

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày 06/01/2022

V/v “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Khánh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Minh Quán

Ông Trương Quyết Thắng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/12/2021 và ngày 06/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2021/QĐ-PT ngày 08/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2021/QĐ-PT ngày 26/11/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 257/2021/QĐ-PT ngày 17/12/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T;

Địa chỉ: Tổ 3B, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị T là bà Phan Hồng P (Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/10/2021);

Địa chỉ: Tổ 12 phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn:

- Chị Phan Thị S và anh Phạm Văn L

Hộ khẩu thường trú: Tại tổ 2A, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai;

Nơi ở: Thôn V, xã V, huyện B, tỉnh Hà Giang. Có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Anh Đinh Trọng T;

Địa chỉ: Tại tổ 2A, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có đơn xin xét xử vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Hoàng Thị T;

Địa chỉ: Tại tổ 2A, thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Do chị Phan Thị S không trả nợ cho bà T số tiền 120.000.000 đồng theo quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự số 14/2019/QĐST-DS ngày 30/8/2019 của TAND huyện B, tỉnh Hà Giang nên ngày 09/12/2019 bà T đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 10/12/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Giang đã có quyết định thi hành án số 14/QĐ-CCTHADS. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã nhiều lần làm việc, xác minh về điều kiện thi hành án của chị S và xác định chị S không có nguồn thu nhập nào tại tỉnh Hà Giang đủ đảm bảo thi hành án. Về tài sản, chị S và anh L có hai quyền sử dụng đất tại thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai là:

Thửa đất số 460 tờ bản đồ 20 tại tổ 2A thị trấn P, huyện B, diện tích là 80m² đất ở đô thị, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 822918 cấp ngày 13/12/2010 đứng tên Phạm Văn L và Phan Thị S.

Thửa đất số 108 tờ bản đồ 20 tại tổ 2A thị trấn P, huyện B, diện tích là 106,3m² đất ở đô thị, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 224756 cấp ngày 17/6/2011 đứng tên Phạm Văn L và Phan Thị S.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Giang đã uỷ thác thi hành án tới Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Yên. Quá trình làm thủ tục thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Yên đã xác định:

Ngày 03/3/2020 chị S anh L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cả hai thửa đất 460 và thửa 108, cụ thể: Thửa 460 anh chị chuyển nhượng cho ông Trịnh Văn T nhưng bị cơ quan chuyên môn từ chối giải quyết do thửa đất trước đó đã được chuyển nhượng cho ông Trịnh Thanh H. Tài sản còn lại là thửa đất số 108 tờ bản đồ 20 diện tích 106,3m² anh chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Đinh Trọng T số 131/2020 chứng thực tại UBND thị trấn P cùng ngày 03/3/2020, các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng chị S không trả tiền cho bà T theo quyết định thi hành án.

Ngày 26/11/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Yên có công văn số 317/CV-CCTHADS trả lời kết quả thi hành án của bà và hướng dẫn bà khởi kiện tại Tòa án. Nhận thấy việc chị S chuyển nhượng thửa đất này mục đích để tẩu tán tài sản trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, vì đây là tài sản còn lại duy nhất của chị S để đảm bảo thi hành án. Mặt khác bà T đã sử dụng thửa đất 108 từ năm 2014, trên đất có tài sản của bà, anh T không sử dụng đất và khi chuyển nhượng cơ quan chuyên môn không vào xác minh xem đất có tranh chấp hay không.

Bà T đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 108 tờ bản đồ 20 diện tích 106,3m² tại tổ 2A thị trấn P ngày 03/3/2020 giữa chị S anh L với anh T là vô hiệu.

Bị đơn chị Phan Thị S và anh Phạm Văn L trình bày:

Anh chị thừa nhận hiện nay chưa thanh toán cho bà T số tiền 120.000.000đ theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang. Khi quyết định có hiệu lực thì anh chị còn nợ Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện Bảo Yên, số tiền cả gốc và lãi là 570.000.000đ và anh chị đang thế chấp quyền sử dụng hai thửa đất 460 và 108 tại Ngân hàng. Anh chị đề nghị bà T nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, trả tiền vào ngân hàng cho anh chị và khấu trừ nợ của bà T nhưng bà T không đồng ý. Khi đến hạn trả nợ ngân hàng do không có tiền trả nên anh chị đã chuyển nhượng cả hai thửa đất ông Trịnh Văn T bà Trịnh Thị M với giá 630.000.000đ, bà M trả vào ngân hàng cho anh chị 550.000.000đ, số còn lại chưa trả. Do số tiền vượt quá khả năng chi trả nên bà M để lại thửa đất 108 cho anh T nhận chuyển nhượng với giá 330.000.000đ. Vì vậy ngày 03/3/2020 anh chị đã ký hai hợp đồng chuyển nhượng thửa 460 cho ông T bà M và chuyển nhượng thửa 108 cho anh T. Do bà M chưa thanh toán hết số tiền còn lại cho anh chị nên chị S không có tiền trả cho bà T. Anh chị không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn anh Đinh Trọng T trình bày:

Anh thừa nhận bà Trịnh Thị M (vợ ông Trịnh Văn T) đề nghị anh nhận chuyển nhượng thửa đất 108 tờ bản đồ 20 diện tích 106,3m² của chị S anh L với giá 330.000.000đ là đúng. Anh chị nhất trí và đã đưa tiền cho bà Trịnh Thị M. Ngày 03/3/2020 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND thị trấn P và anh đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế, đăng ký biến động thông tin tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Tiền nhận chuyển nhượng là của hai vợ chồng anh, anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T. Việc bà T sử dụng thửa đất 108 thì anh chị có biết, anh chị đã yêu cầu bà T tháo dỡ tài sản trả lại đất cho anh nhưng bà T không đồng ý, sự việc đã được UBND thị trấn P hoà giải nhưng không thành. Anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị T phải tháo dỡ, di chuyển tài sản ra khỏi thửa đất để trả lại cho anh thửa đất số 108 tờ bản đồ 20 diện tích 105m² tại tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/4/2020 số phát hành BE 224756 đứng tên anh Đinh Trọng T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị T trình bày:

Chị và anh T nhận chuyển nhượng thửa 108 của chị S anh L là đúng, giá chuyển nhượng là 330.000.000đ anh chị trả tiền cho bà Trịnh Thị M. Nay chị không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

Bản án số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, 167, 203 Luật đất đai; Điều 500 Bộ luật dân sự

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm g khoản 1 Điều 217; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu phí, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 tờ bản đồ 20 tại tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai giữa chị Phan Thị S anh Phạm Văn L với anh Đinh Trọng T là vô hiệu, do bà Trần Thị T không có quyền khởi kiện.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đinh Trọng T

Buộc bà Trần Thị T phải tháo dỡ, di chuyển tài sản ra khỏi thửa đất 108 tờ bản đồ 20 để trả lại cho anh Đinh Trọng T và chị Hoàng Thị T thửa đất số 108 tờ bản đồ 20 diện tích 105m² tại tổ 2A thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bảo Yên cấp ngày 22/4/2020 số phát hành BE224756 đứng tên anh Đinh Trọng T.

Các tài sản phải tháo dỡ, di chuyển gồm:

- Phần nhà cấp IV trên thửa đất 108 tờ bản đồ 20 diện tích 93,9m² xây tường gạch 3 vanh, mái lợp pro-xi măng (kích thước: chiều rộng mặt đường 6,3m, sâu 14,5m, chiều rộng phía sau 6,6m), cửa xếp dài 3,8m, cao 3,1m.

- Đoạn tường gạch xây gạch 3 vanh cao 0,7m rộng 5,5m.

- Đoạn tường gạch xây gạch 3 vanh cao 0,35m rộng 11,35m.

- Hệ thống bán mái phía sau nhà, gồm: 4 đoạn thép hộp 4x8 dài 6m; 04 đoạn thép tròn Φ 9 dài 3,7m; 06 đoạn thép hộp 3x3 (Trong đó 3 đoạn dài 3m, 3 đoạn dài 6m); 07 đoạn thép hộp 4x4 (Trong đó 4 đoạn dài 6,5m, 1 đoạn dài 11,35m, 02 đoạn dài 3,7m); Tôn che: rộng 6,5m, cao 3m.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 26/8/2021 nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 108 giữa anh Phạm Văn L, chị Phan Thị S với anh Đinh Trọng T là vô hiệu để anh L, chị S ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T trừ vào khoản nợ anh L chị S phải trả theo biên bản cam kết của anh L, chị S đã ký với cơ quan thi hành án huyện B, tỉnh Lào Cai; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 224756 do UBND huyện B cấp ngày 22/4/2020 cho anh Đinh Trọng T.

Ngày 01/9/2021 nguyên đơn bà Trần Thị T thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/12/2021, nguyên đơn là bà Trần Thị T rút toàn bộ đơn khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết vụ án. Xong do bị đơn là chị Phan Thị S, anh Phạm Văn L và anh Đinh Trọng T vắng mặt tại phiên tòa nên hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để hỏi ý kiến của các bị đơn về việc nguyên đơn rút đơn khởi kiện.

Ngày 29/12/2021 Tòa án nhận được văn bản ghi ý kiến của bị đơn anh Đinh Trọng T, ngày 03/01/2022 Tòa án nhận được văn bản ghi ý kiến của bị đơn chị Phan Thị S và anh Phạm Văn L, nội dung các bị đơn đều không đồng ý với việc rút đơn của nguyên đơn bà Trần Thị T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xét xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo người kháng cáo. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định nên xác định là hợp lệ

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bà Trần Thị T:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131/2020 ngày 03/3/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn L và bà Phan Thị S với bên nhận chuyển nhượng ông Đinh Trọng T (gọi tắt là Hợp đồng CNQSĐĐ số 131):

[2.1.1] Về hình thức:

Hợp đồng CNQSĐĐ số 131 được lập thành văn bản được UBND thị trấn P chứng thực là phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức theo khoản 2 Điều 119; Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013.

[2.1.2] Về nội dung:

Theo Hợp đồng CNQSĐĐ số 131, bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn L, bà Phan Thị S và bên nhận chuyển nhượng, là ông Đinh Trọng T, thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 106,3m² tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 20, đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE224576 ngày 17/6/2011 cho ông Phạm Văn L, bà Phan Thị S. Trong Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 150.000.000 (*Một trăm năm mươi*

triệu) đồng, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng ông Phạm Văn L, bà Phan Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Đinh Trọng T. (Giao dịch thực tế của thửa đất trên là 330.000.000 đồng, thông qua giao dịch giữa anh Đinh Trọng T, chị Hoàng Thị T với bà Trịnh Thị M, theo bản tự khai của anh T tại bút lục số 132, bản tự khai của chị Hoàng Thị T vợ anh T tại bút lục số 134, bản tự khai của bà M tại bút lục số 127).

Trong đơn kháng cáo, bà Trần Thị T cho rằng tại biên bản làm việc với Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Giang chị S có cam kết sẽ trả nợ cho bà T theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất ở tại tổ 2A (trước đây là tổ 2B), thị trấn P, huyện B, thì nay chị S, anh L muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh Đinh Trọng T phải thông báo lại cho cơ quan thi hành án biết hoặc thoả thuận với bà T. Nhưng anh L, chị S không hề gặp bà để thoả thuận về việc trả nợ bằng tiền mặt hay bằng quyền sử dụng đất, cũng không thông báo cho cơ quan thi hành án huyện B, mà tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 108 cho anh Đinh Trọng T, sau đó lại không trả tiền cho bà. Đồng thời bà T xác định bà và anh Đinh Trọng T không có liên quan gì trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đưa anh T vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và chấp nhận đơn phản tố của anh T, xác định quan hệ pháp luật giữa bà T và anh T là tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc bà T phải tháo dỡ nhà, trả lại đất cho anh T là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 1 điều 5, điểm b khoản 2 điều 200 và điều 202 bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Xét thấy, tại biên bản về việc xác minh, giải quyết, kê khai tài sản ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Giang có nội dung ý kiến của bà Phan Thị S như sau: *“Hiện tại tôi không có khả năng thanh toán cho bà T bằng tiền mặt, tôi muốn được thoả thuận với người được thi hành án bà Trần Thị T với nội dung: Vợ chồng tôi có 02 quyền sử dụng đất tại tổ 2B thị trấn P, huyện B, tỉnh Lào Cai có giá trị trên thị trường vào thời điểm hiện tại khoảng 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Vì vậy tôi muốn chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T để đối trừ số tiền tôi phải thi hành án, nếu bà T nhất trí nhận tài sản thì bà T có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền tôi đang vay vốn tại ngân hàng là 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất và số tiền tôi phải thanh toán cho bà T là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), tổng cộng là 670.000.000đ (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng); Số tiền chênh lệch còn lại là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) bà T trả cho vợ chồng tôi sau khi nhận tài sản; Mong cơ quan thi hành án tạo điều kiện cho tôi và bà T được thoả thuận.”* Điều này, thể hiện việc chị S biết không có khả năng thi hành được khoản nợ đối với bà T theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Giang nên có nguyện vọng ưu tiên cho bà T nhận chuyển nhượng 02 thửa đất

trên để khấu trừ vào số tiền đang nợ. Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm xét xử ngày 16/8/2021, bà T khai bà không đồng ý đề nghị nhận chuyển nhượng lại thửa 108 và 460 của chị S, bà muốn được trả bằng tiền mặt, không muốn lấy đất. Bà T cũng thừa nhận có biết việc chị S phải chuyển nhượng 02 thửa đất trên để trả nợ ngân hàng, bà cho rằng số tiền nhận thế chấp đất ở ngân hàng sẽ thấp hơn so với giá trị thực tế của thửa đất, nên nếu ngân hàng phát mại thì sẽ dư tiền, khi đó chị S vẫn còn tiền để trả cho bà T. Như vậy việc bà T cho rằng chị S, anh L không thông báo về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất cho anh Đinh Trọng T là tài sản còn lại duy nhất để đảm bảo thi hành án khoản nợ với bà là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 được xác lập hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, bà T không có quyền khởi kiện yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 108 giữa anh L chị S với anh T theo như nhận định của bản án sơ thẩm.

Đối với việc bà Trần Thị T cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi đưa anh Đinh Trọng T tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và chấp nhận đơn phản tố của anh T, xác định mối quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*, buộc bà T phải dỡ nhà để trả lại diện tích đất cho anh Đinh Trọng Tuấn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên tại đơn khởi kiện ngày 18/1/2021 gửi Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai người khởi kiện là chị Trần Thị Thúy đã ghi rõ, người bị kiện là Phan Thị S, Phạm Văn L và Đinh Trọng T. Tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định quyền yêu cầu phản tố của bị đơn như sau: *“...2. Yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:*

a) Yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

b) Yêu cầu phản tố được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập;

c) Giữa yêu cầu phản tố và yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có sự liên quan với nhau và nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn”.

Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh Đinh Trọng T là bị đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện...”*

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị S, anh Phạm Văn L đã được thực hiện đúng quy định của

pháp luật, anh T có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 108. Hiện nay trên thửa đất 108 và thửa đất số 460 có tài sản của bà T là 01 nhà cấp IV xây tường gạch 3 vanh, mái lợp pro-xi măng, nguồn gốc tài sản trên đất có trước thời điểm anh Đinh Trọng T nhận chuyển nhượng từ chị Phan Thị S, anh Phạm Văn L, là do chị Phan Thị S và bà Trần Thị T có thỏa thuận miệng với nhau, vì không có nhu cầu sử dụng nên chị S cho bà T mượn đất, đến tháng 3/2020 sau khi chuyển nhượng đất sang tên anh T, chị đã thông báo cho bà T thu dọn tài sản trên đất để trả lại đất cho anh T sử dụng (Bút lục số 77, 79). Tại bản tự khai cũng như phiên toà sơ thẩm bà T cũng thừa nhận việc mượn đất của chị S để làm nhà xưởng, hai bên không có văn bản thỏa thuận gì và hiện nay nhà xưởng đã dừng hoạt động từ khoảng năm 2019-2020. Bản án sơ thẩm căn cứ vào điều 167 Luật đất đai; Điều 500 Luật dân sự, tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Đinh Trọng T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Như đã phân tích ở trên, thấy rằng bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng CNQSDĐ số 131 được UBND thị trấn P chứng thực giữa bên chuyển nhượng là anh Phạm Văn L, chị Phan Thị S và bên nhận chuyển nhượng là anh Đinh Trọng T đối với thửa đất số 108 là đúng quy định của pháp luật, việc đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bà Trần Thị T không có quyền khởi kiện là đúng quy định. Đồng thời, anh Đinh Trọng T có quyền hợp pháp đối với thửa đất số 108, anh T có yêu cầu phản tố buộc bà Trần Thị T phải tháo dỡ tài sản xây dựng gồm phần nhà trên thửa 108 có diện tích 93,9m² xây tường gạch 3 vanh, mái lợp pro xi măng, các đoạn tường gạch và hệ thống bán mái phía sau nhà do bà T mượn của anh L, chị S trước đây để làm nhà xưởng là có căn cứ. Nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Thúy không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bà Trần Thị T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 10/2021/DS-ST ngày 16/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng

án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu AC-21P số 0003351 ngày 31/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện Bảo Yên;
- Chi cục THADS huyện Bảo Yên;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Thị Khánh Vân