

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Bản án số: 09/2022/DS - PT

Ngày 29 - 3 - 2022

V/v “*Kiến nghị đòi lại tài sản là 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 Trương Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Khoa

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chang - 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 29/3/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2021/TLPT-DS ngày 28/10/2021 về việc “*Kiến nghị đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự số 25/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐ-PT ngày 03/12/2021 và các quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M

Địa chỉ: Số nhà 142, đường T, tổ 05, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc G - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Hồng Giang - Chi nhánh Lào Cai. Địa chỉ: Số nhà 087, đường N, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T

Cùng địa chỉ: Số nhà 443, đường H, tổ 17 phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Minh T là ông Bùi Trọng T. Địa chỉ: Tổ 24 phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Tiến M. Địa chỉ: Số nhà 142, đường T, tổ 05 phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Tiến M: Bà Nguyễn Thị M. Địa chỉ: Số nhà 142, đường T, tổ 05 phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021). Có mặt tại phiên tòa.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 Hàng Vôi, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Minh T - Chức vụ: Giám đốc (Văn bản ủy quyền số 545/QĐ-BIDV ngày 22/6/2021). Địa chỉ: Phố 30 tháng 4, phường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thúy N. Địa chỉ: Số nhà 117, đường Z, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Đặng Tiến P. Địa chỉ: Tổ 7, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L. Địa chỉ: Số nhà 062, đường Nguyễn Sơn Đ, tổ 31 phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ: Khu hành chính S, thị trấn Đ, huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T là chị gái và anh rể của bà M. Bà Đ và ông T được Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) thành phố L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt: GCNQSDĐ) số BE 547365 ngày 09/8/2011 đối với diện tích đất là 160m², tài sản trên đất là ngôi nhà khung sắt lợp tôn, tại địa chỉ tổ 23, phường Phố Mới, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Bà Đ, ông T đã thế chấp diện tích đất trên cùng với 01 GCNQSDĐ của ông Nguyễn Văn L (là anh trai ruột của Bà Đ và bà M) để đảm bảo khoản tiền vay tại ngân hàng. Khoảng tháng

10/2018 do bà Đ, ông T không có khả năng trả nợ nên ngân hàng có thông báo đã chuyển khoản vay vào nhóm nợ xấu.

Do đó, vợ chồng bà Đ, ông T; vợ chồng ông L, bà L và Bà M đã họp gia đình và thống nhất nội dung: Bà Đ ông T thừa nhận còn nợ ngân hàng khoản tiền 3,3 tỷ đồng và nợ tiền gia đình bà M, gia đình ông L, bà L số tiền 460 triệu đồng. Hiện tại Bà Đ ông T có tài sản là diện tích đất 160 m² và tài sản trên đất tại địa chỉ tổ 23 phường P (nay là tổ 17 phường L) đang thế chấp tại ngân hàng. Bà Đ và ông T thống nhất sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất này cho bà M. Bà M có trách nhiệm trả hết nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng để rút GCNQSDĐ của Bà Đ và ông L ra.

Ngày 12/11/2018, vợ chồng Bà Đ ông T và Bà M cùng đến Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 16/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của Bà Đ ông T sang cho bà M. Tuy nhiên, do Bà Đ ông T chưa có chỗ ở mới nên Bà M đã cho Bà Đ ông T ở nhờ nhà, đất trên một thời gian (không thỏa thuận cụ thể), giữa hai bên chưa làm biên bản bàn giao đất tại thực địa và ký bàn giao mốc giới với các hộ liền kề.

Tháng 8/2019 do Bà Đ ông T không trả nhà nên Bà M đã ngăn 1/2 diện tích nhà đất và để cháu Hà Huy H (Là con trai bà L) đến ở, diện tích đất còn lại do Bà Đ ông T tiếp tục sử dụng cho đến nay không trả lại. Vì vậy, Bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đ, ông T trả lại diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bà M theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án là 88,8m² và tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T trình bày:

Ngày 12/11/2018, vợ chồng Bà Đ ông T và Bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 160m² và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà khung sắt lợp tôn địa chỉ tổ 23, phường P (nay là tổ 17 phường L) thành phố L, đã được cấp GCNQSDĐ số BE 547365, vào sổ số 00630 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2011 mang tên Nguyễn Thị Đ và Đỗ Minh T. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai theo đúng quy định của pháp luật, giữa hai bên xác lập hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Ngày 16/11/2018, Bà Đ cùng với Bà M đã cùng thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L xác nhận về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mang tên bà Nguyễn Thị M trên GCNQSDĐ.

Mặc dù việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và làm thủ tục đăng ký sang tên trên GCNQSDĐ như trên là đúng quy định của pháp luật, nhưng thực tế không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Bà M mà chỉ nhờ Bà M đứng tên tạm thời trên GCNQSDĐ trong thời gian từ 5 đến 6 tháng. Bởi lẽ, thời điểm đó Bà Đ ông T có vay của ngân hàng số tiền 3,3

tỷ đồng và thế chấp 01 GCNQSDĐ mang tên Bà Đ và 01 GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Văn L (anh trai của bà Đ) nhưng không có khả năng trả nợ nên ngân hàng không tiếp tục cho vay tiền nữa. Bà Đ, ông T và Bà M thỏa thuận để Bà M đứng tên trên GCNQSDĐ và nhờ Bà M vay ngân hàng số tiền 3,3 tỷ đồng. Sau đó, do không có tiền để trả nợ cho Bà M nên giữa Bà Đ ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà M $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên ($80m^2$) với giá 4.150.000.000đồng. Ngoài ra, Bà M đồng ý trả cho Bà Đ ông T thêm số tiền 60 triệu đồng để sửa nhà nhưng đến nay chưa trả cả tiền nhà và đất. Ngày 17/7/2019 âm lịch, Bà M đã ngăn $\frac{1}{2}$ diện tích đất, nhà và cho người đến ở.

Sau đó, vợ chồng Bà Đ ông T và Bà M đã thỏa thuận nhất trí thay đổi giá chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất và nhà trên chỉ còn 3.150.000.000đồng, khấu trừ tiền Bà Đ nợ ngân hàng là 3.150.000.000 đồng và Bà M có trách nhiệm trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Thỏa thuận này được ghi trong Biên bản họp gia đình do Bà M đang giữ.

Do sau khi làm thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng QSDĐ sang tên, Bà M đã thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai (BIDV Lào Cai) nên giữa Bà Đ ông T và Bà M không làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên. Để đảm bảo quyền lợi của mình và theo yêu cầu của Bà M thì Bà Đ ông T đã hỗ trợ trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng đối với số tiền nợ của Bà M cho đến nay là 01 tỷ đồng. Hiện nay vợ chồng Bà Đ ông T đang sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất, trên đất có 01 căn nhà khung sắt lợp tôn do ông bà tu sửa, cải tạo; còn $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà M. Đến nay Bà M khởi kiện yêu cầu trả lại đất thì Bà Đ và ông T đều không nhất trí, vì vợ chồng bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà M $\frac{1}{2}$ diện tích đất, $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tiến M trình bày:

Ông Đặng Tiến M là chồng của bà Nguyễn Thị M, ông nhất trí với trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà M. Ngoài ra, ông M có văn bản ủy quyền của Bà M tham gia tố tụng trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Lào Cai (BIDV Lào Cai) trình bày:

Ngày 19/11/2018, bà Nguyễn Thị M và ông Đặng Tiến M có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ số BE 547365 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2011, thửa đất số 97, tờ bản đồ số P16-15, địa chỉ tổ 23, phường P (nay là tổ 17 phường L), thành phố L, tỉnh Lào Cai, nguồn gốc đất do Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 16/11/2018 theo hợp đồng thế chấp số 01/2018/1676056/HĐBĐ ngày 19/11/2018 ký giữa BIDV Lào Cai và ông Đặng Tiến M, bà Nguyễn Thị M. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng Bà Nguyễn Thúy N, ông Đặng Tiến P đều trình bày không biết có cuộc họp gia đình như bà M, Bà Đ và ông T trình bày, ông bà cũng không được tham gia hay chứng kiến bất kỳ cuộc họp nào và không liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà M với bà Đ, ông T.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L khẳng định toàn bộ sự việc như Bà M trình bày là đúng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 158, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 147, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M:

Buộc Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T phải trả cho bà Nguyễn Thị M và ông Đặng Tiến M diện tích đất là 88,8m², tài sản trên đất có một nhà khung sắt lợp tôn, 01 cửa cuốn, 01 gác xép và công trình phụ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BE 547365, vào sổ số 00630 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 09/8/2011, mang tên Nguyễn Thị Đ và Đỗ Minh T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M vào ngày 16/11/2018 tại địa chỉ tổ 23, phường P (nay là tổ 17 phường L) thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Thửa đất hiện hộ Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T đang sử dụng: Có chiều dài mặt tiền bám theo đường H là 4,08m. Phía bên phải (theo hướng từ trong nhà nhìn ra đường H) giáp ranh với hộ bà Nguyễn Thị M có chiều dài kéo từ điểm 6 đến điểm 3 cũng theo sơ đồ mảnh trích đo TĐ23-2021 có vách ngăn bằng tôn từ điểm 6 đến điểm 5 là 17,61m và một phần xây dựng bằng gạch kiên cố, từ điểm 5 đến điểm 4 là 0,26m; từ điểm 4 đến điểm 3 là 2,42m. Phía sau lô đất giáp ranh với hành lang thoát hiểm và có chiều dài là 4,90m. Bên trái giáp ranh với hộ nhà ông Vũ Văn C, có chiều dài là 20m và có tường xây cố định.

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

Ngày 04/10/2021, bị đơn Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

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: Xét thấy cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai hủy Bản án sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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 bị đơn Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn luật định là hợp lệ, là căn cứ để xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của Bà Đ và ông T, trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập đúng quy định của pháp luật và các bên cũng đã thực hiện xong hợp đồng, việc chuyển nhượng cũng đã được đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng đất, vợ chồng Bà Đ ông T chưa có chỗ ở mới và giữa hai bên có quan hệ anh chị em trong gia đình nên Bà M đã cho Bà Đ ông T mượn ½ diện tích đất để ở. Đến nay bà có nhu cầu sử dụng và đã yêu cầu trả lại đất nhưng Bà Đ ông T không trả.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Đỗ Minh T thừa nhận về việc có xác lập và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018 với Bà M và đăng ký việc chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L. Tuy nhiên đây chỉ là việc Bà Đ ông T nhờ Bà M đứng tên tạm thời trên GCNQSDĐ để vay hộ tiền ngân hàng. Sau đó do không có khả năng trả nợ nên ông bà đồng ý chuyển nhượng ½ diện tích đất cho bà M. Vì vậy, ông bà vẫn có quyền sử dụng hợp pháp đối với ½ diện tích đất còn lại, do giữa hai bên có quan hệ gia đình và khi thỏa thuận Bà M đang thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên ông bà không thực hiện được việc tách thửa để chuyển nhượng QSDĐ được.

Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp xuất phát từ việc xác lập và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày

12/11/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Đ, ông T với bên nhận chuyển nhượng bà M. Vì vậy, cần xem xét tính hợp pháp của hợp đồng này.

[2.1.1] Về chủ thể xác lập hợp đồng:

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2018 được xác lập giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Đ, ông Đỗ Minh T với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M. Tại thời điểm lập hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc lập và ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, đe dọa.

[2.1.2] Về hình thức:

Tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”*. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 12/11/2018 được lập thành văn bản và công chứng là phù hợp với quy định của luật.

[2.1.3] Về nội dung:

Nội dung hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất ở tại đô thị 160m² tại thửa số 97, tờ bản đồ P16-15, địa chỉ tại: Tổ 23, phường P (nay là tổ 17, phường L), thành phố L, đất đã được cấp GCNQSDĐ số BE 547365, sổ vào sổ 00630 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2011 mang tên bà Nguyễn Thị Đ, ông Đỗ Minh T. Tại thời điểm xác lập hợp đồng thì tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bà Đ ông T, không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là một căn nhà khung sắt, mái lợp tôn. Việc chuyển nhượng đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Sau khi xác lập hợp đồng thì ngày 16/11/2018 các bên đã thực hiện đăng ký biến động theo đúng quy định của pháp luật tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố L. Theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”*.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật, có đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Sau khi xác lập hợp đồng các bên đã thực hiện đăng ký theo quy định nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật.

[2.1.4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Đ ông T đều xác nhận việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật, nhưng thực chất do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên thời điểm đó ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ để nhờ Bà M đứng tên hộ trên GCNQSDĐ để vay tiền của ngân hàng. Sau đó do không có khả năng trả nợ nên

Bà Đ ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà M ½ diện tích đất với giá 3.150.000.000 đồng, khấu trừ tiền Bà Đ nợ ngân hàng là 3.150.000.000 đồng và Bà M có trách nhiệm trả cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Thỏa thuận này được ghi trong Biên bản họp gia đình do Bà M đang giữ. Tuy nhiên, bị đơn Bà Đ ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo, ông bà chỉ nhờ Bà M đứng tên tạm thời trên GCNQSDĐ. Đối với thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích đất bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Bà M cung cấp chứng cứ là Biên bản cam kết thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/10/2018. Cụ thể, biên bản thỏa thuận về việc bà Nguyễn Thị Đ, ông Đỗ Minh T (bên A) nhất trí chuyển nhượng cho ông Đặng Tiến M, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L (bên B) quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ½ thửa đất tại số 443, tổ 23, đường H, phường Phố Mới, thành phố L (GCNQSDĐ số BE 547365 do UBND thành phố L cấp ngày 09/8/2011 mang tên ông T bà Đ) để lấy tiền thanh toán công nợ cho ngân hàng và bên B đồng thời rút GCNQSDĐ trả cho ông Nguyễn Văn L. Bên B ủy quyền việc nhận chuyển nhượng cho bà M. Tòa án sơ thẩm đã lấy lời khai của các bên tham gia thỏa thuận và ký trong Biên bản cam kết ngày 22/10/2018. Theo lời khai của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L thì năm 2011 vợ chồng ông L, bà L có cho Bà Đ ông T mượn GCNQSDĐ để thế chấp vay tiền của ngân hàng, sau đó do Bà Đ ông T không trả được nợ cho ngân hàng nên khoản vay chuyển vào nhóm nợ xấu. Đầu năm 2018, vợ chồng ông L bà L, vợ chồng Bà Đ ông T và vợ chồng Bà M ông M đã họp gia đình thống nhất Bà Đ ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà M, Bà M có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng để rút GCNQSDĐ ra làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên. Cũng tại cuộc họp các bên thống nhất Bà M và bà L sẽ trả Ngân hàng số tiền 1.650.000.000 đồng và vợ chồng Bà Đ ông T phải trả cho ngân hàng số tiền 1.650.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Nếu trong vòng 3 tháng trả được số tiền trên thì Bà M sẽ trả lại cho bà Đ, ông T ½ diện tích đã chuyển nhượng. Xét thấy, lời khai của người làm chứng ông L, bà L phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Đối với người làm chứng khác ký tên trong Biên bản cam kết ngày 22/10/2018 là ông Nguyễn Xuân D, ông Hà Văn H chỉ xác nhận có ký vào Biên bản nhưng không tham gia cuộc họp nên không biết rõ nội dung. Tại phiên tòa phúc thẩm Bà Đ đã bác bỏ toàn bộ nội dung này.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng giữa các đương sự có thỏa thuận về việc chuyển nhượng ½ diện tích đất trên với giá 2.110.191.000 đồng, tuy nhiên do GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng nên các bên thỏa thuận để Bà M đứng tên trên GCNQSDĐ vay tiền hộ cho bà Đ, ông T số tiền 1.650.000.000 đồng. Tức là ngoài thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích đất thì các bên còn thống nhất về việc bà Đ, ông T sẽ vay của Bà M số tiền 1.650.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng, nếu quá hạn thì được coi là Bà Đ ông T bán lại ½ thửa đất cho Bà M không kèm theo điều kiện nào khác. Bị đơn Bà Đ ông T không cung cấp được

chứng cứ chứng minh thỏa thuận nhờ Bà M đứng tên hộ trên GCNQSDĐ và cũng không có chứng cứ chứng minh ông bà đã thanh toán khoản nợ cho Bà M trong đúng thời hạn như Biên bản cam kết ngày 22/10/2018. Bị đơn cho rằng các bên thỏa thuận về việc nhờ đứng tên hộ trên GCNQSDĐ trước, sau đó lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ rồi thỏa thuận lại về việc chuyển nhượng ½ diện tích đất và việc thỏa thuận này được ghi trong Biên bản họp gia đình do Bà M đang giữ. Tuy nhiên, Biên bản cam kết mà Bà M cung cấp cho Tòa án xác lập ngày 20/10/2018, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên lập ngày 12/11/2018. Do đó, thời điểm xác lập các văn bản không phù hợp với lời khai của bị đơn (*Biên bản cam kết lập trước khi lập Hợp đồng*).

[2.2] Xét về quá trình sử dụng đất:

Theo lời khai của nguyên đơn sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn Bà Đ ông T đã bàn giao đất cho bà M. Tuy nhiên do các bên có quan hệ anh em trong gia đình và bà Đ, ông T chưa có chỗ ở mới nên Bà M đã cho ở nhà. Đến tháng 8/2019, Bà M ngăn đôi thửa đất và cho người cháu ở trên ½ diện tích đất, ½ diện tích đất còn lại vẫn do Bà Đ ông T đang sử dụng. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Như trên đã phân tích thì Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực, các bên đã đăng ký việc chuyển nhượng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, việc Bà Đ ông T cho rằng chỉ chuyển nhượng ½ diện tích đất nên vẫn có quyền sử dụng hợp pháp đối với ½ diện tích đất còn lại là không có căn cứ. Do đó, Bà Đ ông T hiện đang sử dụng ½ diện tích đất cũng là sử dụng trái phép diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy nguyên đơn có quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất 160m² và tài sản gắn liền với đất nói trên. Do Bà Đ ông T hiện đang sử dụng một phần diện tích đất trên (88,8m²) là trái phép nên Bà M khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà M là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn Bà Đ ông T cung cấp được chứng cứ là văn bản (Lá thư) đề ngày 30/7/2019 với nội dung Bà M đồng ý thực hiện thỏa thuận nếu như bà Đ, ông T thanh toán được các khoản nợ. Xét thấy văn bản này không đủ căn cứ chứng minh việc lập Hợp đồng chuyển nhượng đất là giả tạo và cũng không chứng minh được việc chuyển nhượng đất giữa các bên là do Bà Đ nhờ Bà M đứng tên hộ trên GCNQSDĐ cho nên chứng cứ này không chứng minh được nội dung kháng cáo là có căn cứ. Vì vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND thành phố L.

[4] Đối với quan điểm đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Nguyễn Thị Đ, ông Đỗ Minh T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận Bà Nguyễn Thị Đ và ông Đỗ Minh T đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000979 ngày 07/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TP.Lào Cai;
- Chi cục THADS TP.Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trương Quyết Thắng