị Thu T1 con gái bà được UBND phường Ngô Quyền, T phố Bắc Giang cấp giấy chứng nhận kết hôn theo quy định của pháp luật vào năm 2004. Sau khi cưới thì anh NA và chị T1 sinh sống cùng với gia đình bà tại thành phố Bắc Giang. Năm 2011, bà cho vợ chồng anh NA số tiền hơn 300.000.000đ để làm nhà tại thôn CK, xã NH, huyện QV. Đây là tài sản bà xác định cho các con để xác lập tài sản cho con cháu không có ý định đòi lại.

Hiện tại con gái bà là chị Nguyễn Thị Thu T1 đang sống cùng với gia đình bà còn anh NA sinh sống tại thôn CK, xã NH.

Đối với việc tranh chấp dân sự giữa chị Đỗ Thị T và anh Đào NA và việc làm ăn, thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị T và anh NA như thế nào bà và chị T1 đều không biết.

Đối với số tiền bà đã cho anh NA và chị T1 để làm nhà bà xác định cho hai con nhưng nếu sau này giải quyết không thỏa đáng thì bà và chị T1 sẽ có đơn khởi kiện sau. Trong phạm vi vụ án này thì bà và chị T1 cùng không có yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời bà và chị T1 cùng từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, đối chất nhưng hai bên không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh Đào NA phải trả lại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN và ngôi nhà 02 tầng xây trên đất.

**Đại diện VKSND huyện QV** tham gia phiên tòa nhận xét:

*Về tố tụng:* Thẩm phán chủ tọa đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án đã khách quan, đảm bảo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Tại phiên toà HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo nguyên tắc xét xử công khai bằng lời nói và liên tục.

Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Nguồn gốc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN và ngôi nhà 02 tầng xây trên đất. Anh Đào NA được gia đình là thủ tục tặng cho thừa kế vào năm 2019 và đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào NA vào ngày 12/3/2020 với hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Quá trình giải quyết vụ án, anh Đào NA cũng xác định đây là tài sản anh được mẹ và anh chị em trong gia đình thỏa thuận tặng cho riêng và chia thừa kế từ di sản của bố anh để lại vào cuối năm 2019 đầu năm 2020.

Ngày 10/4/2020, anh Đào NA và chị Đỗ Thị T đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN mang tên anh Đào NA tại văn phòng Công chứng Hoàng Tình, tỉnh BN. Việc ký kết hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không phát sinh tranh chấp. Đến ngày 16/4/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV xác nhận chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị T. Như vậy, từ việc ký kết hợp đồng đến việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV xác nhận biến động sang tên chị Đỗ Thị T đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với ngôi nhà 02 tầng được xây dựng trên đất: Quá trình giải quyết hai bên cùng xác nhận không làm hợp đồng mua bán nhà riêng nhưng hai bên có thỏa thuận và về mặt chủ quan khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bao gồm cả nhà trên đất.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166, 221, 223 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Thị T.

Buộc anh Đào NA phải trả chị Đỗ Thị T thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>2</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN cùng tài sản trên đất là nhà ngôi nhà hai tầng (cấp III loại 7).

- Án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Đỗ Thị T khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Đào NA phải trả lại quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV xác

nhận biến động chuyển nhượng cho chị vào ngày 16/4/2021 và ngôi nhà 02 tầng xây trên đất nên quan hệ pháp luật được xác định là kiện đòi tài sản. Đối tượng tranh chấp là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN. Theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện QV có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*- Về nội dung:*

Ngày 10/4/2020, anh Đào NA đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 28 tờ bản đồ 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> cho chị Đỗ Thị T, sinh năm 1976 ở thôn HB, xã NX, huyện, QV, BN. Việc lập hợp đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Tình, tỉnh BN. Nội dung trong hợp đồng có phần được ghi rõ “ Thửa đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc...” . Các bên tham gia giao dịch đều có năng lực hành vi dân sự, số tiền nhận chuyển nhượng đã được bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm, tại thời điểm ký hợp đồng không phát sinh tranh chấp. Do đó, Văn phòng công chứng đã căn cứ vào Điều 41, Điều 49 Luật công chứng và Điều 117 Bộ luật dân sự để chứng nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đào NA và chị Đỗ Thị T vào ngày 10/4/2020 được vào sổ công chứng số 750/2020/HĐCN, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD. Xét thấy, việc chứng nhận trên của Văn phòng công chứng Hoàng Tình, tỉnh BN là đúng với quy định của pháp luật.

Về trình tự, thủ tục việc xác nhận thay đổi nội dung, cơ sở pháp lý từ anh Đào NA sang chị Đỗ Thị T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên đã xác nhận tại phần “Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý” là “Ngày 16/4/2021 Chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị T, sinh năm 1976, CMND số 125137687; Hộ khẩu thường trú: Thôn HB, xã NX, huyện QV, tỉnh BN theo hồ sơ số 1003 ngày 15/4/2021”. Như vậy, kể từ ngày 16/4/2021 chị Đỗ Thị T là chủ sở hữu có quyền đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> tại thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN.

Hiện tại, anh Đào NA vẫn sinh sống trên nhà đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận chuyển nhượng cho chị T. Do hai bên không thỏa thuận được nên chị T đã khởi kiện đòi lại tài sản nhưng anh NA không nhất trí và cho rằng việc ký kết hợp đồng chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền anh đã nhận nợ với chị T là 830.000.000đ. Khi nào anh có tiền trả chị T thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tòa án đã tiến hành lấy lời khai, mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất và tiến hành xác minh tại địa phương và cơ quan có thẩm quyền, nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất: Ngày 06/11/2019, tại UBND xã NH, huyện QV, anh Đào NA và các T viên trong gia đình đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Qua đó, các T viên trong gia đình thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đào Ngọc Quyền đã thống nhất cho anh Đào NA 193m<sup>2</sup> đất nằm trong tổng số 550 m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đào Ngọc Quyền.

Ngày 02/12/2019, anh Đào NA được nhận tặng cho từ em gái là chị Đào Thị Mai diện tích 100m<sup>2</sup> tại thửa đất số 24 tờ bản đồ số 17 thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN.

Sau khi hợp hai thửa trên, anh Đào NA được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 293 m<sup>2</sup> với hình thức hình thức sử dụng riêng.

Ngày 12/02/2020, anh Đào NA lại làm thủ tục tặng cho em gái một phần quyền sử dụng đất nêu trên thuộc hình thức sử dụng riêng là 160 m<sup>2</sup> được tách từ thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 293 m<sup>2</sup>.

Ngày 12/3/2020, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh BN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho anh Đào NA tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN với hình thức sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng là nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Như vậy, đối với tài sản là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN đã được xác định là tài sản riêng của anh Đào NA nên anh NA có quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị T và anh NA cùng thừa nhận ngày 10/4/2020, chị T và anh NA đã đến Văn phòng công chứng Hoàng Tinh, tỉnh BN ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133 m<sup>2</sup> mà anh đứng tên ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN. Việc ký và điểm chỉ trong hợp đồng hai bên tự nguyện, không bị ép buộc và hoàn toàn minh mẫn. Tuy nhiên, anh NA lại cho rằng việc ký hợp đồng công chứng chỉ để làm tin cho khoản tiền anh đã nhận nợ với chị T là 830.000.000đ và việc hai bên ký hợp đồng công chứng chỉ để treo cho đến khi anh trả hết nợ chị T.

Qua xác minh tại Văn phòng Công chứng HT về ý kiến của anh NA đã được xác nhận: Ngày 10/4/2020, anh Đào NA và chị Đỗ Thị T đã cùng nhau đến Văn phòng Công chứng HT để làm hợp đồng mua bán đất. Sau khi anh NA và chị T xuất trình giấy tờ về nhân thân và giấy tờ về quyền sở hữu tài sản, Văn phòng công chứng đã soạn hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên và theo quy định của pháp luật. Sau khi hai bên đã đọc hợp đồng, đồng ý và cùng nhau ký nhận và điểm chỉ vào các trang của hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm ký kết, nhận thấy hai bên hoàn toàn minh mẫn, tự nguyện và không bị ép buộc.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng của anh NA và chị T được xác lập đúng ngày, tháng, năm, thể hiện rõ tên người bán, người nhận chuyển nhượng và được Công chứng viên chứng nhận ngay.

Đối với việc làm hợp đồng công chứng treo là vi pháp luật và không có giá trị pháp lý nên phía văn phòng không được phép thực hiện.

Đối với việc thanh toán tiền: Trong quá trình quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn xác định trước khi thực hiện việc chuyển nhượng anh NA đã nhận của nguyên đơn số tiền 830.000.000đ, phía bị đơn cũng thừa nhận có nhận nợ với chị T số tiền 830.000.000đ nhưng anh xác định đây là khoản tiền anh nhận nợ với chị T chứ không phải nhận tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, anh không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và chị T nhằm mục

đích che dấu một giao dịch dân sự khác. Ngoài ra, qua xác minh bà M1 khai có biết việc chị T có đưa tiền cho anh NA nhưng bà không biết là đưa bao nhiêu.

Nhận thấy, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh NA đã tự nguyện đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, anh NA có đủ năng lực hành vi dân sự, biết rõ quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm khi giao kết hợp đồng nhưng đã tự nguyện thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngoài ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, anh NA còn làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất từ chủ sử dụng anh Đào NA sang chủ sử dụng bà Đỗ Thị T nên việc anh trình bày ký hợp đồng treo để làm tin cho khoản tiền nhận nợ với chị T là không có cơ sở và việc chị T trình bày đã chuyển cho anh số tiền 830.000.000đ trước khi làm thủ tục chuyển nhượng là có căn cứ. Đối với số tiền 50.000.000đ còn lại, chị T trình bày đã giao cho anh NA nhưng không có biên nhận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hai bên không có tranh chấp về số tiền này nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

Về ngôi nhà 02 tầng trên đất:

Theo biên bản xác minh tại UBND xã NH: Thời điểm làm thủ tục tặng cho và chia thừa kế do gia đình không đăng ký tài sản kèm theo hoặc không có nhu cầu gắn tài sản nên tại văn bản phân chia di sản thừa kế lập ngày 06/11/2019 tại UBND xã NH đã không thể hiện.

Qua lời khai của bà Hoàng Thị M1 và anh Đào NA xác định được thời điểm gia đình thỏa thuận tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất với 193m<sup>2</sup> cho anh Đào NA thì trên đất đã có 01 ngôi nhà được gia đình bà xây dựng. Khi làm hợp đồng các T viên trong gia đình đã làm tặng cho riêng anh NA là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Anh Đào NA cũng xác nhận, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngôi nhà trên đất anh chưa làm thủ tục bổ sung tài sản gắn liền với đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử hữu nhà ở nhưng anh xác định tài sản là nhà đất này là tài sản riêng của anh và anh có toàn quyền định đoạt. Trong hợp đồng không thể hiện việc chuyển nhượng nhà ở nhưng về mặt chủ quan thì khi ký hợp đồng là ký chuyển nhượng cả đất và ngôi nhà trên đất, chị T cũng xác nhận việc này. Do đó, cần xác định anh NA đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị T là có căn cứ.

Theo lời khai của anh Đào NA, năm 2003, anh kết hôn với chị Nguyễn Thị Thu T1 quê ở Bắc Giang, Trong quá trình giải quyết, anh trình bày vợ chồng đã sống ly thân từ năm 2011 đến nay và hiện chị T1 đang sinh sống tại tỉnh Bắc Giang. Tại lời khai ngày 12/11/2021, anh trình bày quen chị T từ năm 2018 và có phát sinh tình cảm và đồng ý về sống chung với nhau khoảng 02 năm đến năm 2020 mới phát sinh việc sửa nhà và đến khi xây xong nhà hai người quyết toán hết 700.000.000đ. Anh đã ký nhận nợ với chị T số tiền này.

Tại phiên tòa, anh NA lại trình bày quan hệ vợ chồng anh vẫn bình thường, việc xây dựng ngôi nhà năm 2011 có công sức của chị T1 thể hiện lời khai của anh NA có sự mâu thuẫn và không thống nhất.

Tại phiên tòa ngày 28/01/2022, anh NA đã cung cấp địa chỉ nơi chị T1 cư trú tại tỉnh Bắc Giang. Tòa án đã tạm ngưng phiên tòa để tiến hành xác minh. Tại buổi làm việc tại gia đình bà Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị Thu T1 không có nhà nên



Tòa án không lấy được lời khai của chị T1. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị L1 là mẹ đẻ của chị T1 cho biết: Thời điểm năm 2011, bà có cho anh NA và chị T1 số tiền hơn 300.000.000đ để làm nhà. Số tiền này bà xác định cho hai vợ chồng và không có ý đòi lại. Hiện chị T1 đang ở với vợ chồng bà, sau khi anh NA trình bày sự việc giữa anh NA và chị T thì chị T1 và bà mới biết được việc tranh chấp giữa chị T và anh NA. Chị T1 cũng nói với bà là không có liên quan đến việc tranh chấp giữa chị T và anh NA. Trong phạm vi giải quyết của vụ án này cả bà và chị T1 đều từ chối tham gia tố tụng và không có bất cứ yêu cầu gì. Nếu vụ việc giải quyết không thỏa đáng thì bà và chị T1 sẽ có đơn khởi kiện sau.

Do phía bà L1 đưa ra lời khai nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh công sức đóng góp của bà và chị T1 đối với việc xây dựng ngôi nhà nên chưa có đủ cơ sở để xác định quyền và nghĩa vụ của chị T1 và bà đối với tài sản trên thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17 ở thôn CK, xã NH. Đồng thời, theo bà L1 thì cả bà L1 và chị T1 từ chối tham gia tố tụng và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án nên Tòa án đã không đưa chị T1, bà L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Sau này chị T1, bà L1 có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác với anh Đào NA là phù hợp.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đỗ Thị T đối với bị đơn anh Đào NA, do đó Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả lại tài sản cho nguyên đơn.

- *Án phí:* Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 của UBTVQH.

- *Về chi phí tố tụng:* Bị đơn phải chịu 11.800.000đ, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng: khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 166, 221, 223 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc anh Đào NA phải trả cho chị Đỗ Thị T thửa đất số 28, tờ bản đồ số 17, diện tích 133m<sup>3</sup> ở thôn CK, xã NH, huyện QV, tỉnh BN hiện đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện QV xác nhận chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị T vào ngày 16/4/2021 và ngôi nhà 02 tầng (cấp III loại 7) xây dựng trên đất.

- *Án phí:* Anh Đào NA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Chị Đỗ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại biên lai số AA/2021/0004841 ngày 12/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện QV, tỉnh BN.

- *Về chi phí tố tụng:* Anh Đào NA phải chịu 11.800.000đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận số tiền này chị T đã nộp nên cần buộc anh

Đào NA phải hoàn trả chi phí thẩm định, định giá tài sản cho chị Đỗ Thị T là 11.800.000đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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.

**Nơi nhận :**

- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Những người TGT;
- Lưu Hs, Vp.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Liên**

