

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 22/2021/DS - PT

Ngày 07 - 9 - 2021

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng 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: Ông Vũ Minh Quán.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa.

Ông Phạm Ngọc T.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Thu Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 07/9/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 25/5/2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự số 07/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị Bị đơn bà Vũ Thị C kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2021/QĐ-PT ngày 07/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 36/2021/QĐ-PT ngày 23/7/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 42/2021/QĐ-PT ngày 13/8/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H;

Cùng địa chỉ: Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị H: Anh Phạm Văn H - Địa chỉ: Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020). Có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Bà Vũ Thị C.

Địa chỉ: Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư, Văn phòng luật sư N. Địa chỉ: Số nhà 051, đường L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Vũ Thị C có một thửa đất ở nông thôn diện tích 407,4m² tại Bản L, xã B, đất đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ năm 2008. Năm 2009 bà C chuyển nhượng cho ông Trần Văn N một phần diện tích đất ở có chiều rộng mặt đường 4,5m chiều sâu 20m với giá 30.000.000đồng, trên đất có 01 bếp xây 01 tầng đồ mái bằng. Do ông N chưa sử dụng thửa đất trên nên năm 2010 bà C chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H, chị H thửa đất trên với giá 90.000.000 đồng. Vợ chồng anh H, bà C và ông N đều thống nhất để bà C chuyển nhượng đất và bà C trả lại cho ông N số tiền 30.000.000 đồng. Vợ chồng anh H và bà C có làm giấy tờ viết tay, có bà Hoàng Thị H1 chứng kiến ký vào giấy tờ chuyển nhượng và vợ chồng anh H đã trả đủ cho bà C 90.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh H tiếp tục sử dụng bếp đã xây và xây dựng thêm công trình phụ, nhà vệ sinh phía sau bếp và chuyển đến sinh sống từ năm 2010. Khi anh H ra UBND xã để làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ nhưng cán bộ địa chính nói rằng thửa đất trên bà C đã bán cho ông N, vì vậy ngày 05/10/2012 ông N đã làm 01 Giấy chuyển nhượng đất có nội dung chuyển nhượng lại mảnh đất đã mua của bà C cho vợ chồng anh H, có xác nhận của UBND xã B.

Vợ chồng anh H sử dụng đất ổn định không có tranh chấp từ năm 2010 đến năm 2017 thì có nhu cầu mua thêm một phần đất phía sau để mở rộng diện tích, bà C nhất trí chuyển nhượng thêm diện tích 36m² đất phía sau với giá 25.000.000 đồng. Hai bên làm giấy tờ viết tay ngày 24/11/2017 trong đó ghi gộp cả phần diện tích đất đã chuyển nhượng từ năm 2010, chiều rộng mặt đường bê tông là 4,5m chạy về phía sau giáp đất ông Nguyễn Đình T là 28m, tổng diện tích là 126m², giấy tờ có đầy đủ chữ ký của hai bên, con trai bà C là anh Lê Văn L, ông Vũ Văn S, ông Nguyễn Mạnh H làm chứng và xác nhận của trưởng bản là ông Phạm Ngọc T. Tổng cộng vợ chồng anh H đã trả cả 02 lần số tiền 115 triệu cho bà C. Đầu năm 2020, do nhà ở đã xuống cấp nên vợ chồng anh H đã tháo dỡ để làm nhà mới và chuyển ra ngoài thuê nhà sinh sống, lúc này bà C cho rằng vợ chồng anh H phá tài sản của bà nên đã làm đơn kiện vợ chồng anh H đến Công an huyện B. Bà C cho rằng phần đất đó là của bà và đã rào toàn bộ diện tích đất của vợ chồng anh H, trồng cây hoa màu trên đất và không cho vợ chồng anh H vào sử dụng đất.

Vợ chồng anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Vũ Thị C phải trả lại cho vợ chồng anh H 90m² đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 36m² đất giữa vợ chồng anh H và bà Vũ Thị C vô hiệu.

Ngày 19/3/2021 anh H và chị H đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 36m² vô hiệu.

Bị đơn bà Vũ Thị C trình bày:

Năm 1998 bà Vũ Thị C mua của anh D, chị V diện tích đất 404,7m², sau khi mua đất bà C xây dựng 01 nhà và 01 bếp cấp 4 trên đất. Ngày 20/10/2008 bà C được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số thửa 182, số tờ bản đồ 120 tại Bản L, xã B, huyện B.

Năm 2009 bà C có vay ông Trần Văn N trú tại bản Liên Hà 2, xã B, huyện B 30.000.000 đồng, lãi suất 3000 đồng/01 triệu/01 ngày, ông N yêu cầu bà C viết 01 giấy thế chấp quyền sử dụng đất và 01 bếp ở trên đất. Năm 2010 ông N đã cho anh Phạm Văn H và vợ con vào ở tại bếp trên của bà C nhưng bà C yêu cầu vợ chồng anh H phải trả lại nhà khi bà yêu cầu vì bà C vay tiền của ông N chứ không bán đất. Ngày 24/11/2018 bà C chuyển nhượng cho anh H phần đất phía sau đất anh H đang ở có chiều rộng 4m, chiều sâu 8m, hai bên làm giấy tờ mua bán viết tay, có chữ ký của những người làm chứng: Anh Toàn trưởng bản, anh Hùng, anh Sơn cùng bản và anh Long con bà C; giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Cuối năm 2020 anh H có sang nói với bà C là anh H đập bếp đi để xây dựng nhà mới, bà C đã nói rõ với anh H: Bà cấm bếp cho ông N chứ không bán bếp nên không được đập phá bếp, sau đó bà C gửi đơn đến Công an huyện B, Viện kiểm sát nhân dân huyện B tố cáo anh H phá tài sản của bà C.

Ngoài ra, bà C cho rằng ông N đã giả mạo chữ ký của bà trong “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 30/6/2009 về việc bà C chuyển nhượng cho ông N 01 thửa đất 90m² nêu trên và 01 nhà bếp trên đất với giá 30.000.000 đồng. Ông Lục Đức Quân - Phó chủ tịch UBND xã B ký và đóng dấu xác nhận trong giấy này là thực hiện không đúng quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Áp dụng Điều 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, Điều 157, điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 92,5m² đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 120 tại Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng bà Vũ Thị C và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn H ngày 24/11/2017 có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Vũ Thị C phải trả lại anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H 92,5m² đất. Vị trí phía Đông giáp hộ bà Vũ Thị C có chiều dài cạnh thửa 20,5m; phía Tây giáp hộ ông Nguyễn Văn H, chiều dài cạnh thửa 19,41m; phía Nam giáp đường liên thôn có chiều dài cạnh thửa 5,24m; phía Bắc giáp đất vườn của anh Phạm Văn H có chiều dài cạnh thửa chiều dài cạnh thửa 4, 25m, số thửa 182, tờ bản đồ số 120 tại Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất trên trong tổng diện tích 407,4m² đất bà Vũ Thị C được UBND huyện B cấp ngày 20/10/2008 và các tài sản của anh H và chị H trên đất hiện nay. (Kèm theo sơ đồ ngày 26 tháng 01 năm 2021)

Ngoài ra bản án còn đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 36m² với bà Vũ Thị C vô hiệu; tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 22/4/2021, bị đơn bà Vũ Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các nguyên đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Phạm Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Vũ Thị C giữ nguyên nội dung kháng cáo; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử tùy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị C có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn theo luật định là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị C:

[2.1] Về quan hệ pháp luật của vụ án:

Theo khởi kiện của anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Vũ Thị C phải trả lại diện tích đất hơn 90m² mà anh H, chị H đã nhận chuyển nhượng của bà C và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 36m² vô hiệu. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, xét thấy tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự xuất phát từ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án sơ thẩm xác định lại mối quan hệ pháp luật của vụ án là *“Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là phù hợp.

Tại Đơn kháng cáo, bà Vũ Thị C cho rằng quyết định trong bản án sơ thẩm là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Bởi lẽ, theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về việc buộc bà C trả lại đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị C là hợp pháp và quyết định công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 92,5m² có hiệu lực pháp luật, từ đó buộc bà Vũ Thị C trả lại đất cho anh H, chị H là nằm trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H với bà Vũ Thị C:

Nguyên đơn anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H xác định nguồn gốc diện tích đang tranh chấp là nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị C. Việc chuyển nhượng đất được thực hiện nhiều lần. Năm 2009, bà Vũ Thị C chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn N với giá 30.000.000 đồng, nhưng sau đó bà C đòi thêm tiền nên ông N không mua nữa vì vậy bà C đã chuyển nhượng cho anh H, chị H. Ngoài diện tích đất tranh chấp, vợ chồng anh H, chị H còn nhận chuyển nhượng diện tích 36m² đất phía bên trong tính từ ngoài đường bê tông vào của bà C vào ngày 24/11/2017. Khi đó anh H, chị H và bà C đã thống nhất làm lại Giấy tờ mua bán ghi tổng diện tích đất chuyển nhượng là 126m² (Chiều rộng mặt đường 4,5m, chiều sâu 28m), trên đất có bép ở diện tích 30m² cùng công trình phụ, bép xây mái bằng xây tường 20). Anh H, chị H đã cung cấp cho Tòa án bản gốc Giấy chuyển nhượng đất và bép ở ghi ngày 24/11/2017 giữa bên chuyển nhượng bà Vũ Thị C với bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn H, trong giấy chuyển nhượng còn có chữ ký của anh Lê Văn L là con trai bà C, những người làm

chứng là ông Vũ Văn S, ông Nguyễn Mạnh H và xác nhận của ông Phạm Ngọc T là Trưởng Bản L.

Bà Vũ Thị C cho rằng bà không chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh H và chữ ký của bà, của ông Trần Văn N trong các giấy tờ chuyển nhượng là giả mạo. Tuy nhiên bà C không giao nộp, cung cấp cho Tòa án được chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ; bà cũng không yêu cầu Tòa án Trung cầu giám định để giám định những chữ ký trên.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai của những người làm chứng và ký trong Giấy chuyển nhượng đất và bết ở ghi ngày 24/11/2017 và lời khai của những người liên quan khác. Theo lời khai của ông Vũ Văn S, ông Nguyễn Mạnh H và ông Phạm Ngọc T đều khẳng định việc bà Vũ Thị C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn H như trong giấy chuyển nhượng. Anh Lê Văn L cũng có trình bày, giữa anh và anh H, chị H không có tranh chấp gì, việc tranh chấp là do mẹ anh tranh chấp; chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất đó đúng là của anh. Ông Trần Văn N trình bày năm 2009 có mua diện tích đất trên của bà C với giá 30.000.000 đồng, nhưng sau đó bà C đòi thêm tiền nên ông N không mua nữa, vì vậy bà C đã bán đất cho anh H và trả lại tiền cho ông.

Xét thấy, lời khai của những người làm chứng, người liên quan phù hợp với lời khai của anh H, chị H. Việc bà Vũ Thị C khai cho rằng không có việc bà bán đất cho ông Trần Văn N mà chỉ là thế chấp quyền sử dụng đất cho ông N để vay tiền của ông N là không có căn cứ.

Xét về hình thức, Giấy chuyển nhượng đất và bết ở ghi ngày 24/11/2017 giữa bà Vũ Thị C với anh Phạm Văn H được lập thành văn bản viết tay, không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 119 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên có đủ căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, các bên cũng đã thực hiện hợp đồng, bà Vũ Thị C đã giao đất cho anh Phạm Văn H quản lý, sử dụng, anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H cũng đã trả đầy đủ tiền cho bà Vũ Thị C.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*.

Tại điểm đ khoản 1 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu là 02 năm, hết thời hạn trên thì giao dịch đó có hiệu lực.

Như vậy, mặc dù Giấy chuyển nhượng đất và bép ở ghi ngày 24/11/2017 không được công chứng, chứng thực nhưng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị C và anh Phạm Văn H đã được hai bên thực hiện xong; thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu cũng đã hết thời hạn. Vì vậy bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực pháp luật đối với phần của Giấy chuyển nhượng đất, bép ở ghi ngày 24/11/2017 (diện tích 92,5m²) và buộc bà Vũ Thị C phải trả lại đất cho anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Bà Vũ Thị C kháng cáo cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không cho tiếp cận và sao chứng cứ là các giấy mua bán đất nên bà C không biết nội dung và hình thức của các giấy tờ đó như thế nào, ai là người ký kết.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại bút lục số 45 trong hồ sơ vụ án là Biên bản giao nhận chứng cứ ngày 07/12/2020 về việc Tòa án sơ thẩm đã giao cho bà Vũ Thị C các chứng cứ trong vụ án gồm: Giấy chuyển nhượng đất và bép ở, Giấy xin chuyển nhượng đất và nhà ở, Giấy xin chuyển nhượng đất, đây là các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ theo quy định. Tại phiên họp ngày 22/3/2021 bà Vũ Thị C có mặt cùng với người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà C, bà C đã được tiếp cận với các chứng cứ trong vụ án (Bút lục 99). Như vậy kháng cáo của bà Vũ Thị C cho rằng Tòa án sơ thẩm không cho bà tiếp cận và sao chứng cứ là không đúng.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy bà Vũ Thị C kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn H, chị Nguyễn Thị H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với anh H vi phạm quy định của pháp luật do tại thời điểm chuyển nhượng năm 2009 thì bà C đang thế chấp quyền sử dụng đất (trong đó có diện tích chuyển nhượng cho anh H) tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bảo Hà. Ngoài ra, diện tích đất bà C chuyển nhượng cho anh H năm 2009 không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Xét thấy, năm 2009 giữa bà C với anh H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 2017 anh H mua thêm một phần đất phía sau diện tích đất đã mua từ năm 2009, giữa hai bên đã xác lập lại giấy tờ mua bán gộp cả hai thửa đất. Tại phiên tòa bà C trình bày bà thế chấp quyền sử

dụng đất tại ngân hàng từ 15/3/2010 đến năm 2013. Do đó, cả thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng từ trước năm 2009 và thời điểm lập lại giấy tờ mua bán năm 2017 thì quyền sử dụng diện tích đất chuyển nhượng đều không đang thế chấp.

Đối với ý kiến của Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng thửa đất chuyển nhượng theo Giấy mua bán năm 2009 không đủ điều kiện để tách thửa đất thành một thửa đất theo quy định của pháp luật về hạn mức diện tích đất tối thiểu. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu UBND huyện B cung cấp thông tin về việc này. Theo văn bản số 1598/UBND-TNMT ngày 19/8/2021 của UBND huyện B xác định đối với thửa đất tranh chấp diện tích 92,5m² không đủ điều kiện tách thửa theo Quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 02/2018/QĐ-UBND ngày 08/02/2018 của UBND tỉnh Lào Cai do không đủ điều kiện về diện tích, tuy nhiên trường hợp bổ sung thêm diện tích 36,0m² của hộ anh H nằm ở phía sau diện tích đất tranh chấp 92,5m² thì sẽ đủ điều kiện thành một thửa đất ở mới và cấp GCNQSDĐ. Xét thấy, đối với diện tích đất phía sau 36,0m² bà C xác nhận về việc đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị H, giữa hai bên không có tranh chấp gì đối với phần diện tích đất này nên xác định anh H, chị H có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 36,0m² này. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà C đối với diện tích đất tranh chấp 92,5m² thì vẫn đủ điều kiện để tách thửa.

Vì vậy, việc Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà C với anh H vi phạm quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện được chấp nhận nên án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng bà Vũ Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Vũ Thị C 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:

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 07/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai như sau:

Căn cứ vào Điều 166, Điều 500 và Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 92,5m² đất tại thửa số 182, tờ bản đồ số 120 tại Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai giữa người chuyển nhượng bà Vũ Thị C và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Văn H ngày 24/11/2017 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Vũ Thị C phải trả lại anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H 92,5m² đất. Vị trí phía đông giáp hộ bà Vũ Thị C có chiều dài cạnh thửa 20,5m, phía tây giáp hộ ông Nguyễn Văn H, chiều dài cạnh thửa 19,41m, phía nam giáp đường liên thôn có chiều dài cạnh thửa 5,24 m, phía bắc giáp đất vườn của anh Phạm Văn H có chiều dài cạnh thửa chiều dài cạnh thửa 4, 25 m, số thửa 182, tờ bản đồ số 120 tại Bản L, xã B, huyện B, tỉnh Lào Cai. Diện tích đất trên trong tổng diện tích 407,4m² đất bà Vũ Thị C được UBND huyện B cấp ngày 20/10/2008 và các tài sản của anh H và chị H trên đất hiện nay. (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ ngày 26 tháng 01 năm 2021).

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Vũ Thị C phải trả anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H số tiền chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ là 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi xuất đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Anh Phạm Văn H và chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả cho anh H và chị H 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AB/2012/0001938 ngày 27/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai.

Bà Vũ Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*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 0003273 ngày 26/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

Vũ Minh Quán