

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày 29-9-2024
V/v “Kiện đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Văn Nghĩa

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Ngọc Toàn

2. Ông Chu Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Lương Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLPT-DS ngày 25/7/2024 về việc “Kiện đòi tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST Ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1359/2024/QĐ-PT ngày 23/8/2024, Quyết định hoãn phiên toà số: 1527/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Ngọc K - Địa chỉ: Tổ 15 phường Nam C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Quốc H- Địa chỉ: Số nhà 037 đường Hoàng Trường Minh, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lý Thị T1- Địa chỉ: Số nhà 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

2.2. Ông Hoàng Ngọc C - Địa chỉ: Số nhà 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt phiên toà lần thứ 2, không có lý do.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Tô Thị Tuyết N - Địa chỉ: Tổ 20 phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo uỷ quyền của bà N: Ông Nguyễn Quốc H- Địa chỉ: Số nhà 037 đường H, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị T2 - Địa chỉ: Tổ 11 phường Bắc Lệnh, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị T2: Ông Nguyễn Văn Đ - Địa chỉ: Số nhà 051 đường Lý Đạo Thành, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

3.3. Chị Vũ Khánh L - Số nhà 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

4. **Người kháng cáo:** Bị đơn Bà Lý Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở và được biết bà Nguyễn Thị T2 có nhu cầu chuyển nhượng đất và nhà ở nên anh Lê Ngọc K đã liên hệ với bà T1 để xem nhà đất và thỏa thuận việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Sau khi xem xét anh K và bà Nguyễn Thị T2 thống nhất giá trị chuyển nhượng đối với thửa đất tại: Lô số 7, TĐC 2, đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai diện tích 108,75m², trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 chưa được cấp quyền sở hữu nhà trị giá 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Việc chuyển nhượng giữa anh K và bà Nguyễn Thị T2 được lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18 tháng 4 năm 2023 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hạnh, Số công chứng: 268, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐCN. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng theo qui định của pháp luật anh K đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng theo trình tự và ngày 20 tháng 4 năm 2023 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 408696 vào sổ cấp GCN: CS 07607 mang tên ông Lê Ngọc K. Về phần bà Nguyễn Thị T2, do chưa có nhu cầu về nhà ở nên bà T1 đã cho ông Hoàng Ngọc C sinh năm 1963 ở nhờ từ trước khi chuyển nhượng nhà cho anh Lê Ngọc K, khi thỏa thuận chuyển nhượng anh K có yêu cầu đối với bà T1 là: Sau khi nhận chuyển nhượng và khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 phải yêu cầu ông C dọn đồ đạc và chuyển ra chỗ ở khác để trả nhà cho anh K, bà T1 cam kết khi hoàn tất thủ tục được cấp Giấy chứng nhận thì ông C sẽ tự nguyện chuyển đi nên anh K hoàn toàn tin tưởng nên không yêu cầu bàn giao nhà ngay. Về việc có lập biên bản bàn giao nhà: Do có sự tin tưởng nhau trong quá trình chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng nên giữa anh K và bà T1 không làm Biên bản bàn giao nhà mà thống nhất bàn giao bằng miệng. Bản thân bà T1 cũng cam kết sẽ yêu cầu ông C cùng các thành viên trong gia đình đang ở (nếu có) chuyển đồ đạc để trả lại nhà cho anh K. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh K đã yêu cầu bà T1 làm thủ tục bàn giao nhà theo thỏa thuận và yêu cầu ông Hoàng Ngọc C di chuyển đồ đạc để gia đình anh K chuyển đến ở thì ông Hoàng Ngọc C cố tình trốn tránh không dọn đồ đạc để trả nhà cho anh Lê Ngọc K. Sau nhiều ngày đòi nhưng ông C không thực hiện nghĩa vụ của mình, ngày 03 tháng 5 năm 2023 anh Lê Ngọc K đã gửi Thông báo yêu cầu ông Hoàng Ngọc C trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo phải tự động chuyển toàn bộ đồ đạc của ông C ra khỏi ngôi nhà số 014, đường N, phường B, thành phố L để trả nhà cho anh K, đến nay dù đã quá thời hạn trên nhưng ông C vẫn không dọn đồ đạc để trả nhà cho anh K. Vì vậy Anh Lê Ngọc K khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc C và vợ là bà Lý Thị T1 phải trả lại ngôi nhà tại địa chỉ: Số 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào

Cai cho ông Lê Ngọc K. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Lý Thị T1 phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ: Số 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho ông Lê Ngọc K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 408696 vào sổ cấp GCN: CS 07607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/4/2023 mang tên ông Lê Ngọc K. Rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Hoàng Ngọc C.

Tại bản tự khai bị đơn ông Hoàng Ngọc C trình bày: Về nhà và đất tại số nhà 014, đường N, phường B, thành phố L trước đây là tài sản riêng của vợ ông Hoàng Ngọc C là bà Lý Thị T1, ông C và bà T1 cùng sinh sống tại đây từ năm 2018 đến năm 2022, sau đó ông C không ở nhà đó nữa. Vì nhà và đất là tài sản riêng của bà Lý Thị T1 nên bà T1 chuyển nhượng mua bán cho ai ông C không biết, không liên quan, từ năm 2022 ông C đã chuyển về sinh sống cùng con gái tại tổ 21, phường B. Nhà và đất không phải tài sản của ông C, ông C không ở, không chiếm giữ, không giữ chìa khóa nhà. Đề nghị Tòa án liên hệ với bà T1 để giải quyết.

Bị đơn bà Lý Thị T1: Tại đơn đề ngày 11/3/2024 bà T1 đề nghị Tòa án tuyên hủy đơn khởi kiện vụ án dân sự đòi nhà của ông Lê Ngọc K vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, vi phạm vào điều 156 Bộ luật hình sự năm 2015; Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2023 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Ngọc K, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 408696, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07607, ngày 20/04/2023 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lào Cai cấp cho ông Lê Ngọc K vi phạm điều 175 Bộ luật hình sự năm 2015 vì lý do: Bà Nguyễn Thị T2 lừa bán cho ông Lê Ngọc K 108,75m² đất và tài sản trên đất là ngôi nhà xây 3 tầng của bà T1 tại địa chỉ Lô số 7, TĐC 2, đường N, phường B. Ngôi nhà xây 3 tầng bà Lý Thị T1 từ đầu năm 2018, bà T1 vẫn quản lý, sử dụng liên tục đến nay. Đó là hành vi vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội được quy định tại Điểm c, khoản 1, Điều 117 bộ luật dân sự 2015 và còn vi phạm vào Điều 156, Điều 175 Bộ luật hình sự năm 2015, về hành vi lạm dụng tín nhiệm, chiếm đoạt tài sản và hành vi vu khống cho vợ chồng bà Lý Thị T1 chiếm hữu trái pháp luật nhà của ông K mua của bà Nguyễn Thị T2, được chứng minh tại các đơn của ông Lê Ngọc K khởi kiện vụ án dân sự (đòi nhà) ngày 03/9/2023, ngày 10/10/2023 và thông báo của ông Khánh ngày 03/9/2023, yêu cầu vợ chồng bà Lý Thị T1 trả nhà, cũng như bản tự khai ngày 06/7/2023 và ngày 20/11/2023 với các nội dung: “Vợ chồng ông K, bà N nhận chuyển nhượng ngôi nhà xây cấp 4, chưa được cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T2 với giá 3.000.000.000 đồng. Do khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, bà Nguyễn Thị T2 nói không có nhu cầu nên cho ông Hoàng Ngọc C, bà Lý Thị T1 ở nhờ trước khi chuyển nhượng cho ông K. Bà Nguyễn Thị T2 còn cam kết với ông K khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K thì ông C và bà Lý Thị T1 sẽ tự nguyện chuyển đi nên ông K đã tin tưởng lời hứa của bà Nguyễn Thị T2 là sự thật mà không yêu cầu bà Nguyễn Thị T2 giao nhà ngay. Sau khi ông K hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, ông K và bà Nguyễn

Thị T2 tiếp tục bàn giao nhà cho nhau”, trên lời nói hoặc trên giấy tờ, thực tế đều không có nhà để giao cho nhau.

Ngày 03/9/2023, ông K thông báo yêu cầu vợ chồng bà Lý Thị T1 di chuyển đồ đạc ra khỏi nhà để gia đình ông K chuyển đến ở. Gia đình bà Lý Thị T1 không được bán nhà cho ông K và cũng không ở nhờ nhà bà Nguyễn Thị T2 nên không có nghĩa vụ trả nhà cho ông K. Ông K vu khống cho ông C, bà T1 cố tình trốn tránh không dọn đi để trả nhà cho ông K là hành vi vu khống được quy định tại Điều 156 Bộ luật hình sự năm 2015.

Ông Lê Ngọc K nhẹ dạ cả tin bà Nguyễn Thị T2 lừa là cho chúng tôi ở nhờ vì bà Nguyễn Thị T2 không có nhu cầu ở. Bà Nguyễn Thị T2 không có loại giấy tờ Hợp đồng thuê nhà, không có hợp đồng ở nhờ, mượn nhà mà ông K giám vu khống, phát tán đơn khởi kiện vụ án dân sự đòi nhà, cho là vợ chồng bà Lý Thị T1 chiếm hữu nhà của bà Nguyễn Thị T2 bán cho ông K. Ông Lê Ngọc K mua nhà của bà Nguyễn Thị T2 ở đâu thì ông K làm đơn khởi kiện vụ án dân sự (đòi nhà) yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố L giải quyết, buộc bà Nguyễn Thị T2 trả nhà. Nếu ông K cố ý yêu cầu vợ chồng bà Lý Thị T1 trả nhà số 014, đường N, phường B, thành phố L thì ông Lê Ngọc K và bà Nguyễn Thị T2 phải trực tiếp đến gặp con gái chúng tôi là Vũ K L và chúng tôi để bàn bạc, thương lượng, thỏa thuận về việc hai người đã trót mua bán cho nhau nhà của con gái chúng tôi.

Nhà bà Nguyễn Thị T2 bán cho ông K là nhà của con gái tôi Vũ Khánh L. Ngày 27/12/2021, Vũ Khánh L làm hợp đồng chuyển nhượng nhờ bà Nguyễn Thị T2 - Chị em kết nghĩa với bà Lý Thị T1 để đứng tên làm thủ tục vay ngân hàng cho bà T1 kinh doanh. Con gái Vũ Khánh L chưa bán thật cho bà Nguyễn Thị T2, các hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng, đã chứng minh bà Nguyễn Thị T2 không đủ điều kiện để bán ngôi nhà số 014, đường N, phường B, thành phố L của con gái tôi là Vũ Khánh L cho ông Lê Ngọc K. Hành vi cố ý bán nhà của bà Nguyễn Thị T2 đã vi phạm vào điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 và vi phạm Điều 175 Bộ luật hình sự năm 2015.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Do có mối quan hệ bạn bè thân thiết giữa bà Nguyễn Thị T2 và bà Lý Thị T1 là mẹ đẻ của chị Vũ Khánh L, thời gian cuối năm 2021, do làm ăn thua lỗ nên chị Vũ Khánh L thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất mang tên người sử dụng đất là chị Vũ Khánh L tại Ngân hàng BIDV Sa Pa nhưng không có tiền trả gốc và lãi nên bị nợ xấu và Ngân hàng BIDV nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng chị L không có tiền trả nợ đã giao bán nhà với giá 3.000.000.000 ĐVN (ba tỷ đồng chẵn), thuế và lệ phí do chị L chịu, lúc đó bà Nguyễn Thị T2 tiết kiệm được một khoản tiền và vay thêm tiền của bạn bè, người thân nên đã đồng ý mua ngôi nhà và QSDĐ cùng tài sản thiết bị trong nhà của chị L. Khi thỏa thuận mua nhà thì bà Nguyễn Thị T2 và chị L thống nhất sau khi ký kết hợp đồng, chị L giao lại cho bà Nguyễn Thị T2 toàn bộ ngôi nhà

xây 3 tầng khép kín, đã hoàn thiện và đang sử dụng và các tài sản gắn liền là thiết bị vệ sinh, điều hòa, nóng lạnh... Khi thống nhất về giá, phương thức thanh toán và bàn giao nhà thì chị L tự vay tiền trả vào ngân hàng để lấy giấy chứng nhận QSDĐ và xóa thế chấp thì hai bên đến phòng công chứng số 1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tại phòng công chứng chị L và bà Nguyễn Thị T2 thỏa thuận mặc dù giá mua bán thực tế là 3.000.000.000 đồng nhưng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 1.100.000.000 đồng; Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì bên A có trách nhiệm giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bên B, sau khi ký kết hợp đồng và công chứng, bà Nguyễn Thị T2 phải làm thủ tục vay tiền ở ngân hàng Vietinbank để trả cho L, sau khi vay tiền L bảo bà Nguyễn Thị T2 chuyển số tiền thanh toán tiền mua nhà vào số tài khoản 37510000331933 tại ngân hàng BIDV tên tài khoản Hoàng Mai Hương và tài khoản số: 0951004199366 tại ngân hàng Vietcombank tên tài khoản Vũ Thị Lương nên ngân hàng Vietinbank đã giải ngân khoản vay của bà Nguyễn Thị T2 vào 2 số tài khoản nêu trên. Sau đó chị L và bà Nguyễn Thị T2 tiến hành giao nhận nhà, đất và các tài sản, thiết bị trong nhà theo đúng hiện trạng (Việc giao nhận chỉ thực hiện trên thực tế và không lập thành biên bản). Vì chưa có nhu cầu ở nên sau khi xem nhà, bàn giao tài sản thì ông Hoàng Ngọc C là chồng bà Lý Thị T1 (Bà Lý Thị T1 là mẹ đẻ của Vũ Khánh L) nên ông bà có nói với bà Nguyễn Thị T2 cho vợ chồng ông bà ở nhờ, khi nào bà T1 cần thì ông C, bà T1 phải dọn đi để trả lại nhà cho bà Nguyễn Thị T2. Thời gian sau, vì không có tiền trả nợ khoản vay mua nhà nên ngày 20/04/2023 vợ chồng bà Nguyễn Thị T2 đã chuyển nhượng ngôi nhà và QSDĐ nêu trên cho anh Lê Ngọc K, chị Tô Thị Tuyết N. Trước khi chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng anh K, chị Nguyễn Thị T2 đã yêu cầu ông C, và bà Lý Thị T1 dọn đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà để bà bán nhà, ông C, và bà Lý Thị T1 đồng ý và hứa khi nào bên mua đến nhận nhà thì ông bà sẽ giao lại đầy đủ. Tuy nhiên sau khi bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng nhà và QSDĐ nêu trên thì ông Hoàng Ngọc C, bà Lý Thị T1 cố tình trốn tránh không dọn đi để trả nhà cho vợ chồng anh K nên anh K làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc C cùng vợ là bà Lý Thị T1 phải trả ngôi nhà tại địa chỉ: Số nhà 014, đường N, phường B, thành phố L cho vợ chồng anh. Vì bà Nguyễn Thị T2 là người đã chuyển nhượng ngôi nhà và QSDĐ nêu trên cho vợ chồng anh K nhưng vì lý do trước khi chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T2 đã cho vợ chồng ông C, bà T1 ở nhờ nhưng ông bà C Thanh đã cố tình không bàn giao nhà dẫn đến anh K phải khởi kiện ra tòa, vì vậy bà Nguyễn Thị T2 cũng phải có trách nhiệm phối hợp giải quyết để buộc ông Hoàng Ngọc C, bà Lý Thị T1 phải trả lại toàn bộ QSDĐ và ngôi nhà cùng đầy đủ trang thiết bị cho vợ chồng anh K. Bà Nguyễn Thị T2 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố L lý giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc C, bà Lý Thị T1 phải trả lại toàn bộ QSDĐ và ngôi nhà cùng đầy đủ trang thiết bị cho vợ chồng anh K đồng thời ông C, bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng vì không hợp tác giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị Tuyết N trình bày: Chị Tô Thị Tuyết N là vợ của anh Lê Ngọc K việc anh Lê Ngọc K nhận chuyển nhượng nhà và đất từ bà Nguyễn Thị T2 chị N đều biết. Chị N nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh Lê Ngọc K đề nghị Tòa án giải

quyết buộc ông Hoàng Ngọc C và vợ là bà Lý Thị T1 phải trả lại ngôi nhà tại địa chỉ: Số 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho ông Lê Ngọc K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Khánh L : Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo đưa chị Vũ Khánh L vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và triệu tập đến phiên tòa nhưng chị L không có quan điểm về việc giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L đã Quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 39; Khoản 1 điều 147; Điều 217; Điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc K

Buộc bà Lý Thị T1 phải trả lại toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số nhà số 014, đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho ông Lê Ngọc K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 408696 vào sổ cấp GCN: CS 07607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/4/2023 mang tên ông Lê Ngọc K.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc K đối với ông Hoàng Ngọc C.

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

Ngày 06/06/2024, bị đơn bà Lý Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST Ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2023, giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Ngọc K tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hạnh tỉnh Lào Cai, địa chỉ: Số 74, đường Quy Hóa, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DL 408696, vào sổ cấp GCN: CS 07607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/4/2023 cho ông Lê Ngọc K.

- Tuyên thu hồi, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 462039, vào sổ cấp GCN: CH 03588 cấp ngày 13/12/2017 cho bà Lý Thị T1

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Lý Thị T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Vũ Khánh L trình bày: Việc chị L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị T2 là không có thực. Chị L và

bà Nguyễn Thị T2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 014, đường N, Phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai là nhờ bà Nguyễn Thị T2 đứng tên hộ với mục đích làm thủ tục vay ngân hàng. Đồng thời, chị L khẳng định chưa nhận được khoản tiền nào của bà Nguyễn Thị T2, không có việc bàn giao tài sản, nhà cửa và các thiết bị trong nhà giữa chị L và bà Nguyễn Thị T2. Thực tế việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 462039, số vào sổ cấp GCN: CH 03588 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai cấp ngày 13/12/2017 cho chị Vũ Khánh L là do mẹ chị L là bà Lý Thị T1 nhờ chị L đứng tên hộ, bà Lý Thị T1 vẫn giữ toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 giữ nguyên ý kiến và 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: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 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, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị T1, giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số số 13/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

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:

Ngày 06/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố L nhận được đơn kháng cáo của bà Lý Thị T1, xét thấy đơn kháng cáo có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2024 Tòa án nhân dân thành phố L đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và giao thông báo này cho bà Lý Thị T1. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T1 phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và nộp biên lai thu tiền cho Tòa án nhưng bà không nộp trong thời hạn nêu trên. Ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố L đã ra Thông báo số 88/TB-TA về việc trả lại đơn kháng cáo. Ngày 27/6/2024, bà Lý Thị T1 nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho Tòa án như vậy là quá thời hạn theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/7/2024, Tòa án nhân tỉnh Lào Cai ban hành Quyết định số: 1088/2024/QĐ-PT về việc chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Lý Thị T1. Do vậy, kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị T1 được xem xét giải quyết.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Xét nguồn gốc nhà và đất:

Căn cứ vào bộ hồ sơ cấp đất gồm: Đơn xin giao đất ngày 30/11/2017 hộ Lý Thị T1; Biên bản tạm bàn giao đất tái định cư; Biên bản bàn giao đất trên thực địa; Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyết định về việc giao đất cho hộ Lý Thị T1 số: 430 ngày 28/02/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố L; Sơ đồ vị trí thửa đất; Tờ trình số: 717 ngày 11/12/2017 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố L; Tờ trình số: 698 ngày 12/12/2017 của phòng Tài nguyên và môi trường thành phố L. Căn cứ vào bộ hồ sơ cấp đất xác định được bà Lý Thị T1 là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Lô số 7, TĐC 2, đường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Như vậy, nhà và đất nêu trên có nguồn gốc của bà Lý Thị T1, được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp GCNQSDĐ số CK 462039 ngày 13/12/2017, địa chỉ: Lô số 7, TĐC 2, đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị T1:

[4.1] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị T1 và chị Vũ Khánh L :

Căn cứ vào bộ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 24/01/2018 gồm: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị T1 và chị Vũ Khánh L lập ngày 24/01/2018 tại văn phòng công chứng cam đường; Văn bản tự xác nhận về tài sản; Thông báo về cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; Đơn đăng ký biến động đất đai kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lý Thị T1. Căn cứ vào bộ hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên đã được bà Lý Thị T1 tặng cho con gái là Vũ Khánh L .

[4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Vũ Khánh L và bà Nguyễn Thị T2 :

Căn cứ vào bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Vũ Khánh L và bà Nguyễn Thị T2 ngày 27/12/2021 ; Văn bản thoả thuận xác nhận tài sản riêng; Đơn đăng ký biến

động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lý Thị T1 có kèm trang bổ sung. Căn cứ vào bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này xác định được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên đã được chị Vũ Khánh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị T2.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị Thanh và chị Vũ Khánh L thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đều được lập thành văn bản, được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Lào Cai. Tại thời điểm giao kết các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng trong hợp đồng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đều có nguồn gốc rõ ràng, được cấp GCNQSDĐ đúng quy định. Tại phiên tòa, chị Vũ Khánh L thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là do chị L trực tiếp ký và có sự chứng kiến của bà Lý Thị T1 và điều này cũng phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị T2. Việc chị L cho rằng chị ký vào hợp đồng chuyển nhượng là do nhân viên ngân hàng dàn xếp nhưng chị L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị T2 và anh Lê Ngọc K :

Căn cứ vào bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị T2 và anh Lê Ngọc K; Văn bản thoả thuận xác nhận tài sản riêng; Thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính; Phiếu kiểm soát quá trình giải quyết hồ sơ, kèm giấy tiếp nhận hồ sơ; Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền đất đai; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân; Tờ khai thuế trước bạ + phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước; Thông báo nộp tiền; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lý Thị T1 được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2. Ngày 20/4/2023 ông Lê Ngọc K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 408696 vào sổ cấp GCN: CS 07607 mang tên ông Lê Ngọc K. Như vậy Căn cứ vào bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất xác định được quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên đã được bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Lê Ngọc K.

Việc Bị đơn bà Lý Thị T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Ngọc K: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lý Thị T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, tất cả các hồ sơ cấp đất, hồ sơ tặng cho, hồ sơ chuyển nhượng cung cấp cho Tòa án là hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai cung cấp. Việc cấp đất, chuyển nhượng đất đều được làm đúng trình tự thủ tục quy định vì vậy các hồ sơ trên đều hợp pháp. Tuy nhiên tại Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lý Thị T1 tặng cho chị Vũ Khánh L có ghi tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây 03 tầng (chưa đăng ký quyền sở hữu); Tại hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Vũ Khánh L và bà Nguyễn Thị T2 ghi sản gắn liền với đất 01 căn nhà xây cấp IV một tầng, một tum do các bên tự kê khai chưa đăng ký quyền sở hữu; Tại hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T2 và ông Lê Ngọc K ghi tài sản gắn liền với đất 01 căn nhà xây cấp IV chưa đăng ký quyền sở hữu; Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tài sản trên đất là 01 nhà xây 03 tầng vì nhà là tài sản gắn liền với đất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn liền với tài sản, tài sản là nhà chưa đăng ký quyền sở hữu khi làm hợp đồng các bên viết chưa chính xác. Tuy nhiên việc này vẫn được chấp nhận là nhà và đất đã được chuyển nhượng. Vì vậy đủ cơ sở để xác định tài sản là nhà và đất tại địa chỉ Số nhà 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai (Lô số 7, TĐC 2, đường N, thành phố L, tỉnh Lào Cai) thuộc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lê Ngọc K.

Việc bị đơn bà Lý Thị T1 cho rằng nhà và đất là của con gái bà là chị Vũ Khánh L chưa bán thật cho bà Nguyễn Thị T2, làm hợp đồng chuyển nhượng nhờ bà Nguyễn Thị T2 để đứng hộ tên làm thủ tục vay ngân hàng, bà Nguyễn Thị T2 không đủ điều kiện để bán ngôi nhà số 014, đường N, phường B, thành phố L tuy nhiên bà Lý Thị T1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh là bà Nguyễn Thị T2 đứng tên hộ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lý Thị T1 cũng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu tuyên thu hồi, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 462039, vào sổ cấp GCN: CH 03588 cấp ngày 13/12/2017 cho bà Lý Thị T1. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lý Thị T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện các chứng cứ, tài liệu và lời khai của các đương sự, người làm chứng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc: Buộc bà Lý Thị T1 phải trả lại nhà và đất tại địa chỉ: Số 014 đường N, phường B, thành phố L, tỉnh Lào Cai cho ông Lê Ngọc K theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DL 408696 vào sổ cấp GCN: CS 07607 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 20/4/2023 mang tên ông Lê Ngọc K là có căn cứ

và đúng pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn bà Lý Thị T1 phải chịu tiền án phí dân sự 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/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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị T1. Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST Ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý Thị T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Lý Thị T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/24P, số 0000558 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lào Cai.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THADS thành phố L;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trần Văn Nghĩa